DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

# Commune de LOUVIGNE-DU-DESERT

# Plan Local d'Urbanisme

## 6- Avis des personnes publiques associées et analyse des remarques

| Enquête publique | |
|---|---|
| Vu pour être annexé à l'arrêté municipal n°……, en date du …… soumettant le plan local d'urbanisme de la commune de Louvigné du Désert à enquête publique,<br><br>Le Maire | |

urba cabinet d'urbanisme
contact@urba.pro

Gwenaëlle Deniau
Paysagiste concepteur d'espace public

DENIAU ARCHITECTURE

DM EAU

# Préambule

## Rappels règlementaires :

La commune de Louvigné-du-Désert est compétente en matière d'élaboration de documents d'urbanisme et a délibéré sur l'arrêt de son Plan Local d'Urbanisme le 16 mai 2019. Le dossier de projet de PLU de la commune a été notifier aux « personnes publiques associées » suivantes :

- La communauté d'agglomération de Fougères,
- Le Président du SCoT du Pays de Fougères,
- La Préfecture, et le cas échéant, la sous-Préfecture qui consultera l'ensemble des services de l'Etat (DDT, ARS, STAP, …)
- Le syndicat d'urbanisme, le cas échéant,
- La DREAL,
- Le Conseil Départemental,
- Le Conseil Régional,
- La Chambre d'Agriculture,
- La Chambre de Commerce et d'industrie territoriale
- La Chambre des métiers.
- Les communes limitrophes,
- La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, que la commune soit couverte ou non par un SCoT. ➔examen du dossier à la CDPENAF du 1er octobre 2019.
- MRAe

Conformément aux articles L.153-17 du code de l'urbanisme, ces services ont eu un d'un délai de 3 mois maximum à compter de la réception du dossier pour émettre un avis, faute de quoi il est réputé favorable.

Les personnes publiques suivantes ont adressé un avis à la commune (les courriers sont joints au présent documents) :

- La Préfecture d'Ille-et-Vilaine
- La Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine
- Avis de l'Architecte Conseil du CAUE35
- Le SMPBC
- Le SAGE Couesnon
- Le Conseil Départemental 35
- La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (CoPrEv)
- Fougères Agglomération
- La CDPENAF

**➔La présente note a pour but de préciser les réponses et suites apportées par la commune aux remarques émises.**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture

Direction des collectivités territoriales
et de la citoyenneté

Bureau de l'urbanisme

Affaire suivie par : J. Bellamy
☎ : 02.99.02.14.02
✉ : joseph.bellamy@ille-et-vilaine.gouv.fr

Rennes, le 12 septembre 2019

Le Sous-Préfet de Fougères-Vitré

à

Monsieur le Maire de LOUVIGNÉ DU DÉSERT

**Objet :** Plan local d'urbanisme - PLU - Arrêt du projet : Avis des services de l'État.

**Réf :** Délibération du 16 mai 2019.

**P. J. :** Un dossier.

A la suite de la transmission, pour avis, du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Louvigné du Désert arrêté par délibération du conseil municipal le 16 mai 2019, vous trouverez, en annexe au présent courrier, la synthèse des avis des services de l'État.

Le projet présente une analyse détaillée du territoire de la commune et un projet centré sur la rénovation et la densification du bourg. Dans cette logique, il convient de souligner la diminution des surfaces des zones U et AU de 62 hectares par rapport au PLU en vigueur.

Cependant, le projet de la commune repose sur une croissance démographique qui ne correspond pas à la réalité des derniers recensements de la population (- 1,9 % entre 2010 et 2015).

Malgré les efforts de rénovation et de densification, la consommation d'espace et le besoin en logements restent encore surestimés au regard de la tendance démographique récente en baisse, des possibilités de densification encore mobilisables, du nombre conséquent de logement vacants (14%) et du potentiel important de création de logements par changement de destination.

En conséquence, il conviendrait de réduire les possibilités d'extension urbaine en envisageant particulièrement la suppression des zones AU correspondant aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 et 5 qui présentent, par ailleurs, des intérêts écologiques (boisements et haies).

Sur la forme, le règlement graphique pose de grandes difficultés de lisibilité qu'il conviendra de corriger dans le dossier qui sera mis à l'enquête publique.

Sous réserve de la prise en compte des points ci-dessus et des autres observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'État ci-joint, j'émets un avis favorable à ce projet.

Le Sous-Préfet de Fougères-Vitré

Didier DORÉ

Copie à :
- DDTM - SEHCV
- DRAC - UDAP 35
- ARS - DT35
- DREAL - CoPrev

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PRÉFET D'ILLE ET VILAINE**
**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**

# Révision du PLU de la commune de LOUVIGNÉ-DU-DÉSERT

Projet arrêté par délibération du 16 mai 2019

## Avis des services de l'État sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable

Par délibération du 16 mai 2019, le conseil municipal de Louvigné-du-Désert a arrêté le projet de PLU. Conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à la Préfète pour avis des services de l'Etat.

La commune de Louvigné-du-Désert fait partie de la communauté d'agglomérations de Fougères-agglomération. Elle est située à l'extrême nord-est du département, à une quinzaine de kilomètres de Fougères par la RD177 et à environ 65 kilomètres de Rennes via la RD15 puis l'A84. La commune s'étend sur une superficie de 4 166 ha. et compte 3403 habitants (INSEE 2016).

Louvigné-du-Désert est identifiée comme pôle de services secondaire dans l'armature territoriale du SCoT du pays de Fougères, actuellement en cours de révision.

## I) PRISE EN COMPTE DE L'HABITAT, ACCUEIL DES POPULATIONS, COHÉRENCE DU DÉVELOPPEMENT

On peut souligner que le projet de PLU, globalement, diminue de façon conséquente les surfaces des zones U de 23,7 ha et AU de 38,5 ha par rapport au PLU en vigueur. Cet effort important est combiné à la volonté de produire des logements à partir de la rénovation du parc ancien. Cette rénovation représente près de la moitié des logements à produire et contribuera d'une part à l'attractivité du centre bourg et à réduire la consommation d'espace. En outre, la production de logements neufs se concentre à proximité voire dans le centre-bourg. Aussi la densification et le renouvellement urbain sont des objectifs que le projet de PLU décline de façon opérationnelle, notamment à travers des OAP de secteurs intéressantes. Enfin, les dispositions de ce PLU s'inscrivent pleinement dans le projet de revitalisation du centre-bourg mis en œuvre à la suite de l'AMI national puis de l'appel à projet régional « Dynamisme des bourgs ».

### a) Perspectives démographiques

Le PADD affiche un objectif de croissance de population de 0,64 % par an pour dépasser les 3700 habitants à l'horizon 2028. Cet objectif repose sur une moyenne observée à l'échelle de Fougères-agglomération sur la période 2008-2013. Or contrairement à Fougères-agglomération, Louvigné-du-Désert subit une perte de population depuis le début des années 80 passant de 4445 habitants en 1982 à 3403 habitants au dernier recensement de l'INSEE de 2016. La baisse s'est de surcroît accélérée entre 2010 et 2015 avec -1,9 % annuel. Par ailleurs on constate un ralentissement de la progression à l'échelle de l'EPCI sur la période plus récente 2011-2016 avec seulement +0,4 %.

La projection pour Louvigné-du-Désert paraît donc très discutable au regard des dernières tendances observées, tant à l'échelle communale qu'à celle de l'EPCI.

**Il conviendrait de proposer un scénario plus réaliste et à minima ne pas fixer un taux de croissance supérieur à celui de l'EPCI**. Le scénario pourrait par exemple dans un premier temps viser une stabilisation démographique avant d'envisager une progression et d'argumenter les choix de développement au regard du projet de revitalisation du centre-bourg, qui devrait à terme redonner de l'attractivité à la commune.

## b) Densité, production de logements

### *Besoin en logements et densité*

Le chiffrage des logements à produire est approximatif, oscillant entre 106 logements (p.64 du RP), 110 logements (p.87 du RP), 118 logements (p.107 du RP), 126 logements (p.118 du RP). Le PADD retient finalement un objectif de 120 logements à produire sur la période 2018-2028.

Mais cet objectif de production se base sur une évolution démographique très favorable et une stabilité de la taille moyenne des ménages à 2,199 personnes (qui resterait donc inchangée depuis 2013).

**Il est nécessaire que le PLU soit plus rigoureux sur le chiffrage et s'il y a lieu de revoir le volume à la baisse pour refléter la situation démographique**. Le calcul du « point-mort » à l'horizon 2028 demande en outre d'être explicité et pourrait servir à une approche plus réaliste.

Sur les 120 logements à produire, le PADD indique que 16 logements correspondent à des lots déjà viabilisés et à de la densification, et 50 logements correspondent à la reconquête de logements vacants et des changements de destinations.

**Il est nécessaire d'apporter des précisions et de quantifier chaque type de logements (densification, résorption de la vacance, changement de destination).**

On peut aussi regretter **le manque de cohérence entre le PADD et les OAP**. En effet le PADD fixe comme objectif une densité minimale de 18 log/ha et la production de 54 logements sur environ 3 ha en zone à urbaniser soumises à OAP. Or les 5 OAP « habitat » prévoient un minimum de 94 logements sur une surface de 5,38 ha. Même si la densité (de 17,5 log/ha.) reste proche de l'objectif du PADD, la fluctuation des chiffres interroge. Un objectif de 20 logements par hectare paraîtrait plus opportun au regard de l'importance de la commune et de sa fonction de pôle dans le territoire. Cette densité pourrait être proposée sur au moins sur deux des cinq OAP de secteurs.

Enfin, un des besoins identifiés au PADD concerne la production de logements locatifs, aidés ou non. À ce titre, il aurait été souhaitable d'afficher le volume global et le taux attendus. Les 3 OAP qui prévoient du locatif aidé affichent des taux ambitieux de 28 à 35 % de logements aidés. Cet effort est positif et permettra d'augmenter le nombre de logements aidés qui tend à diminuer sur la commune.

### *Densification*

Un inventaire des capacités de densification a été réalisé dans le cadre du diagnostic et a permis d'évaluer le potentiel de surfaces mobilisables à 5 ha. En appliquant la densité de 18 log/ha retenue au PADD, cela représente un potentiel de 90 logements, supérieur aux besoins de nouveaux logements estimés. Cinq de ces secteurs identifiés correspondent aux OAP « habitat ».

La densification pourrait aussi se faire sur des divisions de parcelles (type Bimby). La mairie pourrait étudier cette possibilité et l'intégrer dans son projet pour réduire la consommation foncière.

On peut légitimement se poser la question de la pertinence de l'aménagement des OAP n°4 et 5. Dans le PLU en vigueur, ces terrains sont protégés par un EBC (en totalité sur l'OAP n°4) ou par des haies et boisements répertoriés (sur l'OAP n°5). La question se pose d'autant plus pour l'OAP n°4 dont les parcelles sont boisées (qu'une autorisation de défrichement pourrait être nécessaire si atteinte à une partie boisée dépassant 1 hectare) et situées en dehors de secteurs d'habitat, entre des zones UL et A au nord de la rue Saint-Martin. Même si cette OAP prévoit le maintien d'une continuité verte, dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de préservation des espaces boisés, il pourrait être étudié la possibilité de la retirer des zones à urbaniser ou tout au moins de la basculer en zone 2AU, afin de prioriser la production vers le centre.

### *Logements vacants*

Parallèlement à la baisse de population, le nombre de résidences principales n'a cessé de croître. Il en résulte un accroissement du nombre de logements vacants passant de 209 en 2010 (10,9 %) à 264 en 2015 (14 %).

Il convient donc d'être vigilant sur une production excessive de logements neufs. La lutte contre la vacance est d'ailleurs une priorité incluse dans l'AMI « revitalisation des centres-bourgs ».

Le projet ne traite pas de la résorption des logements vacants en termes de faisabilité mais uniquement en affichant un objectif de volumes. Des liens avec l'OPAH-RU auraient pu être assurés.

Le PLU reste aussi ambigu au sujet de la reconquête de ces logements vacants sur la durée du PLU en y intégrant parfois les changements de destination (soit environ 50 cumulés prévus dans le PADD). Le RP évoque pourtant un potentiel de 68 logements pour les seuls changements de destination (constructions respectant le critère inter-distance par rapport au bâti agricole). Une clarification doit être apportée.

**Le nombre de changement de destination et le nombre de reprises de logements vacants doivent être clairement indiqués dans la production de logements.**

*Accueil des gens du voyage*

La commune dispose d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Le schéma départemental d'accueil, en cours de révision, évoque un besoin de terrains familiaux. Ce volet aurait mérité d'être davantage traité.

### c) Activités

En matière d'activités, le PLU prévoit 2,64 ha de zones à urbaniser intégrées dans un zonage AUa, et couverts par une OAP (anciennement 1AUL et 2AUA). Deux autres zones d'activités au nord-est sont étendues, en partie par transformation d'une zone 2AU en UA.

Ces zones d'activités restent limitées. Toutefois il aurait pu être utile d'identifier les locaux professionnels vacants pour répondre à l'objectif du PADD d'accueillir prioritairement les nouvelles activités sur les parcelles où des locaux vacants demeurent.

Par ailleurs, 9 STECAL à vocation économique sont prévus. Ils correspondent à des activités existantes hors agglomération. 4 d'entre eux concernent l'exploitation de carrières (31,1 ha zone Ak), 3 au stockage de déchets (5,8 ha zone Ndi) et 2 relèvent de l'activité touristique (3,1 ha zone Nt).

---

**En synthèse, on peut alerter sur le caractère très ambitieux et incertain des prévisions de population sur lesquelles reposent les estimations des besoins en logements et la consommation d'espaces qui, de fait, paraissent élevées, malgré les efforts conséquents de réduction de l'offre foncière et de densification. Compte tenu de la tendance démographique actuelle, des logements vacants existants et des possibilités de densification, le besoin en logements et la consommation d'espaces pourraient en effet être nuls.**

**La commune devra faire évoluer son projet, ou apporter des justifications, notamment pour répondre à l'enjeu de gestion économe du foncier.**

**Une mise en cohérence entre le PADD et les OAP est également attendue.**

## II) PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AGRICULTURE ET DU PATRIMOINE BÂTI

### a) Zones humides et cours d'eau

Une cartographie des cours d'eau et des zones humides inventoriés, ainsi que l'inventaire bocager, avec ses fonctionnalités (écologique hydrologique, paysagère), doivent figurer dans le rapport de présentation du PLU. Ils devront apparaître et être identifiés en outre dans le règlement graphique à porter réglementaire, avec l'identification de tracé des cours d'eau, pour être protégés.

Les inventaires des cours d'eau doivent être complétés, en priorité, sur les secteurs à urbaniser.

