

→ COMMUNE DE FEGREAC

PLAN LOCAL D'URBANISME



1

Rapport de présentation

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09 juillet 2007		
Révision n°1	15 avril 2013	21 septembre 2016	10 mai 2017



Sommaire

I. CONTEXTE GENERAL	12
1 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU	12
2 PRESENTATION GENERALE	13
2.1 Situation géographique et bassin de vie	13
2.1.1 Localisation de la commune dans l'espace	13
2.1.2 Bassin de vie	13
2.2 Contexte administratif	18
2.2.1 La communauté de communes du Pays de Redon	18
2.2.2 Le Scot du Pays de Redon et Vilaine	19
2.2.3 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon	20
2.2.4 Le Plan départemental de l'habitat du département	21
2.2.5 La Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire	21
2.2.6 Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA)	22
2.2.7 Le schéma départemental d'aménagement numérique	22
2.2.8 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	22
2.2.9 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	25
II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	27
1 TOPOGRAPHIE	27
2 HYDROGRAPHIE	29
2.1 Le bassin versant de la Vilaine	29
2.2 L'Isac et le Canal de Nantes à Brest	29
2.3 De nombreux ruisseaux	29
2.4 La présence de marais	29
2.5 L'étang Aumée	30
3 GEOLOGIE ET HYDROLOGIE	30
4 ENERGIES, NUISANCES, RISQUES, CLIMAT	30
4.1 L'énergie	30
4.1.1 Energie solaire	31
4.1.2 Consommation électrique	31
4.1.3 Valorisation de la biomasse	31
4.1.4 La filière bois	32
4.2 Les pollutions	32
4.2.1 La qualité de l'air	32
4.2.2 Les gaz à effet de serre	33
4.2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement	33
4.2.4. Sites et sols pollués	34
4.2.5 Qualité de l'eau étang Aumée	35
4.2.6 Qualité de l'eau Bassin versant de l'Isac	37

a) Les nitrates.....	37
b) Phosphore total et orthophosphates.....	37
c) Matières organiques.....	38
d) Pesticides.....	39
4.2.7 Qualité de l'eau potable des captages d'eau.....	39
4.3 Les risques	40
4.3.1 Le risque de séisme	40
4.3.2 Le risque inondation	40
4.3.3 Le risque de gonflement des argiles.....	40
4.3.4 Le risque lié aux transports des matières dangereuses.....	41
4.3.5 La présence d'anciennes carrières	41
a) Le site de la Butte St Jacques.....	41
b) Le site du bourg	42
4.3.6 Le risque lié au radon	42
4.4 Les nuisances.....	43
4.4.1 Nuisances liées à la RD 773	43
4.4.2 Nuisances liées aux activités du bourg.....	43
4.5 Les enjeux climat et climatologie	44
4.5.1 Climatologie	44
4.5.2 Enjeux climat	45
6 LES STRUCTURES VEGETALES	46
6.1 Les boisements	46
6.2 Le bocage.....	48
7 LES ZONES HUMIDES ET LES COURS D'EAU	50
8 LES ESPACES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE	52
8.1 Le site Natura 2000 des Marais de Redon et Vilaine (FR5300002).....	52
8.2 Znieff de Type 1 (1 ère génération): Marais de Fégréac et de l'Isac à l'amont de Guenrouet, n°10050000	55
8.3 Znieff de Type 1 (2 ère génération): Marais de Marongle n°10050001	56
8.4 Znieff de Type 1 (2 ère génération): Marais du Casso et du Gué n°10050002.....	57
8.5 Znieff de Type 1 (2 ère génération): Marais de Fégréac n°11130001	58
8.6 Znieff de Type 2 (2 ère génération): Vallée de l'Isac entre Guenrouet et Pont Miny, Vallée du Dresneux et étang Aumée n°10050000.....	59
8.7 Znieff de Type 2 (2 ère génération): Marais de La Vilaine en aval de Redon n°1130000.....	61
8.8 Znieff de Type 2 (2 ère génération): Pinèdes, landes et étang entre Bonvallon et Le Broussay n°11400000	62
8.9 Zone humide d'importance majeure : Marais de Vilaine, FR 523001	63
8.10 Les espaces naturels sensibles.....	64
8.11 Les groupements d'eau potable	64
7.12 Les sites archéologiques	80
9. TRAMES VERTES ET BLEUES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	82
9.1 A l'échelle du SCOT	82
9.1.1 La carte des corridors écologiques du Pays de Redon et Vilaine	82
9.1.2 La carte des trames vertes et bleues	83

9.2 La trame verte et bleue à l'échelle du SRCE	84
9.3 La trame verte et bleue à l'échelle de la commune	87
10 CONCLUSION.....	87

III. ANALYSE DE L'ORGANISATION PAYSAGERE ET STRUCTURELLE DU TERRITOIRE 89

1 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES.....	89
1.1 Deux grandes unités paysagères identifiées dans l'Atlas des paysages de la Loire Atlantique89	
1.1.1 Les marches de Bretagne occidentales	90
1.1.2 Les grands marais.....	92
1.2 Deux grandes unités paysagères à l'échelle du SCOT.....	94
1.3 Les unités paysagères à l'échelle de la commune	94
1.4 Les entrées de bourg.....	97
1.4.1 L'entrée par la RD 773 nord	97
1.4.2 L'entrée par la RD 773 sud	97
1.4.3 Les entrées par la RD 124.....	97
2. ARCHITECTURE	97
2.1 La structuration urbaine du bourg.....	97
2.2 Un bourg sous contraintes.....	98
2.3 L'architecture du bourg.....	98
2.3.1 L'architecture religieuse	98
a) L'église Saint Méréal	98
b) La Chapelle de l'ancien cimetière.....	99
b) La chapelle de la Madeleine.....	99
2.3.2 Le bâti du bourg.....	100
a) Le bâti de type ternaire, de type maison de ville.....	100
b) L'architecture contemporaine	100
2.4 L'architecture rurale.....	101
2.4.1 Physionomie du bâti en campagne	101
2.4.2 Le patrimoine remarquable	101
a) Le château du Dresneuc	101
b) Le château de La Touche Saint Joseph	101
c) Le manoir de Penhouet.....	101
2.4.3 Le patrimoine religieux	101
a) La chapelle Saint Armel	101
b) La chapelle Saint Jacques	102
c) La Chapelle de Barrisset.....	102
d) La Chapelle Saints Anges Gardiens.....	103
e) La Chapelle Sainte Anne	103
f) La Chapelle Saint Joseph.....	103
2.4.4 Le petit patrimoine.....	104
a) Les croix	104
b) Les fontaines	104
c) Les moulins.....	104
d) Les fours	105

e) Les puits.....	105
2.5 L'architecture rurale.....	105
2.5.1 Typologie du bâti rural	105
a) Le logis modeste de l'ouvrier.....	106
b) Le logis à fonctions combinées	106
c) La Longère	107
2.5.2 L'architecture agricole	108
2.5.3 Le bâti ancien non habité.....	108
3 CAPACITE D'ACCUEIL DANS LE BOURG / DENSIFICATION.....	109
4 CONCLUSION.....	113

IV ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

114

1 LA DEMOGRAPHIE	114
1.1 Evolution de la population.....	114
1.1.1 Une population en croissance continue depuis 1975	114
1.1.2 Une croissance démographique liée uniquement au solde migratoire.....	115
1.2 Répartition de la population par âge.....	117
1.3 Migrations	118
1.4 Ménages et familles.....	118
1.4.1 Grandes caractéristiques des ménages	118
1.4.2 Grandes caractéristiques des ménages	120
1.5 La population active.....	121
1.5.1 Population de 15 à 64 ans par type d'activités	121
1.5.2 Le chômage.....	122
1.5.3 Les catégories socioprofessionnelles des actifs	123
1.5.4 Les emplois par catégories socioprofessionnelles	124
1.5.5 Lieu de travail des actifs	124
2 DONNEES SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	125
2.1 Le bourg – une centralité économique.....	125
2.2 Une zone d'activité économique.....	126
2.3 Des activités dispatchées sur l'ensemble de la commune.....	128
2.4 L'activité agricole	128
2.5 Le tourisme	129
2.5.1 Une offre touristique diversifiée.....	129
2.5.2 Une offre d'hébergement complémentaire	129
2.5.3 La présence de différents circuits.....	130
3 DONNEES SUR L'HABITAT	131
3.1 Evolution du parc :	131
3.2 La vacance	133
3.3 Evolution des permis de construire depuis 2000	134
3.4 Caractéristiques de l'habitat	135
3.4.1 Des logements de grande taille.....	135
3.4.2 Emménagement des ménages	136

3.4.3 Statut des occupants	136
3.5 Les lotissements hors logement social	137
3.6 Le logement social	137
3.7 Le logement des personnes âgées	138
4 LES EQUIPEMENTS	138
4.1 Des équipements	138
4.2 Les transports	138
4.2.1 Les transports collectifs	139
4.2.1 Les liaisons douces	140
4.3 Capacités de stationnement	140
4.4 L'assainissement	142
4.5 Les réseaux de télécommunication	142
4.6 L'aménagement de la RD 773	144
5 LES PROPRIETES FONCIERES COMMUNALES	144

I. JUSTIFICATIONS DU PLU

146

1 DU PLU 2007 AU PLU 2016	146
1.1 Constat des zones d'urbanisation ouvertes à l'urbanisation au PLU	146
1.1.1 Zonage du PLU : le territoire nord	147
1.2 Stratégies de développement	149
1.2.1 Développement du centre bourg et des STECAL	149
1.2.2 Croissance démographique envisagée	149
1.2.3 Permettre le maintien et l'accueil d'activités	150
1.2.4 Préserver la qualité des milieux et des paysages	150
2 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD	151
3.1 Le développement urbain	151
3.1.1 Une urbanisation maîtrisée	151
3.1.2 Etude particulière des hameaux	152
3.2 Le développement économique	152
3.2.1 L'activité agricole	152
3.2.2 La zone d'activité du cimetière	153
3.2.3 L'offre en commerces et services	153
3.3 Les équipements et services	153
3.4 Les déplacements	153
3.5 La préservation de l'espace naturel et la prise en compte des risques	154
3.5.1 Préservation des zones naturelles	154
3.5.2 Préservation de la structure végétale	154
3.5.3 Prise en compte des risques	154
3.6 La préservation du patrimoine bâti	154
3 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU	155
3.1 Les dispositions propres au zonage	155
3.2 Les zones urbaines	156
3.2.1 La zone urbaine centrale Ua	156

3.2.2	La zone urbaine d'extension de l'habitat Ub.....	157
3.2.3	Capacité d'accueil résiduelle en zone Ub.....	157
3.2.4	La zone urbaine d'activités Ue.....	158
3.2.5	La zone urbaine de loisirs UL.....	158
3.3	Les zones à urbaniser AU.....	158
3.3.1	Des contraintes au développement du bourg.....	159
3.3.2	Les zones à urbaniser 1 AUb.....	159
a)	La zone 1 AUb du Chemin de l'Amour.....	160
b)	La zone 1 AUb de la Bande Jolie.....	162
c)	La zone 1 AUb ouest rue des Bossettes.....	163
d)	La zone 1 AUb rue de l'Ilette.....	164
3.3.4	Les zones à urbaniser 2 AU.....	165
a)	La zone à urbaniser 2 AUe.....	165
b)	La zone 2 AUb du Pont Miny.....	166
c)	La zone 2 AUb Est rue des Bossettes.....	166
3.3.5	Bilan des zones à urbaniser.....	167
3.3.5	Impacts des zones à urbaniser sur l'activité agricole.....	167
3.4	La zone agricole.....	168
3.4.1	La zone agricole A dédiée à l'activité agricole.....	168
3.4.2	La zone agricole A occupée par des tiers.....	169
3.4.3	Le changement de destination en zone A.....	169
3.4.4	Les STECAL Ah1.....	170
a)	La STECAL Ah1 des Prioux.....	172
b)	La STECAL Ah1 de Penhouet.....	172
c)	La STECAL Ah1 de Barrisset.....	173
d)	La STECAL Ah1 de La Touche Saint Armel.....	174
e)	La STECAL Ah1 de Farinet.....	176
3.5	La zone naturelle N.....	177
3.5.1	Les zones naturelles de protection N.....	177
3.5.2	Les zones naturelles de protection N dans le bourg.....	178
3.5.3	Les zones naturelles de protection Np.....	178
3.5.4	Les zones naturelles de protection Nf.....	178
3.5.5	Les zones naturelles de loisirs NL ou STECAL liés aux loisirs.....	178
3.6	Capacité d'accueil totale du PLU.....	179
3.7	Principales justifications du règlement.....	179
3.8	Les servitudes et marges de recul :.....	181
3.8.1	Servitudes.....	181
3.8.2	Marges de recul :.....	181
3.9	Les emplacements réservés.....	181
4	ECONOMIE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	182
4.1	Une réduction des zones AU dédiées à l'habitat.....	182
4.2	Une réduction de l'urbanisation en campagne.....	184
4.2.1	Zone Nh1 du Pâtis St Joseph.....	185

4.2.2 Zone Nh1 de Henrieux	185
4.2.3 Zone Nh1 de l'Hôtel Gloret	186
4.2.4 Zone Nh1 de la Haute Abbaye	187
4.2.5 Zone Nh1 Les Cottais.....	187
4.2.6 Zone Nh1 Trouhel.....	188
4.2.7 Zone Nh1 La Grulais	188
4.2.8 Zone Nh1 Villeberte	189
4.2.9 Zone Nh1 La Ponais.....	189
4.2.10 Zone Nh1 La Péroglais	190
4.2.11 Zone Nh1 La Boclais	190
4.2.12 Zone Nh1 La Garelais	191
4.2.13 Zone Nh1 La Vieille Ville	192
4.2.14 Zone Nh1 Marongle.....	192
4.2.15 Zone Nh1 Coisnauté	193
4.2.16 Zone Nh1 Le Thénot	193
4.2.17 Zone Nh1 La Bourdinais	194
4.2.18 Zone Nh1 La Rivière	194
4.2.19 Zone Nh1 Le Gras	195
4.2.20 Zone Nh1 La Catée	195
4.2.21 Zone Nh1 Tregran / Fonguera.....	196
4.2.22 Zone Nh1 La Provotais	196
4.2.23 Zone Nh1 Le Breil.....	197
4.2.24 Zone Nh2 Le Cornuchet.....	197
4.2.25 Conclusion	197
4.3 Un PLU visant une économie de l'espace	197
4.3.1 Un PLU moins permissif que le PLU de 2007	197
4.3.2 Des logements mais moins de superficies	198
a) 2007 / 2015 : une moyenne de 9 nouvelles constructions par an depuis 2007	198
b) 2016 / 2026 : une densité de 15 logements à l'hectare pour les zones AU	198
4.3.3 Consommation des terres agricoles liées aux autres constructions.....	198
5 AUTRES INFORMATIONS UTILES	198
5.1 L'inventaire des éléments protégés au titre des paysages	198
5.2 Les informations diverses.....	199
5.2.1 Protection des sites archéologiques.....	199
5.2.2 Le patrimoine ancien	199
5.2.3 Le patrimoine classé.....	200
5.5.4 Recul sur les routes départementales.....	200
5.5.5 Nuisances sonores	200
6 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	201
6.1 Les zones humides.....	201
6.2 Les espaces boisés et les haies	201
6.2.1 Les espaces boisés classés	201
6.2.2 Le repérage des haies et des bosquets.....	202

6.3 Les zones N et Nf	202
6.4 Les continuités écologiques de la trame verte et bleue	203
6.5 Évaluation environnementale	203
6.5.1 Résumé non technique de l'évaluation environnementale	204
6.5.2 Les incidences générales du PLU sur l'environnement.....	206
6.5.3 Le PLU et l'évaluation environnementale	207
6.6 Le PLU et les incidences sur l'environnement.....	207
6.6.1 Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement selon le diagnostic du PLU	207
a) L'eau comme ressource	208
b) Consommation d'espaces et ressources naturelles.....	209
c) Paysages et patrimoine	209
6.6.2 L'environnement physique	210
a) La géologie.....	210
b) La topographie	210
c) Le climat	210
d) L'hydrologie.....	210
6.6.3 L'environnement naturel.....	211
6.6.4 La gestion des ressources naturelles.....	212
a) La ressource en eau	212
b) L'eau potable.....	213
c) Les eaux usées	213
d) Les eaux pluviales	213
e) La ressource énergie.....	213
6.6.5 Incidences du PLU sur les déchets	214
6.6.6 Incidences du PLU sur les nuisances et pollutions.....	214
6.6.7 Incidences du PLU sur les risques	214
6.6.8 Incidences sur l'environnement humain.....	214
6.6.9 Incidences sur les déplacements	215
6.6.10 Incidences sur l'agriculture	215
6.6.11 Incidences sur l'air et le climat.....	215
6.7 Incidences du PLU sur les sites Natura 2000	216
6.7.1 Contexte règlementaire	216
6.7.2 Objet de l'évaluation	217
6.7.3 Contenu de la notice d'évaluation	217
6.7.4 A1° – Présentation simplifiée du projet de PLU	219
6.7.6 B Incidences directes du projet de PLU sur le site Natura 2000 Marais de Vilaine.....	223
6.8 La limitation des conséquences dommageables à l'environnement humain	227
6.8.1 Les mesures visant à la préservation du patrimoine.....	227
6.8.2 Les mesures visant à la préservation de la qualité de vie et de la santé des habitants	227
6.8.3 Conclusion.....	228
6.9 Les objectifs de la Loi SRU enrichis du Grenelle 2 de l'Environnement	228

6.9.1 Le principe du développement durable	229
6.9.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale.....	229
6.9.3 Le principe de la protection de l'environnement.....	229
6.9.4 Le principe de la consommation modérée de l'espace.....	230
6.10 Les objectifs du Grenelle 2 de l'Environnement.....	230
6.10.31 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone	230
6.10.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme	230
6.10.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité	231
6.10.4 Préservation de la biodiversité	231
6.10.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé	231
6.10.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique	231
6.11 Tableau récapitulatif des incidences du PLU sur l'environnement et mesures compensatoires	232
7 PRISE EN COMPTE DES LOIS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	232
7.1 Respect des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme	232
7.1.1 Le principe du développement durable	232
7.1.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale.....	233
7.1.3 Le principe de la protection de l'environnement.....	234
7.2 Compatibilité avec les différentes lois.....	234
7.2.1 Loi Paysage	234
7.2.2 La loi sur l'eau	235
a) Zones humides	235
b) Eaux usées	235
c) Eaux pluviales.....	235
d) Eau potable.....	235
7.2.3 Loi d'Orientation Agricole et Loi d'Orientation Forestière	236
7.2.4 Loi pour la protection de l'environnement.....	236
7.2.5 Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie	236
7.2.6 Loi de protection des sites archéologiques.....	236
7.2.7 Loi Barnier	236
7.2.8 Loi relative au traitement des eaux résiduaires urbaines	237
7.3 Prise en compte des documents supracommunaux.....	237
7.3.1 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon.....	237
7.3.2 Le PPRi Vilaine Aval.....	238
7.3.3 Le Plan Climat Energie Territorial du Pays de Redon	239
7.3.4 Le SCoT du Pays de Redon	240
7.3.5 Le SDAGE Loire Bretagne	241
7.3.6 Le SAGE Vilaine	243
7.3.7 Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.....	244
7.3.8 Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Loire Atlantique	244
7.3.9 Les espaces naturels sensibles.....	244

8 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU.....	244
8.1 Indicateurs liés à l’habitat	245
8.2 Indicateurs de consommation foncière	245
8.3 Indicateurs environnementaux.....	246
<hr/>	
II. TABLEAUX DE SURFACES	249
1 TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU EN VIGUEUR.....	249
2 TABLEAU RECAPITULATIF DU PLU	249

I. CONTEXTE GENERAL

1 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

La commune de Fégréac était déjà dotée d'un document urbanisme, un PLU fut précédemment approuvé le 09 juillet 2007 mais celui-ci n'est pas compatible avec le SCOT du Pays de Redon et Vilaine approuvé le 14 décembre 2010.

Or les communes disposent d'un délai de 3 ans pour avoir un document d'urbanisme conforme au SCOT.

De plus, il ne tient pas compte des orientations fixées par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, ni de la dernière Loi réformant l'urbanisme : la Loi Alur.

Enfin, il ne répond pas totalement aux objectifs poursuivis par la municipalité

Les élus ont prescrit la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2013.

Ce nouveau PLU permettra à la commune de prendre en compte les nouvelles lois, orientations de documents ayant une portée supérieure au PLU tels que le SCOT du Pays de Redon et de Vilaine ou tel que le SAGE Vilaine et le PLH du Pays de Redon.

La refonte complète du PLU est une nécessité du fait de la complexité du territoire de la commune, d'une certaine dispersion de l'habitat et des contraintes liées à de nombreuses réglementations nouvelles en matière d'urbanisme, de protection de l'environnement.

La commune souhaite élaborer son PLU pour prendre en compte les nouveaux besoins de la commune pour assurer :

- Mettre en cohérence le document d'urbanisme avec les politiques nationales notamment la loi du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement, avec le Plan Local de l'Habitat, et avec le SCOT,
- Mettre en œuvre une architecture économe en énergie et en espace, avec une incitation à la densification,
- Exprimer clairement l'organisation de l'espace à travers un Projet d'aménagement et de Développement Durables respectueux du patrimoine existant, des ressources naturelles, de l'environnement et de l'agriculture,
- Eviter la déprise agricole,
- Permettre une croissance harmonieuse et sereine de la population, et cela dans un environnement rural,
- Corriger les erreurs matérielles du PLU, approuvé en 2007.

2 PRESENTATION GENERALE

2.1 Situation géographique et bassin de vie

2.1.1 Localisation de la commune dans l'espace

La commune de Fégréac se situe au Nord du département de la Loire Atlantique.

Fégréac est une commune résidentielle, essentiellement dépendante du pôle d'emplois de Redon (Ille et Vilaine) qui se situe à moins de dix kilomètres.

Les déplacements vers le sud du département et ses deux grands pôles économiques se développent également : St Nazaire se situe à 45 kilomètres et Nantes à 62 kilomètres.

Les communes limitrophes de Fégréac sont :

- à l'ouest : Rieux (56)
- au nord : Avesnac et St Nicolas de Redon (44)
- au sud ouest : Théhillac (56)
- au sud : Sévérac et Saint Gildas des Bois (44)
- au sud est : Guenrouët (44)
- à l'est : Plesse (44)

La commune est traversée par trois routes départementales :

- la RD 773, axe d'intérêt régional et interrégional qui assure la desserte de grands pôles industriels et portuaires (St Nazaire, Nantes) et qui supporte un transit de longue à moyenne distance.
- la RD 164, axe d'intérêt département qui assure la desserte de pôles touristiques (forêt du Gave notamment) et supporte un transit de moyenne distance.
- les RD 35, 124 et 324, axes qui assurent une desserte de proximité à partir du réseau structurant.

Le territoire communal est également parcouru de nombreux chemins ruraux et de chemins d'exploitation permettant une bonne desserte du territoire.

2.1.2 Bassin de vie

Fégréac est une commune de la Loire Atlantique pourtant sa proximité immédiate avec Redon fait que son bassin de vie est partagé entre le département d'Ille et Vilaine et celui du Morbihan.

La commune de Fégréac appartient au bassin de vie de Redon d'après les données INSEE 2012.

Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi.

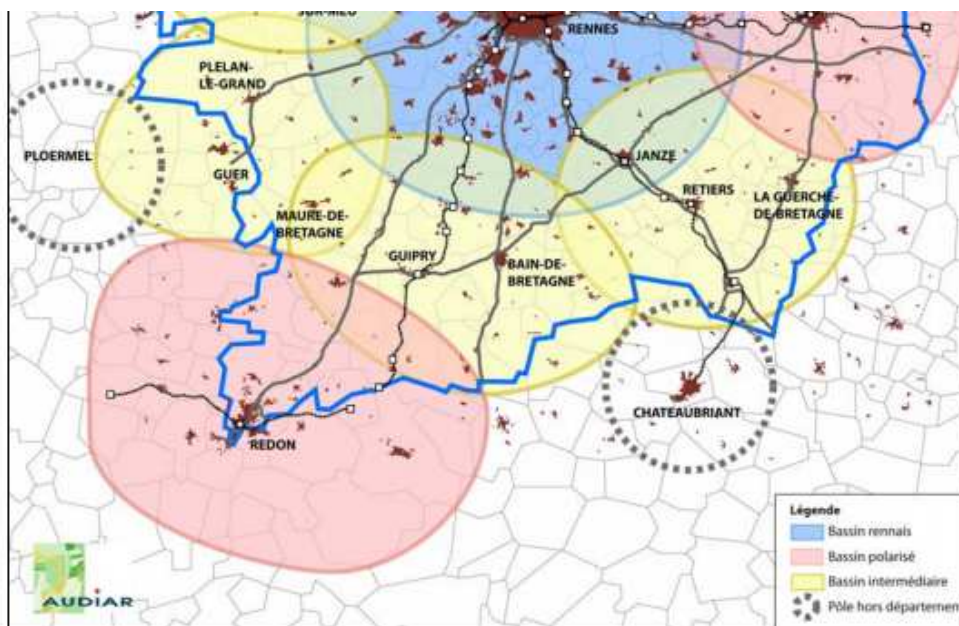
Le bassin de vie de Redon a la particularité d'être à cheval sur trois départements et deux régions, Redon étant au centre du triangle Rennes / Nantes / Vannes.

Le bassin de vie de Redon se compose des communes suivantes : Allaire, Avessac, Bains sur Oust, Béganne, Redon, Renac, Rieux, Sainte Marie, Saint Gorgon, Saint Jacut les Pins, Saint Nicolas de Redon, Saint Perreux, Saint Vincent sur Oust, Théhillac et donc Fégréac.

En mars 2010, l'AUDIAR (agence d'urbanisme de Rennes Métropole) a mené une étude sur l'identification des bassins de vie à l'échelle du département de l'Ille et Vilaine.

Le bassin de vie de Redon est l'un des 11 bassins de vie identifiés.

L'aire urbaine de ce bassin de vie englobe la commune de Fégréac comme le montre la carte ci-dessous.

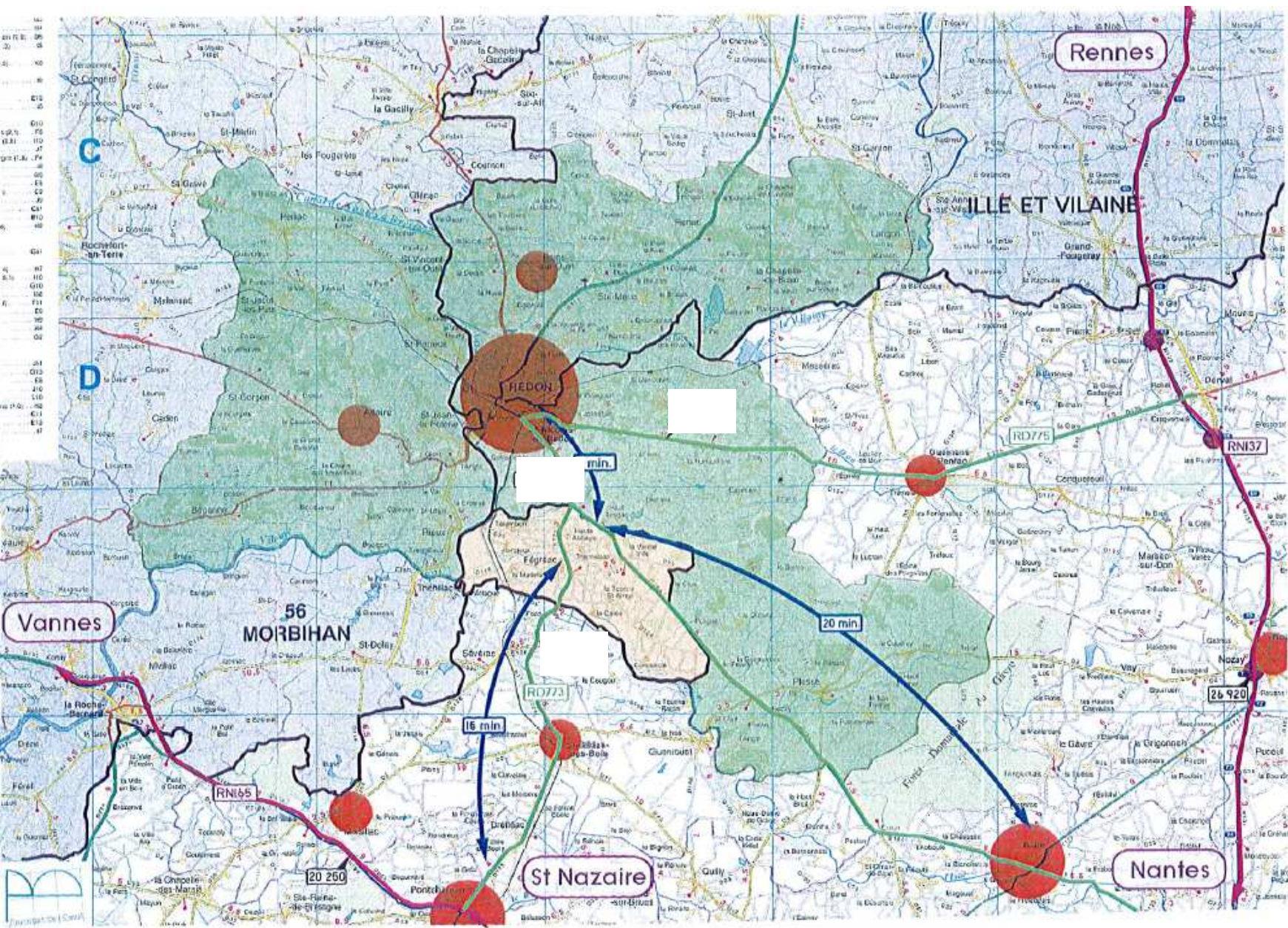


Extrait de l'étude AUDIAR « Identification des bassins de vie en Ille et Vilaine » mars 2010

Le bassin de vie de Redon est très sensiblement plus vaste que son aire urbaine et est structuré par les déplacements, cependant avec une intensité plus faible, du fait d'une population plus faible de la ville centre (comparé aux agglomérations rennaise, vannetaise, nazairienne ou nantaise).

Pour Fégréac l'essentiel de l'offre d'équipements et de services se trouve à Redon et son environnement (St Nicolas, Bains sur Oust, Ste Marie, Rieux....)

Fégréac, 2335 habitants et 4418 hectares



Périmètre de la commune
 Limite départementale

... appartenant à la Communauté de Communes du Pays de Redon

... située à proximité de la ville moyenne de Redon et traversée par deux axes de transit : RD164, RD773

- Pôles urbains :
- 12700 habitants
 - Redon / St Nicolas de Redon
 - 9800 habitants - Pontchâteau
 - 3500 habitants - St-Gildas-des-Bois

↔ Voies interrégionales : RNI37, RNI65
● Principaux échangeurs

— Voies de transit : RD164, RD773, RD775

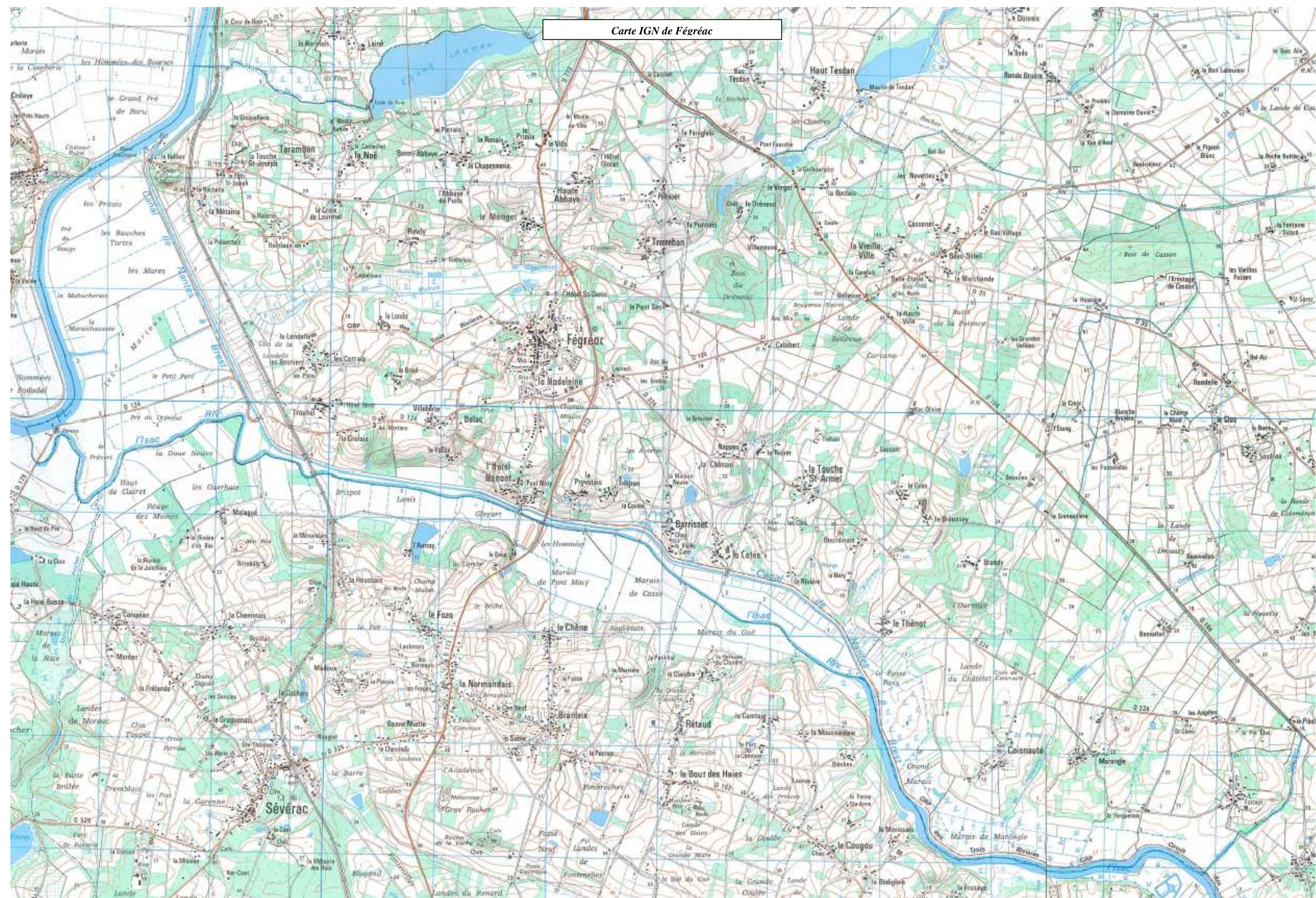
4 930 Flux moyen sur les axes

↔ 15 min Temps de parcours moyen



Echelle : 1/140 000*
 Source : IGN de la Loire-Atlantique

Carte IGN de Fégréac



Vue aérienne de Fégréac



2.2 Contexte administratif

La commune de Fégréac est incluse dans la Communauté de Communes du Pays de Redon (CCPR) mais aussi dans le périmètre du SCoT du Pays de Redon et Vilaine.