L'inventaire des zones humides préalable à leur cartographie apparaît sous une forme tramée, dans le règlement graphique. Cet inventaire doit être mené et mis à jour dans les nouvelles zones classées U et AU mais pour assurer une protection des zones humides au titre du SAGE.

L'objectif de reconquête de la qualité des cours d'eau est à souligner dans le PADD. Les cours d'eau et les bandes riveraines sont protégés par un zonage N, mais il n'est pas fait mention de marge de recul. Le règlement littéral devra donc intégrer des marges de recul des constructions et installations par rapport aux berges des cours d'eau.

**b) <u>Risques et nuisances</u>**

La commune est concernée par des risques identifiés dans l'état initial de l'environnement EIE (séisme, retrait/gonflement des argiles, rupture de barrages et digues, radon et transport de matières dangereuses).

La commune est également concernée par l'**atlas des zones inondables**, dans la partie nord de la commune (rivière du Goulfair, ruisseau Français, ruisseau du Bois Garnier et l'Airon). Ce risque n'est pas mentionné dans l'EIE. En application du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin-Loire-Bretagne, applicable sur tout le territoire du bassin (2016-2021), lorsque le territoire est soumis à des risques d'inondation, il est attendu que le document contienne des objectifs précis de prévention du risque et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens sur les secteurs déjà exposés, ce qui n'est pas le cas pour le présent PLU.

Les zones inondables ne sont pas reportées sur le règlement graphique avec un tramage spécifique, ce qui apporterait une meilleure prise en compte.

Les zones inondables sont localisées en zone naturelle (N), où les nouveaux logements sont interdits et les extensions de logements limitées. Cependant, l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé en zone N, ce qui n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des zones inondables non urbanisées du PGRI Seine Normandie. En zone inondable, il conviendra de ne pas favoriser l'implantation de nouveaux hébergements.

Il est par ailleurs évoqué un **risque d'inondation liée aux remontées de nappe** en limite sud-ouest de la commune et sur les lieux-dits la Gouinais et Gloger, avec une sensibilité forte à très forte. Quelques constructions pourraient être concernées. Les secteurs à risques pourraient également être délimités dans le règlement graphique.

La RD177 traversant le bourg est classée en catégorie 3 pour les risques de **nuisances sonores**. Le PLU ne l'intègre pas dans ses règlements graphiques et littéral. Même si les nuisances semblent limitées une information plus visible aurait pu être apportée dans les documents graphiques ou annexes.

Pour les zones desservies par des systèmes d'**assainissement non collectif**, il conviendra de vérifier pour toute rénovation ou construction de bâtiments que les terrains soient aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol.

D'autre part, les éléments nécessaires à une bonne compréhension du dossier devraient figurer dans le PLU, tels que le niveau de conformité des installations d'ANC contrôlées et l'aptitude des sols à l'ANC.

Concernant la **qualité de l'air**, il est opportun de privilégier dans les aménagements le recours à des plantations produisant peu de pollens ou de graines allergisants (à préciser dans le volet visant les aménagements paysagers par exemple). Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont, notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne…

Il est possible de se référer au site du réseau national de surveillance aérologique (*http://www.pollens.fr/accueil.php*) et au guide d'information « végétation en ville » publié sur le site.

Sur **la qualité des sols**, la recherche d'éventuels sols pollués doit être effectuée avant tout aménagement, même si aucun site pollué n'a été identifié dans la base de données BASIAS, base non exhaustive. Dix-huit sites BASIAS, identifiant des activités possiblement polluantes, sont à ce jour recensés sur le territoire de la commune ; ils ne sont pas situés a priori dans les secteurs destinés à la construction de logements, notamment les OAP.

### c) Eaux pluviales

Une attention particulière doit aussi être apportée à la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les projets d'urbanisation. Des prescriptions plus précises pourraient être inscrites, notamment dans les OAP.

Pour les eaux pluviales il faut rappeler que l'utilisation des eaux de pluie doit se limiter exclusivement à des besoins extérieurs et ne peut concerner des structures sensibles comme les établissements d'accueil de personnes âgées ou de jeunes enfants ; en outre il est souligné que le stockage de l'eau de pluie doit faire l'objet de précautions particulières pour éviter le développement parasitaire et de moustiques nuisant.

### d) Trame verte et bleue (TVB), espaces boisés classés (EBC)

La déclinaison de la TVB est développée dans le PLU, notamment les continuité écologiques. La dimension fonctionnelle des continuités écologiques intégrant les enjeux liés à la protection des milieux aquatiques et de la biodiversité n'a cependant pas été suffisamment développée (notamment sur les sites identifiés comme urbanisables). Elle est à développer en s'appuyant notamment sur la réalisation et la prise en compte d'inventaires écologiques.

Le PLU a classé certaines haies existantes comme éléments du paysage, assortis de prescriptions de déclaration en cas de modification et de replantation d'arbres en cas de destruction.

Des mesures de protection et de compensation plus importantes pourraient être prescrites pour les haies en limites de parcelles limitrophes des cours d'eau ou perpendiculaires aux pentes, en particulier dans les champs ouverts de grande surface, pour réhabiliter des haies qui ont été détruites et qui pourraient avoir un rôle hydraulique, en application de l'article L113-29 du CU. Ces protections sont à prévoir en particulier en amont des cours d'eau de tête de bassin versant et des affluents du Canut, en état écologique moyen.

Des éléments de continuité écologique apparaissent sur les plans (lignes vertes) : les articles auxquels ils se réfèrent devront être mentionnés en légende (par exemple L151-23 du CU).

Concernant les espèces exotiques envahissantes, le règlement du PLU devra intégrer les dispositions de l'article L411-5 du code de l'Environnement et de l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes.

### e) Patrimoine bâti

L'orientation n°1 du PADD est axée sur la valorisation et la préservation du patrimoine bâti. Les éléments du patrimoine bâti sont bien identifiés (L151-19 CU) et repérés par un point bleu. Le projet de PLU pourrait comporter l'inventaire de ce patrimoine bâti et, s'il y a lieu, les prescriptions qui s'appliquent sur chacune de ces constructions.

Cette recommandation vaut aussi pour les bâtiments susceptibles de changer de destination.

Le règlement des zones U ainsi que la légende des documents graphiques font référence à un quadrillé bleu qui n'apparaît pas sur les plans et qu'il conviendra de rectifier.

## III) LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, PRISE EN COMPTE DES DÉPLACEMENTS

### a) Climat et énergie

Quelques notions généralistes figurent dans le rapport de présentation, mais pas de données contextualisées.

Le rapport de présentation aurait pu inclure des données sur les consommations d'énergies actuelles et les potentiels énergétiques, des pistes d'économies et de production d'énergies renouvelables, le niveau des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) sur le territoire (données EnerGes, AirBreizh).

La mise en exergue dans le PADD de deux STECAL susceptibles d'accueillir des activités de production d'énergies renouvelables serait judicieuse.

Il pourrait aussi être établit un lien avec le nouveau PCAET, en cours d'élaboration.

Les volets "Énergies et Changement climatique" sont peu traités d'un point de vue incitatif.

C'est d'autant plus important que la rénovation énergétique des logements est un enjeu sur la commune, mis en avant par l'AMI « revitalisation centre-bourg » et l'OPAH. En effet, 36 % du parc de logements date des années 1970 à 90.

Il est indiqué que les objectifs de la RT2020 sont d'ores et déjà intégrés au projet. Ce qui paraît peu évident à la lecture du PLU. Le règlement devrait donc être plus précis sur le sujet des constructions durables afin d'affirmer ces objectifs et la cohérence avec le PADD, notamment l'orientation n°6.

Cette thématique « climat-énergie », partiellement traduite dans les OAP, mériterait d'être approfondie, notamment le développement à terme de chaudières collectives et de réseaux de chaleur sur certains secteurs de la commune.

### b) Déplacements et infrastructures

Le PADD est ambitieux en matière de déplacements, ce qui est positif. La volonté d'organiser le stationnement, de développer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables, de limiter la place de la voiture avenue Charles de Gaulle, d'engager un travail sur la RD177 pour la rendre plus attractive pour les piétons et les cyclistes est affichée. Le fait d'envisager un périmètre de 500 mètres de distances à parcourir à partir du centre-bourg pour les nouvelles implantations, est intéressant. Se limiter à un périmètre de 500 mètres de marche pour les nouvelles constructions contribue en outre à maîtriser l'étalement urbain.

L'articulation avec les liaisons piétonnes existantes est faite p.14 du rapport de présentation. 4 emplacements réservés (ER) pour réaliser ce projet sont inscrits au règlement graphique. Cependant, les déplacements à vélo ne sont pas pris en compte. La commune mentionne un projet de schéma de pistes cyclables. La cartographie p.13 du PADD n'est pas claire : des projets en faveur des mobilités actives sont prévus sur le réseau routier des entrées de ville, mais il ne semble pas prévoir de liens avec la VD5 (voie verte qui traverse la commune au nord-est). Il aurait été intéressant en outre de faire le lien entre les déplacements à vélo et le périmètre des 500 mètres. Le vélo, notamment le vélo à assistance électrique, ouvre en effet des possibilités de distances parcourues plus importantes que la marche et peut offrir une alternative à la mobilité carbonée. Un travail sur les infrastructures permettrait de développer ces pratiques.

Au niveau du règlement littéral, les obligations pour le stationnement des vélos ne sont pas quantifiées (UC-2-4 : « il devra être réservé des espaces de stationnement pour les deux roues »). L'article L151-30 du CU indique qu'il est nécessaire de fixer des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitations. Il conviendra de préciser le règlement sur ce point.

On peut aussi relever que l'aire de covoiturage (Place du 8 mai) et l'arrêt de la ligne 18 (Place de Bretagne) ne sont pas référencées dans les différents documents. Le PADD évoque la volonté de poursuivre les démarches en faveur de la pratique du co-voiturage. Le PLU pourrait donc être plus démonstratif sur ce point.

## IV) AVIS SUR LA PROCÉDURE ET SUR LA FORME

### a) Évaluation environnementale

Par décision du 28 mars 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a soumis le projet à évaluation environnementale. L'avis rendu devra être joint au dossier d'enquête publique.

### b) CDPENAF

Le rapport de présentation fait état de 9 STECAL liés à l'activité économique. L'avis de la CDPENAF sera à joindre au dossier d'enquête publique.

**c) Le PADD**

Le titre de l'orientation n°6 est à corriger.

**d) Les OAP**

Les destinations autorisées dans les OAP ne sont pas clairement indiquées.

D'autre part, afin de garantir la mixité sociale et fonctionnelle recherchée, les OAP à vocation d'habitat pourraient être plus précises sur la mixité des typologies d'habitat afin de favoriser la diversification de l'offre de logements. Des préconisations sur les formes urbaines plus denses peuvent aussi être envisagées.

Les OAP sont également trop peu prescriptives en termes architecturaux et de développement durable pour répondre aux orientations n°1 et 6 du PADD (matériaux, équipements de production d'énergie…).

Les liaisons piétonnes sont prises en compte uniquement dans les OAP n°1, 3 et 5. Une continuité entre les OAP n°4 et 5 aurait par exemple pu être réalisée, à l'instar de la continuité verte. Des aménagements pour cyclistes, peu ou pas évoqués, pourraient aussi pu être ajoutés. Cela favoriserait les déplacements alternatifs à la voiture.

L'OAP n°7 relatif aux entrées de ville indique vouloir favoriser le recours aux déplacements doux en limitant leur caractère routier, mais il faudrait le traduire plus précisément dans leurs schémas d'aménagement.

L'OAP n°2 prévoit la suppression de 3 600 m² d'un parc boisé en cœur de bourg afin de créer 6 logements (classés en AU), ce qui est regrettable. De plus, l'aménagement comprend la création d'une voie à double sens débouchant sur le parc. Cet accès parait peu compatible et pose la question du devenir de ce parc boisé, classé en zone N.

**e) Règlement écrit**

La délibération, optant pour l'utilisation du nouveau règlement devra être mentionnée en début de règlement.

L'ajout d'une partie « dispositions générales » serait utile pour rappeler les références réglementaires, les prescriptions (sur les zones humides, les EBC, les sites archéologiques, le patrimoine, etc.).

À défaut, les informations devront être reprises dans chaque règlement de zone s'il y a lieu.

Les règles édictées dans chaque zone pourraient davantage prendre en compte la notion d'ouvrage spécifique et l'exception à ces règles en ce qui concerne l'implantation, la hauteur, les clôtures, l'aspect… (par exemple pour les « équipements d'intérêt collectif et service public »).

Le règlement devrait être complété conformément à la charte urbanisme et agriculture d'Ille-et-Vilaine en ce qui concerne les changements de destination en zones A et N. Ceux-ci devraient être limités aux bâtiments qui :

- disposent d'un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité ;
- possèdent un caractère architectural et patrimonial, et d'une structure en bon état ;
- comportent une emprise au sol d'un minium (70 m² indiqués) ;
- respectent une distance de 100 mètres vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.

En effet, un risque de confusion existe entre les règlements graphiques/littéral en zones A et N et les plans des changements de destination : le règlement littéral autorise les changements de destination en habitation des constructions d'une emprise *de plus de 70 m²* en se référant au cercle jaune, mais sur les plans des changements de destination, le cercle jaune désigne des constructions d'une emprise *inférieure à 70 m².*

À la lecture du règlement, les hébergements touristiques ou autres, l'artisanat, la restauration, les services avec accueil de clientèle, le commerce, sont aussi autorisés par changements de destination mais sans condition d'emprise minimale, ce qui est trop permissif compte tenu du nombre important de constructions identifiées.

Les règlements des zones AU et U auraient mérités d'être séparés, les conditions d'urbanisation étant différentes.

Par ailleurs le règlement renvoie à une zone AUE, inexistante sur les plans, qu'il conviendra de modifier.

### f) Règlement graphique

La superposition de plusieurs informations (en particulier les zones de prescription archéologique, les périmètres de protection des sièges d'exploitation, le périmètre forestier, etc.) et le manque de contraste entre certaines couleurs utilisées pour les zonages nuisent à la lisibilité et à la compréhension du document.

Le règlement graphique mériterait d'être simplifié en renvoyant les informations secondaires à des documents graphiques spécifiques (par exemple, les zones archéologiques). Par ailleurs, plusieurs informations doivent être représentées sous forme de périmètres et non de trame de couleur, qui superposées à d'autres couleurs rendent le document inexploitable. Les sigles des zonages sont minuscules et quasi introuvables. **Une reprise complète du règlement graphique s'impose pour l'enquête publique.**

Le rapport de présentation indique que 8 sites de prescriptions archéologiques sont répertoriés : leur localisation est difficile. Un dispositif graphique avec numérotation serait nécessaire.

Deux emplacements réservés (ER) sont numérotés « 1 » sur les plans, mais il n'y a pas d'ER n°2.