*Communauté de Communes
du Pays de Redon*



SCOT du Pays de Redon

2.2.1 La communauté de communes du Pays de Redon

La Communauté de Communes du Pays de Redon a été créée le 27 avril 1996 et comptait jusqu'au 31 décembre 2013, 24 communes pour près de 57000 habitants.

Depuis le 01 janvier 2014, la CCPR a intégré de nouvelles communes et compte désormais 31 communes pour environ 66 800 habitants.

La CCPR se situe aux confins de deux régions (Bretagne, Pays de la Loire) et de trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire Atlantique).

La CCPR assure de nombreux services à la population et aux entreprises et impulse des projets de développement et d'aménagement du territoire.

Avec deux grands champs d'action qui sont : le développement économique du territoire et les services à la population, elle gère au quotidien un certain nombre de compétences :

- Développement économique
- Ports de plaisance et de commerce
- Environnement
- Petite enfance
- Culture : théâtre, médiathèque, conservatoire de musique
- Piscines
- Activités de plein air et de pleine nature
- Tourisme
- Voirie et aménagement de l'espace
- Bâtiment et Patrimoine

- Accueil des gens du voyage et habitat social
- Plans d'eau, Marais et Rivières

2.2.2 Le Scot du Pays de Redon et Vilaine

Le territoire du SCoT est partagé entre trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire-Atlantique) et les régions Bretagne et Pays de la Loire. Cette particularité est exacerbée sur l'agglomération de Redon qui est « éclatée » sur les trois départements.

Le PLU de Fégréac devra être compatible avec les grandes orientations du Scot du Pays de Redon et Vilaine approuvé le 13 décembre 2016.

Les grands objectifs énoncés dans le SCOT sont les suivants :

Une approche raisonnée et équilibrée de la croissance des villes et villages depuis

- La définition d'une armature de bourgs et villages, celle-ci s'exprime par le développement ou le maintien des équipements et services de proximité et structurants
- L'émergence du Grand Redon : celui-ci équilibre le Pays, en terme de poids démographique, et rend possible de nouvelles politiques publiques (transports urbains, équipements et services de centralité intermédiaire / supérieure)

Une approche solidaire du territoire : le SCOT dessine des « territoires de proximité » offrant équipements et services sur des pôles relais ou la ville de Redon, ces territoires s'appuient sur :

- Un réseau de transport public totalement repensé
- Des axes de développement où s'exprime la diversité des fonctions urbaines et villageoises

Une approche dynamique du territoire : le Pays s'inscrit dans un territoire plus vaste, entre les pôles relais et les pôles régionaux, extérieurs au Pays. Pour s'assurer de la bonne mise en tension du territoire, vers Nantes, Saint Nazaire et Rennes, il faut repenser :

- Le réseau de cars et affirmer la dimension stratégique des gares et des TER
- Pérenniser l'accès à Redon par le TGV afin de valoriser ce carrefour du Grand Ouest, carrefour stratégique pour l'ensemble de la Bretagne sud

Une approche performante du territoire, le SCOT valorise sa situation géographique sur le plan économique par :

- Le développement de la filière logistique à proximité de l'axe Nantes / Rennes
- Le développement des synergies économiques en complément de l'activité industrielle portuaire
- La valorisation des proximités avec les pôles de Vannes, Rennes et Nantes avec l'aménagement sélectif et qualitatif de parcs d'activités
- La valorisation de l'économie résidentielle : développer des parcs artisanaux qualitatifs et bien intégrés à proximité des villes et communes

- La présence d'une offre commerciale diversifiée et de proximité

Une approche qualitative et innovante du territoire qui s'exprime par :

- La valorisation du patrimoine naturel et architectural, comme une véritable signature territoriale pour le pays
- La prise en compte de la structure agri environnementale dans le développement des activités humaines
- La valorisation des ressources naturelles, et la mise en place d'actions anticipant l'évolution du climat

Les orientations du nouveau SCOT ne changent pas par rapport au SCOT en vigueur, la densité reste basée sur 15 logements à l'hectare par exemple.

L'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des schémas de secteur ».

SCoT et documents communaux d'urbanisme sont complémentaires et s'enrichissent mutuellement.

Le Scot donne des orientations aux communes, mais avec suffisamment de souplesse pour qu'elles puissent être déclinées localement.

2.2.3 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 a créé un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le PLH.

Il s'agit de mettre en œuvre une politique de l'habitat au service d'un projet de développement et de renouvellement urbain maîtrisé et solidaire pour l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays de Redon.

Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon a été présenté en septembre 2013 au Comité Régional de l'Habitat des Pays de La Loire et le 10 octobre 2013 au Comité Régional de l'Habitat Bretagne.

Il a été approuvé le 08 juin 2015 pour une période de 6 ans (2015/2020).

Il comporte plusieurs parties : le diagnostic, les orientations et le programme d'actions avec l'effort financier nécessaire pour la mise en œuvre du programme. Il est défini sur une période de 6 ans avec une enveloppe budgétaire de 2 459 000€.

Les cinq orientations stratégiques retenues sont les suivantes :

- mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien,
- poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable
- accompagner le développement d'une offre de logements abordables pour tous
- apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques
- organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH

En matière d’habitat, de prévisions démographiques, d’énergie et de développement durable, le PLU de Fégréac devra être compatible avec les grandes orientations suivantes :

- Fégréac est identifiée comme une commune appartenant au Grand Redon
- Croissance démographique annuelle de 1.3% par an en moyenne à l’échelle de la CCPR
- Pour la durée du PLH (2014/2019), une production de 75 logements supplémentaires dont 19 en zone U (25%) et 56 en zone AU (75%).
- Une part de 5% de logements sociaux en 2030 dans l’ensemble du parc de logements
- Sur la durée du PLH, il devra être produit 7% de logements sociaux dans le flux de construction neuve : soit 5 logements parmi les 75 à créer dont un logement PLAI et 4 logements PLUS.
- Une densité minimale de 12 logements à l’hectare par opération et une moyenne de 15 logements à l’hectare sur les zones AU

2.2.4 Le Plan départemental de l’habitat du département

La politique de l’habitat du département de Loire Atlantique s’inscrit dans une vision d’aménagement équilibré et solidaire du territoire.

Il est donc demandé aux communes d’être vigilantes sur la consommation du foncier et de densifier leur urbanisation.

A titre de référence, les préconisations formulées par le PDH sont les suivantes :

Formes d’habitat	Nombre de logements construits / hectares	Taille moyenne des parcelles en m ² par logement
Individuel pavillonnaire	20 à 25 logements / ha	400 à 550 m ²
Maisons jumelées / maisons de ville	25 à 35 logements / ha	250 à 350 m ²
Semi collectif (R+2+C)	40 à 50 logements / ha	150 à 200 m ²
Collectif	plus de 60 logements / ha	moins de 150 m ²

De même, le département propose de consacrer sur la production neuve totale une part de 20 à 30% aux logements locatifs sociaux familiaux, de type PLUS ou PLA-I afin d’assurer à tous les habitants et notamment ceux dont les revenus sont plus modestes de meilleures conditions d’accès à un habitat abordable et de qualité dans l’ensemble du département.

2.2.5 La Charte pour la prise en compte de l’agriculture dans l’aménagement du territoire

Cette charte a été cosignée le 13 février 2012 par l’association fédérale des Maires, le Département, le Préfet et la Chambre d’Agriculture.

Cette charte énonce les principes généraux pour une bonne prise en compte de l’agriculture dans le PLU :

- Réalisation d’un diagnostic agricole pour dresser un état des lieux précis des activités agricoles sur le territoire
- Principe d’une utilisation économe de l’espace en aménagement
- Préférer une urbanisation complémentaire en continuité avec le bourg ou les villages importants ayant rang de bourg

- Envisager l'accueil de nouvelles habitations dans certains villages en l'absence de perspectives agricoles
- Eviter le développement de l'urbanisation à partir du bâti existant isolé hors d'un espace urbanisé
- Classer en zone agricole les espaces ayant vocation à accueillir les activités agricoles et l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'exploitation

2.2.6 Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA)

Le département s'est vu convier l'élaboration du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés depuis la Loi du 13 août 2004.

Ce plan a été révisé et approuvé définitivement le 22 juin 2009.

Ses priorités fondamentales sont :

- La réduction à la source et la prévention des déchets
- La non délocalisation du traitement des déchets produits

Les autres enjeux majeurs sont :

- L'amélioration des performances des collectes séparatives et de la valorisation des déchets
- La maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement

2.2.7 Le schéma départemental d'aménagement numérique

Le schéma départemental d'aménagement numérique de la Loire Atlantique a été approuvé en mars 2012.

Afin de contribuer à un développement équilibré des territoires, les priorités fondamentales de ce document cadre sont :

- Assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde d'ici 2015
- Préparer le passage au très haut débit par le déploiement de quelques plaques très haut débit en fibre optique
- Assurer le raccordement progressif en fibre optique dans les sites identifiés comme prioritaires, les zones d'activités et les services publics.

2.2.8 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) ont été créés par la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

La commune de Fégréac est couverte par le SDAGE Loire Bretagne, le SDAGE 2016/2021 a été adopté par le comité de bassin le 04 novembre 2015 puis par le Préfet le 18 novembre 2015.

Comme le SDAGE 2010 / 2015, ce nouveau SDAGE s'imposera à toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques.

Le bassin Loire Bretagne s'étend en totalité ou partiellement sur 10 régions et 31 départements, sur une superficie de 155 000 km², soit 28% du territoire national. Il comprend également 2000 km de côtes, soit 40 % de la façade maritime de la France.

Le Sdage 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du Sdage 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Pour atteindre l'objectif de 61 % des eaux en bon état d'ici 2021, il apporte deux modifications de fond :

- Le rôle des commissions locales de l'eau et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) est renforcé : les Sage sont des outils stratégiques qui déclinent les objectifs du Sdage sur leur territoire. Le Sdage renforce leur rôle pour permettre la mise en place d'une politique de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente, en lien avec les problématiques propres au territoire concerné.
- La nécessaire adaptation au changement climatique est mieux prise en compte : il s'agit de mieux gérer la quantité d'eau et de préserver les milieux et les usages. Priorité est donc donnée aux économies d'eau, à la prévention des pénuries, à la réduction des pertes sur les réseaux, à tout ce qui peut renforcer la résilience des milieux aquatiques. Autre évolution, le Sdage s'articule désormais avec d'autres documents de planification encadrés par le droit communautaire :
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) défini à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, •
les plans d'action pour le milieu marin (PAMM) définis à l'échelle des sous-régions marines.

Le Sdage répond à quatre questions importantes :

- Qualité des eaux : que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- Milieux aquatiques : comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- Quantité disponible : comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- Organisation et gestion : comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

1 Repenser les aménagements de cours d'eau

Les modifications physiques des cours d'eau perturbent le milieu aquatique et entraînent une dégradation de son état.

Exemples d'actions : améliorer la connaissance, favoriser la prise de conscience des maîtres d'ouvrage et des habitants, préserver et restaurer le caractère naturel des cours d'eau, prévenir toute nouvelle dégradation.

2 Réduire la pollution par les nitrates

Les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.

Exemples d'actions : respecter l'équilibre de la fertilisation des sols, réduire le risque de transfert des nitrates vers les eaux.

3 Réduire la pollution organique et bactériologique

Les rejets de pollution organique sont susceptibles d'altérer la qualité biologique des milieux ou d'entraver certains usages.

Exemples d'actions : restaurer la dynamique des rivières, réduire les flux de pollutions de toutes origines à l'échelle du bassin versant.

4 Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides

Tous les pesticides sont toxiques au-delà d'un certain seuil. Leur maîtrise est un enjeu de santé publique et d'environnement.

Exemples d'actions : limiter l'utilisation de pesticides, limiter leur transfert vers les eaux.

5 Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses

Leur rejet peut avoir des conséquences sur l'environnement et la santé humaine, avec une modification des fonctions physiologiques, nerveuses et de reproduction.

Exemples d'actions : favoriser un traitement à la source, réduire voire supprimer les rejets de ces substances.

6 Protéger la santé en protégeant la ressource en eau

Une eau impropre à la consommation peut avoir des conséquences négatives sur la santé. Elle peut aussi avoir un impact en cas

d'ingestion lors de baignades, par contact cutané ou par inhalation.

Exemples d'actions : mettre en place les périmètres de protection sur tous les captages pour l'eau potable, réserver pour l'alimentation en eau potable des ressources bien protégées naturellement.

7 Maîtriser les prélèvements d'eau

Certains écosystèmes sont rendus vulnérables par les déséquilibres entre la ressource disponible et les prélèvements. Ces déséquilibres sont particulièrement mis en évidence lors des périodes de sécheresse.

Exemples d'actions : adapter les volumes de prélèvements autorisés à la ressource disponible, mieux anticiper et gérer les situations de crise.

8 Préserver les zones humides

Elles jouent un rôle fondamental pour l'interception des pollutions diffuses, la régulation des débits des cours d'eau ou la conservation de la biodiversité.

Exemples d'actions : faire l'inventaire des zones humides, préserver les zones en bon état, restaurer les zones endommagées.

9 Préserver la biodiversité aquatique

La richesse de la biodiversité aquatique est un indicateur du bon état des milieux. Le changement climatique pourrait modifier les aires de répartition et le comportement des espèces.

Exemples d'actions : préserver les habitats, restaurer la continuité écologique, lutter contre les espèces envahissantes.

10 Préserver le littoral

Le littoral Loire-Bretagne représente 40 % du littoral de la France continentale. Situé à l'aval des bassins versants et réceptacle de toutes les pollutions, il doit concilier activités économiques et maintien d'un bon état des milieux et des usages sensibles.

Exemples d'actions : protéger les écosystèmes littoraux et en améliorer la connaissance, encadrer les extractions de matériaux marins, améliorer et préserver la qualité des eaux.

11 Préserver les têtes de bassin versant

Ce sont des lieux privilégiés dans le processus d'épuration de l'eau, de régulation des régimes hydrologiques et elles offrent des habitats pour de nombreuses espèces. Elles sont très sensibles et fragiles aux dégradations.

Exemples d'actions : développer la cohésion et la solidarité entre les différents acteurs, sensibiliser les habitants et les acteurs au rôle des têtes de bassin, inventorier et analyser systématiquement ces secteurs.

12 Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

La gestion de la ressource en eau ne peut se concevoir qu'à l'échelle du bassin versant. Cette gouvernance est également pertinente pour faire face aux enjeux liés au changement climatique.

Exemples d'actions : améliorer la coordination stratégique et technique des structures de gouvernance, agir à l'échelle du bassin versant.

13 Mettre en place des outils réglementaires et financiers

La directive cadre européenne sur l'eau énonce le principe de transparence des moyens financiers face aux usagers. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques renforce le principe « pollueur-payeur ».

Exemples d'actions : mieux coordonner l'action réglementaire de l'État et l'action financière de l'agence de l'eau.

14 Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La directive cadre européenne et la Charte de l'environnement adossée à la Constitution française mettent en avant le principe d'information et de consultation des citoyens.

Exemples d'actions : améliorer l'accès à l'information, favoriser la prise de conscience, mobiliser les acteurs.

2.2.9 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SAGE est un dispositif juridique issu de la loi sur l'eau, le PLU doit prendre en compte les principales dispositions des SAGE.

La commune de Fégréac est comprise dans le périmètre du SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral en date du 02 juillet 2015.

Il s'agit d'une démarche concertée de planification sur un territoire cohérent, d'une approche globale intégrant la préservation des écosystèmes aquatiques et le développement et la protection de la ressource en eau en vue de satisfaire les usages.

Toutes les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions et les recommandations des SAGE.

Les principaux enjeux du SAGE Vilaine sont les suivants :

- Enjeux sur les milieux :
 - o Les zones humides
 - o Les cours d'eau
 - o Les peuplements piscicoles
 - o La baie de Vilaine

- Enjeux sur la qualité
 - o Altération de la qualité par les nitrates
 - o Altération de la qualité par le phosphore
 - o Altération de la qualité par les pesticides
 - o Altération de la qualité par les rejets de l'assainissement

- Enjeux sur les usages
 - o La lutte contre les inondations
 - o La gestion des étiages
 - o L'alimentation en eau potable

- Les moyens mis en œuvre
 - o La formation et la sensibilisation
 - o Les territoires et l'organisation des maîtrises d'ouvrage

1 - Zones humides	Orientation 2 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	3	Disposition 3 - Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Communes	La commune doit intégrer les zones humides dans ces documents d'urbanisme : le SCOT doit intégrer les objectifs et orientations du SAGE en matière de protection des zones humides ; pour le PLU, les inventaires intègrent un classement en zone agricole ou naturelle; pour la carte communale Concernant les cartes communales, la préservation de l'ensemble des zones humides doit se traduire par leur exclusion systématique des zones constructibles. Un plan de localisation des zones humides intègre le rapport de présentation de la carte communale, à titre d'information.
1 - Zones humides	Orientation 2 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	6	Disposition 6 - Évaluer et faire évoluer les inventaires communaux existants	Communes	Les communes transmettent les inventaires à l'EPTB Vilaine. Si ce dernier juge nécessaire un complément d'inventaire, la commune ou l'opérateur de bassin dont elle est membre sera chargée de la maîtrise d'ouvrage (conseil : évolution de l'inventaire lors de la révision du PLU)
3 - Cours d'eau	Orientation 1 : Connaître et préserver les cours d'eau	16	Disposition 16 - Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme	Communes / Groupements communes	Le groupement de commune et la commune intègrent l'inventaire cours d'eau à leur document d'urbanisme ; Les SCOT traduisent dans leurs orientations générales les objectifs du SAGE en matière de protection des cours d'eau ; pour les PLU : la protection des cours d'eau inventoriés en application de la disposition n°14 du présent PAGD, ou en l'attente de ces inventaires ceux inscrits sur les cartes IGN (cartes au 25 millième), et d'un corridor riverain ; pour la carte communale, la protection des cours d'eau et de leur corridor passe par leur localisation dans le rapport de présentation de la carte communale, à titre d'information et de sensibilisation.
6 - Altération de la qualité par le phosphore	Orientation 3 : Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique	105	Disposition 105 - Inventorier et protéger les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme	Collectivités	Pour cela, les communes ou EPCI compétents identifient et localisent les éléments bocagers (haies et talus, boisement, etc.) dans leur document d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale), dans la limite de leurs habitations respectives.
6 - Altération de la qualité par le phosphore	Orientation 3 : Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique	107	Disposition 107 - Mettre en œuvre un programme local d'action « phosphore »- Volet bocage	Communes et groupements en secteurs prioritaires	À la suite des inventaires, les communes ou les groupements de communes compétents, situés dans les secteurs prioritaires phosphore, élaborent des programmes pluriannuels de réhabilitation, restauration et reconstitution du bocage. Ces programmes sont préparés par le « groupe de travail bocage ».
7 - Altération de la qualité par les pesticides	Orientation 3 : Promouvoir des changements de pratiques	120	Disposition 120 - Généraliser une démarche communale d'engagement à la réduction de l'usage des pesticides	Communes	Les communes ne disposant pas de Plan d'Entretien des Espaces Communaux le réalisent. Les communes signent la Charte d'Entretien et atteignent un niveau d'engagement pour l'entretien des espaces communaux équivalent au minimum au niveau 3 des chartes proposées en Bretagne et en Pays de la Loire.
7 - Altération de la qualité par les pesticides	Orientation 4 : Aménager l'espace pour limiter le transfert de pesticides vers le cours d'eau	123	Disposition 123 - Intégrer la gestion de l'entretien des espaces communs ou collectif en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements	Tous	Les Communes ou groupements intercommunaux compétents prévoient, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, les dispositions ou règles qui permettent et facilitent la mise en place de techniques de désherbage autres que chimiques dans les futurs aménagements urbains publics ou privés.
10 - Prévenir le risque d'inondations	Orientation 2 : Renforcer la prévention des inondations	151	Disposition 151 - Rappeler l'information préventive réglementaire	Communes couvertes par un PPRI	Il est rappelé aux maires des communes couvertes par un PPRI approuvé leurs obligations réglementaires en termes d'information préventive. Il est en particulier nécessaire d'élaborer et diffuser le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM*), de poser des repères de crues, et d'informer la population au moins une fois tous les deux ans par des réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié.
13 - Organisation des m	Orientation 2 : Renforcer le lien entre le	205	Disposition 205 - Rendre les documents d'urbanisme compatibles avec le SAGE Vilaine	Communes et groupements	Les communes ou leurs groupements, à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale), vérifient que les orientations de ces derniers sont compatibles avec une gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs spécifiques de qualité, de quantité et de protection des milieux aquatiques définis par le SAGE Vilaine

II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse thématique suivante et la superposition de ces éléments permettent de mieux mesurer l'impact des contraintes naturelles sur l'organisation spatiale de la commune et de son agglomération et de mieux comprendre les différentes phases de son évolution.

Elle a permis notamment d'identifier puis de délimiter les sites et les éléments du paysage nécessitant des mesures de protections particulières, répondant ainsi à l'esprit de la Loi 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

L'état initial de l'environnement est un constat à un instant T, il sera susceptible d'évoluer dans le temps.

Cette description permet d'analyser les atouts et les faiblesses de Fégréac, de les intégrer dans le projet et surtout de faire en sorte que le PLU n'ait pas d'impacts négatifs sur l'environnement.

L'inventaire des zones humides fut réalisé en 2015 par Ouest Aménagement.
Cette étude est annexée au PLU et incorporée dans le plan de zonage.

1 TOPOGRAPHIE

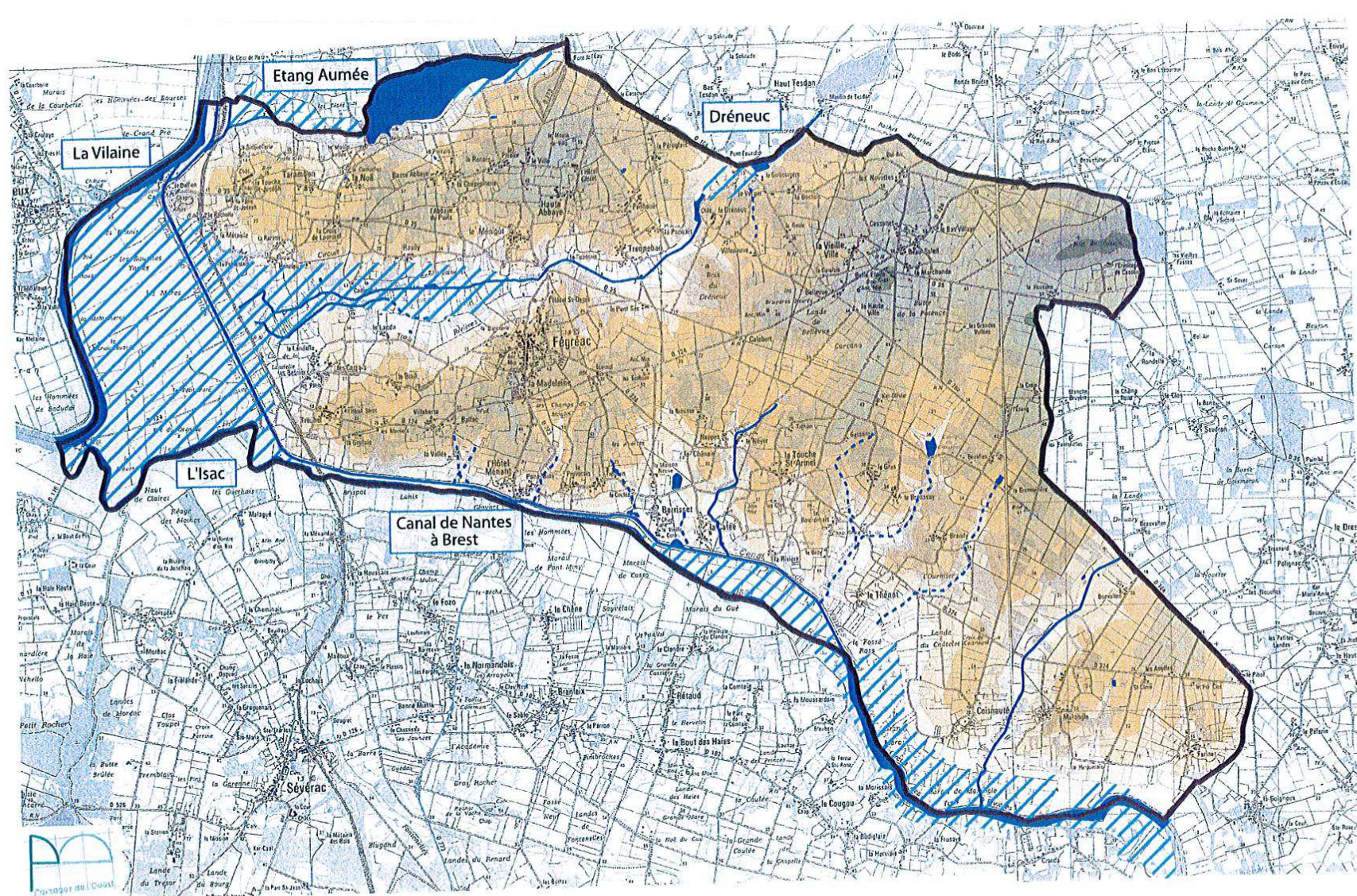
La commune couvre 4418 hectares, le relief marque fortement le paysage du fait du passage de plusieurs rivières et ruisseaux : La Vilaine en limite ouest, l'Isac et le Canal de Nantes à Brest en limite sud, le ruisseau du Dréneuc au travers du territoire en limite nord du bourg.

Les points les plus hauts se situent au nord est du territoire, ils correspondent à des massifs boisés (Bois de Casson avec une hauteur maximale d'une soixantaine de mètres au centre du boisement) ou à une butte (zone urbanisée de Vieille Ville, Belle Etoile, Beau Soleil) avec le point culminant de la commune : 62 m à Belle Etoile.

La majeure partie du territoire se situe entre 30 et 20 m d'altitude.

Les zones les plus basses sont liées aux marais et aux vallées de la Vilaine et de l'Isac, elles se retrouvent donc au sud du territoire avec des altitudes inférieures à une dizaine de mètres, ce secteur se situe en zone inondable.

Le bourg se situe sur un promontoire naturel au bord du marais du Dréneuc, ce qui lui confère un point de vue et un environnement de qualité depuis la frange nord.



Altitudes :

- inférieure à 10 m
- entre 10 et 20 m
- entre 20 et 30 m
- entre 30 et 40 m
- entre 40 et 50 m
- entre 50 et 60 m
- supérieur à 60 m

Réseau hydrographique :

- Fleuve, ruisseau, canal
- Cours d'eaux temporaires
- Etangs, mares
- Marais, canaux

Réalisation Paysages de l'Ouest, juin 2007

Echelle : 1/15000^o

Carte IGN I1210 - I121E

2 HYDROGRAPHIE

2.1 Le bassin versant de la Vilaine

Le bassin versant de la Vilaine couvre toute la commune mais aussi le tiers de la superficie de la Bretagne soit 10600 km².

Plusieurs aménagements (barrages, rééquilibrage...) ont été apportés afin d'améliorer la navigabilité du cours d'eau et afin de limiter les crues, ces aménagements ont profondément modifié le fonctionnement du bassin notamment avec la mise en service du barrage d'Arzal.

A noter la forte vulnérabilité de ce bassin aux inondations, le débit de la Vilaine peut également varier très fortement en cas d'évacuation des eaux par le barrage.

2.2 L'Isac et le Canal de Nantes à Brest

L'Isac qui forme la limite communale sud, est l'un des 7 affluents de la Vilaine.

Le Canal de Nantes à Brest, gigantesque ouvrage creusé au XIX siècle emprunte une partie de son cours.

Autrefois dédié au trafic de marchandises, le canal est aujourd'hui un lieu dédié à la plaisance et au tourisme, des bateaux peuvent ainsi l'emprunter.

2.3 De nombreux ruisseaux

La commune de Fégréac est traversée par de nombreux ruisseaux qui rejoignent l'Isac, on retrouve ainsi :

- Le ruisseau du Guinioux qui forme la limite communale sud est
- Le ruisseau de Coiquerelle à hauteur du hameau de Coisnauté
- Le ruisseau de St Armel à hauteur du hameau du Broussay
- Le ruisseau de Carcano à hauteur du hameau du Noyer
- Le ruisseau du Mottais et du Dresneuc au nord ouest du bourg
- Le ruisseau du Moulin Aumée qui forme la limite communale nord ouest

Tous ces ruisseaux ont une direction nord / sud et finissent dans l'Isac ou la Vilaine au travers des vallons de l'étang Aumée ou du vallon du Dréneuc).

2.4 La présence de marais

La commune compte plusieurs secteurs de marais

- Au sud est du territoire entre le ruisseau de St Armel et le ruisseau du Guinoux, le marais de Marongle et le Grand marais
- A l'ouest du bourg, le marais du Dresneuc
- En aval de l'étang Aumée en limite communale, le marais Aumée.

Ces secteurs bénéficient de protection environnementale, elles sont détaillées par la suite.

2.5 L'étang Aumée

En limite communale nord ouest, on retrouve un vaste plan d'eau intérieur d'une superficie de 110 hectares où une base nautique est implantée (côté St Nicolas)

L'étang Aumée est une retenue d'eau créée lors de la construction du canal de Nantes à Brest, afin de retenir l'eau pour alimenter le bief du canal situé entre la "Digue" à Saint Nicolas de Redon et le "Bellion" à Fégréac. Ce bief, sous la responsabilité du Conseil Départemental de Loire Atlantique a été réouvert à la circulation fluviale en 2010.

Cet étang jouit d'un cadre naturel avec une préservation de la faune et de la flore.

Un profil « baignade » est en cours d'élaboration. Ce profil servira de base d'analyse afin d'anticiper et d'agir sur une éventuelle source de pollution liée à l'utilisation des sols.

3 GEOLOGIE ET HYDROLOGIE

La commune de Fégréac est intégrée dans le massif armoricain et plus particulièrement dans le synclinal de Redon.

On recense principalement des schistes serricitiques et chloriteux avec des bandes axées est/ouest de quartzites et des lentilles de rhyolites.

On observe d'autre part des lentilles de formations superficielles constituées de colluvions d'altérites et une lentille au niveau du bourg de formations fluviales constituées d'argiles, de cailloutis et de sables.

Les vallées sont comblées par des alluvions fluviales et/ou marines.

La nature du substratum favorise la présence d'aquifères à faible profondeur. Un grand nombre d'habitations possède un puits permettant l'alimentation en eau sur l'ensemble de l'année.

4 ENERGIES, NUISANCES, RISQUES, CLIMAT

Les orientations et prescriptions d'urbanisme influent sur la possibilité ou non de mener des actions de maîtrise de l'énergie (bâtiments, déplacements) et d'implantation d'énergies renouvelables (sur les bâtiments ou en zones dégagées).

4.1 L'énergie

Concernant le thème de l'énergie, très peu de données sont aujourd'hui disponibles sur internet. Il n'y a pas de données dans le PAC. La commune et la CCPR ne disposent pas de données sur ce thème.

Après renseignements auprès des services, voici les données qui sont connues sur la commune :

Il n'a été recensé aucune installation liée à la biomasse, à l'éolien ou à l'hydraulique.

4.1.1 Energie solaire

D'après le SCOT, le potentiel solaire du Pays de Redon est modéré.

Au 31 décembre 2012, la commune de Fégréac compte 31 installations solaires, soit une puissance installée de 0.14 MW*

Il n'a été recensé aucune installation liée à la biomasse, à l'éolien ou à l'hydraulique.

*Sources : Ministère de l'écologie et du développement durable, observations et statistiques

Il existe trois principaux modes d'utilisation de l'énergie solaire :

- Le mode solaire passif qui consiste en l'utilisation réfléchiée des apports solaires pour le chauffage de l'habitat
- Le second dit solaire thermique qui consiste en l'utilisation de panneaux permettant une circulation de l'eau chauffée par le soleil. En moyenne, on considère que 4 m² de panneaux répondent à plus de 50 % des besoins en eau chaude d'une famille de 4 personnes.
- Le mode solaire photovoltaïque qui consiste en l'utilisation des rayons solaires pour produire de l'énergie. On considère que 20 m² suffisent à produire l'électricité consommée pour ne maison individuelle.

4.1.2 Consommation électrique

Concernant la consommation électrique :

2012			2014		
Consommation (Kwh/an)			Consommation (Kwh/an)		
BT	HTA	Total	BT	HTA	Total
7971	NI*	7971	7940	NI*	7940
Contrats			Contrats (estimation)		
nombre BT	nombre HTA	Total	Puissance BT	Puissance HTA	Total
	1215	708	1236	-	1236

La consommation électrique de contrat BT est assez faible sur le territoire communal.

Il est rappelé que la consommation moyenne nationale électrique par foyer récent, chauffage compris, est de l'ordre de 8500 kWh/an (source Ademe).

La faible consommation électrique est à la fois due à la forte consommation de bois pour le chauffage, à la bonne isolation des habitations sur la commune mais aussi à un nombre important de logements vacants.