Des tirets rouges visibles sur les plans ne sont pas légendés.

Les documents graphiques devront en outre comporter de manière claire et lisible :

- les zones humides

- les secteurs à risque d'inondation liée aux remontées de nappe en limite sud-ouest de la commune et sur les lieux-dits la Gouinais et Gloger évoquées par le rapport ;

- les sites archéologiques.

Par ailleurs, sur les plans des changements de destination, le visuel de la légende « Information 100 m des sièges d'exploitation » ne correspond pas à la représentation sur les plans.

### g) Servitudes

Sur les plans des servitudes, les servitudes sont listées mais sans visuel dans la légende ce qui ne facilite pas leur repérage sur les plans.

Le service gestionnaire de la **servitude T7** est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 - 44343 BOUGUENAIS Cedex.

La commune est concernée par une **servitude PT3**, lieu-dit Lengerais, qu'il conviendra de lister et reporter aux plans (**voir pièce jointe**).

En annexe au PLU figure l'arrêté des **périmètres de protection du captage de Pont Juhel**, par contre il manque l'arrêté du 10 mai 2005 des périmètres de protection du captage de Fontaine la Chaise, qui intersecte le territoire de la commune. Cet arrêté est à joindre au PLU en tant que servitude.

Sur le plan des servitudes, les limites des périmètres de protection rapprochée sensible et rapprochée complémentaire sont correctement reportées, sauf au niveau de Bourg l'Épine où un chemin doit être intégré au périmètre de protection rapprochée complémentaire. Par contre, ces périmètres ne sont pas différenciés.

L'ensemble du périmètre rapproché est en zone N, sauf une partie en Nt et une petite partie en A au niveau de « La Rouabrie ». Le règlement de ces trois zones présente des incompatibilités avec certaines dispositions de l'arrêté qui interdit notamment la création de camping ou de toute nouvelle construction (hors certaines exceptions). Les différents périmètres du captage du Pont-Juhel doivent être couverts par un zonage compatible avec les activités qui y sont autorisées.

Les données SIG des servitudes liées aux lignes électriques de moyenne tension ont été mises à disposition par Enédis et sont disponibles à la communauté de communes. Une mise à jour peut être opérée à partir de ces données. Il conviendra donc d'utiliser la dernière couche disponible.(ci-joint, annexe détaillée des corrections à apporter.

**h) <u>Patrimoine archéologique</u>**

Les données SIG et les préconisations du service régional de l'archéologie ont été transmises, par mail, à la commune afin d'actualiser la protection de ce patrimoine particulier. (voir annexe jointe)

**i) <u>Numérisation du PLU</u>**

Suite à l'ordonnance du 19/12/2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme, toute révision de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020 devra faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme. Au 1er janvier 2020, la mise en ligne sur le GPU des documents d'urbanisme aura des effets juridiques ; elle sera indispensable afin de les rendre exécutoires.

Le PLU doit être numérisé au format CNIG et être déposé dès son approbation sur le Géoportail de l'urbanisme.

Par ailleurs, en application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme, il conviendra d'adresser à la DDTM une version numérisée au format CNIG du PLU approuvé. (DDTM/SEHCV).

Voici deux liens vers des documents supports permettant de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU au format CNIG : *http://cnig.gouv.fr.*

- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme : *http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/bundles/ignpu /images/Aide_en_ligne.pdf.*

Pour vous accompagner dans cette démarche, la DDTM se tient à disposition pour répondre aux questions.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ILLE-ET-VILAINE

ARRIVÉ

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
19, rue Lariboisière
BP 29
35 420 Louvigné-du-Désert

**Service TERRITOIRES**

**Objet** : PLU de Louvigné-du-Désert – Arrêt de projet

**Dossier suivi par :**
Annelyse FERRÉ PELLÉ
02 23 48 26 60
annelyse.ferre@bretagne.chambagri.fr

A Rennes, le 19 juillet 2019

Monsieur le Maire

Par courrier reçu en nos services le 12 juin 2019, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Louvigné-du-Désert.

**Rappel contextuel :**

En France, entre 1981 et 2012, la surface artificialisée a augmenté de 1,64% par an, soit 67000 ha par an et 180 ha par jour. Après une période d'accalmie, la consommation foncière est repartie à la hausse depuis 2015.

En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement utilisés pour l'urbanisation dont environ 650 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles).

La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

La lutte contre l'artificialisation des sols est un objectif prioritaire des documents de programmation urbaine depuis la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle) renforcée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

La terre agricole est un bien rare et non renouvelable, outre sa fonction nourricière, le sol est également un élément indispensable de la biodiversité.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

## I. En ce qui concerne la gestion économe de l'espace

### A. Les objectifs de croissance démographique et la traduction en besoin de logements

#### 1. Objectifs de croissance démographique

La population communale a connu un pic en 1982 avec 4445 habitants. Depuis, elle diminue régulièrement.

Entre 2008 et 2013, la population a diminuée de 1,8% par an, pour atteindre 3435 habitants en 2013.

Adresse de correspondance :
Chambre d'agriculture
Rue Maurice Le Lannou
CS 74223
35042 RENNES CEDEX
02 23 48 23 23

chambres-agriculture-bretagne.fr

Etablissement public
Siret 183 500 057 00025
APE 9411Z

La population estimée en 2016 est de 3490 habitants, soit un retour à une légère croissance de +0,53% par an.

Les perspectives d'évolution retenues par la commune portent la population à 3768 habitants à l'horizon 2028, soit un gain de 278 habitants par rapport à 2016.

Par conséquent, l'évolution annuelle moyenne retenue pour les 10 prochaines années est de + 0,6 %.

Ce choix traduit la volonté de la commune de renouer avec la croissance démographique. Cependant, ce scénario est très ambitieux par rapport à l'évolution de la commune sur les dernières décennies.
Toutefois, il ne se traduit pas par un excès de consommation foncière.

### 2. Traduction en nombre de logements

Pour satisfaire les besoins en logements liés à l'arrivée de nouveaux habitants, le projet évalue les besoins à 120 nouveaux logements, dont 8 logements pour le maintien de la population (point mort) et répartis comme suit :

- Lots viabilisés et capacités de densification : 16 logements.
- Reconquête de la vacance et changements de destination : 50 logements
- Extension de l'urbanisation : 54 logements à raison de 18 logements par ha en moyenne, soit 3 hectares.

### 3. Equipements publics

0,5 ha sont prévus pour des équipements publics.
A ces superficies, il convient d'ajouter les 5 emplacements réservés qui portent sur un total de 1.13 ha.

### 4. Zones d'activités

La commune totalise 4 zones d'activités.
3 hectares sont prévus pour l'extension des zones de la Rouletière et de Monthorin.

### 5. STECAL

Le projet prévoit 6 STECAL à vocation économique, situés en zone A et N et pour une superficie de 34,31 ha.

Nous n'avons pas de remarque en ce qui concerne les secteurs liés aux activités de carrières.
En revanche, seul 1 secteur Nt est justifié (activité de paintball) dans le rapport de présentation, alors que 2 STECAL apparaissent au plan graphique. Il conviendra de justifier l'ensemble des STECAL Nt.

### 6. Gestion économe des sols

Faute de développement ces 10 dernières années, les surfaces très importantes prévues dans le PLU de 2008, n'ont pas été consommées.

Nous avons bien noté que la densité moyenne retenue des zones d'habitat est de 18 logements par ha. Nous avons également noté que le projet de PLU réduisait considérablement la somme des zones AU (moins 38,48 ha) auxquelles il faut ajouter la réduction des zones U de 23,71 ha.

## II. Prise en compte de l'activité agricole

### A. Dans le rapport de présentation

La présentation de l'activité agricole repose sur les données des recensements de 2000 et 2010.
Il apparaît qu'il n'y a pas eu de diagnostic agricole participatif et exhaustif réalisé, ce qui est

regrettable au regard de l'importance de l'économie agricole pour la commune de Louvigné-du-Désert.

### B. Dans le PADD

La commune affiche bien la volonté d'assurer le maintien de l'agriculture en préservant les outils agricoles (foncier et sites de productions), en permettant la diversification et en limitant l'arrivée d'un voisinage qui pourrait s'avérer gênant pour la poursuite de l'activité économique agricole.

### C. Dans le règlement graphique

De façon générale et conformément à l'occupation du sol, la zone A recouvre bien la majeure partie du territoire communale. Les sites d'exploitation agricole semblent bien bénéficier du zonage A protecteur de cette activité.

#### 1. Périmètres apparaissant au plan graphique

Le règlement graphique fait apparaitre des périmètres autour des sites d'exploitation agricole. Ces derniers ne font l'objet d'aucune légende. Il conviendra donc de compléter la légende en précisant que ces périmètres sont indicatifs et qu'ils peuvent évoluer dans le temps.
L'idéal étant de dissocier cette information du règlement en le mettant sur un plan en annexe.

#### 2. Bâtiments susceptibles de changer de destination

Un recensement du patrimoine bâti exhaustif a été réalisé, conduisant à identifier 198 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Quasiment toutes les destinations sont autorisées dans ces bâtiments repérés.

Dans certains écarts, un nombre important de bâtiments a été repéré offrant la possibilité de créer des nouveaux hameaux ou de petites zones d'activité.

A l'heure où l'agriculture est fortement remise en cause dans sa légitimité et dans ses pratiques au sein même de l'espace qui lui est réservé, un tel choix peut avoir des conséquences importantes sur l'usage économique de l'espace agricole et conduire à accentuer le mitage déjà présent.

Nous ne sommes pas favorables à un tel recensement qui devra être revu.

### D. Dans le règlement littéral – zone A

Pour la bonne préservation de l'activité agricole, nous **rappelons ou recommandons** certaines dispositions (sans incidence sur notre avis général) et nous **demandons** la reprise de certaines autres (à défaut desquelles notre avis devra être considéré comme défavorable).

**Rappel :** L'exploitation forestière ne peut être admise en zone A, cf. article R 151-23 du Code de l'urbanisme.

**Recommandation :** remplacer « activité agricole » par « exploitation agricole ».

**Recommandation :** intégrer, dans la sous-destination exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Demande :** ne pas soumettre les constructions agricoles au respect d'une distance vis-à-vis des habitations sans lien avec l'activité agricole. La pratique nous montre qu'une telle disposition conduit à bloquer des projets en les rendant techniquement ou financièrement irréalisables, contribue à la consommation foncière en conduisant à construire de nouveaux bâtiments en dehors du siège faute de pouvoir agrandir l'existant, et rend l'instruction des autorisations d'urbanisme particulièrement difficiles et longues.

Nous vous rappelons que les exploitations agricoles sont soumises à des règlementations sanitaires qui leur imposent déjà des distances vis-à-vis des tiers. Par ailleurs, une telle règle

empêchera des installations sur des exploitations tout à fait compatibles avec la proximité d'un habitat tiers (par exemple maraîchage).

**Demande :** le règlement du PLU ne peut imposer des procédures. Il n'est pas possible de prévoir de déroger aux règles de distance sous réserve d'accord entre les parties. Une telle disposition sera en plus très difficile à instruire.

**Recommandation :** mieux définir le logement de fonction qui doit être nécessaire pour assurer une présence rapprochée et permanente au regard de la nature et du type d'activité.

**Demande :** il convient de préciser que les activités de diversification ayant pour conséquence la création de logement ne peuvent être autorisées que par changement de destination de bâtiments repérés au plan graphique. Ils sont donc admis à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation dont ils ressortent mais doivent être à plus de 100 mètres des bâtiments et installations d'une autre exploitation.

**Demande :** la sous-destination hébergement n'a pas à être autorisée en zone A, cette sous-destination n'englobe pas les gîtes et chambres d'hôtes à la ferme qui sont assimilés à du logement.

**Demande :** la sous-destination commerce de détail n'a pas à être autoriser en zone A, les activités de transformation et vente des produits de la ferme relèvent de la sous-destination exploitation agricole.

**Demande :** le commerce de gros ne peut être autorisé en zone A du PLU.

**Demande :** interdire les champs Photovoltaïques au sol.

**Recommandation :** le logement de fonction doit être au plus près du site de production qui nécessite une présence permanente, revoir la distance de 100 m. L'emprise au sol des logements de fonction devra être limitée à 150 m$^2$ maximum.

**Conclusion :**

Le PLU tel qu'arrêté prévoit la consommation de 7,74 ha pour les 10 prochaines années et regroupe les surfaces autour de l'agglomération en limitant l'impact sur l'exploitation agricole.

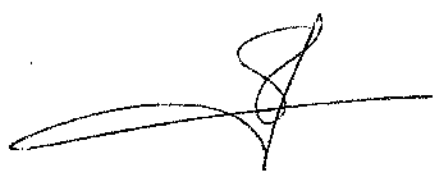
Sous réserve de la prise en compte de nos remarques sur la partie règlementaire, l'avis de la Chambre est favorable au projet.

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Souhaitant vous voir partager mon attachement à cet avis,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations

Pour le Président empêché,
Le Secrétaire Adjoint
Frédéric SIMONNEAUX



Ille & Vilaine
LE DEPARTEMENT

MAIRIE DE LOUVIGNÉ DU DÉSERT
29 AOUT 2019
ARRIVÉ

*Monsieur Jean-Pierre OGER*
*Maire*
*Mairie*
*35420 LOUVIGNE-DU-DESERT*

***Isabelle BIARD***
*Conseillère départementale du canton de Fougères 2*
*Conseillère municipale de Fougères*

***Louis PAUTREL***
*Conseiller départemental du canton de Fougères 2*
*Maire du Ferré*

Rennes, le 26 août 2019

Monsieur le Maire,

En vertu de la délégation qu'elle a reçue de l'Assemblée, la Commission permanente du Conseil départemental, lors de sa séance du 26 août 2019, a décidé :

- d'émettre un avis favorable sur le plan local d'urbanisme de Louvigné-du-Désert.

Nous tenions à vous en faire part.

Cette décision vous sera notifiée officiellement après le contrôle de la légalité.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

**Louis PAUTREL**

**Isabelle BIARD**

Liberté
Égalité
Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

*Direction régionale de l'Environnement,*
*de l'Aménagement et du Logement*
*de Bretagne*

*Service d'appui (CoPrEv)*
*à la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne*

Contact : secrétariat CoPrEv
02 99 33 42 92
mrae.bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr
Réf. Garance n° 2019-007229

Rennes, le 12 JUIL. 2019

Monsieur le Maire,

Le service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne accuse réception, le 19 juin 2019, du dossier de révision générale du plan local d'urbanisme de Louvigné-du-Désert (35) que vous lui avez transmis pour avis de l'autorité environnementale (Ae).