4.1.3 Valorisation de la biomasse

Actuellement cette filière n'est pas développée sur la commune. Mais elle pourrait se développer du fait de la présence de nombreuses exploitations agricoles pratiquant l'élevage. Il y a donc un potentiel en termes de méthanisation des déjections animales.

4.1.4 La filière bois

Les boisements importants sur l'ensemble du territoire communal ainsi que le réseau de haies très présent participe à la filière bois au travers du bois issu de l'entretien du bocage ou des bosquets qui après déchiquetage est utilisé pour les cheminées ou les chaudières bois.

4.2 Les pollutions

4.2.1 La qualité de l'air

Trois types de pollutions sont abordés, celles liées au phénomène d'acidification, d'eutrophisation et de pollution photochimique.

Certains polluants émis par les activités humaines comme le SO_2 , les NO_x et le NH_3 participent au phénomène de pollution acide, plus connu sous le nom de pluie acide et engendrent des effets sur les sols, les systèmes aquatiques et le patrimoine bâti.

L'eutrophisation correspond à un enrichissement des milieux aquatiques par des substances azotées. Elle est liée aux émissions de NH_3 et de NO_x et est très nuisible pour la biodiversité.

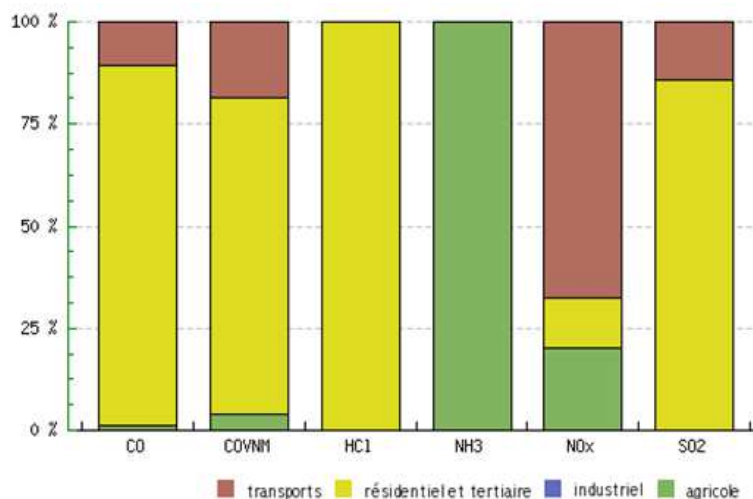
La pollution photochimique résulte de réactions chimiques complexes dans l'atmosphère faisant intervenir entre autres composés les NO_x , les COVNM, le CO.

Ces réactions conduisent à la formation de composés oxydants comme l'ozone qui ont des effets néfastes sur la santé et la végétation.

La majorité des émissions polluantes sont générées par le résidentiel et le secteur tertiaire (CO, COVNM, HCl, SO_2).

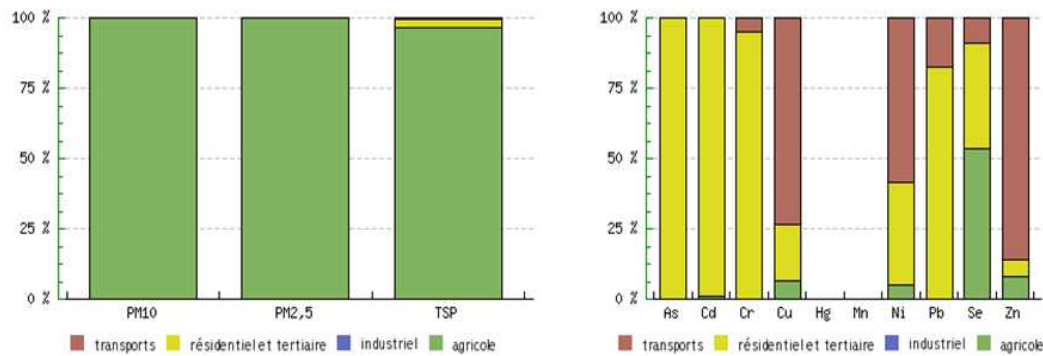
Les transports contribuent également à augmenter ces pollutions. Le NH_3 est un polluant produit uniquement par l'activité agricole.

L'agriculture est à l'origine de phénomènes polluants particuliers et de métaux lourds. Les particules inhalables comme le PM_{10} peuvent avoir des compositions très diversifiées selon les sources d'émissions. Multiples molécules chimiques sont susceptibles d'être présentes à la surface des particules et d'induire des effets toxiques pour l'organisme. C'est le cas des métaux lourds comme le plomb, le cadmium...



Emissions des polluants selon les secteurs

Pollution particulaire



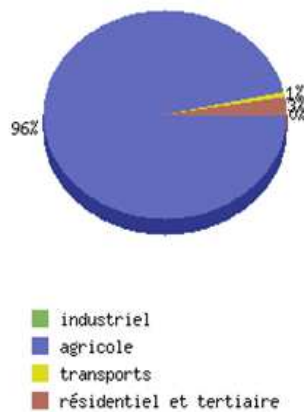
4.2.2 Les gaz à effet de serre

Il en est de même pour les émissions de gaz à effet de serre.

L'effet de serre est un phénomène naturel qui a permis d'avoir sur terre une température compatible avec le développement des organismes vivants.

En rejetant des grandes quantités de gaz (CO₂, CH₄, N₂o...), les activités humaines contribuent à accentuer ce phénomène et engendrent un réchauffement au niveau planétaire.

Bilan annuel des émissions de gaz à effet de serre



4.2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE sont des installations agricoles exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage
- La santé
- La sécurité

- La salubrité publique
- L'agriculture
- La protection de la nature et de l'environnement
- La conservation des sites et des monuments

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux ICPE.

La gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter une exploitation varie selon le type d'activités, la taille...

Le site de l'inspection des installations classées a fourni la liste des ICPE sur la commune. Cette liste n'est pas actualisée régulièrement et ne prend donc pas en compte le changement de statut ou d'activité des agriculteurs, des entreprises...

Le site de l'inspection des installations classées ne recense aucune installation pour la commune de Fégréac.

4.2.4.Sites et sols pollués

Un site pollué est un lieu qui du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

Il s'agit d'une pollution pour la plupart réduite à un secteur et elle se différencie des pollutions diffuses liées aux pratiques agricoles, aux transports routiers ...

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués :

- BASIAS : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols.
- BASOL : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics

Sur Fégréac, aucun site n'est recensé sur BASOL.

En revanche sur BASIAS, on en retrouve plusieurs sites.

Identifiant	Raison Sociale	Adresse	Etat d'occupation	Libellé d'activité
PAL 4400626		Café des sports	Activité terminée 1968/1997	Dépôts de liquides inflammables
PAL 4400914	Décharge brute.	La Landa	Activité terminée au 01/01/2011	Dépôts d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)

PAL 4400625	Collon Robert	L' Auvergnat	Activité terminée depuis 1968	Dépôts de liquides inflammables
PAL 4400627	Joneau Alain	Le bourg	Activité en cours depuis 1962	Dépôts de produits chimiques
PAL 4401711	Décharge brute	Le Mottais	Activité terminée depuis plus de 30 ans	Dépôts d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)
PAL 4400629	Tessier Maurice, station service et garage	RD 773	Activité terminée 1956/1973	Garages, ateliers, mécanique et soudure Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
PAL 4400628	Jouan Jacques Station service et garage	22 rue Grégoire Orain (route de Redon)	Activité terminée	Garages, ateliers, mécanique et soudure Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
inconnu	Mr Bodiguel Garage	La Grenouillère	Activité en cours	Garage, atelier mécanique et soudure

4.2.5 Qualité de l'eau étang Aumée

Malgré une bonne qualité d'eau, le plan d'eau peut être concerné par la présence ponctuelle de cyanobactéries.

D'une manière générale, la qualité du plan d'eau est surveillée par l'ARS, la qualité enregistrée les dernières années est la suivante :

2005 à 2010 et année 2012 : A

2011 : B

2013 / 2014 : excellent

Les résultats montrent une bonne qualité de l'eau mais celle-ci peut subir des pics de contamination (résultats supérieurs à 1000 UFC d'E.Coli/100 ml en 2010 et 2011), ils montrent l'utilité de la mise en place d'une gestion active du risque pollution (fermeture anticipée par exemple).

Contrôle sanitaire des eaux de baignade

Saison estivale 2016



Commune : FEGREAC

Plage : ETANG AUME

Contrôle sanitaire

Le contrôle sanitaire comprend des analyses régulières de l'eau. Le résultat pour chaque prélèvement est qualifié en "mauvais", "moyen" ou "bon".

Un classement de la qualité de l'eau est calculé à la fin de chaque saison estivale.

Quatre niveaux de classement existent : Insuffisant, suffisant, bon et excellent.

Certains sites de baignades sont affectés par des proliférations importantes d'algues microscopiques (cyanobactéries) donnant à l'eau une couleur intense "vert-bleu". Le dénombrement des cyanobactéries et la recherche des toxines qu'elles peuvent produire, ne sont pas pris en compte dans le classement des sites. Cependant, en raison de leurs effets sanitaires, un suivi est mis en place et des mesures de précaution peuvent être recommandées aux baigneurs. Une interdiction de baignade peut aussi être préconisée.

Classement de la qualité de l'eau

2015



Symboles définissant le classement



Excellente
 Excellent
 Gelbbläue
 Muta



Bonne
 Good
 Gut
 Bueno



Suffisante
 Sufficient
 Genügend
 Bastante bien



Mauvaise
 Poor
 Bad
 Malo



Nouvelle baignade en attente de classement

Surveillance sanitaire 2016

Interprétation sanitaire du dernier prélèvement

Eau de bonne qualité pour la baignade

Absence de prolifération de cyanobactéries.

High-quality water
 Water van goede kwaliteit

Wasser von guter Qualität
 Agua de buena calidad

Résultats du contrôle sanitaire

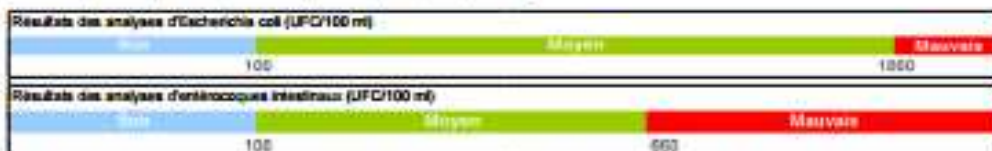
Qualitative du prélèvement

Niveau de précaution vis à vis des cyanobactéries

31 mai 12:35	15 juin 12:30	29 juin 11:40	08 juil. 11:30	03 août 10:00	10 août 11:45	18 août 09:10
Bon	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon

Fréquentation lors du p.v.	qualif.	31 mai	15 juin	29 juin	08 juil.	03 août	10 août	18 août
Température de l'air	°C	20,4	15,0	18,5	22,5	20,7	18,1	17,5
Température de l'eau	°C	21,2	19,4	20,8	23,0	21,8	20,7	22,0
Transparence	mètre	1,0	0,4	1,0	>1,0	1,0	0,8	0,8
Coloration de l'eau	qualif.	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Escherichia coli	n/100ml	45	45	<15	15	<15	<15	30
Entérocoques	n/100ml	<15	34	<15	<15	15	<15	<15
Cyanobactéries	cell/ml		<1	15000				3000
Cellules totales	cell/ml		<1	9000				<1
Microcystines totales	µg/l		<0,15	<0,15			0,00	0,00
Affichage des résultats sur qualif.		absence	absence	absence	absence	présence	na	présence

Qualification d'un prélèvement d'eau douce



La qualification du prélèvement est déterminée en prenant en compte le résultat le plus déclassant parmi les deux paramètres recherchés.

Un profil « baignade » est en cours d'élaboration. Ce profil servira de base d'analyse afin d'anticiper et d'agir sur une éventuelle source de pollution liée à l'utilisation des sols.

4.2.6 Qualité de l'eau Bassin versant de l'Isac

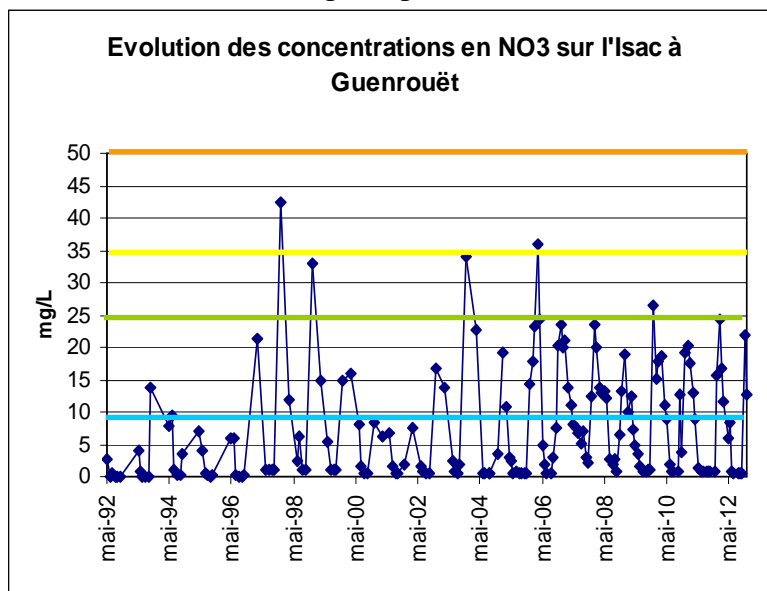
a) Les nitrates

Le suivi du paramètre Nitrate sur le canal à Guenrouët montre une **qualité bonne en 2012**.

Depuis 1992, les pics de concentration sont de moins en moins importants.

Toutefois, la concentration moyenne semble augmenter : qualité bonne à très bonne jusqu'en 1996.

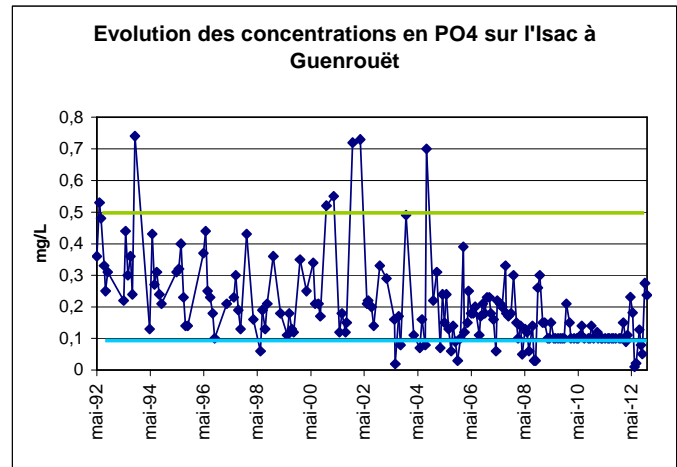
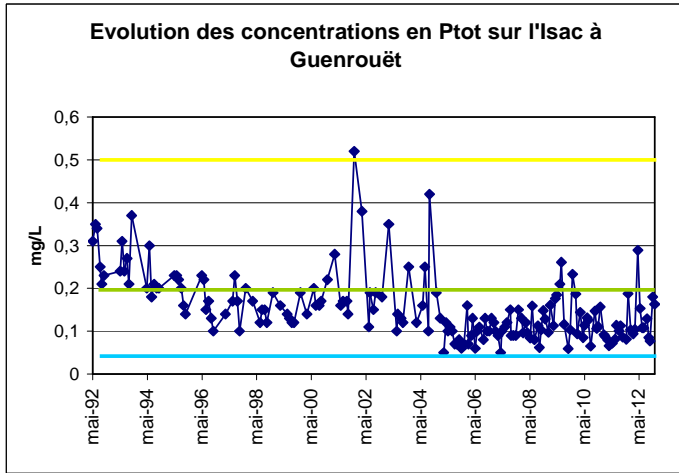
Cette tendance est à relativiser du fait que sur cette période, le nombre de prélèvements étaient moins importants (6 en moyenne) et principalement réalisé entre mai et octobre, alors que les fortes concentrations en nitrates sont principalement observées en hiver



b) Phosphore total et orthophosphates

Les concentrations en phosphore total sont la résultante de trois sources principales : l'érosion des sols, les rejets directs vers le cours d'eau liés à l'assainissement et l'utilisation de fertilisants. Les orthophosphates représentent la partie soluble du phosphore. Ils peuvent être d'origine naturelle (produit de la décomposition de la matière organique, lessivage des minéraux), mais bien souvent, leur présence dans les eaux est essentiellement due aux rejets industriels et domestiques.

Le suivi du paramètre Phosphore et Orthophosphate sur le canal à Guenrouët montre une qualité bonne en 2012 pour les deux paramètres. Des pics de qualité moyenne sont observés pour le paramètre Ptot.

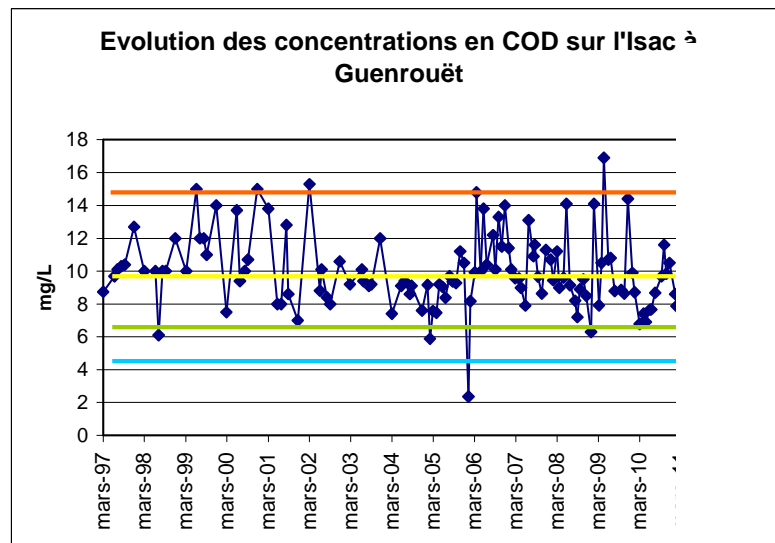


Entre 1992 et 2012, la qualité de l'eau est bonne pour les Orthophosphates et le Phosphore total.

Depuis 1992, les pics de concentration sont de moins en moins importants et de manière générale, la qualité de l'eau est meilleure avec une forte amélioration du paramètre Ptot depuis 2005. Cette amélioration semble être liée à une amélioration de ou d'une station(s) d'épuration. En effet, globalement les pics de concentrations en PO4 sont simultanés aux pics de Ptot, ce qui indique un problème de rejet d'eaux usées.

c) Matières organiques

Les Matières Organiques et Oxydables (*MOOX*) représentent l'ensemble des substances dont la présence est susceptible de provoquer une consommation de l'oxygène dissous des cours d'eau. L'analyse des différents paramètres déterminants l'altération MOOX montre que le plus déclassant est le Carbone Organique Dissous (COD). Il permet de qualifier la matière organique présente dans l'eau. Elle provient pour l'essentiel des rejets domestiques et industriels, mais aussi de la dégradation de débris végétaux.



Le suivi du paramètre Carbone Organique Dissous (COD) sur le canal à Guenrouët montre une **qualité médiocre à mauvaise en 2012**.

Depuis 1997, les pics de concentration semblent plus importants.

L'évolution de la concentration moyenne est variable : qualité majoritairement médiocre entre 1997 et 2002, moyenne entre 2003 et 2006, puis médiocre jusqu'en 2010 et enfin moyenne depuis 2010.

Les concentrations en COD ne semblent donc pas être en relation avec des rejets domestiques ou industriels.

d) Pesticides

Le suivi des pesticides réalisé par le Syndicat de l'Isac en 2012-13 montre une contamination chronique des eaux du bassin versant de l'Isac (dépassement fréquemment supérieur à 0,5 µg/l pour la somme des molécules retrouvées). Les molécules actives majoritairement observées à **concentrations moyennes** sur l'ensemble du bassin sont l'**AMPA** (*métabolite glyphosate*), l'**Atrazine** (*herbicide maïs - interdit depuis 2003*), le **Diuron** (*dés herbant - interdit depuis 2003, mais intégré dans les dé moussants*), le **Terbutylazine hydroxyde** (*dés herbage, interdit depuis 2004*) et le **Simazine hydroxyde** (*dés herbage maïs - interdit depuis 2003*).

L'Isac à Guenrouët présente en maximum de concentration 0,66 µg/l, concentration plus basse que les différents affluents du bassin, qui s'explique aussi par le phénomène de dilution dans le canal.

4.2.7 Qualité de l'eau potable des captages d'eau

La commune de Fégréac a la particularité (avec la commune voisine d'Avessac, les deux seules communes du département) d'être dotée d'un système de distribution en eau potable particulier (voir la présentation de cette particularité en 8.11)

L'eau potable sur la commune de Fégréac est dispensée par deux systèmes de production :

- le réseau public qui dessert le bourg et quelques hameaux, il est géré par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la région de Saint Gildas des Bois
- un réseau associatif : les groupements d'eau potable

Sur le secteur de la Touche St Armel, l'eau distribuée est de mauvaise qualité (présence de fer et de manganèse).

Un secours est mis en place avec le groupement voisin du Gras mais la ressource du Gras est insuffisante pour couvrir les deux captages.

Sur le secteur de Penhouët, des contaminations bactériologiques sans gravité sont parfois constatées.

Les autres captages ne présentent pas de problème particulier.

4.3 Les risques

La loi sur la protection de l'environnement n° 95-101 du 2 février 1995 instaure les plans de prévention des risques naturels prévisibles. Les plans locaux d'urbanisme doivent prendre en compte l'existence de risques naturels.

La commune de Fégréac est soumise aux risques naturels.

4.3.1 Le risque de séisme

La commune est classée en zone de sismicité 2 (*source site Prim Net*) par décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010. Le décret est entré en vigueur depuis le 01 mai 2011.

Ceci entraîne des contraintes de constructions à la fois pour les éléments non structurants des habitations individuelles et des normes parasismiques à respecter pour les bâtiments recevant du public, de grande hauteur ou potentiellement à risque.

Les annexes du PLU apporte un complément d'informations sur ce risque.

4.3.2 Le risque inondation

La commune de Fégréac est concernée à 2 titres par le risque inondation

- Le nord, l'ouest et le sud du territoire sont inscrit dans le PPRi du bassin de Vilaine aval est approuvé le 03 juillet 2002.

- Le sud du territoire est concerné par le risque inondation lié à l'Isac

La commune de Fégréac est inscrite dans l'atlas des zones inondées de 1992, sous l'arrêté « catastrophes naturelles ».

Les cartographies liées au PPRi et à l'AZI sont présentes dans les annexes du PLU et sont reprises au plan des servitudes du PLU.

La commune a bénéficié de 3 arrêtés de catastrophe naturelle liés aux « inondations et coulées de boue » en date du 06 novembre 1992 et du 12 février 2001, ainsi que d'un arrêté « inondations, coulées de boue et mouvements de terrain » en date du 29 décembre 1999.

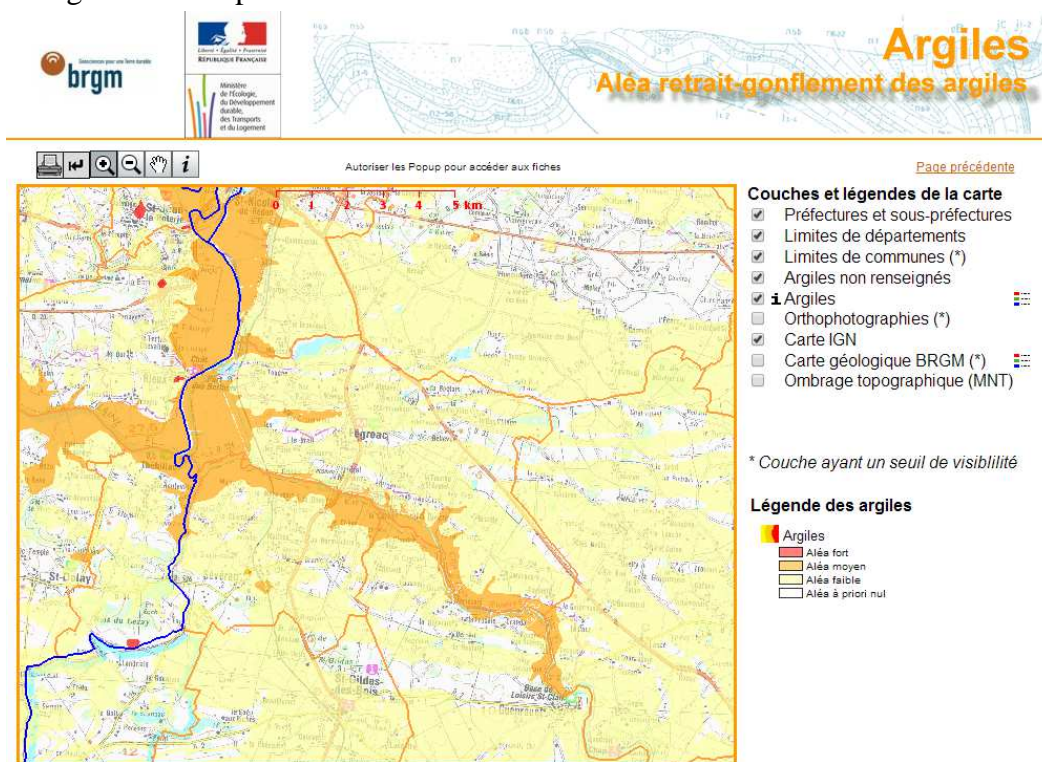
La commune n'a pas bénéficié d'un arrêté de catastrophe naturelle lié aux inondations et coulées de boues survenues entre fin décembre 2013 et février 2014.

4.3.3 Le risque de gonflement des argiles

La commune est concernée par des problématiques de retrait et gonflement des argiles, aléa moyen et faible

Les mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti dur doivent suivre les principes de constructions suivants :

- adaptations des fondations (ancrage profond et homogène, bonne liaison avec la superstructure
- rigidification de la structure
- désolidarisation des bâtiments accolés
- maîtrise des variations saisonnières de l'humidité
- éloignement des plantations arborées



Échelle de validité des cartes d'aléa : 1/50 000

4.3.4 Le risque lié aux transports des matières dangereuses

La commune est concernée au titre du transport du gaz naturel :

- gaz naturel (GRT) axe Guenrouet / Saint Nicolas de Redon
- branchement d'Allaire (GRT, gaz naturel)

Ces canalisations font l'objet d'une servitude d'utilité publique.

4.3.5 La présence d'anciennes carrières

La commune de Fégréac a eu plusieurs carrières en activité sur son territoire.

a) Le site de la Butte St Jacques

Ancien observatoire naturel au bord d'une voie romaine située en face de l'ancien château de Rieux, ce site est devenu une carrière de pierres au XIX siècle.

Des bâtiments d'exploitation importants y furent construits pour extraire les pierres, chargées par la suite sur péniche depuis le halage, quinze à vingt ouvriers y travaillaient.

Friche industrielle depuis la seconde guerre mondiale, la carrière a continué jusque dans les années 50 à produire des pierres pour les chemins puis son activité a cessé.

Le site a été par la suite entièrement réhabilité et accueille aujourd'hui des manifestations culturelles.

b) Le site du bourg

On retrouve également à l'ouest du bourg en direction du Landa, une ancienne carrière où il était extrait du gravier et des sables alluvionnaires, l'exploitation a cessé au début des années 80.

4.3.6 Le risque lié au radon

Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques.

Il représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol.

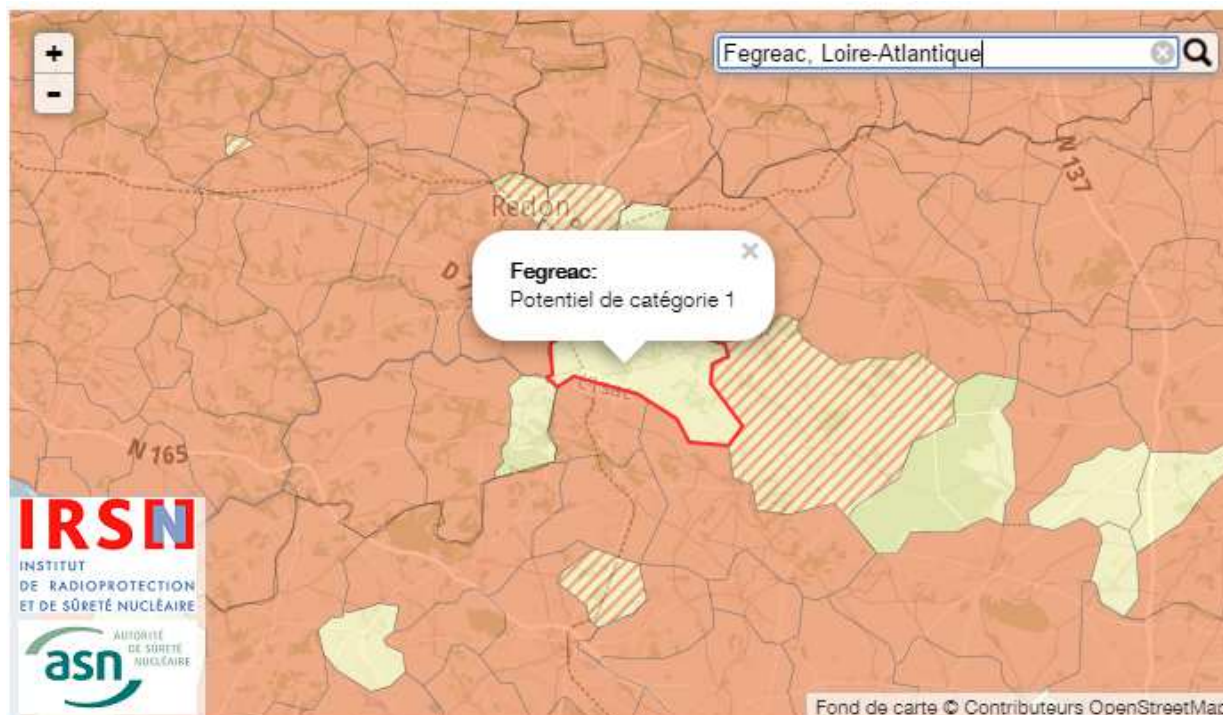
La commune de Fégréac est classée en zone à potentiel faible (catégorie 1 sur 3 catégories)

« Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m⁻³ et moins de 2% dépassent 400 Bq.m⁻³ ».

Carte issue du site internet :

<http://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/4-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx#.WGuzeFPhCCg>



4.4 Les nuisances

4.4.1 Nuisances liées à la RD 773

Selon les termes de l'arrêté préfectoral du 05 avril 2000, la RD 773 est soumise à des nuisances sonores (100 m affectés par le bruit de part et d'autre de la RD).

Ainsi le côté est du bourg est potentiellement soumis au bruit lié aux passages des véhicules. Le PLU de 2007 prévoit notamment le développement de l'urbanisation de ce côté ci du bourg (plusieurs zones 2 AU sont repérées).

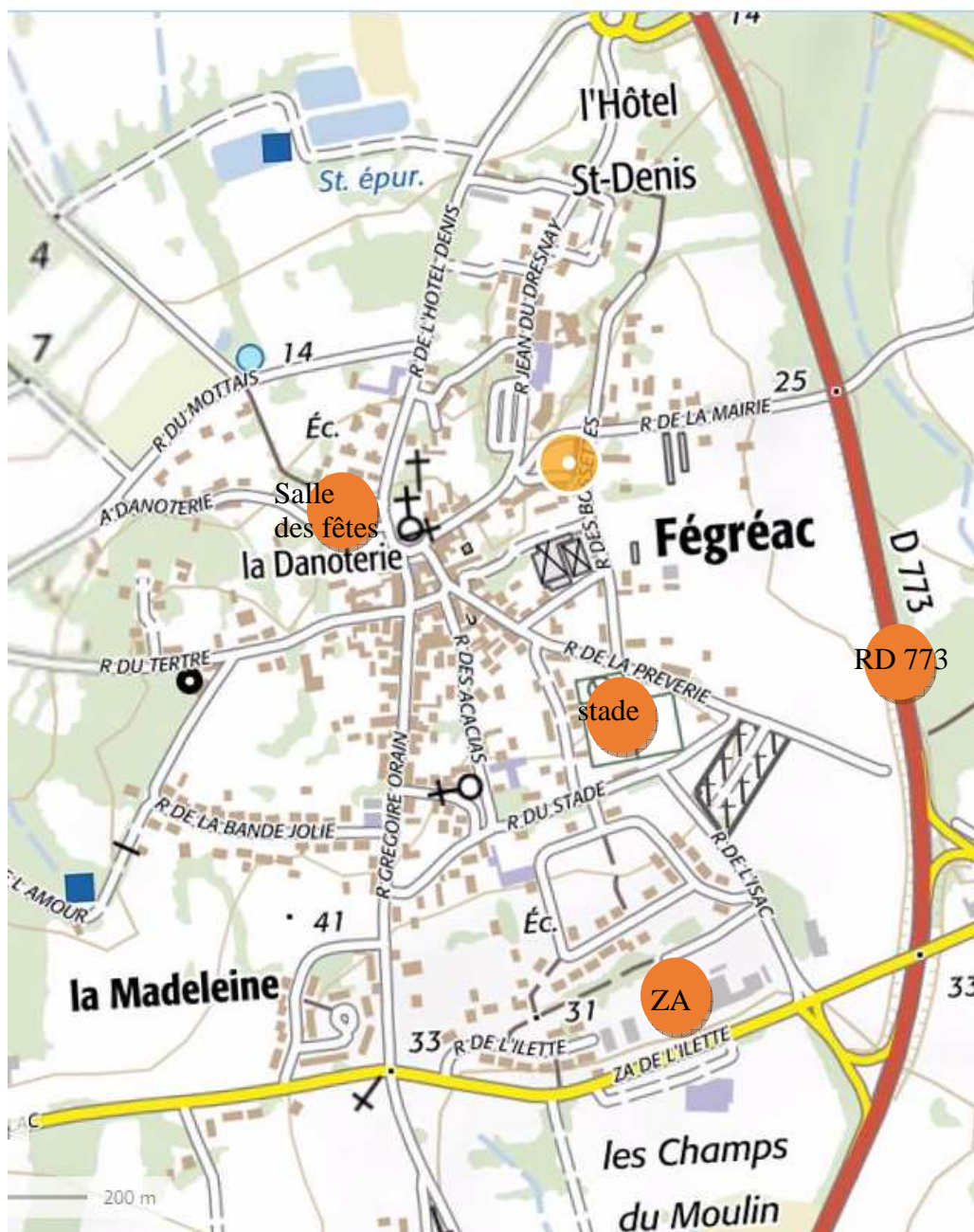
Ce point devra être pris en compte lors de la délimitation du nouveau zonage du PLU.

4.4.2 Nuisances liées aux activités du bourg

Le centre bourg génère plusieurs sources de nuisances potentielles notamment aux abords de la salle des fêtes...

La zone d'activité ne génère pas de nuisance particulière, excepté le passage des camions de livraison.

La notion de nuisances générées par une activité artisanale ou commerciale mais aussi par les équipements communaux ou intercommunaux est aussi très variable d'une personne à l'autre.



4.5 Les enjeux climat et climatologie

4.5.1 Climatologie

Les données climatiques sont issues du diagnostic du SCOT du Pays de Redon Bretagne Sud, il n'y a pas de données spécifiques à la commune de Fégréac
Ces données sont issues de stations météorologiques de Rennes et St Nazaire les plus proches de Fégréac.

La relative proximité de Fégréac avec l'océan atlantique a des conséquences directes sur les températures, les précipitations et l'humidité de l'air. En effet, l'Atlantique tempère les fortes chaleurs et les rigueurs de l'hiver.

Les amplitudes thermiques sont modérées, le climat présent sur la commune étant un climat océanique dégradé.

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- pluviométrie annuelle sur 30 ans qui fluctue de 649 mm sur Rennes à 741 mm sur St Nazaire avec 112 jours de pluie en moyenne par an. Les pluies les plus importantes sont en Novembre et Janvier, les mois les plus secs sont juillet et août.

- La température moyenne journalière minimale se situe en janvier (5°) et le maximum en juillet avec 19°. Les jours de forte gelée sont peu nombreux (4/an) et à contrario les jours les plus chauds (5/an avec plus de 30°) sont faibles.

- L'ensoleillement est de 1851 heures en moyenne

- D'après la rose des vents, les vents dominants soufflent du secteur ouest. Les vents les plus violents sont de secteur sud ouest mais sont rares.

4.5.2 Enjeux climat

Peu d'éléments sont aujourd'hui disponibles sur cet enjeu. Le PAC transmis par l'état n'a pas de donnée sur ce thème, ni la commune, ni le SCOT, ni la CCPR ne disposent non plus de données. Internet ne présente pas de données à l'échelle d'une commune.

Ainsi la quantité et la répartition des émissions de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire communal ne peuvent être décrites.

La commune ne dispose d'aucun moyen actuellement pour quantifier ces émissions en fonction des aménagements et de l'arrivée de nouvelles populations.

Les boisements et les haies sont bien présents sur la commune. Ils permettent le stockage de Co2 et donc participent à l'atténuation du changement climatique. Cependant ces haies sont présentes sur des terrains privés, les boisements également ou ils sont gérés par des plans de gestion privés.

La commune n'a donc pas les moyens de définir des objectifs de gestion qui contribueraient à une meilleure exploitation de ce gisement.

Le PLU n'a pas vocation à réglementer les espèces à planter sur le territoire communal. Le PLU ne réglemente pas les pratiques d'occupation du sol.

6 LES STRUCTURES VEGETALES

6.1 Les boisements

Le couvert boisé sur la commune est important. Au total, on comptabilise plusieurs hectares de massifs boisés, petits bois et bosquets

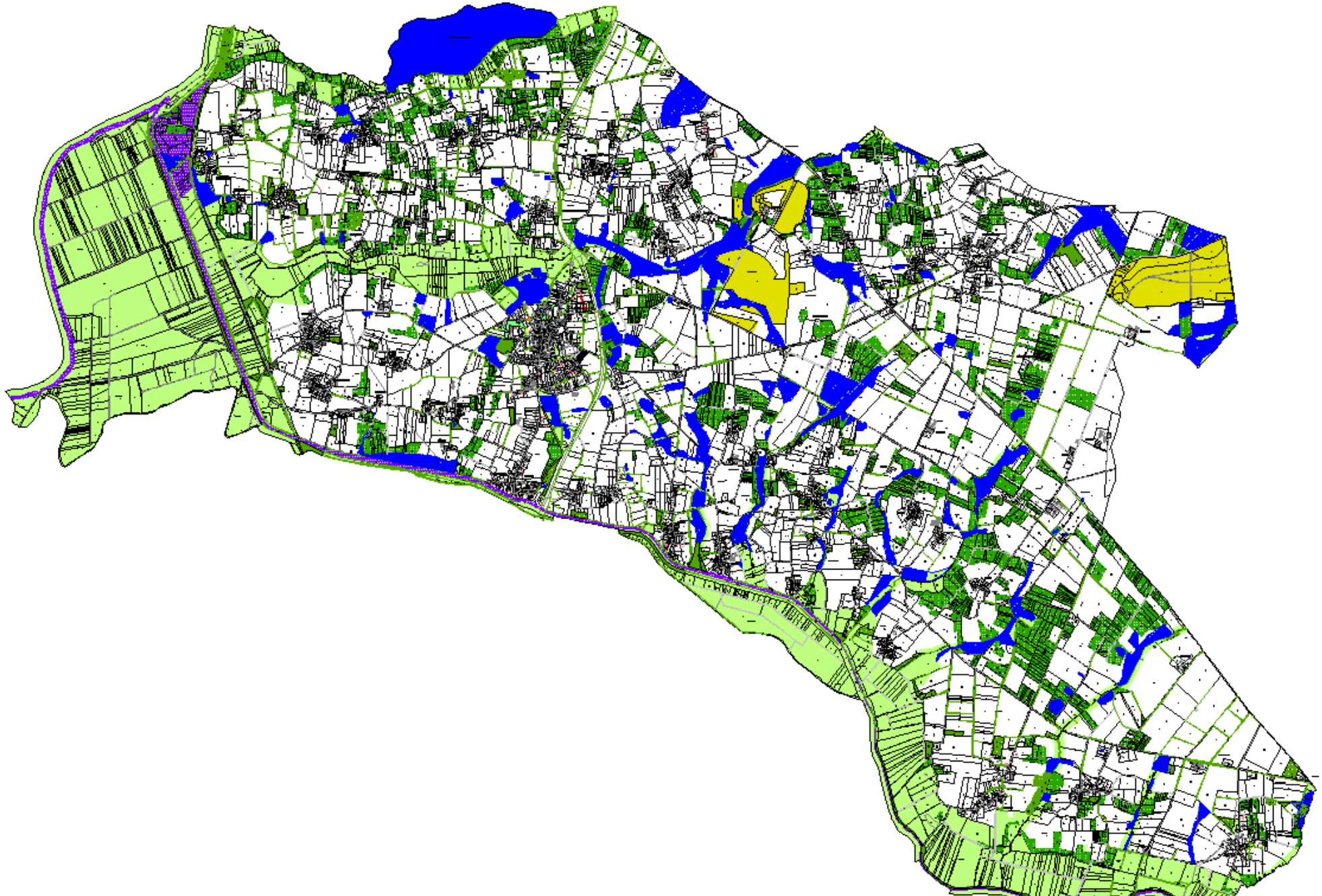
Les massifs les plus importants sont rencontrés sur toute la partie Nord est et sud est de la commune avec notamment le Bois de Casson, les boisements liés au château du Dreneuc, les boisements en partie centrale le long de la RD 324 côté ouest.

Ainsi que de grands boisements au nord du côté de l'étang Aumée.

Les pins, châtaigniers et chênes sont fortement représentés sous formes de taillis, jeunes futaies ou futaies plus anciennes.

Les boisements couvrent environ 621 hectares sur la commune soit environ 14% du territoire communal. Ces boisements sont éparpillés en de multiples espaces (plus de 800)

*Carte trame verte et bleue (boisements, haies, zones humides, zones N, étang)
En marron jaune les espaces boisés Nf*



6.2 Le bocage

Le bocage participe à l'identité du paysage régional. Celui-ci est encore bien présent sur la commune et relativement préservé malgré les remembrements de 1953 et de 1992. On aperçoit tout de même des zones de grandes cultures notamment au Nord de la commune.

C'est un bocage à chênes pédonculés, associés à de nombreux châtaigniers. Le chêne est l'essence la plus présente sur les sols argileux, sur d'autres sols on peut également trouver du châtaignier et / ou de l'orme. Ce bocage se compose également de haies de talus. Ces haies sont importantes dans la gestion des cycles d'eau, effectivement le bocage s'adapte à la topographie et tient un rôle dans la rétention des eaux de ruissellement.

L'orientation du bocage est Nord-Sud. Les haies sont le lien entre les différents et nombreux boisements de la commune, de véritables corridors.

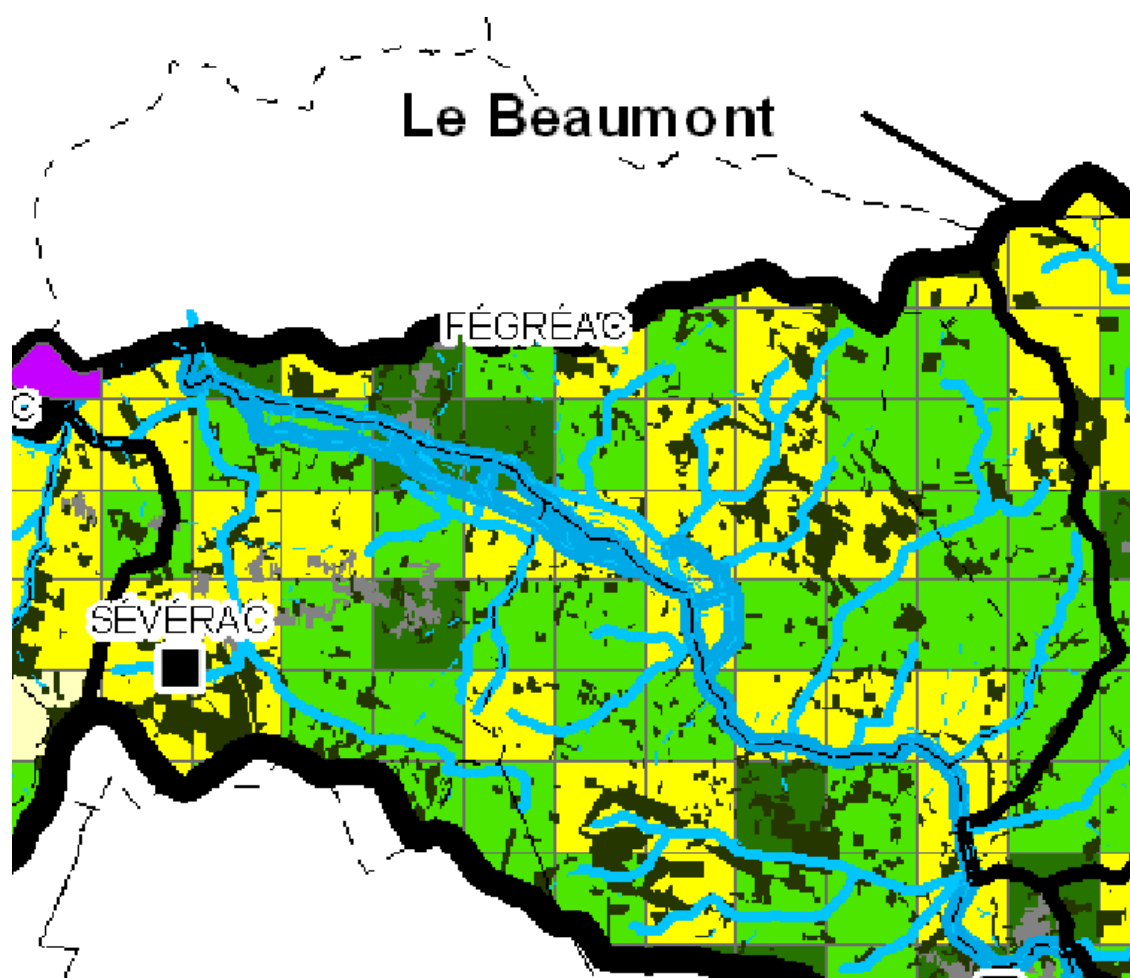
Le paysage bocager occupe une bonne partie du territoire, marqué par un paysage vallonné au sein duquel alternent prairies naturelles, artificielles et cultures.

Bien que ce soit des éléments végétaux construits et gérés par l'homme, ils créent un paysage particulier qui répond à des réalités agricoles et remplissent plusieurs rôles tels que limite de propriété, brise vent, bois de chauffage...



Bocage sur le Pâtis Saint Joseph

Le Bassin versant de l'Isac a réalisé un inventaire du bocage à l'échelle du bassin versant. Sur Fégréac, il est signalé que la trame bocagère est vieillissante sans réel renouvellement avec une densité relativement faible (inférieure à 60 ml/ha). La carte ci-dessous illustre cette donnée.



MAILLAGE BOCAGER

Densité à l'hectare (analyse pour une maille de 1km²)

- Maillage très lâche (<27 ml/ha)
- Maillage lâche (27-60 ml/ha)
- Maillage moyen (60-100 ml/ha)
- Maillage dense (>100 ml/ha)

7 LES ZONES HUMIDES ET LES COURS D'EAU

Un premier inventaire des zones humides et des cours d'eau fut réalisé en septembre 2006 sur la commune de Fégréac

Après consultation de la CLE, l'inventaire a été jugé incompatible, il a été nécessaire de refaire un inventaire en 2015.

Pour le périmètre prospecté (environ 3500 hectares hors Natura 2000 sur 4418 hectares), les zones humides inventoriées représentent 195.85 hectares

La proportion de zones humides par rapport à la superficie communale hors Natura 2000 est de 5.68% du territoire communal (26.45% avec les zones Natura 2000)

Au total, 5 types de zones humides ont été recensés selon la typologie simplifiée des habitats totalisant 195.85 hectares.

TTPOLOGIE SAGE	ha	%
Prairie hygrophile	23,50	12,00
Mégaphorbiaie	0,44	0,23
Bois hygrophile	35,89	18,33
Zones humides agricoles	67,55	34,49
Mare et bordures	0,73	0,37
Plan d'eau étang et bordures	9,24	4,72
Prairie humide de bas fond hydromorphe	58,50	29,87
somme des zones humides	195,85	100
surface en zone Natura 2000 sur la commune	972,70	
Superficie communale	4 418,00	
Proportion de zones humides sur la commune (hors zone Natura 2000)	5,68%	
Proportion des zones Natura 2000 ajoutées aux zones humides sur la commune	26,45%	

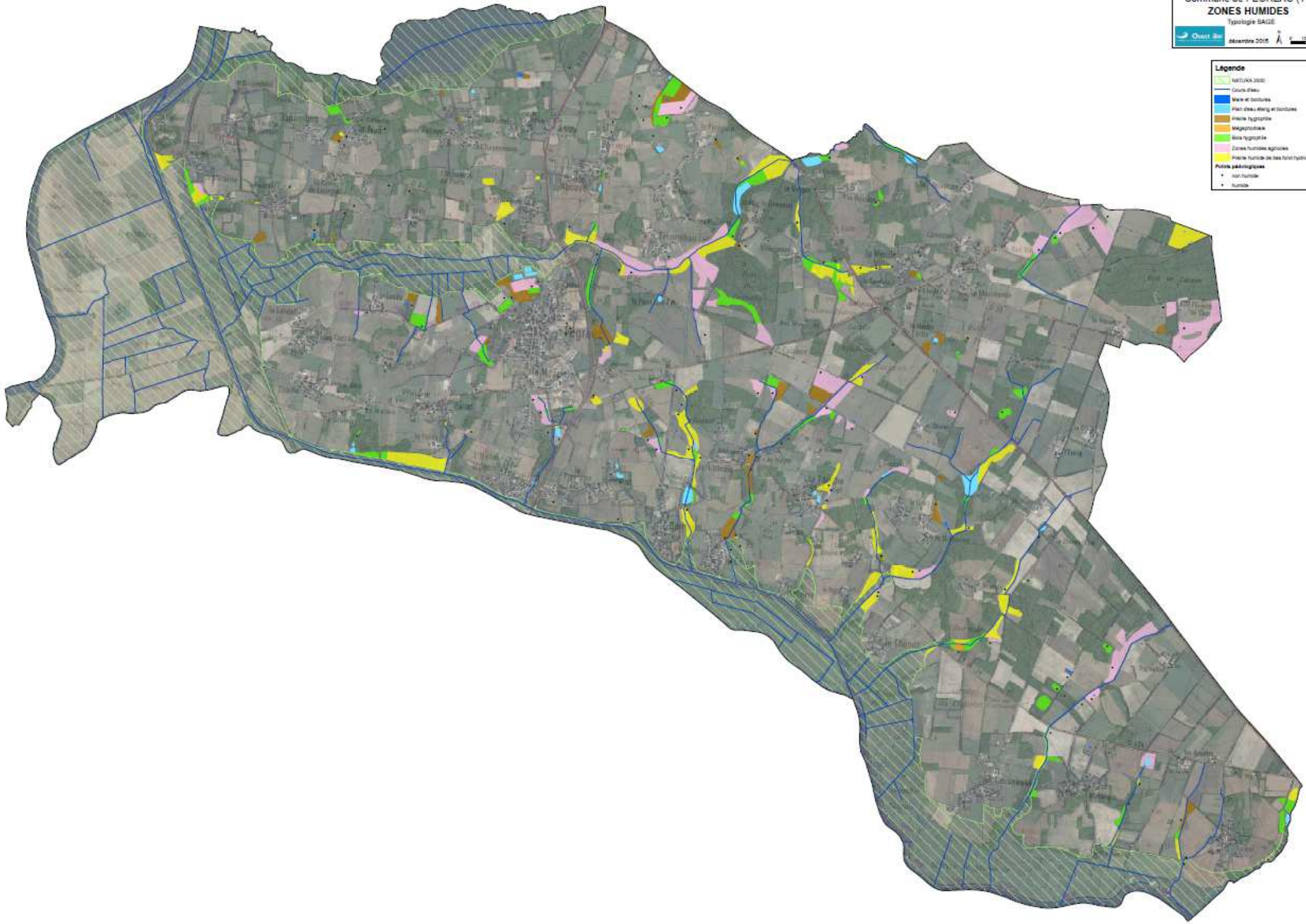
Les zones humides les plus importantes se situent entre le bourg, la vallée de l'Isac et la RD 324. Elles correspondent aux divers cours d'eau qui prennent naissance sur la crête où passe la départementale et qui descendent vers l'Isac.

Il s'agit majoritairement de zones humides de fond de vallée.

A la proposition du zonage Azh / Nzh, il a été retenu l'inscription d'une trame zone humide validée par la commission de travail et par les agriculteurs.

L'inventaire a été validé par le Conseil Municipal et validé par la CLE.

Cet inventaire et sa méthodologie sont joints dans les annexes du PLU. Ils ne sont donc pas détaillés dans ce rapport.



Légende

- MAIUNA 2010
- Cours d'eau
- Mars et boudoirs
- Prés fleuris et bordures
- Prés hygromés
- Mégaronnes
- Sols hygromés
- Zones humides agricoles
- Prés humides de basse forêt hygromés
- Points particuliers
- non humide
- humide

Suite aux observations de la MRAE, il a été réalisé en janvier 2017 un inventaire complémentaire afin de déterminer une éventuelle présence de zones humides sur les différentes zones AU.

Cette étude est jointe à l'annexe zones humides ; Et conclu à l'absence de zones humides sur les zones AU. La caractérisation des zones humides a été réalisée essentiellement sur la base des analyses pédologiques. La grande majorité des sols analysés ne présentaient pas de trace d'hydromorphie. Aucune espèce de la flore n'a été recensée.

Les accès aux parcelles étaient suffisants pour caractériser l'ensemble des zones AU du PLU.

8 LES ESPACES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

D'un point environnemental, paysager et patrimonial, certains espaces naturels de qualité, sont recensés et protégés.

Ce sont des grands ensembles riches, peu modifiés qui offrent des possibilités biologiques importantes et accueillent des monuments historiques.

Le dossier annexes du PLU présente des documents complémentaires sur ces espaces.

D'après les élus, les sites de protection environnementale représenteraient quelques 906 hectares sur la totalité de la commune.

8.1 Le site Natura 2000 des Marais de Redon et Vilaine (FR5300002)

Fégréac est compris dans le périmètre du site Natura 2000 des Marais de Redon et Vilaine, comprenant les marais de l'Oust, au nord et ceux de l'Arz au sud.

Au total le site Natura 2000 représente 7% du territoire communal. Les marais sont protégés au titre de la Directive Habitats-Faune-Flore et sont désignés Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et Site d'Intérêt Communautaire (SIC).

Le site s'étend sur 10 888 ha et 3 départements (Loire Atlantique, Morbihan et Ille et Vilaine). Son intérêt réside dans la présence d'habitats d'intérêt communautaire tels que les prairies humides eutrophes à hautes herbes, les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes... Ces habitats, en danger d'extinction, abritent des espèces protégées telles que la loutre d'Europe, le Grand Capricorne, la Cordulie à corps fin...

Du fait de la présence du site Natura 2000, le PLU nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale.

Une étude des incidences du projet de PLU sur le site est jointe au rapport de présentation et donne plus de détails sur ces caractéristiques.

Ce site a bénéficié d'un nouvel arrêté en date du 21 octobre 2016 modifiant l'arrêté du 17 mars 2008 portant désignation du site Natura 2000 Marais de Vilaine.

Ce nouvel arrêté est joint dans les annexes du PLU.

Les deux cartes ci-dessous présentent le site présent sur Fégréac, les documents transmis n'étaient pas d'une qualité optimale.



Site Natura 2000 "Marais de Vilaine"
 Zone spéciale de conservation FR5300002
 (Ille et Vilaine ; Morbihan ; Loire-Atlantique)

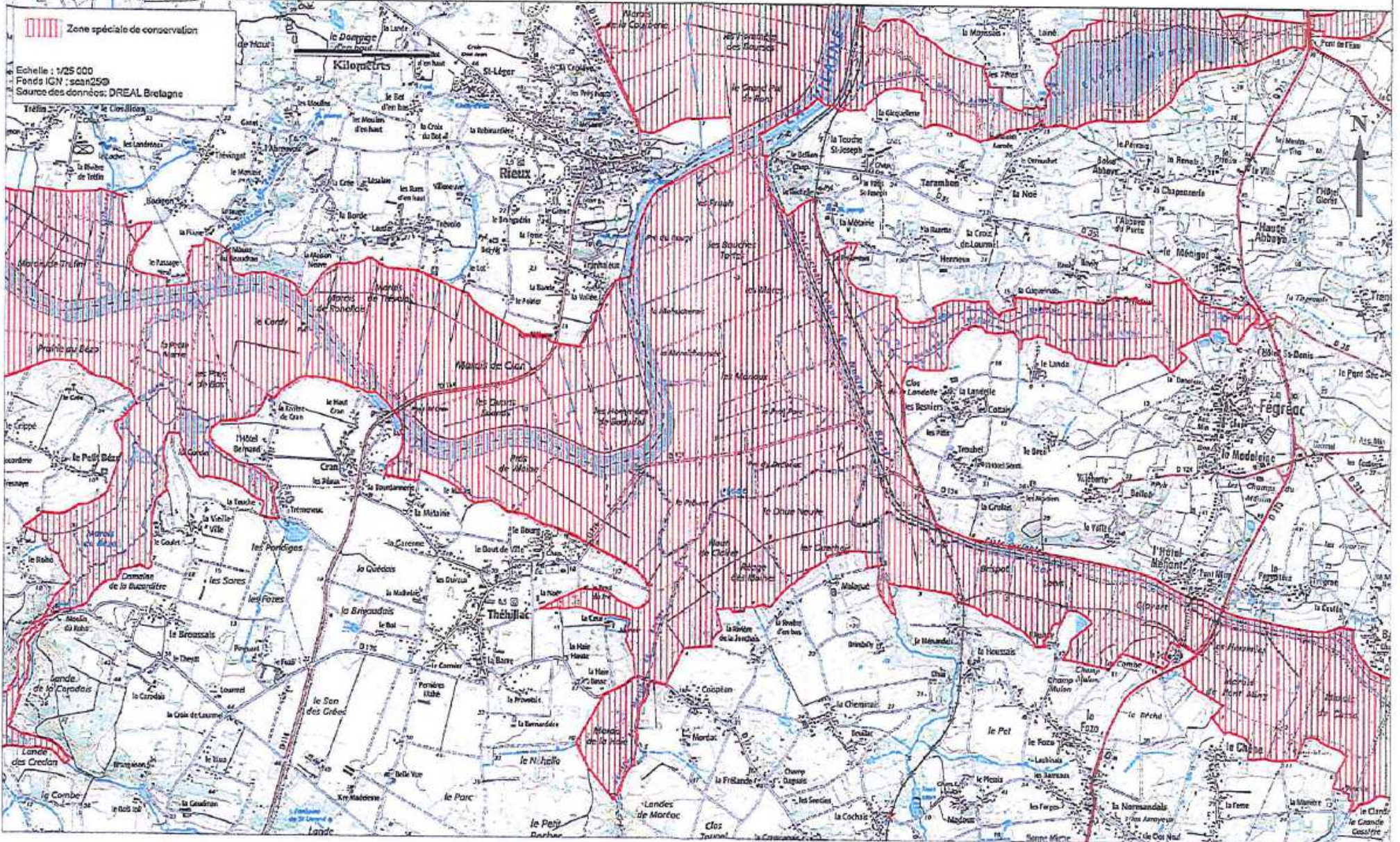
Carte 3/11 au 1/25 000 annexée à l'arrêté de désignation du site Natura 2000

21 OCT. 2016



Zone spéciale de conservation

Echelle : 1/25 000
 Fonds IGN : scan250
 Source des données: DREAL Bretagne



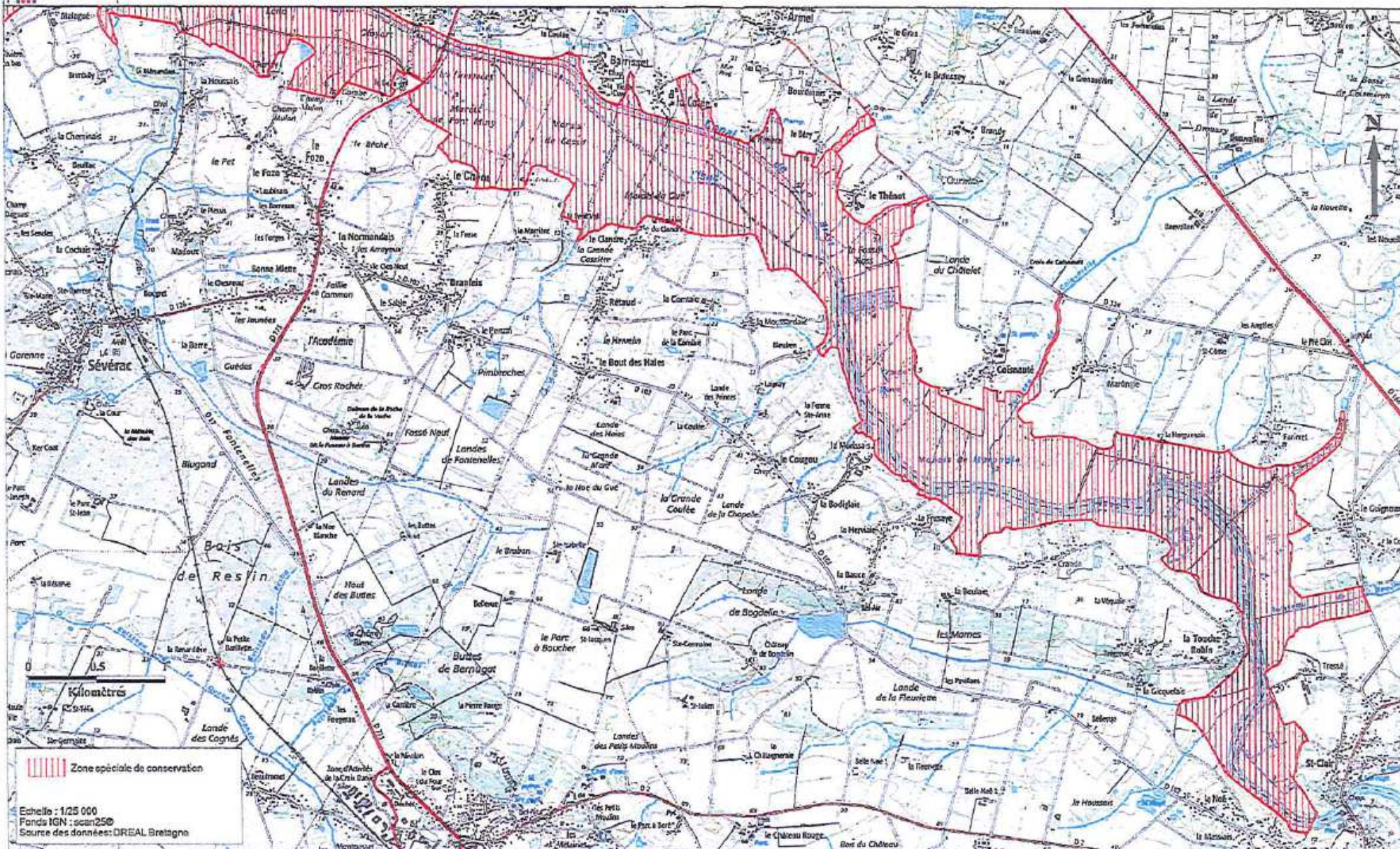


Site Natura 2000 "Marais de Vilaine"
Zone spéciale de conservation FR5300002
(Ille et Vilaine ; Morbihan ; Loire-Atlantique)

Ministère
de l'Environnement,
de l'Énergie
et de la Mer

Carte 4/11 au 1/25 000 annexée à l'arrêté de désignation du site Natura 2000

21 OCT. 2016



Zone spéciale de conservation

Echelle : 1/25 000
Fonds IGN : scan250
Source des données: DREAL Bretagne



8.2 Znieff de Type 1 (1 ère génération): Marais de Fégréac et de l'Isac à l'amont de Guenrouet, n°10050000

Cette ZNIEFF composée de marais, prairies humides, rivière, canal et étang, est commune à 5 communes (Fégréac, Guenrouet, Plesse, St Nicolas de Redon, et Séverac), elle s'étend sur une surface de 2429 hectares au total.

INTERET :

Intérêt botanique : Végétation exceptionnelle au niveau des zones hygrophiles et tourbeuses en particulier au nord-ouest de Fégréac et au niveau des marais de l'Isac.

On peut y observer notamment au moins 7 espèces protégées nationalement ou régionalement (gratiole, grande douve, laureau, etc...)

Intérêt ornithologique : Avifaune nicheuse intéressante avec diverses espèces caractéristiques (ardéidés, anatidés, rallidés, fauvettes paludicoles, etc...) dont certaines sont peu communes voire rares à l'échelle départementale.

Zone potentiellement intéressante pour l'avifaune hivernante et migratrice, en particulier lors d'inondations (anatidés, limicoles).

Zone trophique pour les anatidés hivernants en relation avec l'estuaire de la Vilaine, la Grande Brière et la Basse Loire.

Intérêt mammalogique : Présence possible du vison d'Europe, l'un des petits carnivores le plus menacé en France et de la musaraigne aquatique, peu commune dans la région.

Intérêt pour les batraciens : Bonne diversité spécifique. Très belle station de reproduction pour le pélodyte ponctué.

POTENTIALITES BIOLOGIQUES DE LA ZONE : Zone restant potentiellement très intéressante pour la faune et la flore localement malgré les transformations subies.

DEGRADATIONS ET MENACES : Transformation importante depuis la mise en service du barrage d'Arzal en 1970 et à la suite d'une série d'aménagement (recalibrage de la Vilaine, endiguement, mise en culture, etc...) ayant entraîné un appauvrissement de la flore et une baisse des potentialités d'accueil pour l'avifaune.

PROTECTION SOUHAITEE

Conserver les derniers secteurs d'intérêt remarquable en évitant tout nouvel aménagement, tel que l'assèchement de ces zones et leurs mises en culture.

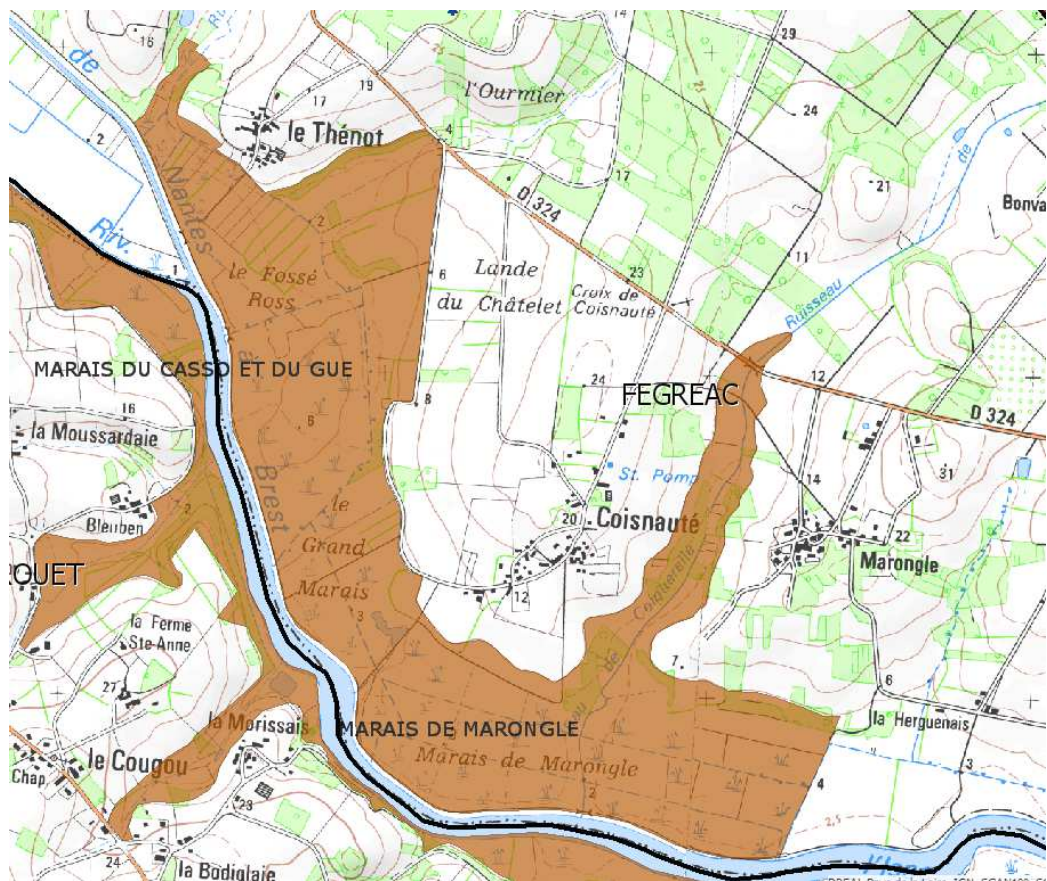


8.3 Znieff de Type 1 (2 ère génération): Marais de Marongle n°10050001

Cette ZNIEFF correspond à un vaste ensemble marécageux à dominance oligotrophe à dystrophe acide, le plus souvent constitué de prairies-roselières et prairies tourbeuses acides abritant diverses espèces végétales d'intérêt patrimonial.