A compter de cette date de réception, et conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'Ae dispose d'un délai de 3 mois pour formuler son avis, soit d'ici au 19 septembre 2019. À défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'Ae est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

L'avis de l'Ae ou, le cas échéant, l'information relative à l'absence d'observation de l'Ae dans le délai imparti, sera publié sur le site internet de la MRAe Bretagne, à l'adresse suivante : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/bretagne-r9.html

Il devra ensuite être intégré, par la collectivité, au dossier soumis à enquête publique ou mis à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La chef de la division
Évaluation Environnementale

Valérie Drouard

**Monsieur le Maire**
**Mairie de Louvigné-du-Désert**

**19 rue Lariboisière BP 29**
**35420 LOUVIGNE-DU-DESERT**

SAGE Couesnon

MAIRIE
LOUVIGNÉ DU DÉSERT
5 JUIL. 2019
ARRIVÉ

Le lundi 01 juillet 2019

Monsieur le Maire
Commune de Louvigné du Désert
Hotel de ville
19, rue Lariboisière BP 29
35420 Louvigné du Désert

**Objet : Avis sur projet du PLU de Louvigné du Désert arrêté le 16 mai 2019**

Monsieur le Président,

Je vous remercie de solliciter mon avis sur le projet du PLU de Louvigné du Désert arrêté en conseil municipal le 16 mai 2019. L'analyse des règlements littéral et graphique m'amène à émettre un avis positif sous réserve d'apporter des corrections aux éléments relatifs à la protection des zones humides, des cours d'eau et du bocage afin de respecter les orientations prises par les membres de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Couesnon, et inscrites dans le PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et le règlement du SAGE Couesnon (arrêté le 12 décembre 2013).

La protection des zones humides existantes via notamment les documents d'urbanisme est un objectif stratégique pour l'atteinte du bon état des masses d'eau. Les dispositions 56 et 57 du PAGD demandent donc aux collectivités concernées d'intégrer les inventaires de zones humides et d'y associer des règles de protection stricte dans leur document d'urbanisme.

A ce titre, la protection des zones humides dans votre règlement littéral est à adapter afin de protéger ces espaces de toutes atteintes et ce dès le premier m2. Concernant le plan graphique, les zones humides de la partie Couesnon de votre territoire étant manquantes, je vous propose de les télécharger via ce lien https://geobretagne.fr/geonetwork/srv/fre/catalog.search#/metadata/32afc139-a40c-4c63-aa7d-23f44b97432c afin de les intégrer. Pour rappel, l'inventaire des zones humides sur votre commune a été réalisé par Louvigné Communauté.

Les inventaires cours d'eau sont également à insérer dans le règlement graphique (cf disposition 44 du PAGD). Lien de téléchargement https://geobretagne.fr/geonetwork/srv/fre/catalog.search#/metadata/cd2cf847-ec15-4eab-a833-4f6619f2b231

Concernant le bocage, les dispositions 22 et 23 du PAGD demandent aux collectivités d'identifier et protèger les éléments bocagers (haies, talus et bosquets) dans leur document d'urbanisme afin de réduire les pollutions des eaux d'origine agricole.

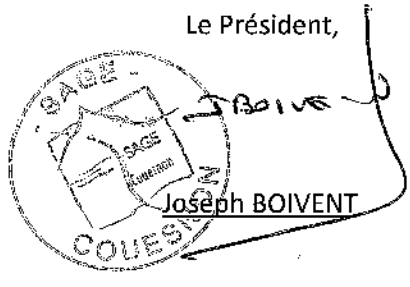
Vous avez décidé de protéger l'ensemble des éléments du bocage de votre territoire avec une protection souple permettant les déplacements de ces éléments. Votre règle rappelle que les demandes de suppression doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Elle doit également préciser que l'examen des demandes se fera au regard des enjeux environnementaux, en particulier celui lié à la préservation de la qualité de l'eau.

Concernant le plan graphique, indiquer le numéro de l'article L.151-23 du CU dans la légende liée aux haies améliorerait la lisibilité pour les pétitionnaires.

Je me tiens à votre disposition pour toute précision relative à la prise en compte du SAGE Couesnon dans votre futur PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Président,




Joseph BOIVENT

Adresse : Syndicat Mixte du SAGE Couesnon – Siège social : Fougères Agglomération - Parc d'activités de l'Aumaillerie -
35 133 LA SELLE EN LUITRE - Téléphone : 02 99 99 22 51 – Email : cellule.animation@sage-couesnon.fr

Syndicat Mixte de Production
d'eau potable
du Bassin du Couesnon

Le 03 JUIL. 2019

**Monsieur le Maire**
Hôtel de Ville
19, rue Lariboisière
BP 29
35420 LOUVIGNE DU DESERT

**Objet : PLU de Louvigné-du-Désert - Consultation**

*Affaire suivie par Kévin LEMEUNIER*

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Louvigné-du-Désert, le SMPBC est consulté, en tant que maitre d'ouvrage de la production d'eau potable, pour émettre un avis.

Aussi, il m'appartient de vous communiquer les remarques suivantes :

- **Rapport de présentation (page 27) :** Dans les documents supra communaux à respecter en matière de gestion de l'eau, il convient d'ajouter les 3 arrêtés préfectoraux relatifs à la prise d'eau de Pont-Juhel sur l'Airon.

- **Rapport de présentation (pages 120, 162 et 165) :** à plusieurs reprises, il est fait mention qu'aucun captage d'eau potable ni de périmètre de protection associé à un captage ne figure sur le territoire de la commune => Certes, il n'existe pas de captage sur votre territoire. Néanmoins, il convient de mentionner les périmètres de protection de la prise d'eau de Pont-Juhel à Landivy, en partie situés sur la commune de Louvigné-du-Désert.

- **Rapport de présentation (page 165) et Annexes (page 3) :** il est indiqué que « la commune fait partie du SIVOM de Louvigné-du-Désert qui assure la production et la distribution ». Or, depuis le 1er janvier 2014, c'est bien le SMPBC qui assure la production d'eau potable.

- **Annexes – Notice (page 3) :** « Depuis 2010, dans le cadre de sa compétence eau potable, le SIVOM mène des actions de reconquête de la qualité de l'eau ». => Depuis 2013, ces actions sont portées par le SMPBC.

- **Plans des servitudes :** il est indiqué que les haies bocagères sont protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Or, l'article 6.1.1 de l'Arrêté Préfectoral définissant les périmètres de protection de la prise d'eau de « Pont-Juhel » interdit la suppression des talus et des haies, l'exploitation du bois étant possible. A cet effet, il convient de viser l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme pour l'ensemble du périmètre rapproché de la prise d'eau.

- **Tableau des servitudes :** En complément de l'arrêté préfectoral du 26/09/2006 relatif à la prise d'eau de Pont-Juhel, il conviënt de mentionner également les deux arrêtés inter-préfectoraux modificatifs du 23/01/2018 et du 23/04/2019.

- **Plan des servitudes :** La limite du périmètre de protection rapproché sensible de la prise d'eau de Pont-Juhel n'apparait pas => il convient de l'ajouter et de la symboliser dans la légende au même titre que le périmètre rapproché complémentaire.

Vous remerciant par avance de prendre en considération ces remarques, je reste à votre disposition pour toute précision que vous jugeriez utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Vice-Président délégué,

Joseph ERARD

**Adresse : Parc d'Activités de l'Aumaillerie**
**1 rue Louis Lumière - 35133 LA SELLE EN LUITRE**
**Téléphone : 02.23.51.00.14 - Email : accueil@smpbc.fr**

**FOUGÈRES**
**AGGLOMÉRATION**

000414

Fougères Agglomération
Parc d'activités de l'Aumaillerie
1 rue Louis Lumière
CS 70665 - La Selle-en-Luitré
35306 Fougères Cedex

Tél. 02 99 94 50 34
Fax 02 99 99 70 93
accueil@fougeres-agglo.bzh
www.fougeres-agglo.bzh

Le - 7 MAI 2019

MAIRIE DE LOUVIGNÉ DU DÉSERT
10 MAI 2019
ARRIVÉ

Monsieur le Maire
19 rue Lariboisière
35420 LOUVIGNÉ-DU-DÉSERT

**Objet : Révision du PLU de Louvigné-du-Désert**

Nos réf. : JE/PYM

Monsieur le Maire,

Suite à la réunion du 3 avril 2019, vos services ont eu l'amabilité de nous transmettre l'ensemble du dossier de travail de votre PLU avant son prochain arrêt par votre conseil municipal. Ce dossier a été examiné par nos différents services et appellent quelques remarques et conseils dont je vous fais part :

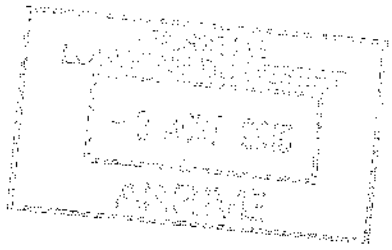
- Concernant la partie développement économique, nous constatons que la majeure partie du zonage dédié a été retirée dans votre projet. Ainsi, nous comptabilisons 3,4 ha constructibles en zone AUa. Parmi ces parcelles, une entreprise a déjà porté son intérêt pour en acquérir une partie. Ce qui signifie qu'il reste 3 ha pour les 10 années à venir. Toutefois, avec le potentiel de développement d'entreprises, comme RW COUTURE ou SBV, auquel pourrait s'ajouter quelques demandes d'artisans, il nous semblerait plus adapté de prévoir à minima 3/4 ha en zonage AUa ou 1AUA/2AUA afin de pouvoir répondre sereinement aux futurs projets de développement.
- Concernant la protection des haies bocagères, il apparaît souhaitable d'intégrer dans le règlement graphique la protection au titre des éléments de paysage des haies récemment plantées sur la commune dans le cadre du programme Breizh Bocage. Nous tenons à votre disposition une carte repérant ces plantations.

Restant à votre disposition pour tout renseignement, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sentiments dévoués et cordiaux.

Joseph ÉRARD

Vice-président délégué à l'Urbanisme

pays de Fougères
SCOT



La Selle-en-Luitré, le 16 juillet 2018

**Monsieur le Maire**
Mairie
19 rue de Lariboisière
35420 LOUVIGNE-DU-DESERT

N/Réf : 2018-150-DS/JM-LP

**Objet : Révision du SCOT/PLU/Cartes communales du Pays de Fougères – Etude contournement Nord de Fougères**

Monsieur le Maire,

Le conseil départemental d'Ille et Vilaine vous a transmis le 28 mai 2018, les premiers éléments du travail prospectif sur le contournement Nord de Fougères.

Le planning prévisionnel de l'étude s'étend sur la période 2018/2022.

Le choix des zones d'études avec les tracés éventuels, serait arrêté fin 2018 ou début 2019, en suivra les études de faisabilité, environnementales et des enquêtes publiques pour le choix d'un tracé en 2022.

Ce projet de contournement doit s'articuler avec l'écriture de nos documents de planification, tout projet d'aménagement du territoire ou d'équipements structurels.

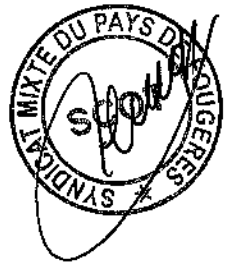
A terme, le conseil départemental nous demandera d'inscrire le tracé retenu dans nos documents d'urbanisme.

C'est pourquoi, je tenais à attirer votre attention, dès à présent, sur l'importance de ce projet sur notre territoire et sur l'impact qu'il pourrait avoir dans le cadre de l'application, la révision ou de la modification de votre document d'urbanisme communal (PLU, carte communale). Des emprises seront identifiées dans nos PADD (Projet d'Aménagement de Développement Durable) voire dans nos documents cartographiques, opposables aux tiers.

Nous vous invitons à associer le conseil départemental à vos réflexions, dès que vous le jugerez utile. Le SCOT travaillera en étroite collaboration avec les services du conseil départemental pour suivre au fil de l'eau l'avancée de ce projet.

Nous restons à votre entière disposition pour échanger avec vous sur ce projet.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.




**Jean MALAPERT,**

**Le Président.**

Copie du courrier à : Fougères Agglomération, Couesnon Marches de Bretagne

Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Fougères
1 rue Louis Lumière - Parc de l'Aumaillerie - 35133 LA SELLE EN LUITRE
Tél : 02 57 70 00 12 - scot@pays-fougeres.org

**CAU 35 (Conseil en Architecture et Urbanisme – Ille et Vilaine)**

**Marie-Jeanne GUILLERM – Architecte Conseil du CAU 35**

**Date : le 11/09/2019**

**Lieu :** LOUVIGNE DU DESERT **Maitre d'ouvrage :** Commune de LOUVIGNE DU DESERT

**Objet :** Consultation sur le projet de révision du PLU de LOUVIGNE DU DESERT

**Maitrise d'œuvre :** groupement composé de l'agence : **URBA ,** de **G.DENIAU** paysagiste concepteur , de **DM'EAU** et de l'agence **DENIAU ARCHITECTURE .**

**Phase de consultation des personnes publiques associées :**

Par de nombreux choix urbanistiques et architecturaux au sein du tissu urbain et en campagne, ce projet de PLU s'inscrit clairement dans les objectifs de développement durable et de modération de la consommation d'espace, issus des évolutions liées à la loi ENE et la loi ALUR , tout en cherchant à valoriser l'identité locale, et à préserver l'évolution globale du bâti et de son environnement -

De plus, du fait d'un contexte économique et démographique plus difficile ces dernières années, la revitalisation du cœur de l'agglomération est devenue une préoccupation forte. Elle se traduit déjà concrètement par des opérations récentes ou en cours (La maison commune , la création d'une résidence séniors dans l'ancien presbytère, les commerces à l'essai , etc …) ainsi que par plusieurs projets à venir (améliorations des entrées d'agglomération, requalifications d'ilots , nouveaux équipements et lotissements, etc …) qui pourront être mis en œuvre suite à l'approbation de ce PLU.

La cohérence des orientations retenues et leur traductions à travers les différentes pièces techniques induisent un avis favorable pour ce projet de Plan local d'urbanisme.

Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

# Information de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne sur la révision générale du plan local d'urbanisme de Louvigné-du-Désert (35)

n° MRAe 2019-007229

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 19 juin 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 19 septembre 2019

La présidente de la MRAe Bretagne

Aline Baguet

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Direction Départementale des Territoires**
**et de la Mer**
Service Espace Habitat et Cadre de Vie

# CDPENAF du 1er octobre 2019

*Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme*

Commune : Louvigné-du-Désert

Examen : Dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zones A et N dans le cadre de la révision du PLU de Louvigné-du-Désert

Avis : **Avis simple favorable accompagné des réserves suivantes :**

- en zone A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m²,

- en zones A et N, l'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

le Président de la CDPENAF,

Lionel BRAS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**
Service Espace Habitat et Cadre de Vie

# CDPENAF du 1er octobre 2019

*Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme*

Commune : Louvigné-du-Désert

Examen : Délimitation de 9 STECAL dans le cadre de la révision du PLU de Louvigné-du-Désert

**Avis simple favorable** pour les STECAL suivants :

- 4 STECAL à vocation « carrières » : La Morinais, La Bégunière, Le Val, La Justais

- 3 STECAL « sites de stockage des déchets inertes (SDI) » : Le Rocher Montlouvier, Le Bois Denis, Levenais

considérant que ces STECAL permettront aux carrières d'extraction du granit et aux SDI de poursuivre leurs activités.