On y rencontre également la présence d'une héronnière et nidification de diverses espèces d'oiseaux intéressants (rapaces, passereaux paludicoles, anatidés).

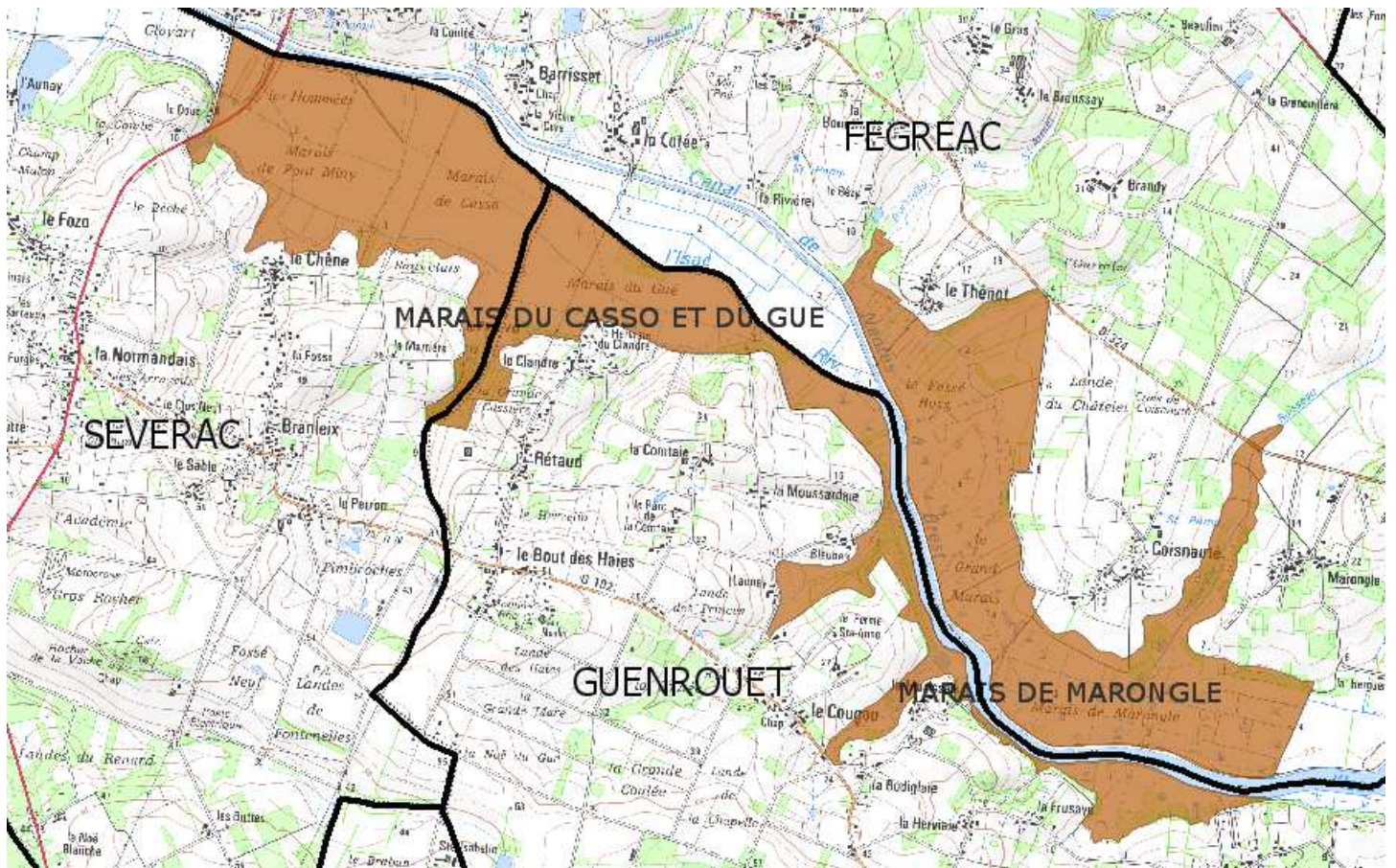
Cette ZNIEFF s'étend sur 173 hectares.



8.4 Znieff de Type 1 (2 ère génération): Marais du Casso et du Gué n°10050002

Cette ZNIEFF s'étend principalement sur les communes de Guenrouet et Séverac, seuls les abords de l'Isac sur Fégréac sont concernés, on y retrouve un ensemble de prairies marécageuses mésotrophes, en général tourbeuses ou prairies-roselières plus ou moins diversifiées, souvent fauchées, parfois également ou principalement pâturées avec quelques bois humides et milieux aquatiques (étangs, mares).

On y retrouve également la présence de diverses espèces végétales d'intérêt patrimonial. Cette ZNIEFF couvre 227 hectares au total.

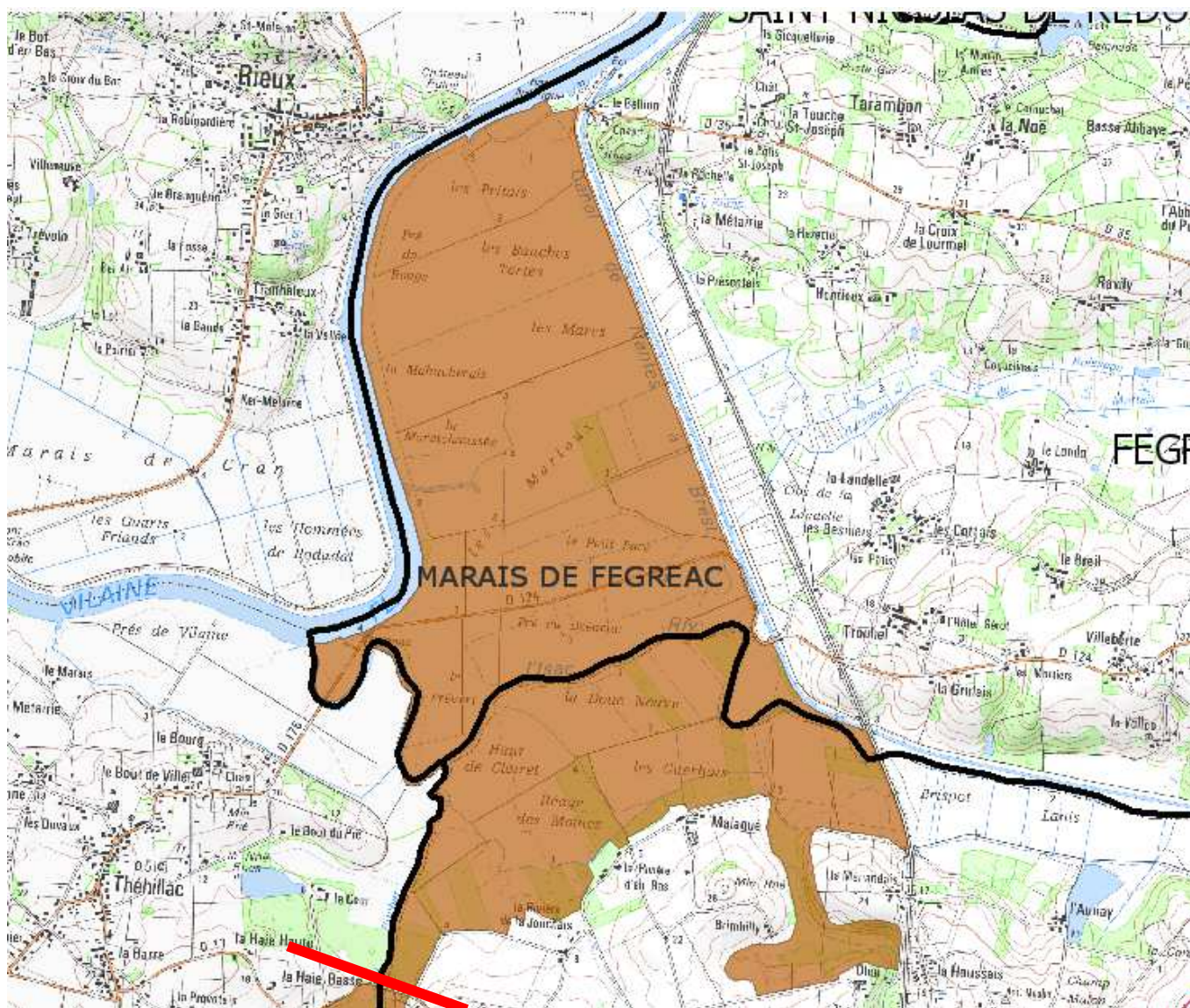


8.5 Znieff de Type 1 (2 ère génération): Marais de Fégréac n°11130001

Cette ZNIEFF se situe sur les communes de Fégréac et de Séverac, elle couvre 506 hectares au total.

Cette zone bien que notablement appauvrie depuis la construction du barrage d'Arzal demeure toutefois intéressante du point de vue floristique.

On y compte également la présence de groupements végétaux intéressants avec quelques espèces végétales d'intérêt patrimonial ainsi que la présence de la Loutre d'Europe.



8.6 Znieff de Type 2 (2 ère génération): Vallée de l'Isac entre Guenrouet et Pont Miny, Vallée du Dresneux et étang Aumée n°10050000

Cette vaste ZNIEFF de 1349 hectares se situe sur les communes de Fégréac, Guenrouet, Plesse, Saint Nicolas de Redon et Séverac.

Elle se compose de prairies permanentes humides ou très humides, de bas fond marécageux, marais tourbeux et landes humides tourbeuses, en particulier en vallée de l'Isac.

La vallée du Dresneux présente diverses catégories de prairies marécageuses, la vallée de l'étang Aumée est envahie par des roselières et des saulaies.

C'est l'une des zones les plus "naturelles" et les plus diversifiées des marais de Vilaine.

On y retrouve un intérêt floristique et phytosociologique notable, avec en particulier plusieurs espèces végétales d'intérêt patrimonial maintenu grâce à une gestion des niveaux d'eau plus favorables aux zones humides que dans la majeure partie des Pays de Vilaine.

C'est une zone d'importance régionale pour les oiseaux d'eau et en particulier pour les anatidés, en gagnage hivernal et transits migratoire pré-nuptiaux, mais aussi en période de nidification.

C'est également une excellente frayère à brochet et une très bonne zone de croissance et d'alimentation pour l'anguille (vallée et marais de l'Isac surtout).

C'est enfin une zone d'intérêt trophique majeur pour les populations de chiroptères hibernant et se reproduisant dans plusieurs sites limitrophes.

On y retrouve également une intéressante diversité d'odonates.



8.7 Znieff de Type 2 (2 ère génération): Marais de La Vilaine en aval de Redon n°1130000

Ce site de 1109 hectares s'étend sur les communes de Fégréac, Saint Nicolas de Redon et Séverac.

C'est un ensemble de prairies permanentes méso-xérophiles, mésophiles ou humides, souvent subhalophiles, de cultures et de bas fonds alluviaux tardivement inondés, ainsi que quelques boisements humides ou roselières plus ou moins diversifiées.

C'est une zone d'importance régionale pour les oiseaux d'eau et en particulier pour les limicoles en transits migratoire pré-nuptiaux et en hiver.

On y retrouve également des sites de nidification de passereaux caractéristiques de milieux prairiaux et palustres.

Enfin, cette zone présente un intérêt trophique majeur pour les populations de chiroptères hibernant et se reproduisant dans plusieurs sites des environs.

A noter également la présence du pelodyte ponctué, amphibien devenu rare dans la vallée depuis les années 1980.



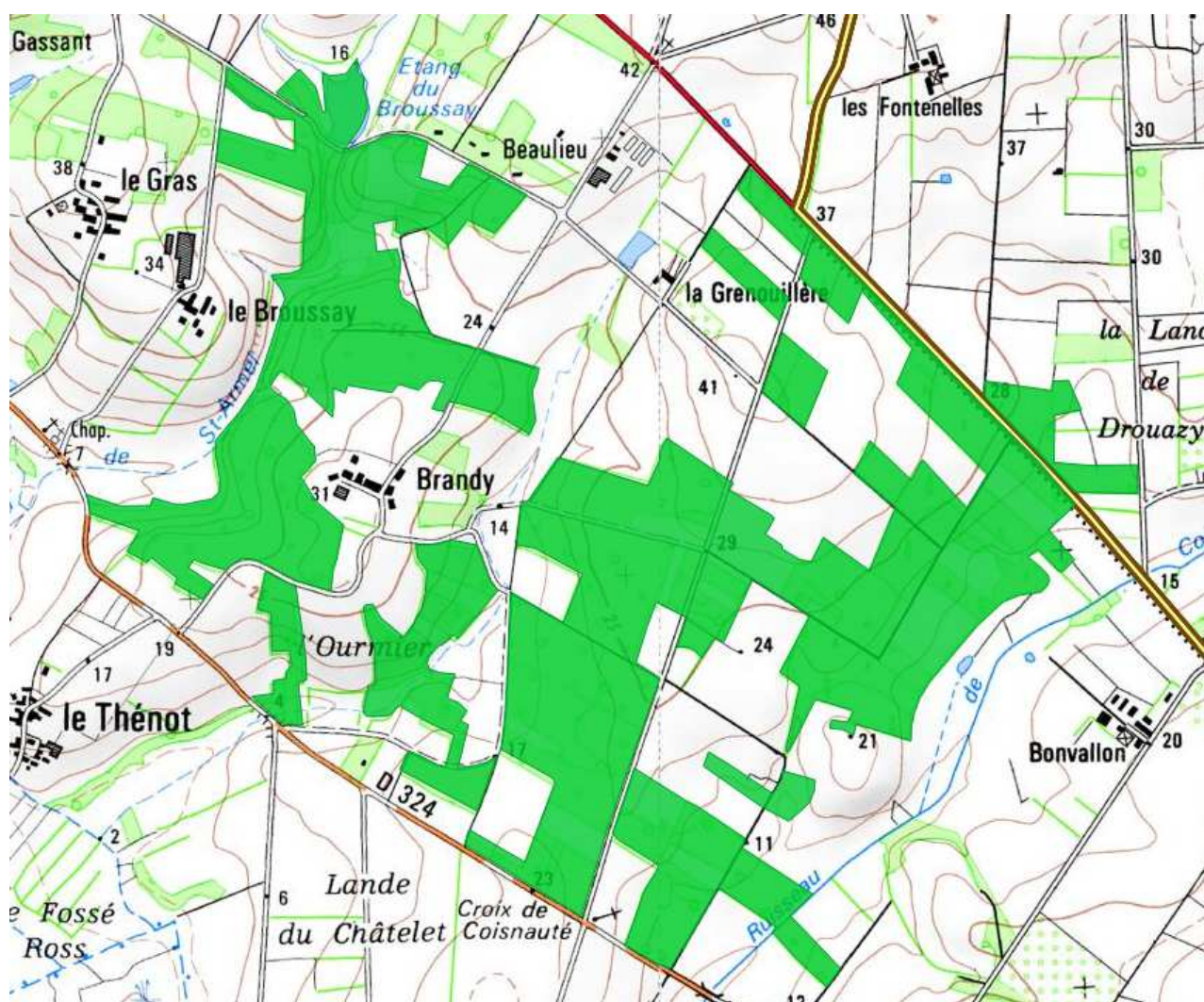
8.8 Znieff de Type 2 (2 ère génération): Pinèdes, landes et étang entre Bonvallon et Le Broussay n°11400000

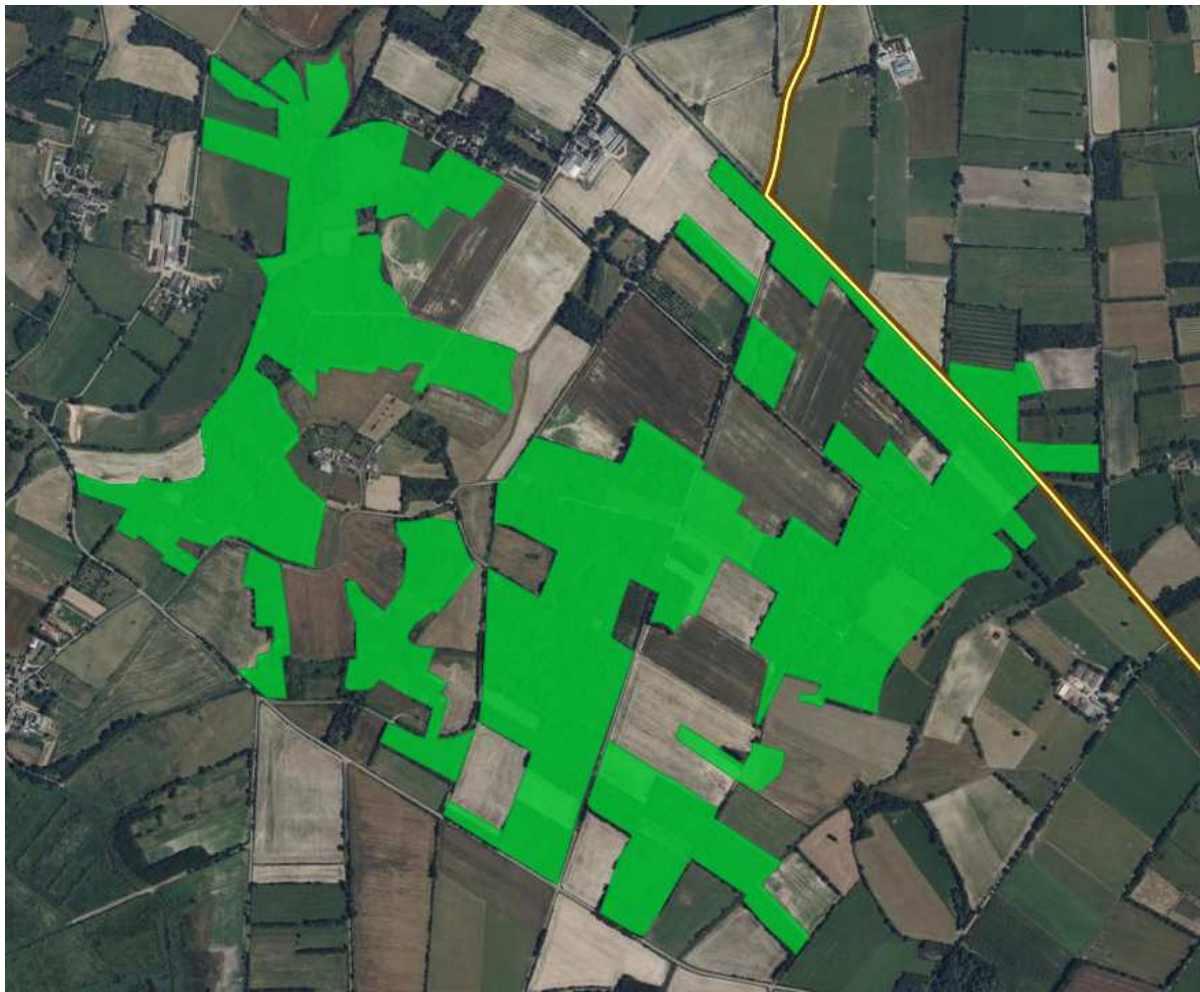
Ce site de 133 hectares se situe quasiment entièrement sur la commune de Fégréac, seules quelques parcelles de la commune de Plesse sont également concernées.

C'est un ensemble constitué de pinèdes, de boisements mixtes ou feuillus, de landes, de prairies et d'un petit étang, présentant d'intéressantes formations végétales.

On y retrouve une avifaune nicheuse variée comprenant divers oiseaux caractéristiques des milieux boisés et des landes, dont une espèce peu répandue dans notre département.

A noter une intéressante diversité de lépidoptères rhopalocères (papillons diurnes).





8.9 Zone humide d'importance majeure : Marais de Vilaine, FR 523001

Cette zone humide concerne les communes de Fégréac, Avessac, Guemené-Penfao, Guenrouet, Masserac, Saint Nicolas de Redon et Séverac.

Aucune fiche descriptive n'est disponible.



8.10 Les espaces naturels sensibles

La commune de Fégréac est concernée par une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS) à l'intérieur de laquelle le département a un droit de préemption.

Cette zone a été créée par délibération communale du 28 mars 1994 et par délibération départementale du 30 mars 1995.

Cette zone de préemption s'étend sur 70 hectares environ, localisés le long du Canal de Nantes à Brest.

Les objectifs de cette action sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles.

8.11 Les groupements d'eau potable

La commune de Fégréac a la particularité (avec les communes voisines) d'être dotée d'un système de distribution en eau potable particulier.

L'eau potable sur la commune de Fégréac est dispensée par deux systèmes de production :

- le réseau public qui dessert le bourg et quelques hameaux, il est géré par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la région de Saint Gildas des Bois
- un réseau associatif : les groupements d'eau potable

La commune de Fégréac compte 16 réseaux associatifs (Loi 1901) qui gèrent des groupements d'eau constitués à partir de captages répartis sur le territoire communal.

Le nombre total d'abonnés est 1195 habitants sur 2400 soit 50 % de la population.

A titre informatif, en 2013, le nombre de compteurs gérés par Atlantic'eau est de 470.

Chaque groupement d'eau alimente entre une dizaine d'abonnés à une centaine d'abonnés.

Chaque groupement est géré par une association de riverains (Loi 1901) avec un président et un bureau, chaque groupement est géré de manière privée.

Une procédure de régularisation auprès de la Préfecture a été menée en 2015 afin d'obtenir les autorisations préfectorales d'exploitation de ces groupements. Ces déclarations ont été reçues en mairie durant l'été 2016.

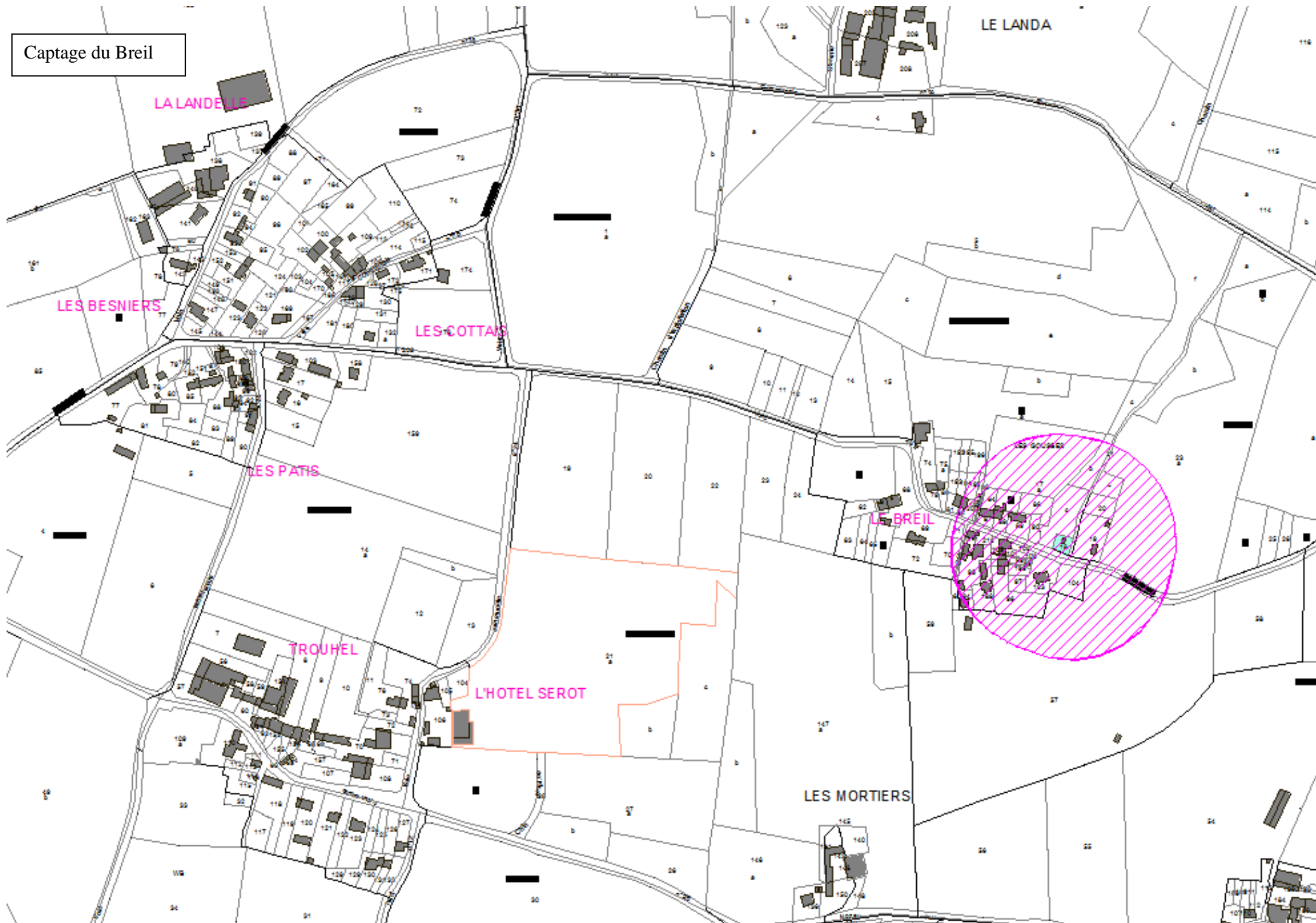
Les groupements d'eau présents sur la commune sont les suivants :

	Noms	Capacité	Nombre d'abonnés	Dont résidences principales	Hameaux desservis
1	La Catée	Aucune possibilité	29	17	La Catée uniquement
2	La Touche St Armel	24 compteurs supp mini.// avec le Gras	62	58	Tréhan, La Rivière, Les clos
3	La Gaule	3 compteurs possibles	102	91	BELLEVUE ,La GARELAIS,La GAULE,Le VERGER,La GUIBOURGERE,La BOCLAIS,BEL-AIR,Les NOUETTES, Le Pt CASSONNET, CASSONNET,BEAUSEJOUR,La MARCHANDE, La Butte Montmartre,La HAUTE -VILLE,Le BOIS MARCHAND, Le MOULIN,La VIEILLE-VILLE,VILLENEUVE, Le DRESNEUX, Le Vx MOULIN,CALOBERT
4	La Basse Abbaye	12 compteurs possibles	40	36	Le Penais, La Chapennerie, La Héronnais, L'Abbaye du Puits, la Reinais, le Prioux, Le Villot
5	La Haute Abbaye	7 compteurs possibles	38	34	L'hôtel Gloret
6	La Métairie	aucun compteur possible	44	39	Le Bellion, Henrioux, Razette, La Présentais, La Touche St Joseph, La Gicquellerie
7	Penhouët	3 compteurs possibles	69	61	Trenneban, Le Pont Sec, La Ponnais
8	Marongle	Aucune possibilité	50	46	Coisnauté
9	Le Gué	Aucune possibilité	8	8	que ce village
10	Barisset	qq habitations dans les dents creuses	37	33	que ce village
11	La Noe	Aucune possibilité	60	55	Ravily, La Croix de Lourmel, Tarambon
12	Le Breil	3 compteurs possibles	69	63	Les Cottais, Le Pâtis de Trouhel, Les Besniers, La Landelle, Trouhel, Le Four d'Ahaut, l'Hôtel Sérot
13	Le Gras	4 compteurs possibles	52	44	Bézy, La Bourdinais
14	Ménigot	Aucune possibilité	21	19	Les oiselets
15	Balac La Vallée	Aucune possibilité	22	22	La vallée, Villeberthe, Le Bois de Balac

A noter que sur le secteur de la Touche St Armel, l'eau distribuée est de mauvaise qualité (présence de fer et de manganèse). Un secours est mis en place avec le groupement voisin du Gras mais la ressource du Gras est insuffisante pour couvrir les deux captages.

Sur le secteur de Penhouët, des contaminations bactériologiques sans gravité sont parfois constatées.