**Avis simple favorable** pour les 2 STECAL « activités de loisirs » : Champsavin et La Haute Choletais **accompagné de la réserve suivante :** la zone constructible doit être limitée à la surface strictement nécessaire à l'activité.

le Président de la CDPENAF,

Lionel BRAS

Région BRETAGNE

MAIRIE DE LOUVIGNÉ DU DÉSERT
- 4 NOV. 2019
ARRIVÉ

Direction générale des services
Pennrenerezh ar servijoù

**Direction de l'aménagement et de l'égalité**
**Pôle planifications territoriales**
**Personne chargée du dossier :** Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
**Tél. : 02 90 09 17 37**
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Jean-Pierre OGER
Maire
19 rue Lariboisière

35420 LOUVIGNÉ-DU-DÉSERT

→ **Référence** à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 303797/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le 10 OCT. 2019

Objet : Révision du projet PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Révision du projet PLU du 11 juin 2019 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh Cop**, engagée il y a deux ans, le Conseil régional a souhaité, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen·ne·s de Bretagne..., s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040.

Ainsi, en décembre dernier, après une co-construction avec et dans les territoires, à laquelle j'espère vous avez pu prendre part, le Conseil régional a approuvé 38 objectifs à poursuivre pour l'avenir.

Ce projet Breizh Cop nous concerne toutes et tous. Il porte en effet le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) qui posera notamment les règles que les documents d'urbanisme infra régionaux devront appliquer. Mais ce projet ne s'arrête pas à ces règles. La volonté du Conseil régional est de faire de la Breizh Cop une démarche volontariste, où l'engagement primera sur les normes et pour laquelle le volet réglementaire (SRADDET) viendra consolider certains engagements des acteurs.

L'engagement des collectivités et établissements publics est centrale : de leur ambition et de leur cohésion dépendra l'atteinte d'une grande partie des objectifs Breizh Cop à l'échelle régionale. Parmi les trois registres d'engagement des collectivités dans la Breizh Cop (1/planification 2/dispositifs de soutien 3/responsabilité de maitre d'ouvrage, propriétaire ou employeur), celui des documents de planification est un levier majeur.

C'est pourquoi, avant même l'adoption du SRADDET, en avance de phase sur son opposabilité et l'application des règles régionales, nous vous invitons à vous engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification que votre territoire peut compter (Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme - Intercommunaux (PLU-I), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Afin de mieux appréhender la démarche et vous y engager, nous vous invitons à vous connecter sur www.breizhcop.bzh et à renseigner la rubrique « Je m'engage ».

Comptant sur votre mobilisation dans la construction de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional
**La cheffe du Pôle**
**planifications territoriales**

**Catherine GUEGUEN**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

**DIRECTION DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**
**ET DE LA CITOYENNETÉ**

**Bureau de l'Urbanisme**

# ARRÊTÉ

## Portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS)

## Territoire de Fougères Agglomération

## LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION BRETAGNE
## PRÉFÈTE D'ILLE-ET-VILAINE

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1 ;

Vu l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;

Vu le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 17 septembre 2019 proposant la création de SIS sur le territoire de Fougères Agglomération ;

Vu les retours des maires consultés du territoire de Fougères Agglomération ;

Vu l'information des propriétaires concernés par les projets de création des Secteurs d'Information sur les Sols du 25 mars au 25 mai 2019 et du 12 juillet au 12 septembre 2019 pour la fiche de Saint-Ouen-des-Alleux ;

Vu l'absence d'observations du public pendant les périodes précisées ci-dessus ;

Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

Considérant que les dépôts des déchets et substances sur les terrains identifiés dans les fiches SIS sur le territoire de Fougères Agglomération doivent être pris en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain ;

Considérant que les communes du territoire de Fougères Agglomération ont été consultées sur les projets de Secteurs d'Information sur les Sols ainsi que sur l'existence de sites éventuellement non répertoriés sur leur territoire ;

Considérant que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un Secteur d'Information sur les Sols ont été identifiés à l'aide des outils à la disposition de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne et des mairies concernées et qu'ils ont été informés dans la mesure du possible ;

Considérant que la participation du public a été réalisée du 25 mars au 25 mai 2019 et du 12 juillet au 12 septembre 2019 pour la fiche de Saint-Ouen-des-Alleux ;

Considérant les retours des communes et de propriétaires consultés et l'absence de contribution du public ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

## ARRÊTE

### Article 1er - Généralités

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur les communes suivantes du territoire de Fougères Agglomération et référencés :

- Commune de La Bazouge-du-Désert : 35SIS02674
- Commune de Beaucé : 35SIS02576
- Commune de Combourtillé : 35SIS02572
- Commune de Fleurigné : 35SIS02574
- Commune de Fougères : 35SIS02575, 35SIS01171
- Commune de Landéan : 35SIS02577
- Commune de Louvigné-du-Désert : 35SIS02709
- Commune de Parigné : 35SIS02580
- Commune de Rives-du-Couesnon (Saint-Jean-sur-Couesnon) : 35SIS03572
- Commune de Saint-Ouen-des-Alleux : 35SIS03583
- Commune de Saint-Sauveur-des-Landes : 35SIS02581
- Commune de La Selle-en-Luitré : 35SIS01172, 35SIS07201

Les fiches descriptives de ces Secteurs d'Information sur les Sols sont annexées au présent arrêté.

### Article 2 - Urbanisme

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr.

Les Secteurs d'Information sur les Sols définis par le présent arrêté sont annexés aux documents d'urbanisme en vigueur des communes de La Bazouge-du-Désert, Beaucé, Combourtillé, Fleurigné, Fougères, Landéan, Louvigné-du-Désert, Parigné, Rives-du-Couesnon (Saint-Jean-sur-Couesnon), Saint-Ouen-des-Alleux, Saint-Sauveur-des-Landes, La Selle-en-Luitré.

### Article 3 - Obligations relatives à l'usage des terrains

Conformément à l'article L. 556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

À compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

**Article 4 - Obligations d'information des acquéreurs et locataires**

Sans préjudice des articles L. 514-20 et L. 125-5 du code de l'environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6 précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Ces obligations sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département du présent arrêté.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

**Article 5 - Révision des SIS**

La modification de fiche SIS ne nécessite ni modification du présent arrêté, ni nouvelle consultation.

Le présent arrêté est révisé (suppression ou ajout de sites) dès lors que le préfet a connaissance d'informations lui permettant la suppression ou la création de nouveau secteur d'information sur les sols.

La création, la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46 du code de l'environnement. La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 du code de l'environnement est fixée à deux mois.

**Article 6 - Notification et publicité**

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié aux maires de La Bazouge-du-Désert, Beaucé, Combourtillé, Fleurigné, Fougères, Landéan, Louvigné-du-Désert, Parigné, Rives-du-Couesnon (Saint-Jean-sur-Couesnon), Saint-Ouen-des-Alleux, Saint-Sauveur-des-Landes, La Selle-en-Luitré et au président de Fougères Agglomération.

Il est affiché pendant un mois au siège des mairies listées ci-avant et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine.

**Article 7 - Exécution de l'arrêté**

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, les Maires de Beaucé, Combourtillé, Fleurigné, Fougères, La Bazouge-du-Désert, La Selle-en-Luitré, Landéan, Louvigné-du-Désert, Parigné, Saint-Jean-sur-Couesnon (Rives-sur-Couesnon), Saint-Ouen-des-Alleux, Saint-Sauveur-des-Landes, le président de Fougères Agglomération, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Rennes, le 18 septembre 2019

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général

Ludovic GUILLAUME

En vertu des articles R.421.1 à 421.7 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de RENNES qui devra, sous peine de forclusion, être enregistré au greffe de cette juridiction dans le délai de 2 mois à compter de sa notification ou publication. Il est également possible d'exercer, durant le délai de recours contentieux, un recours gracieux auprès du préfet : ce recours gracieux interrompt le délai de recours contentieux qui ne courra à nouveau qu'à compter de l'intervention de sa réponse, sachant qu'en application de l'article R.421.2 du code de justice administrative, «le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet». Le tribunal administratif peut être saisi par voie dématérialisée en utilisant l'application Télérecours : https://www.telerecours.fr

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

# Secteur d'information sur les Sols (SIS)

## Identification

| | |
|---|---|
| Identifiant | 35SIS02709 |
| Nom usuel | Ancienne décharge de la Ribaudière |
| Adresse | La Ribaudière |
| Lieu-dit | |
| Département | ILLE-ET-VILAINE - 35 |
| Commune principale | LOUVIGNE DU DESERT - 35162 |
| Caractéristiques du SIS | Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères.<br><br>Les dépôts ont cessé en 1990.<br><br>Le site a été réaménagé par la mise en place d'une couverture végétale. |
| Etat technique | Site à connaissance sommaire, diagnostic éventuellement nécessaire |
| Observations | |

## Références aux inventaires

| Organisme | Base | Identifiant | Lien |
|---|---|---|---|
| Etablissement public - ADEME | Base BASIAS | BRE3504332 | http://basias.brgm.fr/fiche_synthetique.asp?IDT=BRE3504332 |

## Sélection du SIS

| | |
|---|---|
| Statut | Consultable |
| Critère de sélection | Terrains concernés à risques potentiels, à diagnostiquer |
| Commentaires sur la sélection | Ancienne décharge. |

## Caractéristiques géométriques générales

| | |
|---|---|
| Coordonnées du centroïde | 394539.0 , 6830916.0 (Lambert 93) |
| Superficie totale | 17449 m² |
| Perimètre total | 1073 m |

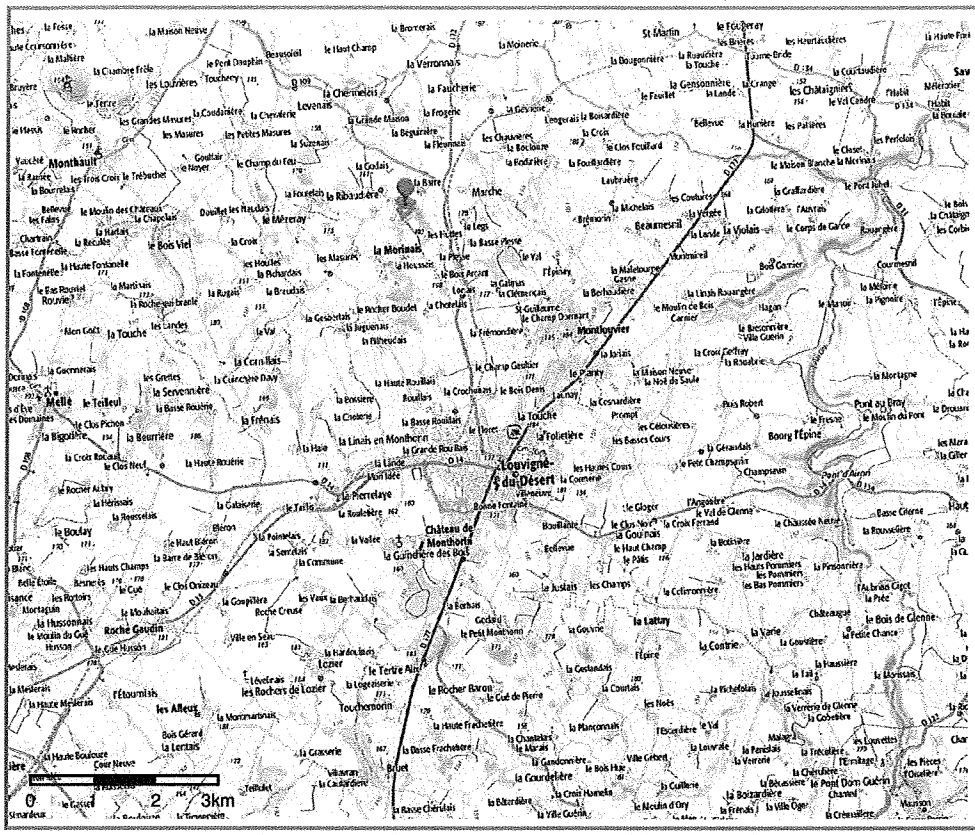
## Liste parcellaire cadastral

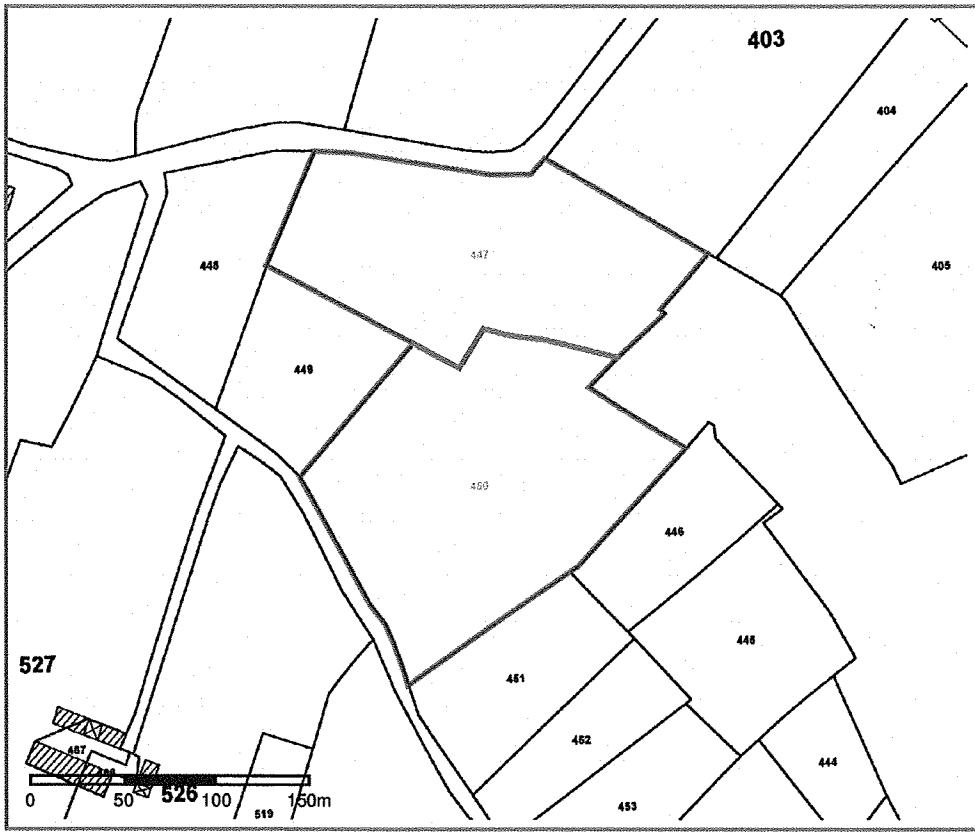
Date de vérification du parcellaire

| Commune | Section | Parcelle | Date génération |
|---|---|---|---|
| LOUVIGNE DU DESERT | 0A | 450 | 02/12/2016 |
| LOUVIGNE DU DESERT | 0A | 447 | 02/12/2016 |