Captage du Breil



LA LANDELE

LES BESNIERS

LES COTTAIS

LES PATIS

TROUHEL

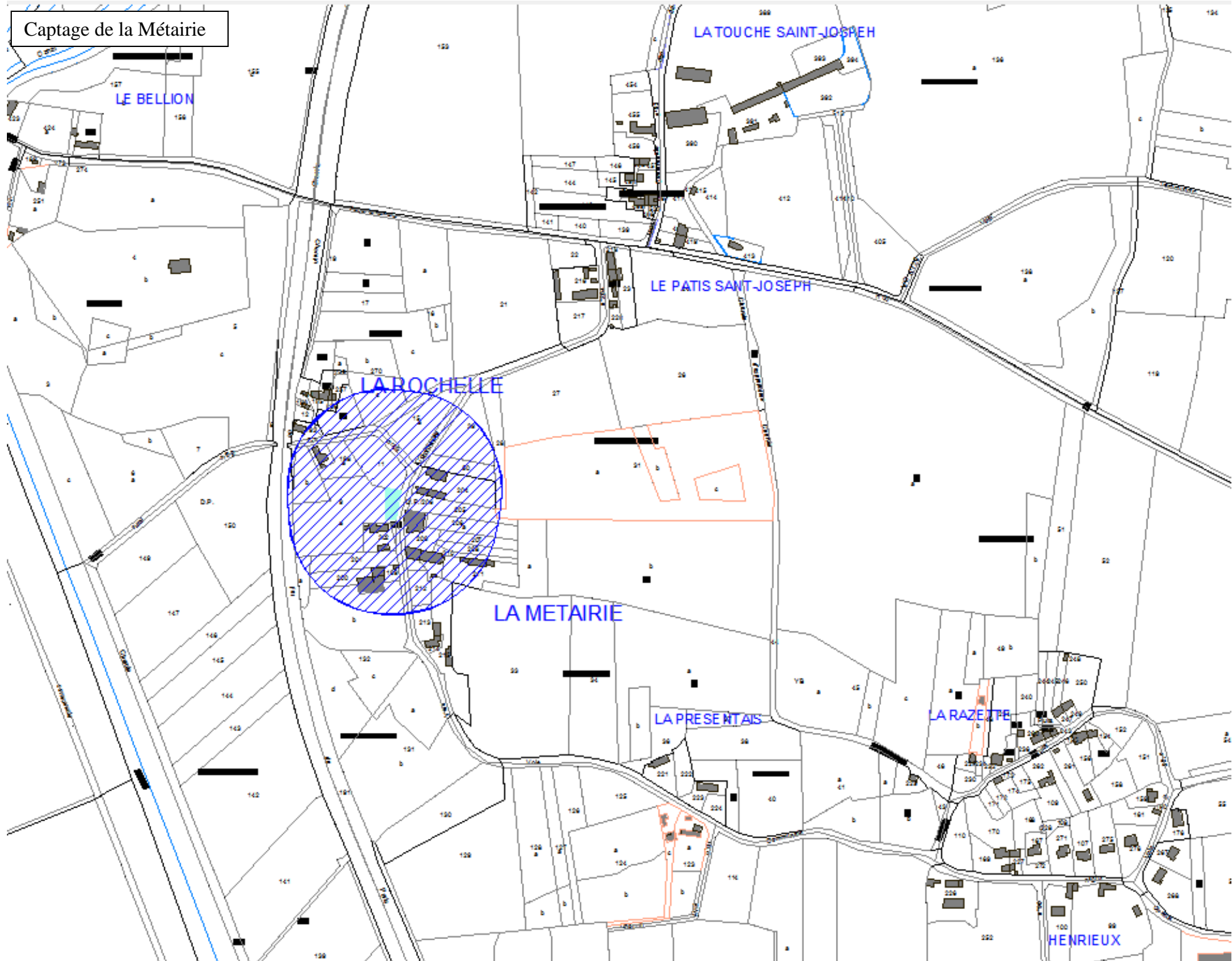
L'HOTEL SEROT

LE BREIL

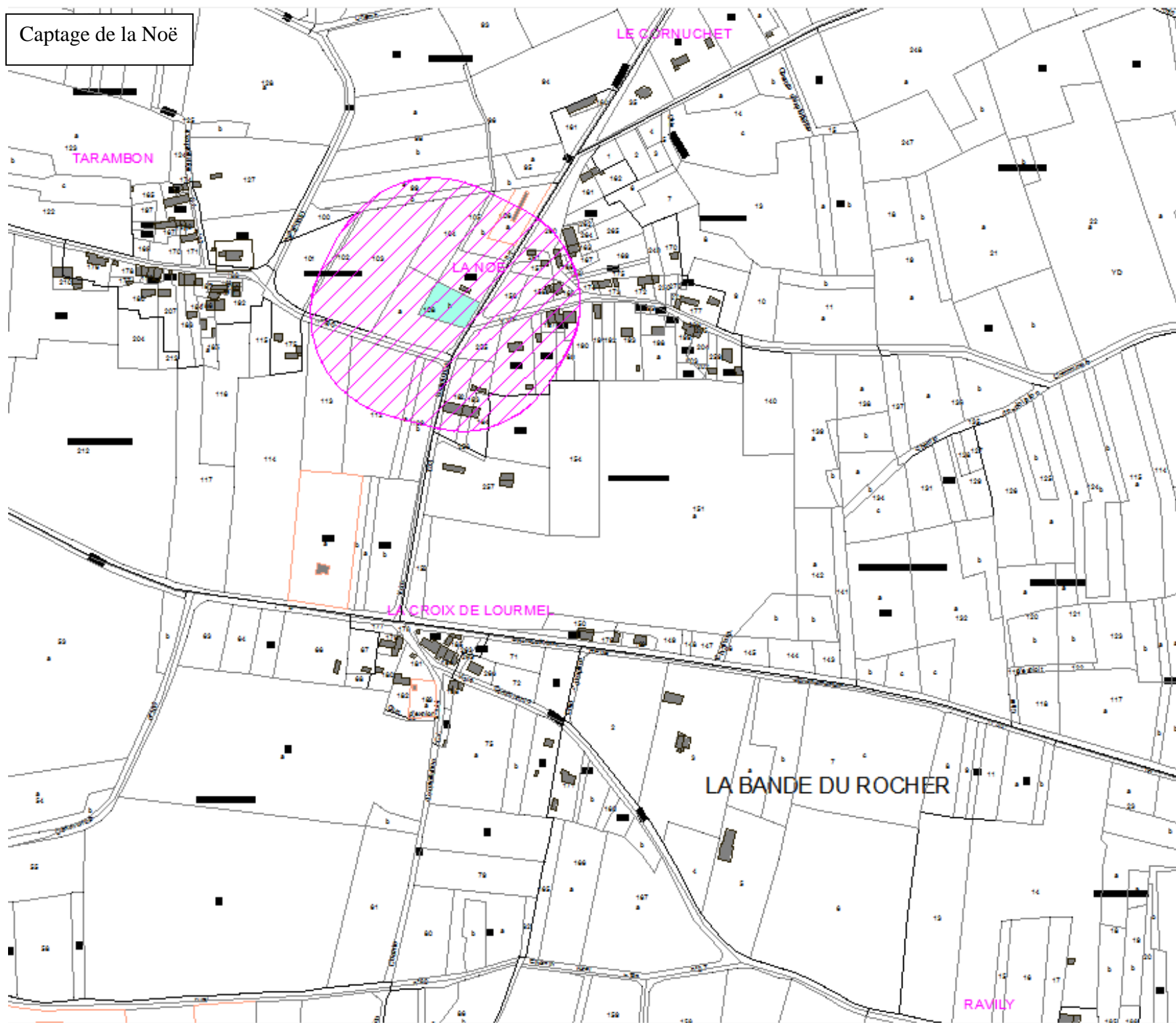
LES MORTIERS

LE LANDA

Captage de la Métairie

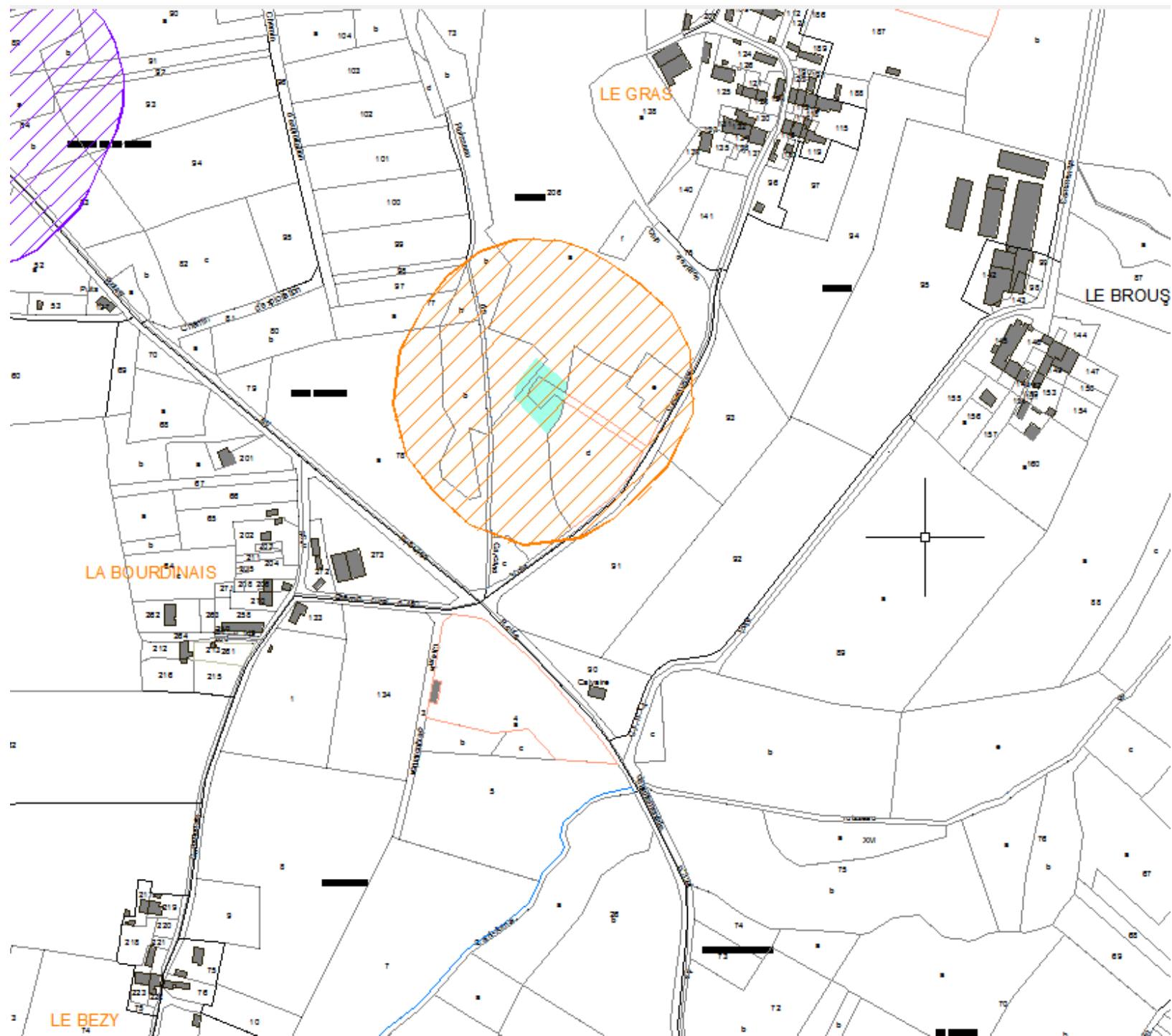


Captage de la Noë

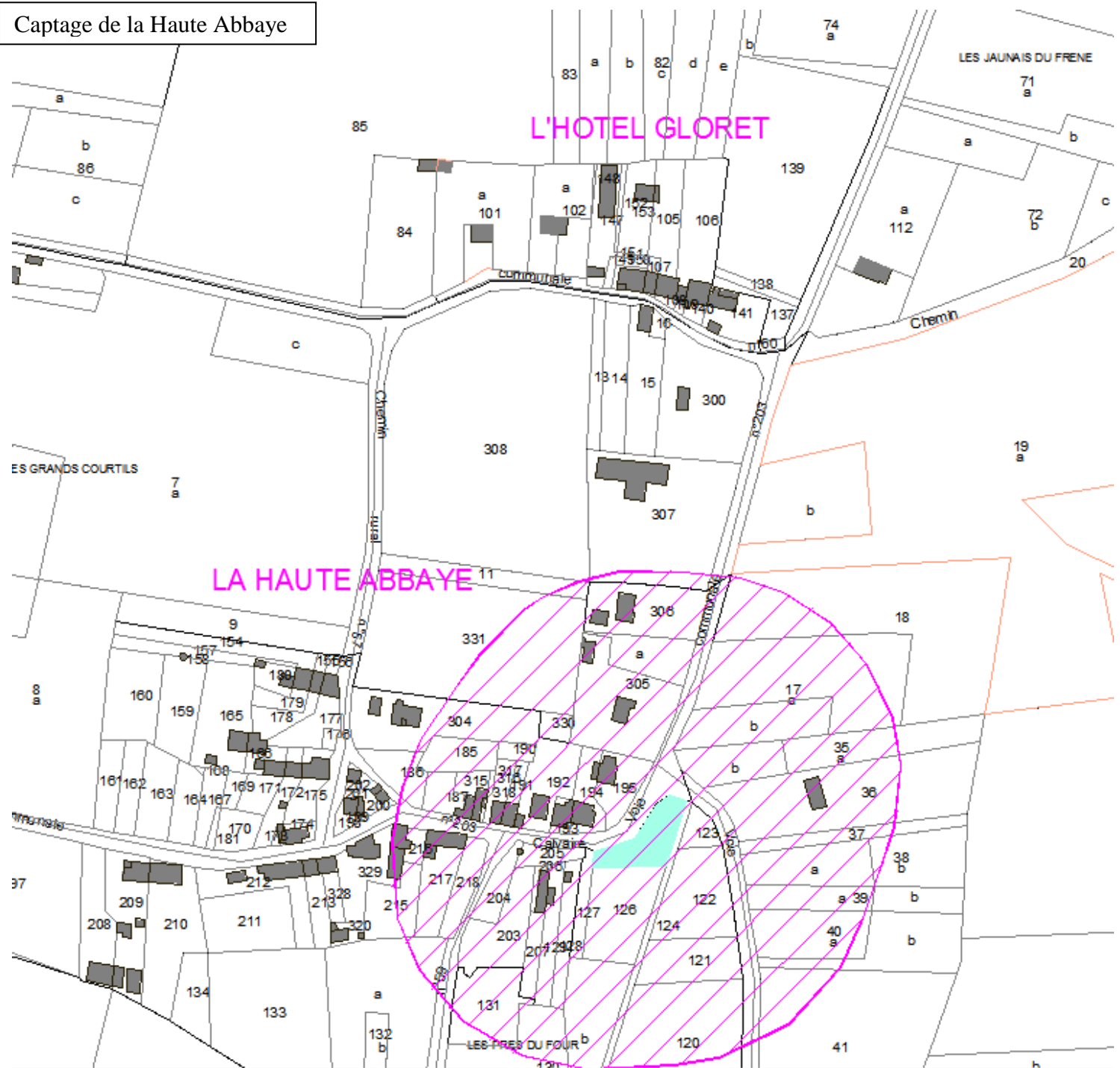


Captage de la Basse Abbaye

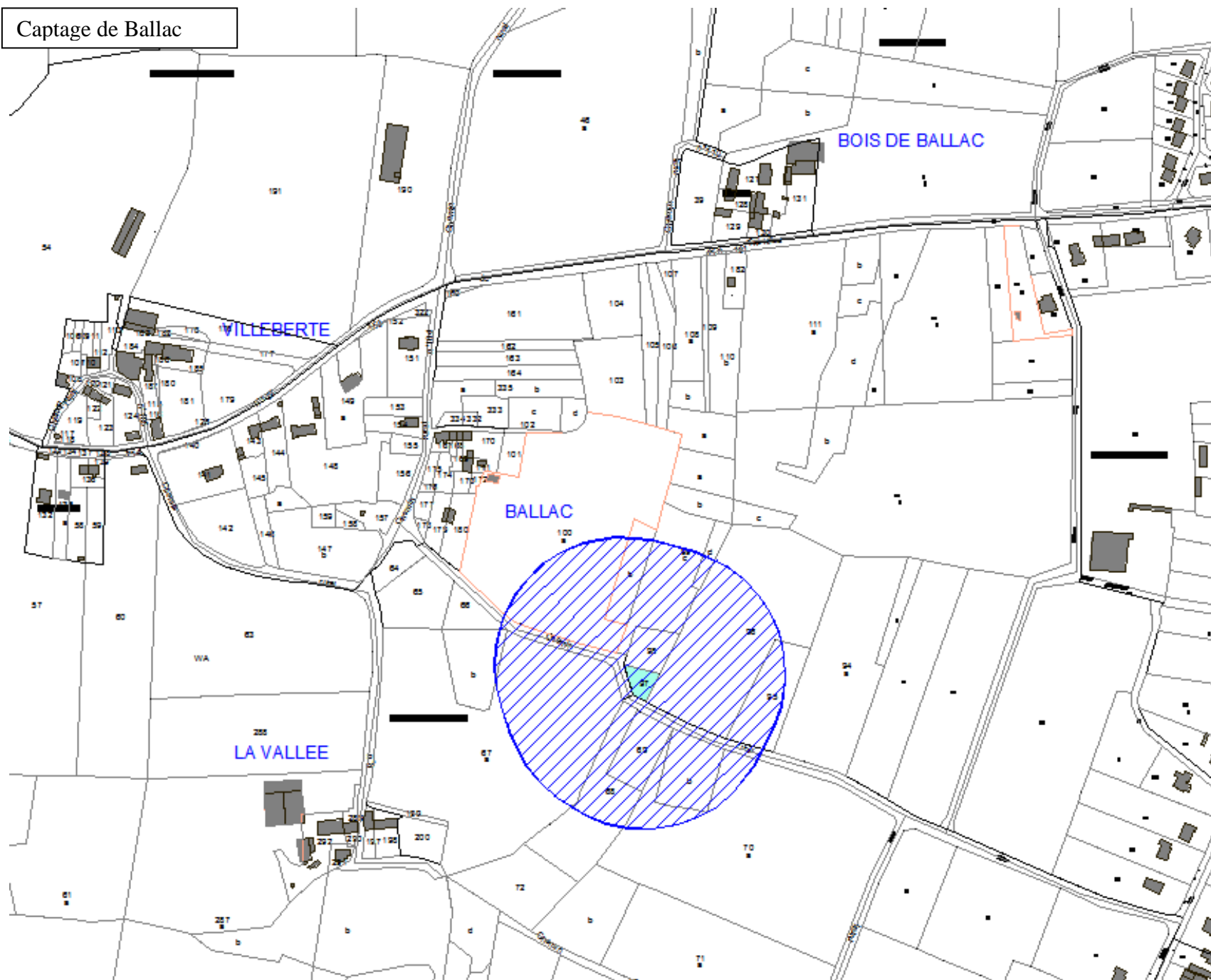




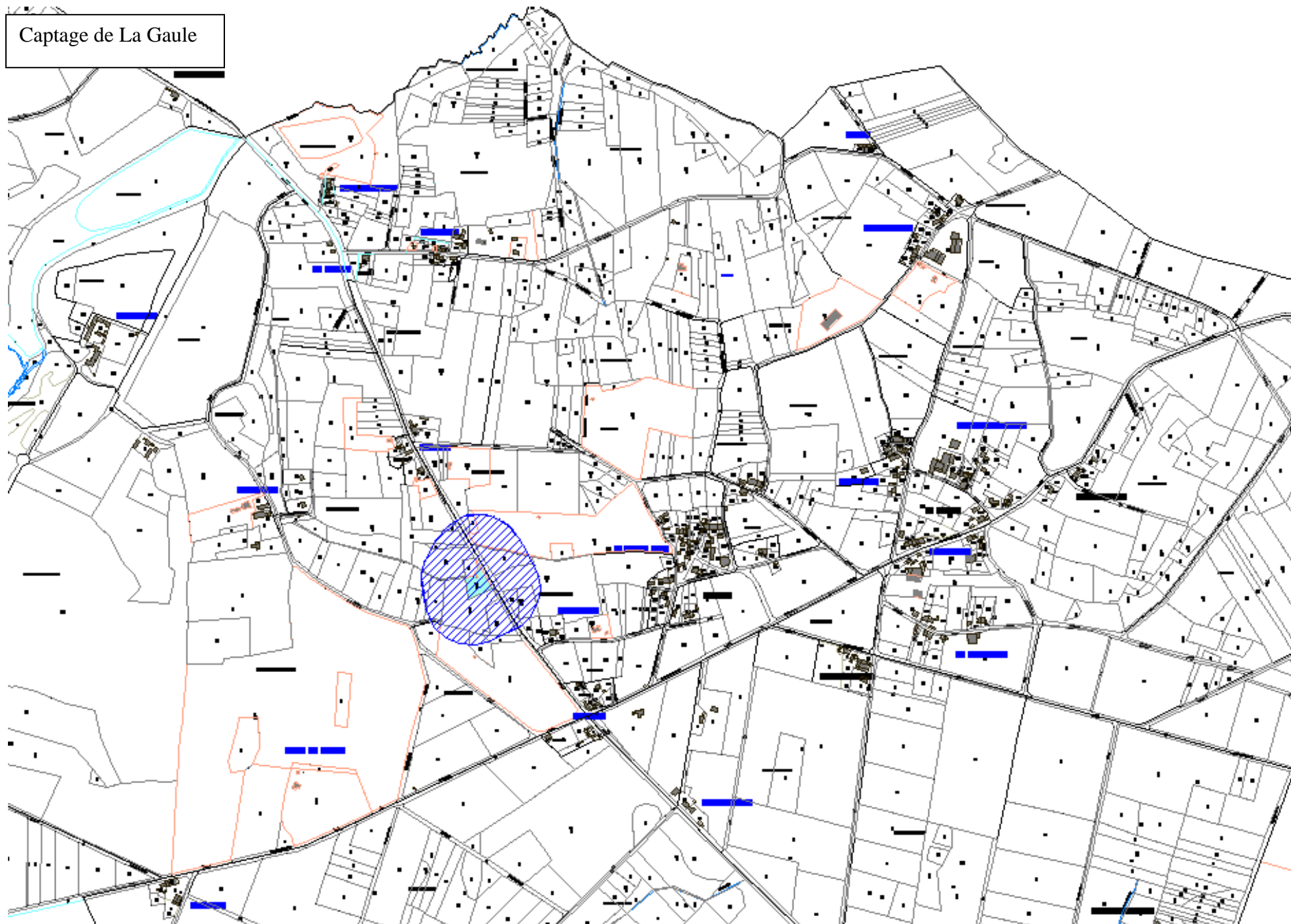
Captage de la Haute Abbaye



Captage de Ballac

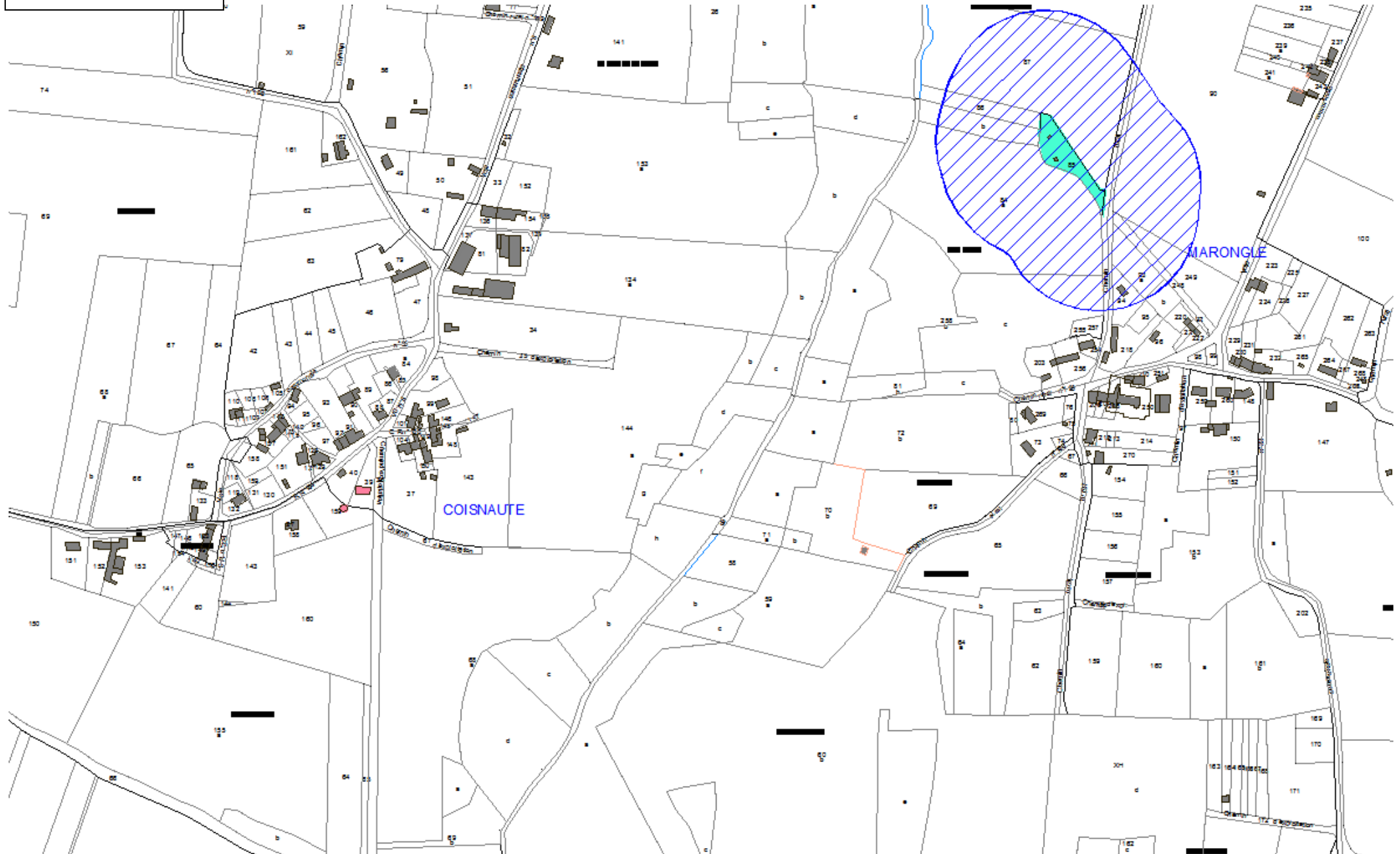


Captage de La Gaule

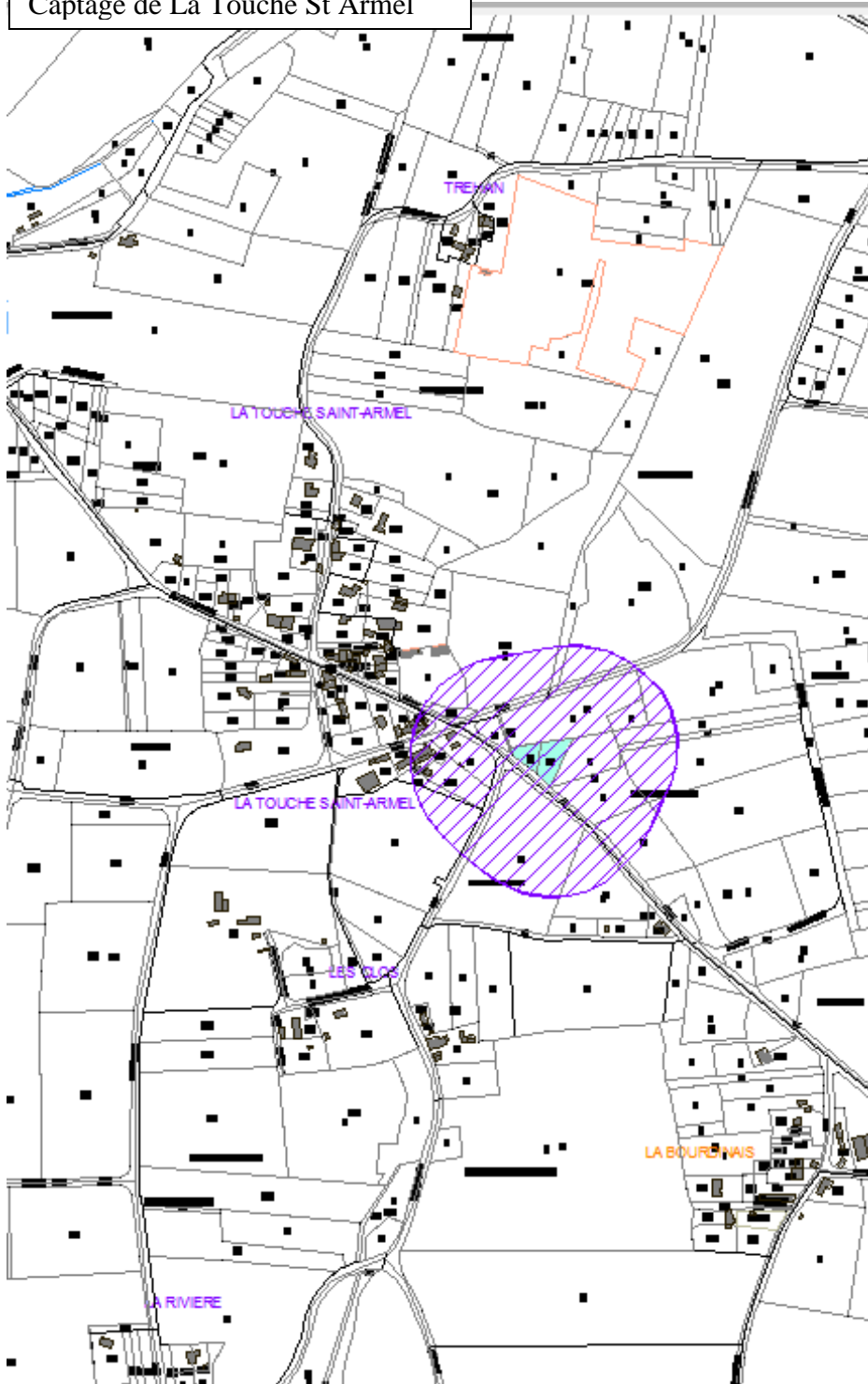


Les hameaux desservis par le captage de la Gaule sont en bleus sur la cartographie ci-dessous. L'échelle permettant de visualiser l'ensemble ne permet pas une bonne lisibilité du nom des hameaux. Voici la liste des hameaux desservis par le captage de la Gaule : BELLEVUE ,La GARELAIS,La GAULE,Le VERGER,La GUIBOURGERE,La BOCLAIS,BEL-AIR,Les NOUETTES, Le Pt CASSONNET, CASSONNET,BEAUSEJOUR,La MARCHANDE, La Butte Montmartre,La HAUTE -VILLE,Le BOIS MARCHAND, Le MOULIN,La VIEILLE-VILLE,VILLENEUVE, Le DRESNEUX, Le Vx MOULIN,CALOBERT