## Documents

## Cartographie



# SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
# LOUVIGNÉ-DU-DÉSERT

| S.U.P. PORTER À CONNAISSANCE Janvier 2017 | | | | | S.U.P. PROJET ARRÊTÉ le 16 mai 2019 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Catégorie de servitude | Intitulé de la servitude | Date de l'acte d'institution | Observations | Service gestionnaire | LISTE | PLAN | AVIS DES SERVICES | OBSERVATIONS |
| A4 | Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux | Arrêté préfectoral du 25.03.1907 | Cette servitude s'applique à tout le département | DDTM | **Copier/coller du TABLEAU PAC** | **Cette servitude non représentée sur le plan s'applique à tout le territoire** | | |
| AC1 | Servitude de protection des monuments historiques | DRAC/UDAP http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Bretagne/Ressources-documentaires/Action-culturelle-et-patrimoine | | | **Copier/coller du TABLEAU PAC** | **Reportée**<br>**La légende devra être clarifiée par le report du sigle AC1** | | **L'appellation et l'inscription du MH devront être mentionnées sur la liste :**<br>**Château de Monthorin :**<br>**Chapelle funéraire : inscription par arrêté du 11 mars 1936 ; Façades et toitures du château et des communs 19s ; parc (cad. AI 31, 32, 36 à 40, 45, 47 à 52, 203) : inscription par arrêté du 19 novembre 1992** |
| AS1 | Servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable | Arrêté préfectoral du 27.09.2006 | Captage de Pont-Juhel sur l'Airon | ARS<br>**(annexe 10 sur CD joint)(*)** | **Copier/coller du TABLEAU PAC** | **Reportée mais non différenciée** | **Avis ARS du 13 août 2019** | **L'arrêté cité est annexé au PLU, mais les arrêtés modificatifs et le plan des périmètres de protection sont manquants.**<br>**Sur le plan, les limites des périmètres de protection rapprochée sensible et rapprochée complémentaire sont correctement reportées, sauf au niveau de Bourg l'Epine où un chemin doit être intégré au périmètre de protection rapprochée complémentaire.**<br>**Par contre, ces périmètres ne sont pas différenciés.** |
| A5 | Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement | Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers | | COMMUNE ou SYNDICAT | **Copier/coller du TABLEAU PAC** | **Reportée sur le plan des réseaux 5.2.1**<br>**La légende devra être clarifiée par le report du sigle A5** | | |
| EL 7 | Servitude d'alignement. | Décret présidentiel du 05.03.1875<br>Arrêté préfectoral du 11.03.1879<br>Arrêtés préfectoraux des 16.02.1888 et 08.02.1898<br>Arrêté préfectoral du 06.10.1899 | RD 177<br>RD 14<br>RD 177<br>Place Charles de Gaulle<br>Rue du Maréchal Leclerc et rue Radiguer | Conseil Départemental 35 et commune<br>**La révision du document d'urbanisme doit être l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de les maintenir.** | **Copier/coller du TABLEAU PAC** | **Non reportée** | | |
| I4 | Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques | Accord amiable en application du décret du 06.10.1967 ou arrêté préfectoral du 11.06.1970 modifié | Réseau électrique HTA de distribution | ERDF<br>64, Bd. Voltaire - CS 76504<br>35065 RENNES Cedex<br>**(fichiers transmis ultérieurement)(*)** | **Copier/coller du TABLEAU PAC** | **Reportée sur le plan des réseaux 5.2.1**<br>**La légende devra être clarifiée par le report du sigle I4** | | **ERDF est devenu ENEDIS** |
| PT1 | Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques. | Décret du 31.05.1994 | Station :<br>Louvigné du Désert/11 r Laribo | FRANCE TELECOM<br>DGAR/CA RS BL ORANGE QUIMPER<br>11, avenue Miossec<br>29000 QUIMPER<br>**(annexe 11 sur CD joint)(*)** | **Copier/coller du TABLEAU PAC** | **Reportée** | | |
| PT2 | Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'État | Décret du 06.06.1994 | LH - Station :<br>Lécousse/La Butte<br>Extrémité :<br>Louvigné du Désert/11 r Laribo<br><br>Station :<br>Louvigné du Désert/11 r Laribo | FRANCE TELECOM<br>DGAR/CA RS BL ORANGE QUIMPER<br>11, avenue Miossec<br>29000 QUIMPER<br>**(annexe 11 sur CD joint)(*)** | **Copier/coller du TABLEAU PAC** | **Reportées** | | |

| S.U.P. PORTER À CONNAISSANCE Janvier 2017 | | | | | S.U.P. PROJET ARRÊTÉ le 16 mai 2019 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Catégorie de servitude | Intitulé de la servitude | Date de l'acte d'institution | Observations | Service gestionnaire | LISTE | PLAN | AVIS DES SERVICES | OBSERVATIONS |
| T7 | Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement | Arrêté et Circulaire du 25.07.1990 | Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation. | Direction Générale de l'Aviation Civile **(annexe 12 sur CD joint)(*)** | **Copier/coller du TABLEAU PAC** | **Cette servitude non représentée sur le plan s'applique à tout le territoire** | **Avis DGAC du 17 juin 2019** | **Les coordonnées du Service Gestionnaire devront être complétées :** **DGAC/SNIA Direction Générale de l'Aviation Civile Service National d'Ingénierie Aéroportuaire - Département Ouest Zone aéroportuaire - CS 14321 44343 BOUGUENAIS Cedex** |
| | | | | | **LA LISTE ET LE PLAN DEVRONT ÊTRE COMPLÉTÉS PAR LA SERVITUDE PT3 :** | | | |
| **PT3** | **Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications.** | **Loi n°52-223 DU 27.02.1952 Décret n°62-273, 274, 275 du 12.03.1962 Article L46. À L53, L66 à L71, R43 et D407 à D411 du Code des postes et des télécommunications.** | | **ORANGE Unité Pilotage Réseau Ouest Département Négociations Affaires Réseau Relations Collectivités Locales BP 30508 37205 TOURS Cedex 3** | | **Cf. tronçons surlignés en jaune sur plan joint** | **Avis ORANGE du 17 juin 2019** | |

16/10/19

**(*) Ces informations sont à supprimer, elles étaient liées au PAC.**

FOUGÈRES
AGGLOMÉRATION
000777

Fougères Agglomération
Parc d'activités de l'Aumaillerie
1 rue Louis Lumière
CS 70665 - La Selle-en-Luitré
35306 Fougères Cedex

Tél. 02 99 94 50 34
Fax 02 99 99 70 93
accueil@fougeres-agglo.bzh
www.fougeres-agglo.bzh

Le 05 SEP. 2019

MAIRIE DE LOUVIGNÉ DU DÉSERT
- 9 SEP. 2019
ARRIVÉ

Monsieur le Maire
19 rue Lariboisière
35420 LOUVIGNÉ-DU-DÉSERT

**Objet : Avis de Fougères Agglomération sur le PLU arrêté de Louvigné-du-Désert**

Nos réf. : JE/PYM

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 juin 2019, vous avez transmis à Fougères Agglomération le projet de PLU révisé arrêté par délibération du 16 mai 2019.

Après examen de ce dossier lors de sa réunion du 26 août 2019, le Bureau de Fougères Agglomération a émis l'avis suivant :

- **Avis favorable sous réserve** de la prise en compte de la demande de création de 3 à 4 ha supplémentaires pour permettre le développement d'activités économiques.

Vous trouverez copie de cette décision en pièce jointe.

Restant à votre disposition pour tout renseignement, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sentiments dévoués et cordiaux.

Joseph ÉRARD

Vice-président délégué à l'Urbanisme

FOUGÈRES AGGLOMÉRATION

# La Sous-Préfecture – avis favorable avec réserves

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| « Sous réserve de la prise en compte des points ci-dessus et des autres observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'Etat ci-joint, **j'émets un avis favorable à ce projet »**<br><br>**a) Perspectives démographiques**<br><br>Le PADD affiche un objectif de croissance de population de 0,64 % par an pour dépasser les 3700 habitants à l'horizon 2028. Cet objectif repose sur une moyenne observée à l'échelle de Fougères-agglomération sur la période 2008-2013. Or contrairement à Fougères-agglomération, Louvigné-du-Désert subit une perte de population depuis le début des années 80 passant de 4445 habitants en 1982 à 3403 habitants au dernier recensement de l'INSEE de 2016. La baisse s'est de surcroît accélérée entre 2010 et 2015 avec -1,9 % annuel. Par ailleurs on constate un ralentissement de la progression à l'échelle de l'EPCI sur la période plus récente 2011-2016 avec seulement +0,4 %.<br><br>La projection pour Louvigné-du-Désert paraît donc très discutable au regard des dernières tendances observées, tant à l'échelle communale qu'à celle de l'EPCI.<br><br>**Il conviendrait de proposer un scénario plus réaliste et à minima ne pas fixer un taux de croissance supérieur à celui de l'EPCI**. Le scénario pourrait par exemple dans un premier temps viser une stabilisation démographique avant d'envisager une progression et d'argumenter les choix de développement au regard du projet de revitalisation du centre-bourg, qui devrait à terme redonner de l'attractivité à la commune.<br><br>**b) Densité, production de logements**<br><br>***Besoin en logements et densité***<br><br>Le chiffrage des logements à produire est approximatif, oscillant entre 106 logements (p.64 du RP), 110 logements (p.87 du RP), 118 logements (p.107 du RP), 126 logements (p.118 du RP). Le PADD retient finalement un objectif de 120 logements à produire sur la période 2018-2028.<br><br>Mais cet objectif de production se base sur une évolution démographique très favorable et une stabilité de la taille moyenne des ménages à 2,199 personnes (qui resterait donc inchangée depuis 2013).<br><br>**Il est nécessaire que le PLU soit plus rigoureux sur le chiffrage et s'il y a lieu de revoir le volume à la baisse pour refléter la situation démographique**. Le calcul du « point-mort » à l'horizon 2028 demande en outre d'être explicité et pourrait servir à une approche plus réaliste.<br><br>Sur les 120 logements à produire, le PADD indique que 16 logements correspondent à des lots déjà viabilisés et à de la densification, et 50 logements correspondent à la reconquête de logements vacants et des changements de destinations.<br><br>**Il est nécessaire d'apporter des précisions et de quantifier chaque type de logements (densification, résorption de la vacance, changement de destination).** | La commune de Louvigné du Désert est identifiée à l'échelle de Fougères Agglomération et plus largement à l'échelle du SCoT du Pays de Fougères en cours de révision, pôle relais.<br><br>Pour mémoire, la croissance de population annuelle du département est de 1% en 2018, la croissance annuelle de Fougères Agglomération envisagée au PLH en cours de définition s'élève à 1% pour les 6 années à venir.<br>Enfin, comme demandé, l'objectif de croissance de 0,64% à Louvigné du Désert correspond à la croissance démographique observée à l'échelle de l'Agglomération sur la période 2008-2013 (+0.64%/an).<br>En effet, la référence à la période 2011 – 2016, très défavorable au pays de Fougères qui a subi de plein fouet la crise ne parait pas être un critère à retenir.<br><br><u>Production de logements :</u><br>Une harmonisation des données chiffrées sera réalisée.<br><br>Au cours des 10 dernières années, quatre demande de changement de destination ont été enregistrées et effectuées, pour la création de logements. Ainsi, il est possible d'estimer qu'une dizaine de logements seront produits par changement de destination et une 40aine par reconquête de logements vacants.<br>Ces données seront ajoutées au rapport de présentation. |

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| On peut aussi regretter **le manque de cohérence entre le PADD et les OAP**. En effet le PADD fixe comme objectif une densité minimale de 18 log/ha et la production de 54 logements sur environ 3 ha en zone à urbaniser soumises à OAP. Or les 5 OAP « habitat » prévoient un minimum de 94 logements sur une surface de 5,38 ha. Même si la densité (de 17,5 log/ha.) reste proche de l'objectif du PADD, la fluctuation des chiffres interroge. Un objectif de 20 logements par hectare paraîtrait plus opportun au regard de l'importance de la commune et de sa fonction de pôle dans le territoire. Cette densité pourrait être proposée sur au moins sur deux des cinq OAP de secteurs.<br><br>Enfin, un des besoins identifiés au PADD concerne la production de logements locatifs, aidés ou non. À ce titre, il aurait été souhaitable d'afficher le volume global et le taux attendus. Les 3 OAP qui prévoient du locatif aidé affichent des taux ambitieux de 28 à 35 % de logements aidés. Cet effort est positif et permettra d'augmenter le nombre de logements aidés qui tend à diminuer sur la commune. | <u>Densité :</u><br>Le PADD définit une densité minimale moyenne dans le cadre de la mise en œuvre du projet global d'aménagement.<br><br>La densité de 17,5 log./ha aux OAP, est prévue sur des secteur de densification, en réponse à la trame bâti existante sur tout le pourtour et des contraintes d'aménagements identifiées. |
| La densification pourrait aussi se faire sur des divisions de parcelles (type Bimby). La mairie pourrait étudier cette possibilité et l'intégrer dans son projet pour réduire la consommation foncière.<br><br>On peut légitiment se poser la question de la pertinence de l'aménagement des OAP n°4 et 5. Dans le PLU en vigueur, ces terrains sont protégés par un EBC (en totalité sur l'OAP n°4) ou par des haies et boisements répertoriés (sur l'OAP n°5). La question se pose d'autant plus pour l'OAP n°4 dont les parcelles sont boisées (qu'une autorisation de défrichement pourrait être nécessaire si atteinte à une partie boisée dépassant 1 hectare) et situées en dehors de secteurs d'habitat, entre des zones UL et A au nord de la rue Saint-Martin. Même si cette OAP prévoit le maintien d'une continuité verte, dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de préservation des espaces boisés, il pourrait être étudié la possibilité de la retirer des zones à urbaniser ou tout au moins de la basculer en zone 2AU, afin de prioriser la production vers le centre. | <u>Densification :</u><br>La révision d'un PLU a aussi pour objectifs d'effectuer des corrections et ajustement du projet initial : l'EBC identifié correspond à une parcelle plantée pour exploitation du bois. Elle ne présente pas un intérêt justifiant son maintien en EBC, qui de fait bloque l'exploitation de cette parcelle.<br>Le code de l'urbanisme précise que le 2AU correspond aux espaces insuffisamment desservis en réseaux et équipements : ce n'est pas le cas de ce secteur. Il est maintenu en zone AU.<br><br>La commune ne souhaite pas définir d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation car elle n'a aucune maîtrise du foncier identifié en zone à urbaniser. |