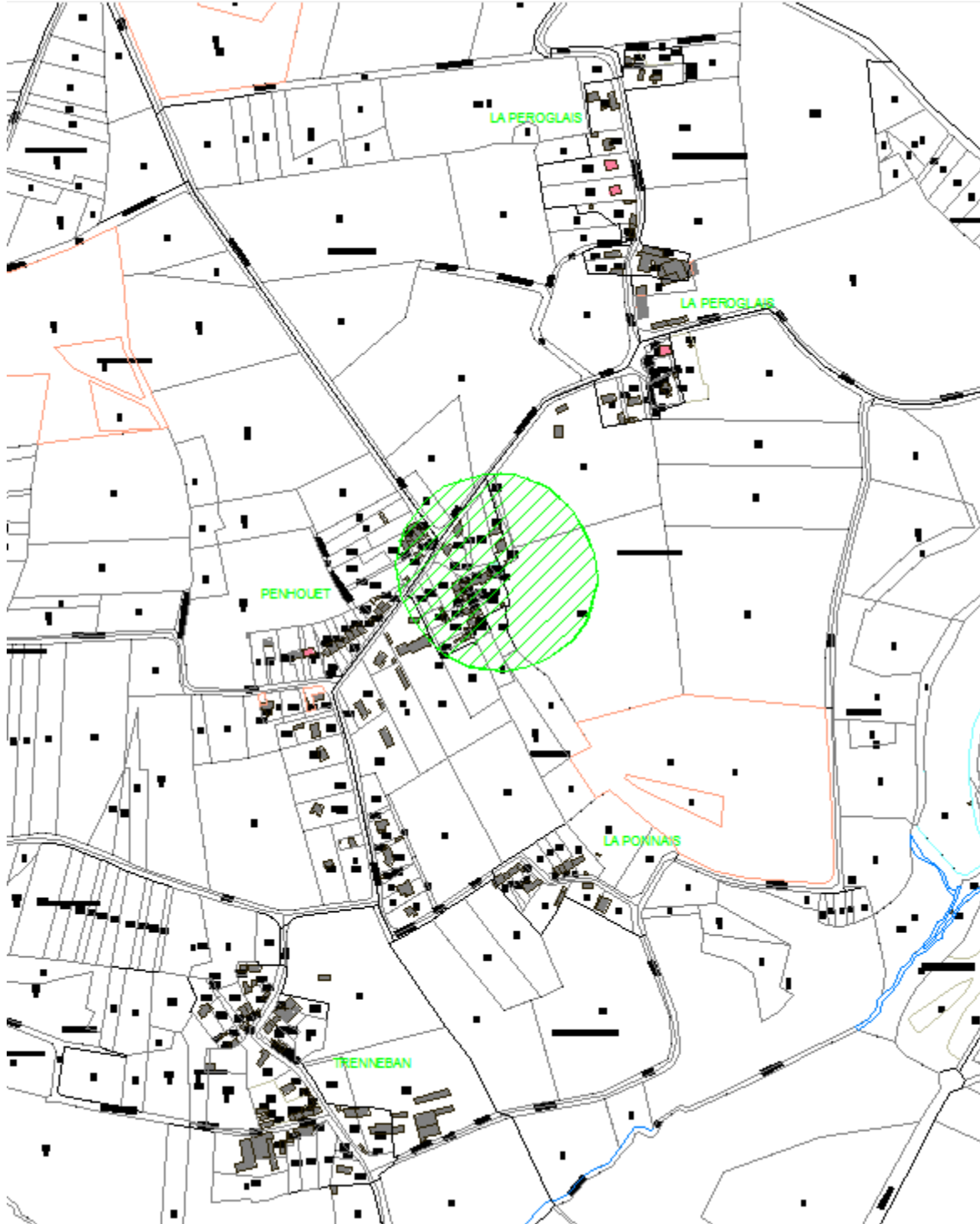
Captage de Marongle

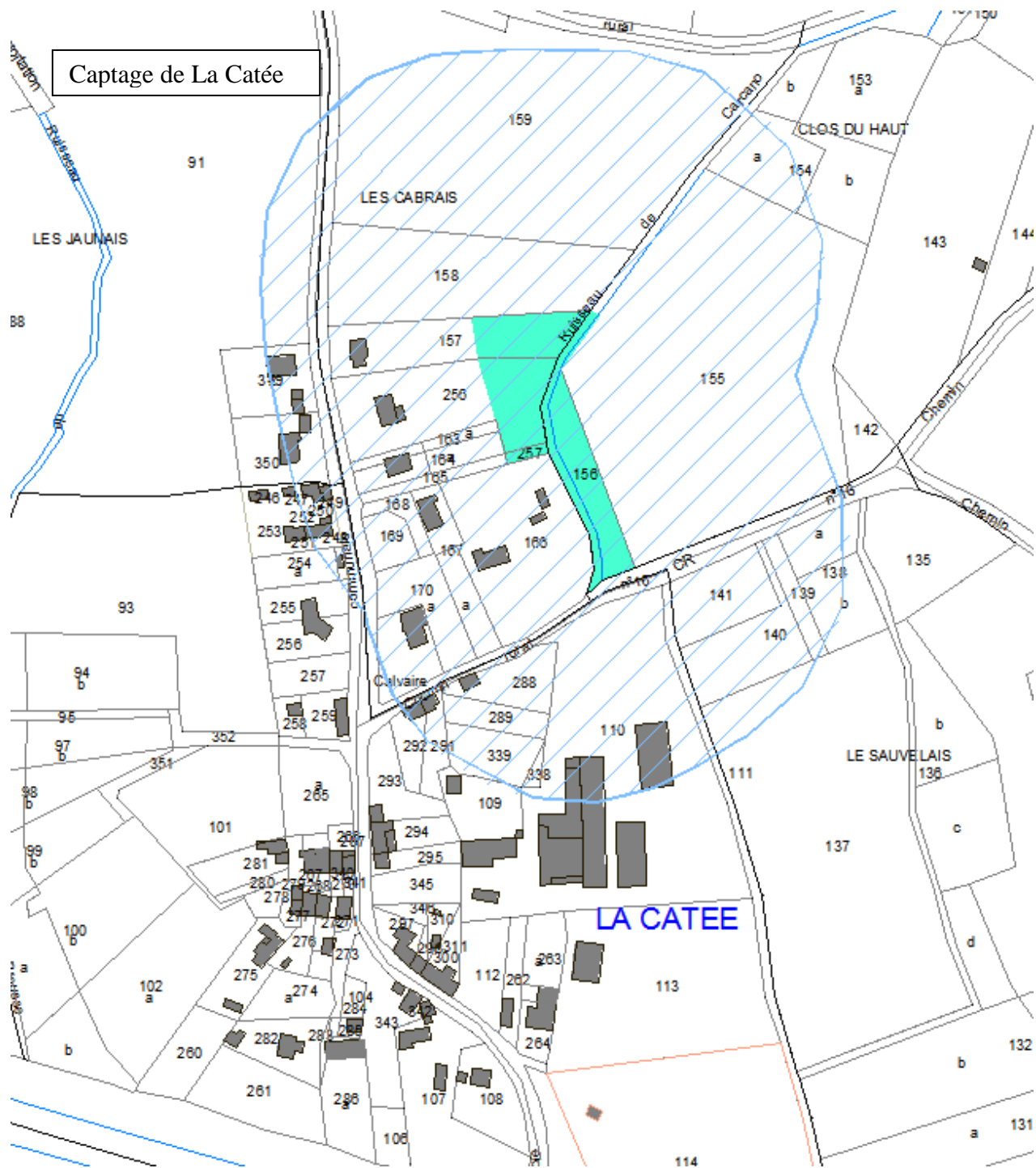


Captage de La Touche St Armel

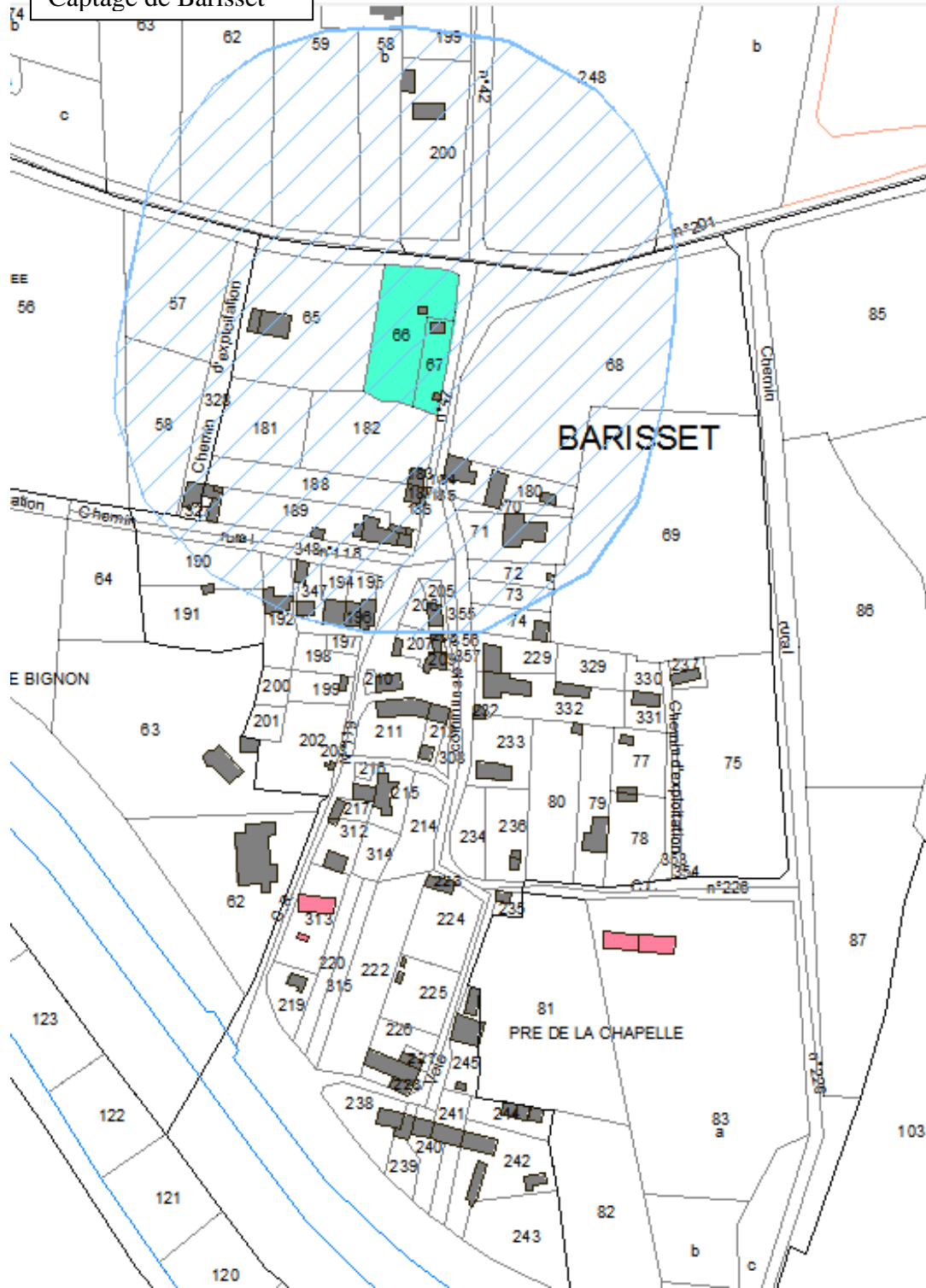


Captage de Penhouët

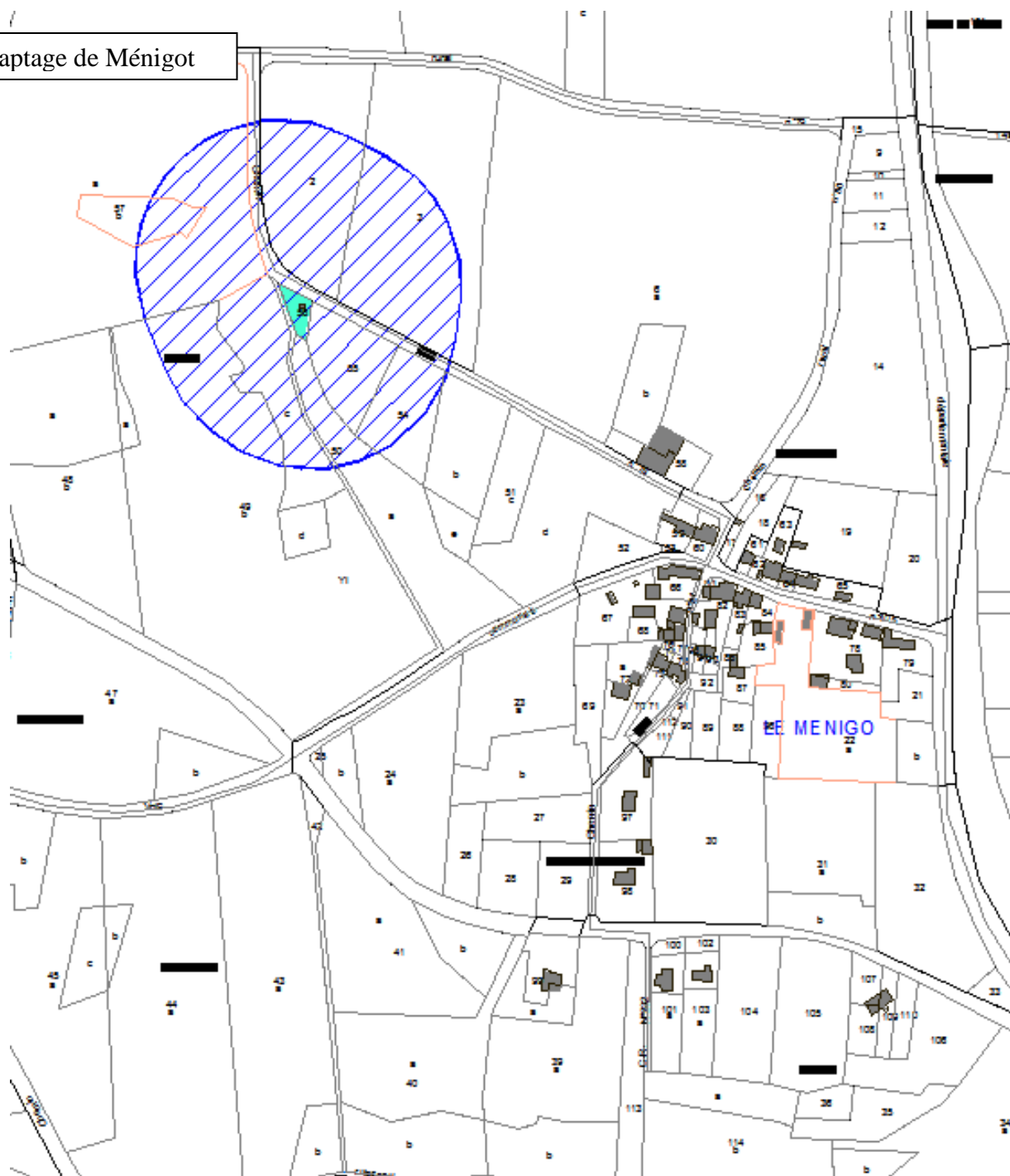




Captage de Barisset



Captage de Ménigot



7.12 Les sites archéologiques

Sources : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

L'atlas du patrimoine a identifié plusieurs sites archéologiques sur la commune de Fégréac ainsi que plusieurs zones de sensibilité archéologiques.

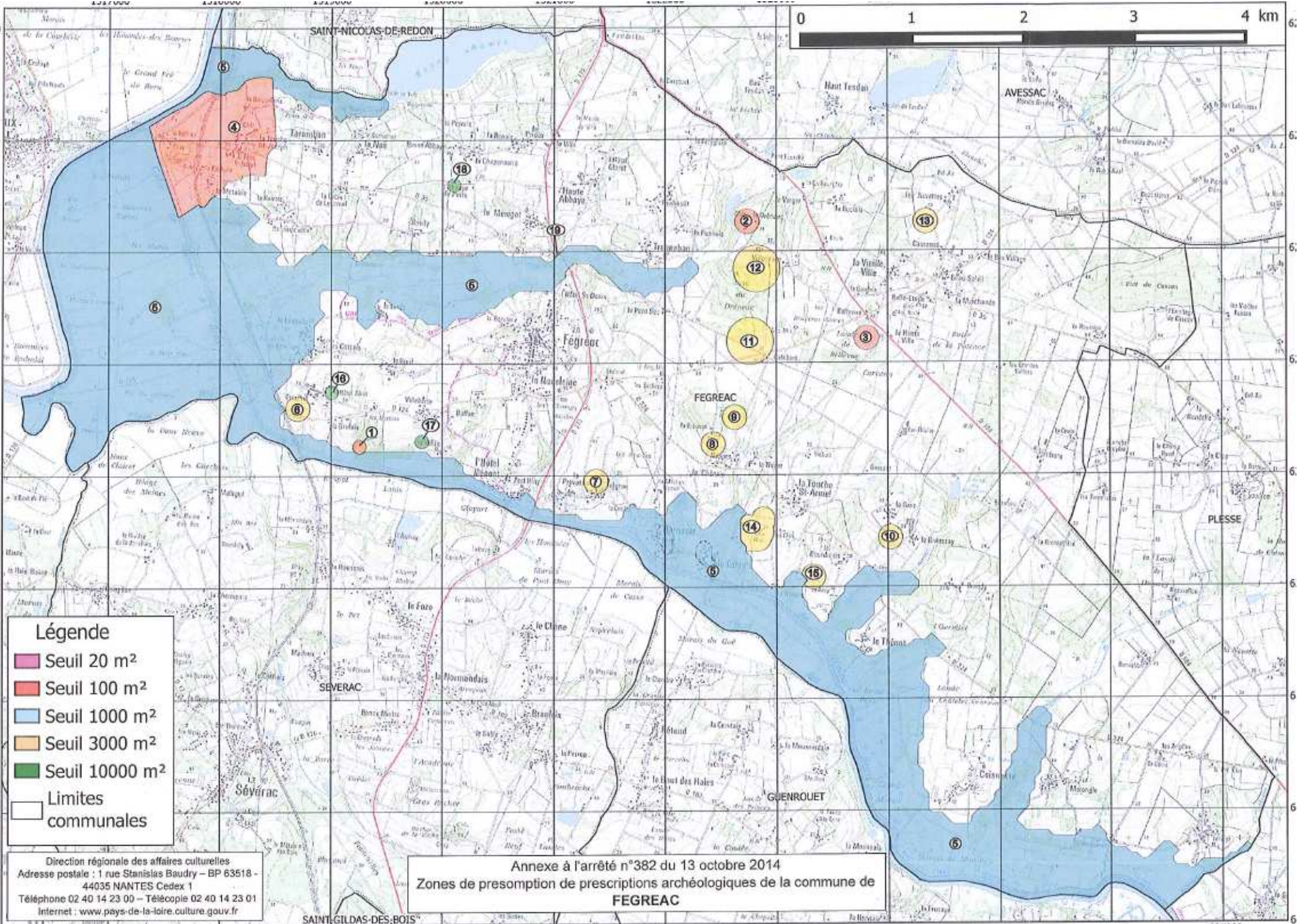
Le tableau ci-dessous mentionne la localisation de ces sites, ces données ont été communiquées par la DRAC Pays de La Loire, arrêté n°382 du 13 octobre 2014.

Service régional de l'archéologie, DRAC des Pays de la Loire

Annexe à l'arrêté n° 382 du 13 octobre 2014

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges connus
1	100	44 057 0015	digue, [IND]
2	100	44 057 0017	château fort, [MED]
3	100	44 057 0009	inhumation, sarcophage, [MED]
4	100	44 057 0025	agglomération secondaire, [GAL]
4	100	44 057 0006	bains, villa, [GAL]
5	1000	44 057 0026	environnement, [IND]
6	3000	44 057 0022	enclos, [IND]
7	3000	44 057 0014	enclos, [GAL]
8	3000	44 057 0012	enclos, parcellaire, [FER]
9	3000	44 057 0013	enclos, [IND]
10	3000	44 057 0020	enclos, [IND]
11	3000	44 057 0008	bâtiment, [GAL]
12	3000	44 057 0016	habitat, [GAL]
13	3000	44 057 0021	enclos, [IND]
14	3000	44 057 0011	enclos (système d') [GAL]
15	3000	44 057 0024	enclos, [FER]
16	10000	44 057 0010	occupation, [GAL]
17	10000	44 057 0019	occupation, [GAL]
18	10000	44 057 0018	occupation, [GAL]
19	10000	44 057 0007	occupation, [GAL]

Ci-dessous, cartographie des sites archéologiques puis des zones de sensibilité archéologiques



- Légende**
- Seuil 20 m²
 - Seuil 100 m²
 - Seuil 1000 m²
 - Seuil 3000 m²
 - Seuil 10000 m²
 - Limites communales

Direction régionale des affaires culturelles
 Adresse postale : 1 rue Stanislas Baudry – BP 63518 –
 44035 NANTES Cedex 1
 Téléphone 02 40 14 23 00 – Télécopie 02 40 14 23 01
 Internet : www.pays-de-la-loire.culture.gouv.fr

Annexe à l'arrêté n°382 du 13 octobre 2014
 Zones de présomption de prescriptions archéologiques de la commune de
FEGREAC

La législation archéologique est décrite dans les annexes du PLU (code du Patrimoine, code de la construction, code de l'urbanisme,).

On retrouve également les dispositions sanctionnant le non respect de ces textes notamment les articles du code pénal relatifs aux crimes et délits contre ces biens.

De plus, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour.

L'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune lequel préviendra la Direction Régional des Affaires Culturelles des Pays de la Loire ; 1 rue Stanislas Baudry, BP 63518, 44035 Nantes cedex 1, 02.40.14.23.30.

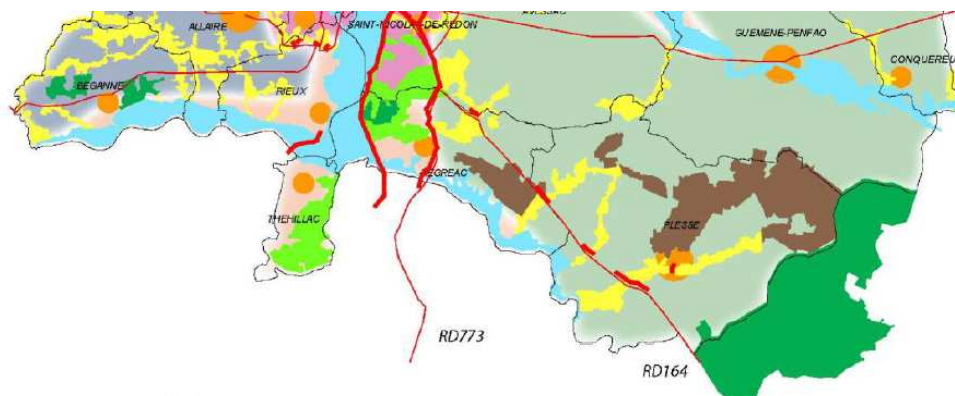
9. TRAMES VERTES ET BLEUES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Une trame verte et bleue est en ensemble de continuités écologiques terrestres (unité verte) et aquatiques (unité bleue) composées de réservoirs de biodiversité et de corridors.












9.1 A l'échelle du SCOT

Le SCOT du Pays de Redon et Vilaine a identifié des éléments végétaux à conserver sur la commune, il apparaîtra donc nécessaire de préserver ces secteurs pour protéger la biodiversité.

9.1.1 La carte des corridors écologiques du Pays de Redon et Vilaine



Légende :

	Corridor écologique d'intérêt majeur		Zone 1
	Corridor écologique à l'échelle du Pays		Zone 2
	Corridor écologique d'intérêt local		Zone 3
	Zone de landes		Zone 4
	Zone boisée		Zone 5
	Facteur de fragmentation des milieux		

On retrouve donc :

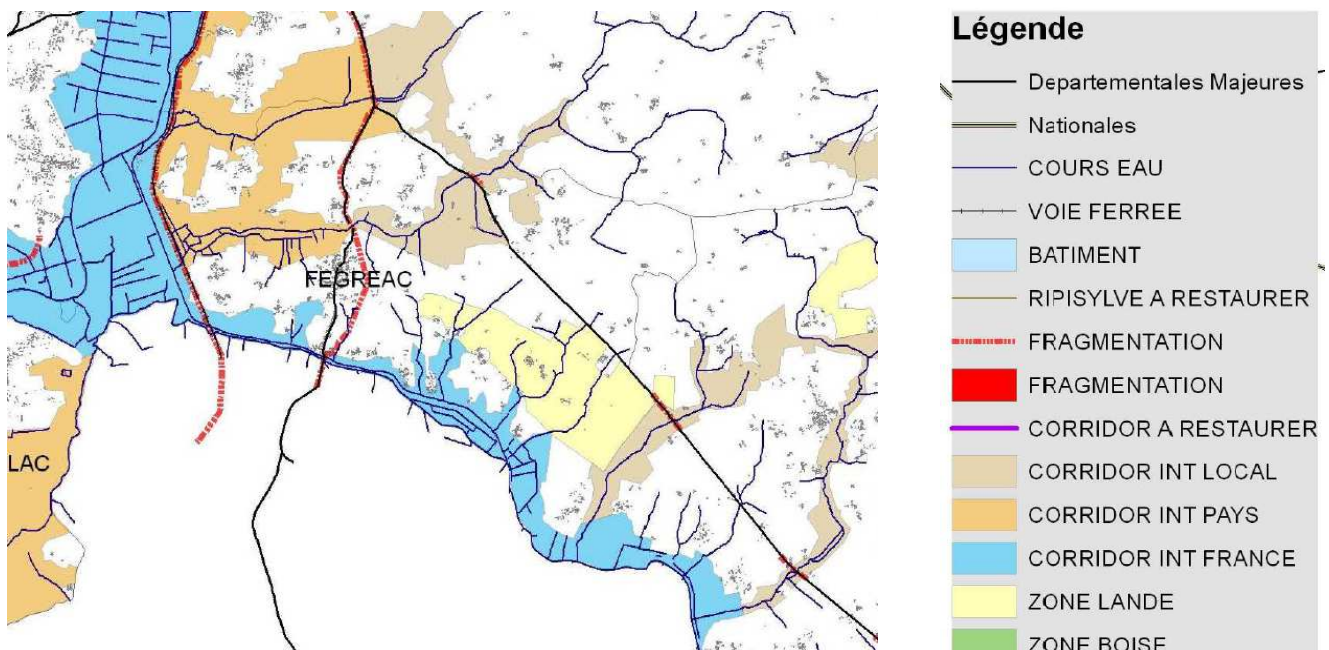
- la vallée de l'Isac et les marais liés à la Vilaine identifiés en « corridor écologique d'intérêt majeur »,
- de l'étang Aumée aux marais du Dresneuc, ce secteur est identifié en « corridor écologique à l'échelle du Pays »,
- les environs du Château du Dresneuc et le ruisseau de Coiquerelle sont identifiés en « corridor écologique d'intérêt local »,
- le secteur de la Touche St Armel au ruisseau de Coiquerelle est identifié en « zone de Landes »

Le SCOT identifie 3 secteurs de ruptures écologiques :

- la voie SNCF Redon / St Nazaire
- la RD 173
- la RD 164

9.1.2 La carte des trames vertes et bleues

Là aussi, le SCOT identifie plusieurs éléments en lien avec la commune de Fégréac.



On retrouve donc :

- la vallée de l'Isac et les marais liés à la Vilaine identifiés en « corridor d'intérêt échelle France »,
- le secteur allant de l'étang Aumée aux marais du Dresneuc identifiés en « corridors d'intérêt échelle du Pays »

- le ruisseau de Coiquerelle, le ruisseau du Guinoux, le ruisseau du Dresneuc identifiés en « corridors d'intérêt local ».

9.2 La trame verte et bleue à l'échelle du SRCE

Le Schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du Préfet de Région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil Régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.

Le SRCE présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trames vertes et bleues.

Il s'agit d'un document qui doit servir d'orientation pour la définition des trames vertes et bleues locales.

Ce document doit être pris en compte par les SCOT et les projets publics.

Le SRCE a identifié plusieurs éléments liés aux trames vertes et bleues.

Le PLU devra donc protéger au niveau local cette trame verte constituée des ensembles naturels et de corridors les reliant, complétée par une trame bleue formée des cours d'eau et des masses d'eau.

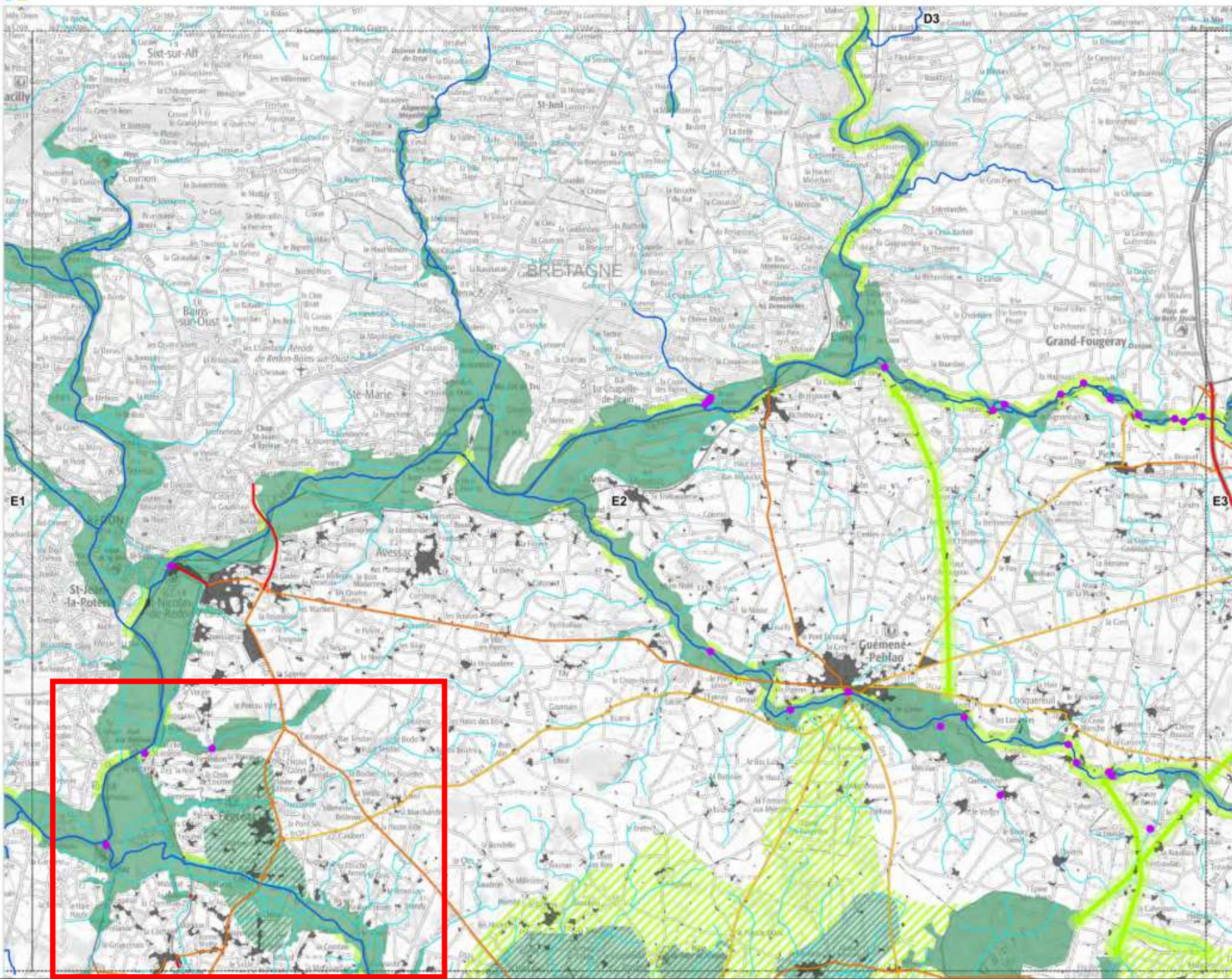
**cartographies issues du site internet « DREAL Pays de la Loire » :*

<http://extranet.schemas-regionaux-pays-de-la-loire.din.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-pays-de-la-loire-est-adopte-a441.html>

Carte des trames vertes et bleues

Cartographie issue du site internet du SRCE à l'adresse suivante :

http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/3_Atlas_SRCE_TV_B_2015_light_cle213fe6.pdf

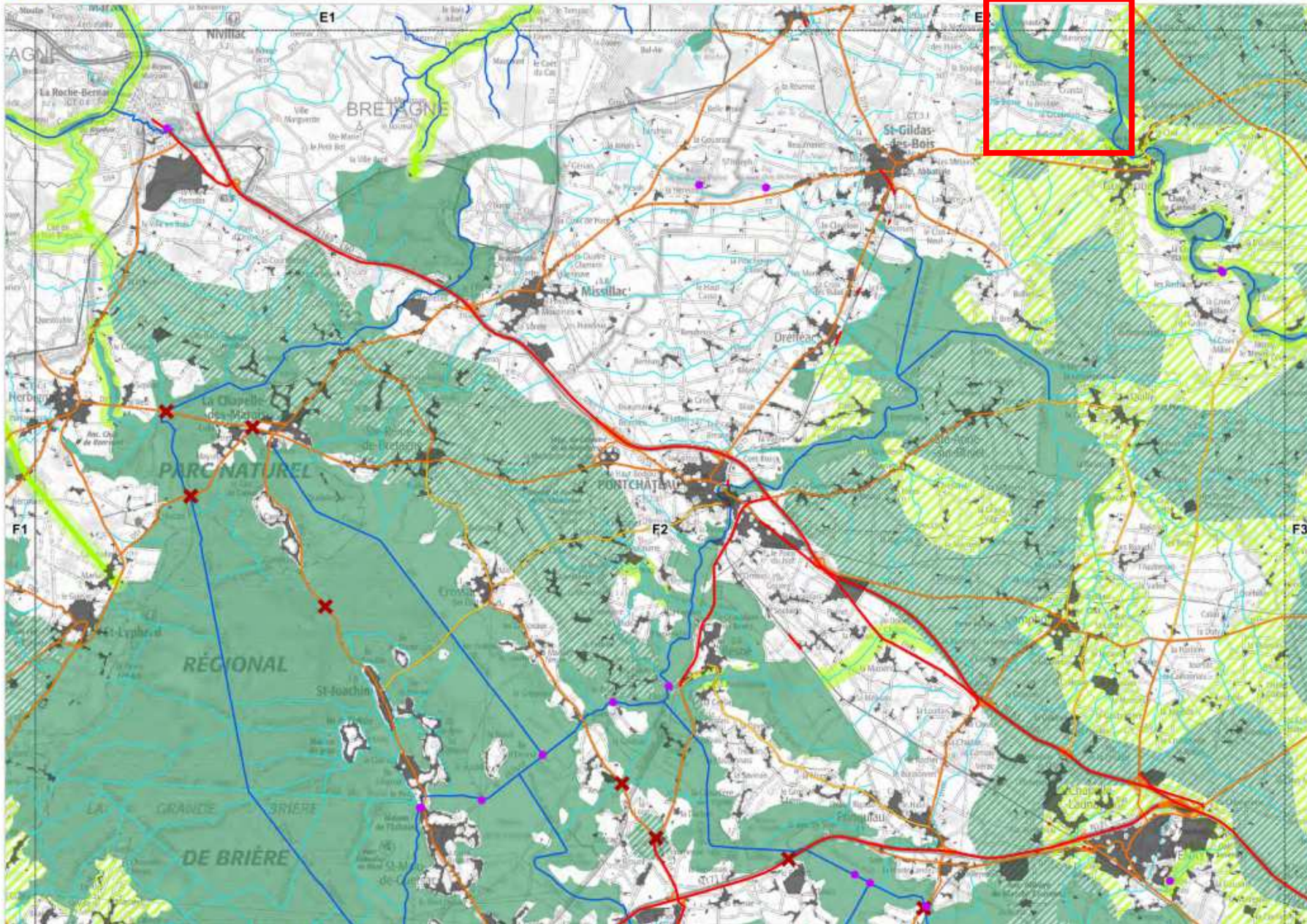


- Continuités écologiques**
- Réservoirs de biodiversité**
- Sous-trame des milieux aquatiques
 - Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
 - ▨ Sous-trame bocagère
- Corridors écologiques "potentiels"**
= dont l'emprise doit être précisée localement
- Corridors écologiques linéaires
 - Corridors vallées
 - Corridors territoriaux
- Éléments de fragmentation potentiels**
- Éléments fragmentant ponctuels**
- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
 - ✕ Ruptures potentielles aux continuités écologiques
- Éléments fragmentant linéaires**
- Niveau 1 = très fort
 - Niveau 2 = fort
 - Niveau 3 = moyen
- Éléments fragmentant surfaciques**
- Tâche urbaine
- Éléments permettant le maintien des continuités écologiques**
- Ouvrages permettant le maintien des continuités**
- Passage à faune
 - Viaduc

Les cartes sont exploitables au 1/100 000ème et ne doivent pas faire l'objet de zoom pour leur interprétation.
Réactualisation tous les 6 ans.

0 1,5 3 4,5 km

DREAL/Région des Pays de la Loire - Tous droits réservés
Sources : DREAL Pays de la Loire - IGN® SCAN1000, BD TOPO®, BD CARTHAGE®, SDAGE Loire-Bretagne
© CREMA - ONZH - Région Pays de la Loire - DREAL Bretagne, BR Centre, PC - INPN - C3 - CBN - FRCSFN - IIRAWWF - PNR LAT, SN-CLC - Biotope



- Continuités écologiques**
- Réservoirs de biodiversité**
- Sous-trame des milieux aquatiques
 - Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
 - ▨ Sous-trame bocagère
- Corridors écologiques "potentiels"**
= dont l'emprise doit être précisée localement
- Corridors écologiques linéaires
 - Corridors vallées
 - Corridors territoriaux
- Éléments de fragmentation potentiels**
- Éléments fragmentant ponctuels**
- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
 - ✗ Ruptures potentielles aux continuités écologiques
- Éléments fragmentant linéaires**
- Niveau 1 = très fort
 - Niveau 2 = fort
 - Niveau 3 = moyen
- Éléments fragmentant surfaciques**
- Tâche urbaine
- Éléments permettant le maintien des continuités écologiques**
- Ouvrages permettant le maintien des continuités**
- Passage à faune
 - Viaduc

Les cartes sont exploitables au 1/100 000ème et ne doivent pas faire

A l'échelle communale, le SRCE semble identifier (échelle 1/10000 !) en tant que trames vertes et bleues :

- la vallée de l'Isac
- les marais de Vilaine
- les marais du Dresneuc et la vallée des ruisseaux du Dresneuc et de la Mottais
- l'étang d'Aumée et sa vallée
- le massif de landes

9.3 La trame verte et bleue à l'échelle de la commune

A l'échelle de Fégréac, la trame verte est constituée par :

- les boisements qu'il soit classés ou non, identifiés ou non
- les haies et alignements plantés composant le maillage bocager
- la ZNIEFF Pinèdes, landes et étang entre Bonvallon et Le Broussay

A l'échelle de Fégréac, la trame bleue est constituée par :

- les rivières, ruisseaux et canal
- les zones humides
- étangs

Cette trame élaborée dans chaque territoire, regroupe les grands ensembles naturels, les espaces naturels remarquables et les continuités écologiques.

Ces espaces créent des continuités et des passages naturels pour la faune et la flore.

La trame bleue et la trame verte sont des symboles de zones riches en biodiversité, que cela soit des réservoirs ou des corridors (liaisons entre différentes zones riches en biodiversité).

Les corridors permettent la circulation, les échanges de la faune et de la flore.

Les espaces urbanisés, la voie SNCF, les RD notamment 164, 773 constituent des ruptures écologiques qui sont difficilement compensables aujourd'hui.

La carte a été présentée quelques pages auparavant (page 39).

10 CONCLUSION

Fégréac est une commune tournée vers l'Ille et Vilaine et son pôle d'emplois du Pays de Redon.

La commune assure une dynamique locale au travers de son offre de proximité. Cependant, les habitants de la commune se dirigent vers Redon pour accéder à une plus large palette de services et d'équipements.

Aucune incidence du PLU n'est à prévoir ni sur la géologie du territoire communal ni sur le relief.

Le règlement du PLU précise au travers des articles 1 et 2 les conditions en matière d'exhaussement et d'affouillement des sols afin de préserver la topographie.

Les incidences de la mise en œuvre d'un PLU sur le climat sont délicates à évaluer. L'augmentation de l'urbanisation et de la population génère obligatoirement une augmentation du trafic, de consommation d'énergie et de fait de concentration de gaz à effet de serre.

La commune est soumise aux différentes pollutions. Ces pollutions proviennent principalement du secteur agricole et tertiaire, de la résidentialisation et des transports.

Dans le zonage du PLU sont reportées les marges de recul aux abords des axes routiers. Des zones dans lesquelles l'urbanisation n'est pas autorisée afin d'éviter les nuisances liées aux infrastructures.

Les éléments naturels de Fégréac lui confèrent une richesse végétale et animale. La commune est couverte par plusieurs ZNIEFF et Natura 2000.

La commune compte plusieurs boisements de taille relativement importante. Des boisements localisés sur les points les plus hauts du territoire communal et dans les vallées.

Le bocage bien que mis à mal par les méthodes agricoles est encore très présent. On retrouve de nombreuses haies bordant les routes du territoire.

L'objectif sera de maintenir ces entités végétales et notamment de veiller à maintenir le réseau bocager.

Les boisements et les haies sont recensés et identifiés au titre des éléments du paysage, voire en EBC, voire également en zone N sur le plan de zonage du PLU. Les boisements peuvent bénéficier d'une protection.

Pour les continuités «vertes» liées aux boisements et aux haies, le PLU rappelle les consignes des EBC et des différentes réglementations.