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| Le projet ne traite pas de la résorption des logements vacants en termes de faisabilité mais uniquement en affichant un objectif de volumes. Des liens avec l'OPAH-RU auraient pu être assurés.<br>Le PLU reste aussi ambigu au sujet de la reconquête de ces logements vacants sur la durée du PLU en y intégrant parfois les changements de destination (soit environ 50 cumulés prévus dans le PADD). Le RP évoque pourtant un potentiel de 68 logements pour les seuls changements de destination (constructions respectant le critère inter-distance par rapport au bâti agricole). Une clarification doit être apportée.<br>**Le nombre de changement de destination et le nombre de reprises de logements vacants doivent être clairement indiqués dans la production de logements.**<br><br>*Accueil des gens du voyage*<br>La commune dispose d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Le schéma départemental d'accueil, en cours de révision, évoque un besoin de terrains familiaux. Ce volet aurait mérité d'être davantage traité.<br><br>**c) Activités**<br><br>En matière d'activités, le PLU prévoit 2,64 ha de zones à urbaniser intégrées dans un zonage AUa, et couverts par une OAP (anciennement 1AUL et 2AUA). Deux autres zones d'activités au nord-est sont étendues, en partie par transformation d'une zone 2AU en UA.<br>Ces zones d'activités restent limitées. Toutefois il aurait pu être utile d'identifier les locaux professionnels vacants pour répondre à l'objectif du PADD d'accueillir prioritairement les nouvelles activités sur les parcelles où des locaux vacants demeurent.<br>Par ailleurs, 9 STECAL à vocation économique sont prévus. Ils correspondent à des activités existantes hors agglomération. 4 d'entre eux concernent l'exploitation de carrières (31,1 ha zone Ak), 3 au stockage de déchets (5,8 ha zone Ndi) et 2 relèvent de l'activité touristique (3,1 ha zone Nt).<br><br>**En synthèse, on peut alerter sur le caractère très ambitieux et incertain des prévisions de population sur lesquelles reposent les estimations des besoins en logements et la consommation d'espaces qui, de fait, paraissent élevées, malgré les efforts conséquents de réduction de l'offre foncière et de densification. Compte tenu de la tendance démographique actuelle, des logements vacants existants et des possibilités de densification, le besoin en logements et la consommation d'espaces pourraient en effet être nuls.**<br>**La commune devra faire évoluer son projet, ou apporter des justifications, notamment pour répondre à l'enjeu de gestion économe du foncier.**<br>**Une mise en cohérence entre le PADD et les OAP est également attendue.** | <u>La reconquête des logements vacants :</u><br><br>Au cours des 10 années passées, 4 logements ont été produits par changement de destination. Il est probable que ce chiffre double, au cours de l'application du PLU.<br>Ces données seront précisées au rapport de présentation et au PADD.<br><br>➔ des compléments seront apportés au rapport de présentation : la capacité d'accueil, le taux de remplissage, les aménagements réalisés récemment… toutes informations utiles.<br><br><u>Activités :</u><br>Le rapport sera complété. |

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, DE l'AGRICULTURE ET DU PATRIMOINE BÂTI :<br>L'inventaire des zones humides préalable à leur cartographie apparaît sous une forme tramée, dans le règlement graphique. Cet inventaire doit être mené et mis à jour dans les nouvelles zones classées U et AU mais pour assurer une protection des zones humides au titre du SAGE.<br>L'objectif de reconquête de la qualité des cours d'eau est à souligner dans le PADD. Les cours d'eau et les bandes riveraines sont protégés par un zonage N, mais il n'est pas fait mention de marge de recul. Le règlement littéral devra donc intégrer des marges de recul des constructions et installations par rapport aux berges des cours d'eau. | <u>Le PADD – zone humide et cours d'eau</u><br>Il fera l'objet de l'amendement demandé. |
| La commune est également concernée par l'**atlas des zones inondables**, dans la partie nord de la commune (rivière du Goulfair, ruisseau Français, ruisseau du Bois Garnier et l'Airon). Ce risque n'est pas mentionné dans l'EIE. En application du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin-Loire-Bretagne, applicable sur tout le territoire du bassin (2016-2021), lorsque le territoire est soumis à des risques d'inondation, il est attendu que le document contienne des objectifs précis de prévention du risque et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens sur les secteurs déjà exposés, ce qui n'est pas le cas pour le présent PLU.<br>Les zones inondables ne sont pas reportées sur le règlement graphique avec un tramage spécifique, ce qui apporterait une meilleure prise en compte.<br>Les zones inondables sont localisées en zone naturelle (N), où les nouveaux logements sont interdits et les extensions de logements limitées. Cependant, l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé en zone N, ce qui n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des zones inondables non urbanisées du PGRI Seine Normandie. En zone inondable, il conviendra de ne pas favoriser l'implantation de nouveaux hébergements.<br>Il est par ailleurs évoqué un **risque d'inondation liée aux remontées de nappe** en limite sud-ouest de la commune et sur les lieux-dits la Gouinais et Gloger, avec une sensibilité forte à très forte. Quelques constructions pourraient être concernées. Les secteurs à risques pourraient également être délimités dans le règlement graphique. | <u>Le règlement littéral et graphique :</u><br><u>Zones inondables :</u><br>Le règlement sera amendé |
| **c) <u>Eaux pluviales</u>**<br>Une attention particulière doit aussi être apportée à la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les projets d'urbanisation. Des prescriptions plus précises pourraient être inscrites, notamment dans les OAP.<br>Pour les eaux pluviales il faut rappeler que l'utilisation des eaux de pluie doit se limiter exclusivement à des besoins extérieurs et ne peut concerner des structures sensibles comme les établissements d'accueil de personnes âgées ou de jeunes enfants ; en outre il est souligné que le stockage de l'eau de pluie doit faire l'objet de précautions particulières pour éviter le développement parasitaire et de moustiques nuisant. | <u>Eaux pluviales :</u><br>Le règlement littéral traite de la question de la gestion des eaux pluviales. Il n'a pas paru opportun d'ajouter une attentes supplémentaire sur la question aux OAP. Soulignons tout de même qu'il est attendu un aménagement de voirie qui limite les espaces imperméabilisés. |
| **d) <u>Trame verte et bleue (TVB), espaces boisés classés (EBC)</u>**<br>La déclinaison de la TVB est développée dans le PLU, notamment les continuité écologiques. La dimension fonctionnelle des continuités écologiques intégrant les enjeux liés à la protection des milieux aquatiques et de la biodiversité n'a cependant pas été suffisamment développée (notamment sur les sites identifiés comme urbanisables). Elle est à développer en s'appuyant notamment sur la réalisation et la prise en compte d'inventaires écologiques. | <u>La TVB :</u><br>*Inventaire écologiques :* ça n'est pas l'objet d'un PLU. |

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| Le PLU a classé certaines haies existantes comme éléments du paysage, assortis de prescriptions de déclaration en cas de modification et de replantation d'arbres en cas de destruction.<br><br>Des mesures de protection et de compensation plus importantes pourraient être prescrites pour les haies en limites de parcelles limitrophes des cours d'eau ou perpendiculaires aux pentes, en particulier dans les champs ouverts de grande surface, pour réhabiliter des haies qui ont été détruites et qui pourraient avoir un rôle hydraulique, en application de l'article L113-29 du CU. Ces protections sont à prévoir en particulier en amont des cours d'eau de tête de bassin versant et des affluents du Canut, en état écologique moyen.<br><br>Des éléments de continuité écologique apparaissent sur les plans (lignes vertes) : les articles auxquels ils se réfèrent devront être mentionnés en légende (par exemple L151-23 du CU).<br><br>Concernant les espèces exotiques envahissantes, le règlement du PLU devra intégrer les dispositions de l'article L411-5 du code de l'Environnement et de l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes. | <u>Les haies identifiées</u><br><br>La commune souhaite conserver son projet de PLU en l'état, ce qui n'empêche pas, depuis de nombreuses années, les exploitants agricoles à réfléchir ensemble à la reconstitution de talus plantés remplissant des fonctions d'intérêt pour le maintien des terres et la limitation de l'érosion.<br><br>La liste des espèces invasives sera ajoutée en annexe du règlement littéral. |
| **e) <u>Patrimoine bâti</u>**<br><br>L'orientation n°1 du PADD est axée sur la valorisation et la préservation du patrimoine bâti. Les éléments du patrimoine bâti sont bien identifiés (L151-19 CU) et repérés par un point bleu. Le projet de PLU pourrait comporter l'inventaire de ce patrimoine bâti et, s'il y a lieu, les prescriptions qui s'appliquent sur chacune de ces constructions.<br><br>Cette recommandation vaut aussi pour les bâtiments susceptibles de changer de destination.<br><br>Le règlement des zones U ainsi que la légende des documents graphiques font référence à un quadrillé bleu qui n'apparaît pas sur les plans et qu'il conviendra de rectifier. | <u>Le patrimoine bâti :</u><br>Le figuré sera modifié sur les plans pour faciliter la lecture.<br><br>La commune ne souhaite pas détailler plus les règles et prescriptions relatives aux constructions identifiées à protéger. |
| La mise en exergue dans le PADD de deux STECAL susceptibles d'accueillir des activités de production d'énergies renouvelables serait judicieuse.<br><br>Il pourrait aussi être établit un lien avec le nouveau PCAET, en cours d'élaboration.<br><br>Les volets "Énergies et Changement climatique" sont peu traités d'un point de vue incitatif.<br><br>C'est d'autant plus important que la rénovation énergétique des logements est un enjeu sur la commune, mis en avant par l'AMI « revitalisation centre-bourg » et l'OPAH. En effet, 36 % du parc de logements date des années 1970 à 90.<br><br>Il est indiqué que les objectifs de la RT2020 sont d'ores et déjà intégrés au projet. Ce qui paraît peu évident à la lecture du PLU. Le règlement devrait donc être plus précis sur le sujet des constructions durables afin d'affirmer ces objectifs et la cohérence avec le PADD, notamment l'orientation n°6.<br><br>Cette thématique « climat-énergie », partiellement traduite dans les OAP, mériterait d'être approfondie, notamment le développement à terme de chaudières collectives et de réseaux de chaleur sur certains secteurs de la commune. | <u>Energie - climat :</u><br>Le PADD fera l'objet d'un amendement. |
| Au niveau du règlement littéral, les obligations pour le stationnement des vélos ne sont pas quantifiées (UC-2-4 : « il devra être réservé des espaces de stationnement pour les deux roues »). L'article L151-30 du CU indique qu'il est nécessaire de fixer des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitations. Il conviendra de préciser le règlement sur ce point.<br><br>On peut aussi relever que l'aire de covoiturage (Place du 8 mai) et l'arrêt de la ligne 18 (Place de Bretagne) ne sont pas référencées dans les différents documents. Le PADD évoque la volonté de poursuivre les démarches en faveur de la pratique du co-voiturage. Le PLU pourrait donc être plus démonstratif sur ce point. | <u>Les déplacements :</u><br>Le règlement de la zone UC et le rapport de présentation feront l'objet des compléments demandés. |

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| **SUR LA FORME DU DOSSIER :**<br><br>**d) Les OAP**<br><br>Les destinations autorisées dans les OAP ne sont pas clairement indiquées.<br><br>D'autre part, afin de garantir la mixité sociale et fonctionnelle recherchée, les OAP à vocation d'habitat pourraient être plus précises sur la mixité des typologies d'habitat afin de favoriser la diversification de l'offre de logements. Des préconisations sur les formes urbaines plus denses peuvent aussi être envisagées.<br><br>Les OAP sont également trop peu prescriptives en termes architecturaux et de développement durable pour répondre aux orientations n°1 et 6 du PADD (matériaux, équipements de production d'énergie…).<br><br>Les liaisons piétonnes sont prises en compte uniquement dans les OAP n°1, 3 et 5. Une continuité entre les OAP n°4 et 5 aurait par exemple pu être réalisée, à l'instar de la continuité verte. Des aménagements pour cyclistes, peu ou pas évoqués, pourraient aussi pu être ajoutés. Cela favoriserait les déplacements alternatifs à la voiture.<br><br>L'OAP n°7 relatif aux entrées de ville indique vouloir favoriser le recours aux déplacements doux en limitant leur caractère routier, mais il faudrait le traduire plus précisément dans leurs schémas d'aménagement.<br><br>L'OAP n°2 prévoit la suppression de 3 600 m² d'un parc boisé en cœur de bourg afin de créer 6 logements (classés en AU), ce qui est regrettable. De plus, l'aménagement comprend la création d'une voie à double sens débouchant sur le parc. Cet accès parait peu compatible et pose la question du devenir de ce parc boisé, classé en zone N.<br><br>**e) Règlement écrit**<br><br>La délibération, optant pour l'utilisation du nouveau règlement devra être mentionnée en début de règlement.<br><br>L'ajout d'une partie « dispositions générales » serait utile pour rappeler les références réglementaires, les prescriptions (sur les zones humides, les EBC, les sites archéologiques, le patrimoine, etc.).<br><br>À défaut, les informations devront être reprises dans chaque règlement de zone s'il y a lieu.<br><br>Les règles édictées dans chaque zone pourraient davantage prendre en compte la notion d'ouvrage spécifique et l'exception à ces règles en ce qui concerne l'implantation, la hauteur, les clôtures, l'aspect… (par exemple pour les « équipements d'intérêt collectif et service public »). | Les OAP<br><br>La commune ne souhaite pas préciser plus les types de logements souhaités. De la souplesse des documents d'urbanisme naît souvent la richesse de projets adaptés aux besoins d'un instant T.<br><br>*Figure aux OAP 4 et 5 :* pour mémoire, une voie mixte est utilisée par les usagers fragiles et véhicules.<br><br>*OAP7* Impossible à ce stade de l'étude, nécessite des données précises : topographique, situation des réseaux… l'OAP n'a pas vocation à présenter des esquisses d'aménagements mais à proposer des principes.<br><br>*OAP2* espace du « parc » non boisé, comme le met en évidence la photographie aérienne.<br><br>La forme du règlement :<br>« *Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1er janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil communautaire ou du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet* »<br><br>➔Date de prescription du PLU = fin d'année 2016. |

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| Le règlement devrait être complété conformément à la charte urbanisme et agriculture d'Ille-et-Vilaine en ce qui concerne les changements de destination en zones A et N. Ceux-ci devraient être limités aux bâtiments qui : – disposent d'un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité ;<br>– possèdent un caractère architectural et patrimonial, et d'une structure en bon état ;<br>– comportent une emprise au sol d'un minium (70 m² indiqués) ;<br>– respectent une distance de 100 mètres vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.<br>En effet, un risque de confusion existe entre les règlements graphiques/littéral en zones A et N et les plans des changements de destination : le règlement littéral autorise les changements de destination en habitation des constructions d'une emprise *de plus de 70 m²* en se référant au cercle jaune, mais sur les plans des changements de destination, le cercle jaune désigne des constructions d'une emprise *inférieure à 70 m²*. | <u>Règlement zone A et N</u><br>Le règlement sera reformulé en ce sens. |
| À la lecture du règlement, les hébergements touristiques ou autres, l'artisanat, la restauration, les services avec accueil de clientèle, le commerce, sont aussi autorisés par changements de destination mais sans condition d'emprise minimale, ce qui est trop permissif compte tenu du nombre important de constructions identifiées. | Suppression de l'identification des constructions de moins de 70m² d'emprise au sol. |
| | <u>Autres remarques de forme des documents graphiques :</u><br>Les adaptations seront apportées |

# Chambre d'agriculture – avis favorable avec réserves

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| Par conséquent, l'évolution annuelle moyenne retenue pour les 10 prochaines années est de + 0,6 %.<br><br>Ce choix traduit la volonté de la commune de renouer avec la croissance démographique. Cependant, ce scénario est très ambitieux par rapport à l'évolution de la commune sur les dernières décennies.<br>Toutefois, il ne se traduit pas par un excès de consommation foncière. | La commune de Louvigné du Désert est identifiée à l'échelle de Fougères Agglomération et plus largement à l'échelle du SCoT du Pays de Fougères en cours de révision, pôle relais. |
| 5. STECAL<br><br>Le projet prévoit 6 STECAL à vocation économique, situés en zone A et N et pour une superficie de 34,31 ha.<br><br>Nous n'avons pas de remarque en ce qui concerne les secteurs liés aux activités de carrières.<br>En revanche, seul 1 secteur Nt est justifié (activité de paintball) dans le rapport de présentation, alors que 2 STECAL apparaissent au plan graphique. Il conviendra de justifier l'ensemble des STECAL Nt. | STECAL :<br>Les justifications vont être amendée, le 2ème STECAL identifié NT correspond à un site de sport mécanique existant. |
| A. Dans le rapport de présentation<br><br>La présentation de l'activité agricole repose sur les données des recensements de 2000 et 2010. Il apparaît qu'il n'y a pas eu de diagnostic agricole participatif et exhaustif réalisé, ce qui est regrettable au regard de l'importance de l'économie agricole pour la commune de Louvigné-du-Désert. | Le rapport de présentation sera complété car un diagnostic participatif a été organisé dans le cadre de la révision général du PLU. |
| 2. Bâtiments susceptibles de changer de destination<br><br>Un recensement du patrimoine bâti exhaustif a été réalisé, conduisant à identifier 198 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Quasiment toutes les destinations sont autorisées dans ces bâtiments repérés.<br><br>Dans certains écarts, un nombre important de bâtiments a été repéré offrant la possibilité de créer des nouveaux hameaux ou de petites zones d'activité.<br><br>A l'heure où l'agriculture est fortement remise en cause dans sa légitimité et dans ses pratiques au sein même de l'espace qui lui est réservé, un tel choix peut avoir des conséquences importantes sur l'usage économique de l'espace agricole et conduire à accentuer le mitage déjà présent.<br><br>Nous ne sommes pas favorables à un tel recensement qui devra être revu. | Zonage : les adaptations demandées sur la forme seront effectuées.<br><br>Le changement de destination : Suppression de l'identification des constructions de moins de 70m² d'emprise au sol. |

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| **Demande :** ne pas soumettre les constructions agricoles au respect d'une distance vis-à-vis des habitations sans lien avec l'activité agricole. La pratique nous montre qu'une telle disposition conduit à bloquer des projets en les rendant techniquement ou financièrement irréalisables, contribue à la consommation foncière en conduisant à construire de nouveaux bâtiments en dehors du siège faute de pouvoir agrandir l'existant, et rend l'instruction des autorisations d'urbanisme particulièrement difficiles et longues.<br><br>Nous vous rappelons que les exploitations agricoles sont soumises à des règlementations sanitaires qui leur imposent déjà des distances vis-à-vis des tiers. Par ailleurs, une telle règle empêchera des installations sur des exploitations tout à fait compatibles avec la proximité d'un habitat tiers (par exemple maraîchage).<br><br>**Demande :** le règlement du PLU ne peut imposer des procédures. Il n'est pas possible de prévoir de déroger aux règles de distance sous réserve d'accord entre les parties. Une telle disposition sera en plus très difficile à instruire.<br><br>**Demande :** la sous-destination hébergement n'a pas à être autorisée en zone A, cette sous-destination n'englobe pas les gîtes et chambres d'hôtes à la ferme qui sont assimilés à du logement.<br><br>**Demande :** la sous-destination commerce de détail n'a pas à être autoriser en zone A, les activités de transformation et vente des produits de la ferme relèvent de la sous-destination exploitation agricole.<br><br>**Demande :** le commerce de gros ne peut être autorisé en zone A du PLU.<br><br>**Demande :** interdire les champs Photovoltaïques au sol. | <u>Le règlement littéral :</u><br>L'ensemble des adaptations demandées sera apporté. |
| **Recommandation :** le logement de fonction doit être au plus près du site de production qui nécessite une présence permanente, revoir la distance de 100 m. L'emprise au sol des logements de fonction devra être limitée à 150 m² maximum. | Il est proposé un rayon de 50 m, compté depuis la limite extérieur des constructions et installations agricoles existantes. |
| Sous réserve de la prise en compte de nos remarques sur la partie règlementaire, l'avis de la Chambre est favorable au projet. | |

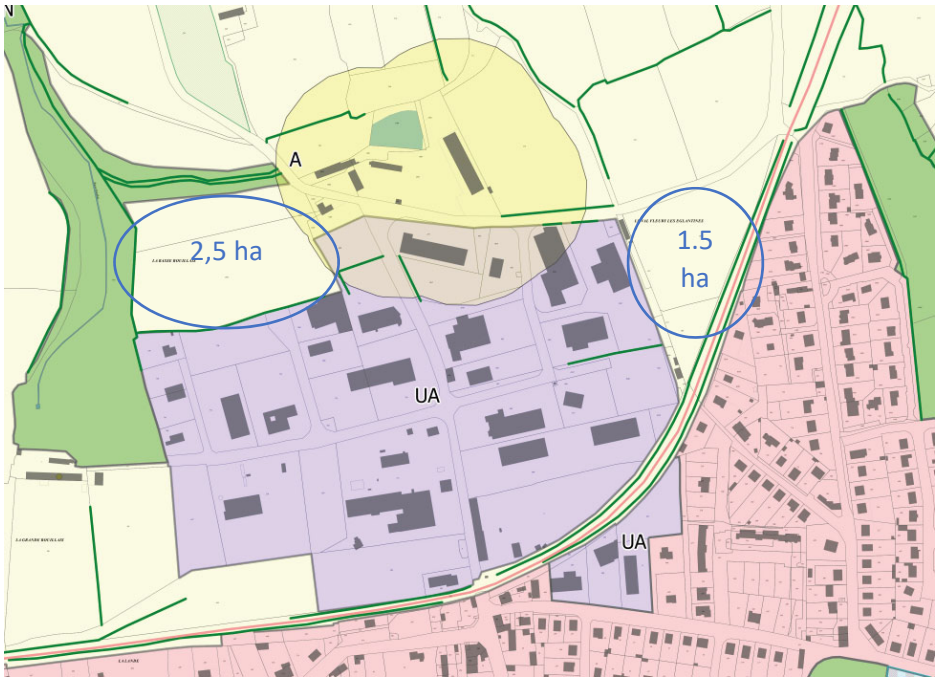
# SAGE Couesnon – avis non précisé

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| A ce titre, la protection des zones humides dans votre règlement littéral est à adapter afin de protéger ces espaces de toutes atteintes et ce dès le premier m2. Concernant le plan graphique, les zones humides de la partie Couesnon de votre territoire étant manquantes, je vous propose de les télécharger via ce lien https://geobretagne.fr/geonetwork/srv/fre/catalog.search#/metadata/32afc139-a40c-4c63-aa7d-23f44b97432c afin de les intégrer. Pour rappel, l'inventaire des zones humides sur votre commune a été réalisé par Louvigné Communauté.<br><br>Les inventaires cours d'eau sont également à insérer dans le règlement graphique (cf disposition 44 du PAGD). Lien de téléchargement https://geobretagne.fr/geonetwork/srv/fre/catalog.search#/metadata/cd2cf847-ec15-4eab-a833-4f6619f2b231<br><br>Concernant le bocage, les dispositions 22 et 23 du PAGD demandent aux collectivités d'identifier et protèger les éléments bocagers (haies, talus et bosquets) dans leur document d'urbanisme afin de réduire les pollutions des eaux d'origine agricole.<br><br>Vous avez décidé de protéger l'ensemble des éléments du bocage de votre territoire avec une protection souple permettant les déplacements de ces éléments. Votre règle rappelle que les demandes de suppression doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Elle doit également préciser que l'examen des demandes se fera au regard des enjeux environnementaux, en particulier celui lié à la préservation de la qualité de l'eau.<br><br>Concernant le plan graphique, indiquer le numéro de l'article L.151-23 du CU dans la légende liée aux haies améliorerait la lisibilité pour les pétitionnaires.<br><br>Je me tiens à votre disposition pour toute précision relative à la prise en compte du SAGE Couesnon dans votre futur PLU.<br><br>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleures salutations. | Le règlement :<br>La règle relative à la préservation des zones humides sera adaptée conformément aux attentes du SAGE Couesnon. |

# SMPBC – avis non précisé

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| - **Rapport de présentation (page 27) :** Dans les documents supra communaux à respecter en matière de gestion de l'eau, il convient d'ajouter les 3 arrêtés préfectoraux relatifs à la prise d'eau de Pont-Juhel sur l'Airon.<br><br>- **Rapport de présentation (pages 120, 162 et 165) :** à plusieurs reprises, il est fait mention qu'aucun captage d'eau potable ni de périmètre de protection associé à un captage ne figure sur le territoire de la commune => Certes, il n'existe pas de captage sur votre territoire. Néanmoins, il convient de mentionner les périmètres de protection de la prise d'eau de Pont-Juhel à Landivy, en partie situés sur la commune de Louvigné-du-Désert.<br><br>- **Rapport de présentation (page 165) et Annexes (page 3) :** il est indiqué que « la commune fait partie du SIVOM de Louvigné-du-Désert qui assure la production et la distribution ». Or, depuis le 1er janvier 2014, c'est bien le SMPBC qui assure la production d'eau potable.<br><br>- **Annexes - Notice (page 3) :** « Depuis 2010, dans le cadre de sa compétence eau potable, le SIVOM mène des actions de reconquête de la qualité de l'eau ». => Depuis 2013, ces actions sont portées par le SMPBC.<br><br>- **Plans des servitudes :** il est indiqué que les haies bocagères sont protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Or, l'article 6.1.1 de l'Arrêté Préfectoral définissant les périmètres de protection de la prise d'eau de « Pont-Juhel » interdit la suppression des talus et des haies, l'exploitation du bois étant possible. A cet effet, il convient de viser l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme pour l'ensemble du périmètre rapproché de la prise d'eau.<br><br>- **Tableau des servitudes :** En complément de l'arrêté préfectoral du 26/09/2006 relatif à la prise d'eau de Pont-Juhel, il convient de mentionner également les deux arrêtés inter-préfectoraux modificatifs du 23/01/2018 et du 23/04/2019.<br><br>- **Plan des servitudes :** La limite du périmètre de protection rapproché sensible de la prise d'eau de Pont-Juhel n'apparait pas => il convient de l'ajouter et de la symboliser dans la légende au même titre que le périmètre rapproché complémentaire. | Les adaptations demandées seront apportées |

# Fougères agglomération – avis non précisé

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| Monsieur le Maire,<br><br>Suite à la réunion du 3 avril 2019, vos services ont eu l'amabilité de nous transmettre l'ensemble du dossier de travail de votre PLU avant son prochain arrêt par votre conseil municipal. Ce dossier a été examiné par nos différents services et appellent quelques remarques et conseils dont je vous fais part :<br><br>• Concernant la partie développement économique, nous constatons que la majeure partie du zonage dédié a été retirée dans votre projet. Ainsi, nous comptabilisons 3,4 ha constructibles en zone AUa. Parmi ces parcelles, une entreprise a déjà porté son intérêt pour en acquérir une partie. Ce qui signifie qu'il reste 3 ha pour les 10 années à venir. Toutefois, avec le potentiel de développement d'entreprises, comme RW COUTURE ou SBV, auquel pourrait s'ajouter quelques demandes d'artisans, il nous semblerait plus adapté de prévoir à minima 3/4 ha en zonage AUa ou 1AUA/2AUA afin de pouvoir répondre sereinement aux futurs projets de développement.<br><br>• Concernant la protection des haies bocagères, il apparaît souhaitable d'intégrer dans le règlement graphique la protection au titre des éléments de paysage des haies récemment plantées sur la commune dans le cadre du programme Breizh Bocage. Nous tenons à votre disposition une carte repérant ces plantations.<br><br>  <br> | Les adaptations demandées seront apportées<br><br>Il sera ajouté 3 à 4 ha par anticipation en 2AUa, pour donner suite à la demande formulée.<br>Les adaptations seront à apporter au règlement littéral et graphique et définition d'une OAP.<br><br>Si cette adaptation est apportée, le commissaire enquêteur devra en faire mention dans son rapport. |

# MRAe – pas d'avis émis

| Extraits des remarques PPA | Réponses apportées |
|---|---|
| n° MRAe 2019-007229<br><br>La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 19 juin 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.<br><br>La présente information sera :<br>• notifiée à la personne publique responsable ;<br>• jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;<br>• mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).<br><br>Fait à Rennes, le 19 septembre 2019<br>La présidente de la MRAe Bretagne<br><br>Aline Baguet | Etude complémentaire menée à la demande de la MRAe et non instruite. |

# Les avis

- La Préfecture d'Ille-et-Vilaine
- La Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine
- Avis de l'Architecte Conseil du CAUE35
- Le SMPBC
- Le SAGE Couesnon
- Le Conseil Départemental 35
- La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (CoPrEv)
- Fougères Agglomération
- La CDPENAF