Associés aux cours d'eau de la commune, les différents boisements offrent une diversité et une richesse paysagère et écologique (ripisylves).

Les trames bleues liées au réseau hydrographique et les trames vertes composées des boisements forment des continuités écologiques qu'il est important de conserver.

Le territoire est structuré par des cours d'eau et son réseau de zones humides. Les vallées et l'ensemble des ruisseaux sont classés en zone N au PLU ainsi que l'ensemble des régions humides afin de préserver les milieux aquatiques et leurs richesses faunistiques et floristiques.

III. ANALYSE DE L'ORGANISATION PAYSAGERE ET STRUCTURELLE DU TERRITOIRE

1 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

Le paysage de Fégréac dispose de plusieurs entités qui donnent une variété de lectures, de perceptions, de découvertes et de parcours.

1.1 Deux grandes unités paysagères identifiées dans l'Atlas des paysages de la Loire Atlantique

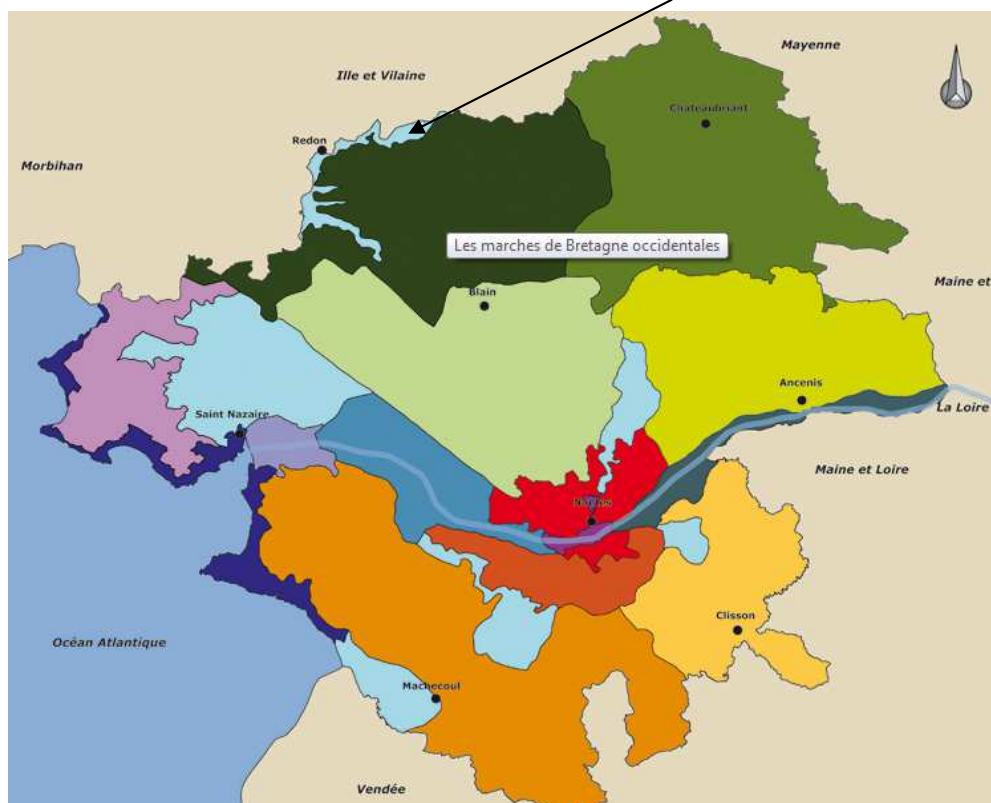
Le département de la Loire Atlantique est doté d'un Atlas des paysages depuis 2010. Les atlas de paysages sont des documents de connaissance partagée qui permettent de traduire sur le territoire le terme de paysage défini par la Convention européenne du paysage (« partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations »).

Cet atlas découpe la Loire Atlantique en quatre grandes unités paysagères puis avec des sous unités paysagères (15 unités au total)

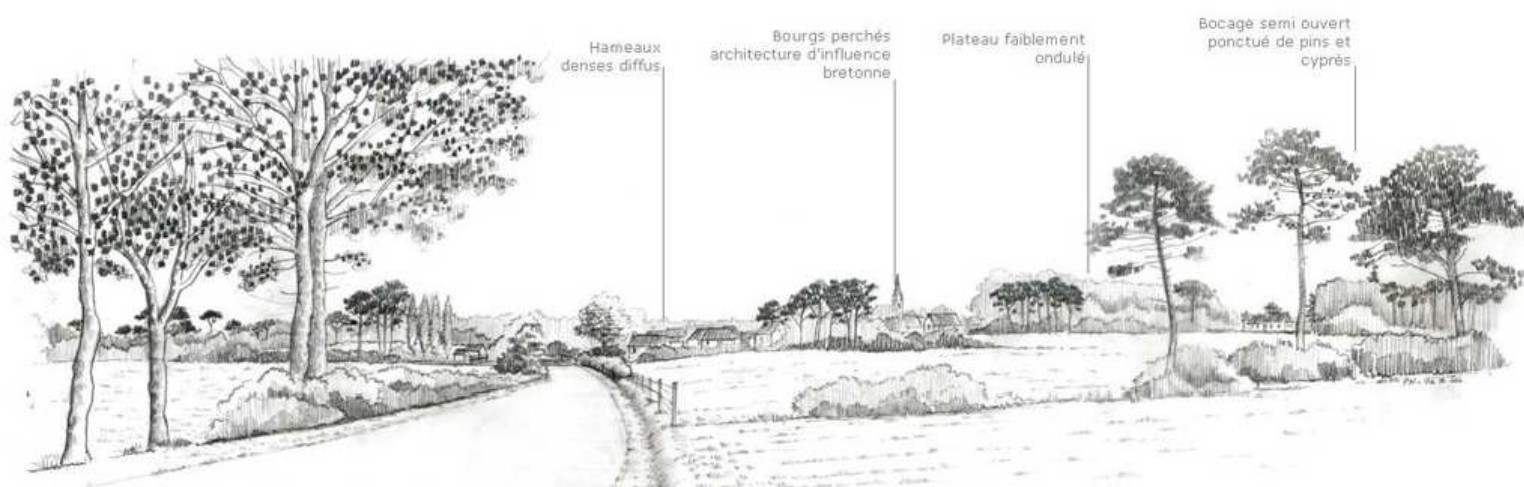
- Paysages de plateaux
- Paysages ligériens
- Paysages urbains
- Paysages littoraux et de marais

La commune de Fégréac fait ainsi partie :

- des paysages de plateaux, unité : marches de Bretagne occidentales
- des paysages littoraux et de marais : unité : les grands marais



1.1.1 Les marches de Bretagne occidentales



Posé sur les paysages ouverts des marais de Redon, ce plateau bocager se teinte d'ambiances bretonnes.

L'architecture traditionnelle joue subtilement sur les textures de granit et de schistes et s'organise en longères.

Sur ce relief quasi plan, seuls les rideaux d'arbres des haies bocagères et les boisements animent les perspectives. Les teintes plus sombres des pins et des cyprès commencent à entrer dans la palette végétale.

Le relief ondule sur une orientation unique mais cette fois avec de grandes amplitudes dans une direction plus franchement armoricaine (sud ouest /nord est).

Les vallées sont plus imposantes et les cours d'eaux serpentent dans un large ruban de prairies inondables ponctuées de petites processions de saules ou de frênes têtards.

L'arrivée du canal de Nantes à Brest dans la vallée de l'Isac offre depuis la voie navigable des perspectives originales sur le paysage et les bourgs perchés.

Avec ces vallons mystérieux et les forêts sombres où les futaies s'élancent comme des cathédrales végétales, on se sent véritablement aux portes de la Bretagne légendaire.

Cette unité présente une réelle diversité dans la palette végétale des arbres et arbustes qui se combinent dans un subtil équilibre composant forêts, boisements boqueteaux et haies bocagères.

Les ambiances végétales sont ainsi marquées par le contraste permanent entre persistants (pins, quelques cyprès) et feuillus (chênes, châtaigniers...) taillés en ragosses dans les haies qui cloisonnent visuellement l'espace.

Les prairies bocagères, encore très présentes dans les fonds de vallée, s'ouvrent largement sur les plateaux sur une mosaïque culturelle.

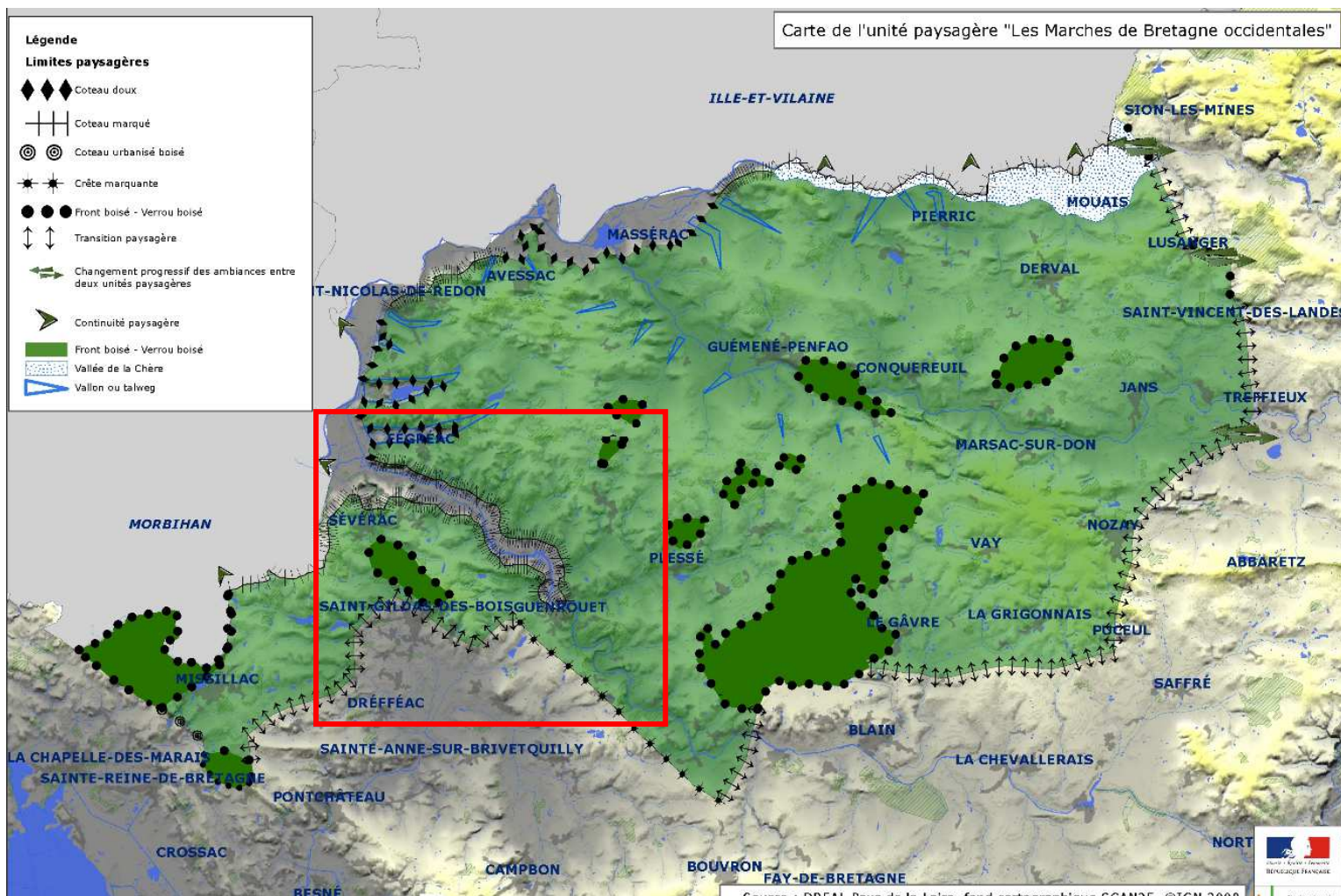
Renvoyant directement au socle géologique de schistes, gneiss et ponctuellement de granits, l'architecture prend des influences bretonnes.

L'habitat rural est très épars et le bourg joue de son promontoire des co-visibilités lointaines. Les schistes et l'ardoise donnent des teintes sombres au bâti traditionnel parfois relevé par les teintes ocres des pierres oxydées ou des crépis sablés.

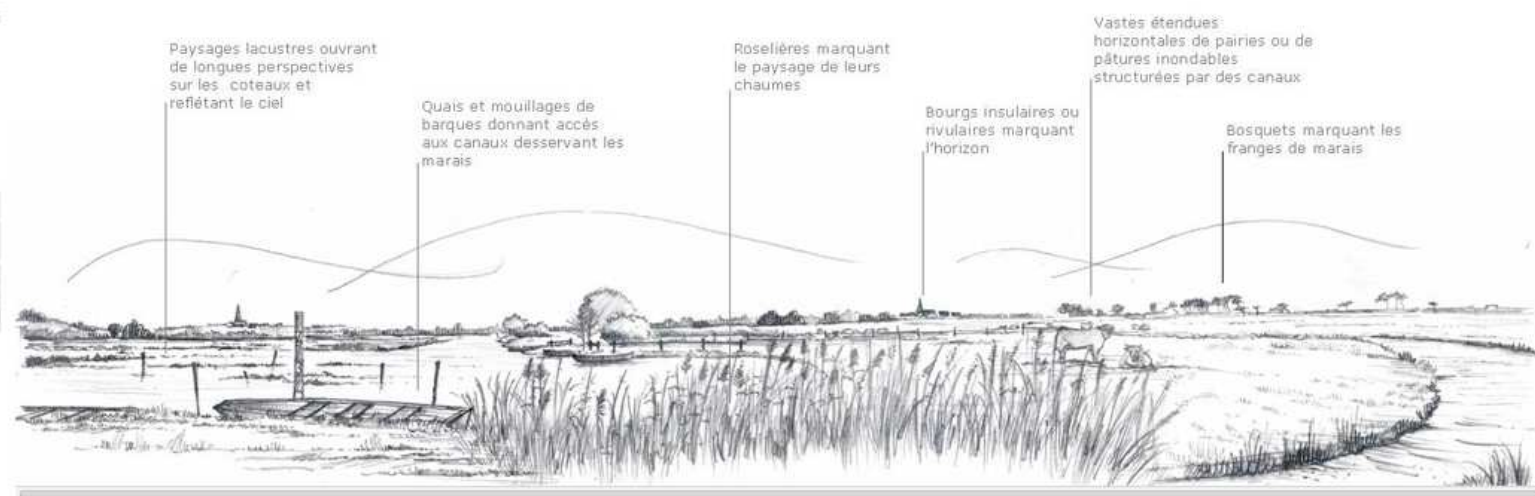
Les parcelles et les jardins étaient bien souvent délimités par des palis (dalles de schiste posées à la verticale en palissade) mais cette caractéristique diminue de plus en plus.

L'Isac se distingue par sa palette végétale propre de saules, aulnes et frêne souvent taillés en têtards qui cloisonnent des prairies inondables.

Ces paysages cloisonnés par les coteaux sont ponctués d'un patrimoine de moulins à vent transformés en habitations ou en ruines.



1.1.2 Les grands marais



Le calme ambiant est à peine perturbé par le vent dans les feuilles de frênes ou le chant des grenouilles. Apaisante, l'horizontale sur laquelle jouent ces paysages d'eau ouvre de larges panoramas sur des étendues d'eau ou de roseau.

A l'aurore, le brouillard enveloppe ces fonds de vallée ou ces dépressions du relief et laisse paresseusement découvrir, quand le soleil monte, ce monde presque inhabité qui contraste avec l'occupation humaine des plateaux.

Les grands marais de Loire-Atlantique occupent les terres basses du département, un héritage des effondrements géologiques ou de larges vallées comblées.

L'eau s'exprime partout, dans les vastes étendues lacustres, dans le rythme des inondations qui gomme le sol, dans la végétation si spécifique et dans les tentatives anciennes de l'homme pour la dompter : au travers des canaux, comme voie de communication ou même dans certains cas comme élément spectaculaire de mise en scène.

Peu traversé par les grands axes, à l'abri derrière ses ripisylves, le paysage des grands marais est souvent discret ; il faut aller à sa rencontre et se laisser guider par les formes de l'eau, par le balai des oiseaux migrateurs, par l'odeur parfois âcre de la vase mélangée à celle plus fraîche des menthes et le frissonnement des chaumes de roseaux dans le vent.

Encore très préservés, ces paysages sont des expériences sensorielles à eux seuls.

La terre n'apparaît que très peu dans cette unité : soit elle est recouverte lors des inondations, soit elle nourrit l'herbe grasse des prairies humides.

C'est un paysage de pâtures ou d'espaces naturels avec une végétation adaptée à l'eau.

On y retrouve toutes les vivaces à fleurs qui viennent consteller les prairies dès le printemps, le jaune des boutons d'or, le rose des lychnis, le pourpre des salicaires.

C'est peut-être dans les feuillages que la variation est la plus grande. Entre les joncs et les roseaux on retrouve au niveau des arbres les textures fines des saules et des frênes, les feuillages labiles des peupliers et les feuilles plus sombres des aulnes ou plus découpées des

chênes. Dans les haies cadrant les prairies, les arbres (chênes ou frênes) sont taillés en têtards et marquent l'horizon de leur silhouette bonhomme.

L'inondabilité de ce paysage se traduit directement par des modes d'implantation du bâti en frange de marais ou sur des promontoires insulaires.

Ce paysage est riche d'un petit patrimoine lié à l'eau (puits, quais, cales, appontements...) et les hameaux développent des dépendances importantes marquant la vie en autarcie (en période d'inondation) comme les greniers suspendus, les fours à pain, les étables et les prés communs.

Les infrastructures routières sont particulièrement peu développées dans ces paysages (en raison de l'impraticabilité de ces marais)

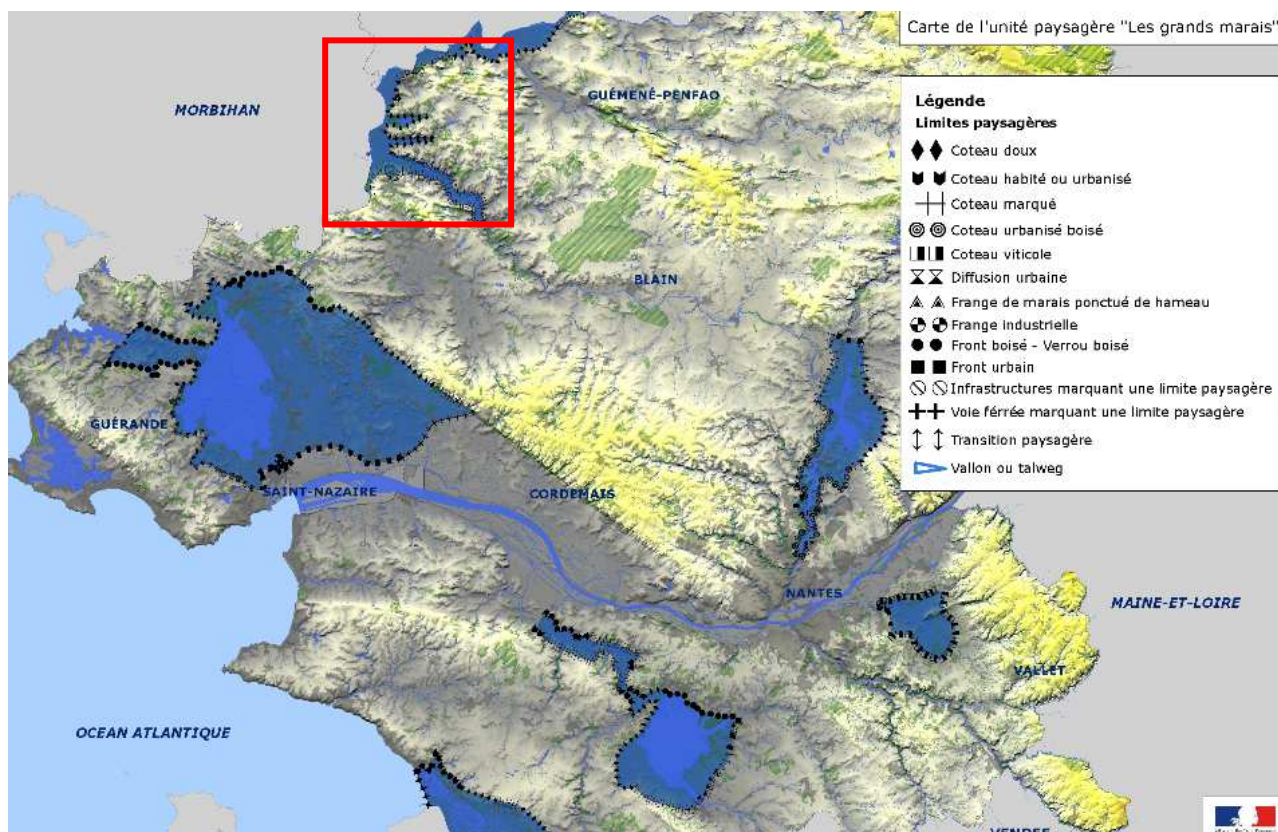
Si les chemins ruraux sont nombreux l'un des principaux moyens de déplacement reste encore le bateau et plus particulièrement la barque plate qui permet de sillonner les canaux en toute saison. Les barges plus larges permettent de faire migrer les troupeaux.

Si ces paysages sont structurés par l'économie agricole, ce sont des réserves de biodiversités le plus souvent protégées qui font parfois l'objet d'une valorisation touristique encore peu développée.

Des activités économiques traditionnelles se démarquent comme l'exploitation du roseau et la chasse et la pêche.

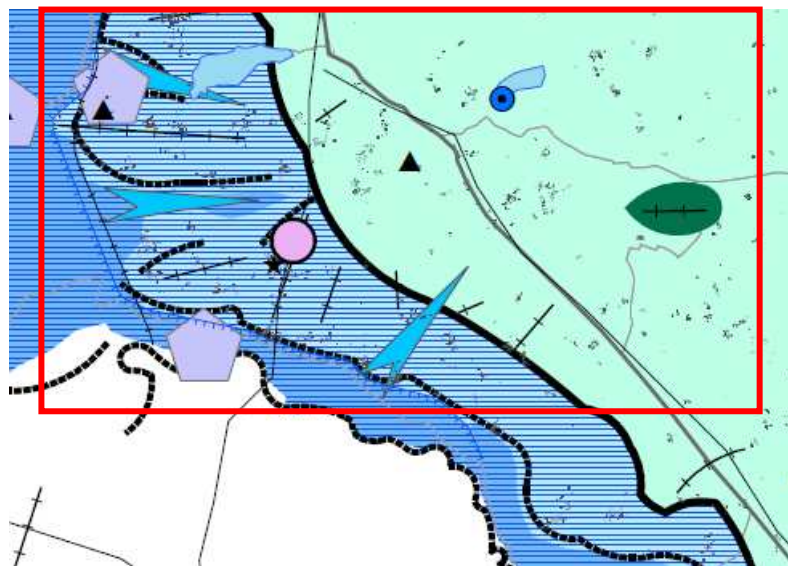
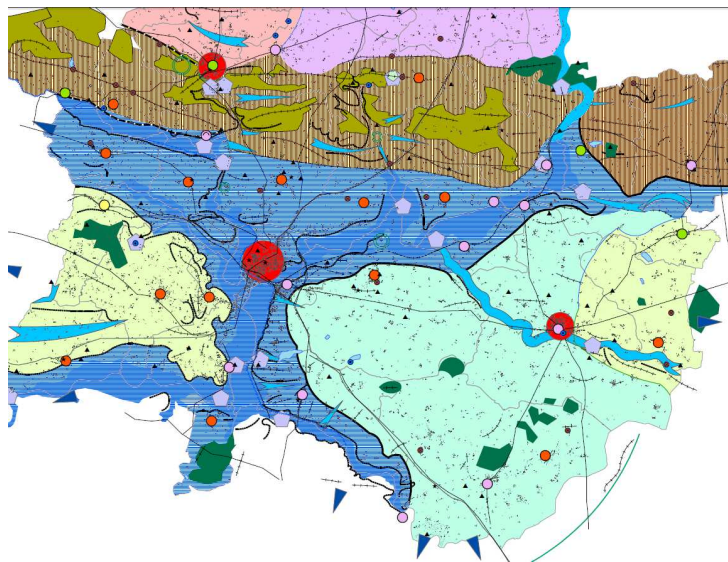
Les éléments d'infrastructure (comme les voies ou les lignes électriques) quels qu'ils soient sont donc en général très prégnants dans la mesure où ils contrastent fortement avec la structure même de ce paysage.

L'eau est également présente partout de manière indirecte que ce soit par la végétation mais aussi par tout le patrimoine associé d'écluses, de ports, de mouillages, d'abri de chasse ou d'éléments liés à la pêche.



1.2 Deux grandes unités paysagères à l'échelle du SCOT

Le SCOT du Pays de Redon identifie deux grands types de paysages pour la commune de Fégréac.



On retrouve là aussi,

- l'unité paysagère liée aux grands marais avec les sous unités : paysage horizontal des marais et coteaux habités
- l'unité paysagère : plateaux ondulés du sud avec la sous unité : paysage marqué par la présence de nombreux boisements.

1.3 Les unités paysagères à l'échelle de la commune

La commune dispose d'un paysage varié composé de ces grandes entités paysagères bien distinctes qui sont autant d'atouts à mettre en valeur.

Le territoire agricole est globalement préservé au niveau du bocage, on retrouve une forte présence de bois et de boisements de tailles diverses, en majorité composée de feuillus.

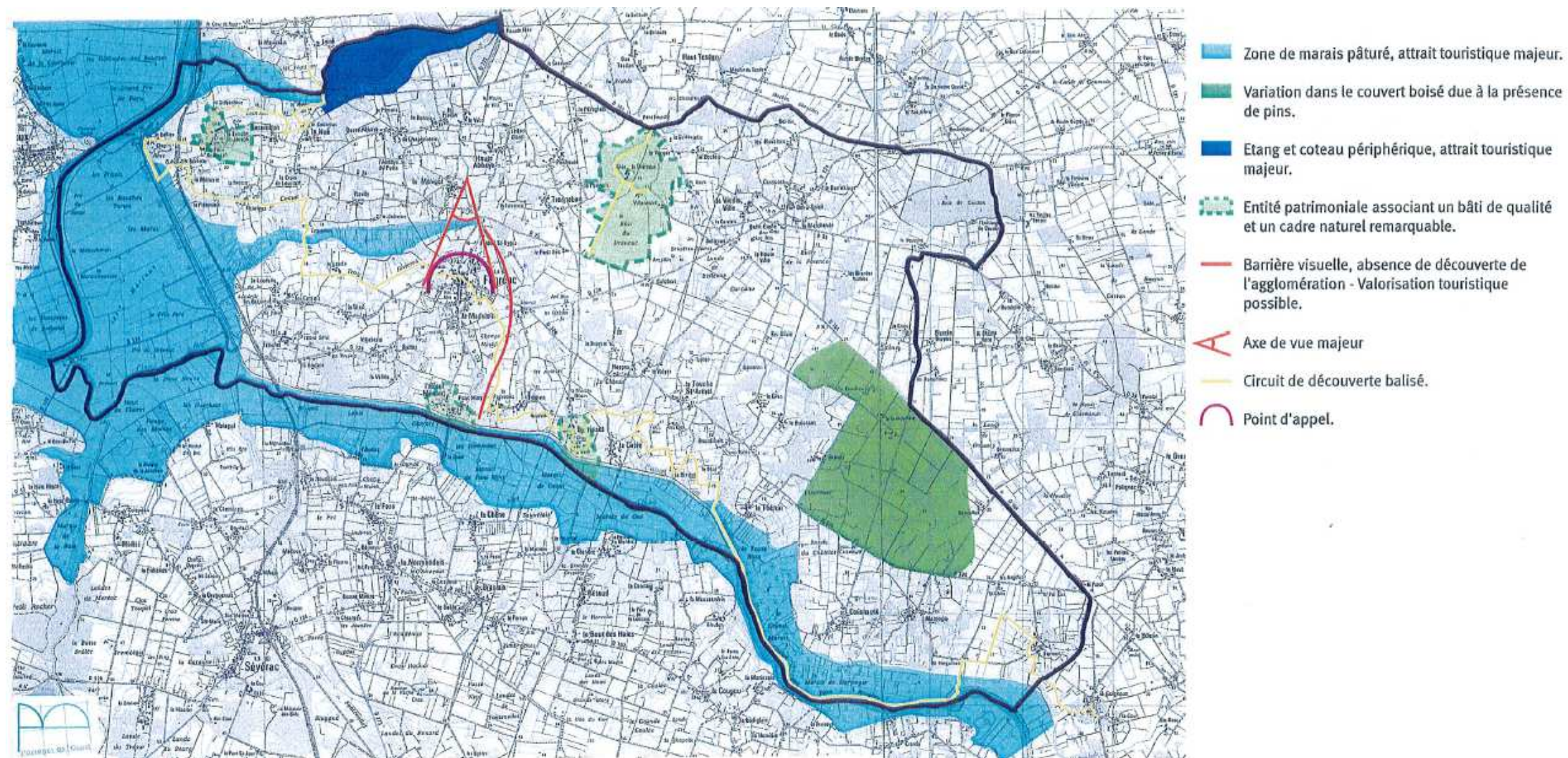
On retrouve cependant une autre entité végétale, composée majoritairement de pins et pins parasol le long de la RD 164, notamment à proximité du lieu-dit de la Grenouillère.

Plusieurs secteurs présentent une valeur paysagère et touristique majeure en lien total avec les zones humides et les marais, il s'agit notamment de la zone de marais pâturé lié à la Vilaine et à l'Isac (site Natura 2000) et de l'étang Aumée et son coteau périphérique aménagé pour les loisirs.

D'autres secteurs présentent également une valeur paysagère et touristique mais liée à la qualité du paysage et du patrimoine ancien.

Le bâti ancien est associé à une végétation de qualité composé de petits boisements et d'un maillage bocager d'une grande qualité, il s'agit des secteurs de La Touche Saint Joseph, du Château du Dresneuc, de Barrisset et de Pont Miny.

Les éléments paysagers majeurs



Réalisation Paysages de l'Ouest, juin 2007

1.4 Les entrées de bourg

1.4.1 L'entrée par la RD 773 nord

C'est l'entrée principale de Fégréac, la RD 773 offre une vue sur le bourg et le clocher du fait de la topographie, on arrive dans le bourg par le marais du Mottais sur la droite puis c'est la lente montée vers le centre bourg avec tout d'abord un bâti pavillonnaire avant l'arrivée sur la maison de retraite puis la montée vers le centre bourg.

C'est une entrée accueillante, qui a fait l'objet d'aménagements routiers, piétons et paysagers depuis l'échangeur.

1.4.2 L'entrée par la RD 773 sud

Côté sud, l'entrée dans le bourg est nettement moins lisible.

En premier lieu, on traverse les hameaux du Pont Miny et de l'Hôtel Menant, bâti relativement dense et groupé puis la rue menant au centre bourg présente une urbanisation linéaire avec du bâti pavillonnaire récent de part et d'autre de cette rue puis un espace urbanisé avant l'arrivée dans le bourg.

Cette entrée est moins nette que la précédente, on pourrait croire que le bourg commence à hauteur du Pont Miny.

1.4.3 Les entrées par la RD 124

Entrées plus secondaires, arrivée dans le bourg par la zone d'activité après le passage d'un échangeur côté est du bourg, par les marais et plusieurs hameaux côté ouest.

Là aussi l'entrée a été aménagée avec l'échangeur.

Ces entrées permettent un accès direct au territoire communal notamment à l'ensemble urbanisé de la Vieille Ville / Belle Etoile côté est.

Côté est de la RD 124, le panneau d'entrée d'agglomération apparaît très éloigné du bourg, il se situe bien après le lieu-dit Lourmel, sa localisation pourrait être revue plus à proximité du bourg, par exemple à la fin de la zone d'activité.

2. ARCHITECTURE

2.1 La structuration urbaine du bourg

La commune est caractérisée par une dispersion de son habitat en nombreux hameaux : seulement 35 % de la population communale habite dans le bourg de Fégréac.

Celui-ci profite d'un promontoire naturel au bord du marais du Motais, ce qui lui confère un point de vue et un environnement de qualité depuis la frange nord.

Le centre ancien de Fégréac s'est structuré autour de la route Redon-Saint-Nazaire qui traversait le bourg.

Il regroupe un ensemble bâti dense, R+1 généralement mitoyen et implanté à l'alignement. Cette structure originelle forme un centre historique et commercial autour de l'église, située à l'intersection de l'ancienne RD773 et de la RD 324.

Le bourg s'est étendu de part et d'autre du centre ancien, principalement vers le sud : d'abord le long des voies de communication, puis sous forme de lotissements.

L'extension se fait sur la base des voies rurales existantes.

L'urbanisation est d'abord linéaire, le long des principaux axes routiers, puis le développement urbain devient diffus et consommateur d'espace.

Le bourg est structuré en trois grands pôles :

- le centre bourg avec les commerces et les différents équipements administratifs
- le site autour de la Chapelle de la Madeleine dénommé « La Forge » avec une fonction culturelle (La Forge) et éducative
- la frange sud est avec les équipements sportifs et la zone d'activités.

2.2 Un bourg sous contraintes

A noter la coupure physique formée par la RD 773 à l'est du bourg, limite physique à l'urbanisation notamment du fait des nuisances sonores.

Le développement du bourg apparaît limité du fait de plusieurs éléments :

- zone humide et inondable au nord avec des marais liés aux ruisseaux du Dresneuc et du Mottais
- exploitation agricole au sud ouest ainsi qu'une exploitation horticole / maraichage dans le bourg à l'est
- voie de contournement à l'est
- présence de zones humides au sud du bourg
- ancienne carrière à l'ouest

2.3 L'architecture du bourg

Le parcellaire est souvent de petite taille, de forme variable, l'implantation est généralement à l'alignement mais peut parfois être en retrait, enfin l'espace privatif est le plus souvent à l'arrière des constructions.

On peut souligner le caractère particulier du bâti avec les façades en moellons de granit, en pierre ou parfois enduites selon l'époque. Les encadrements sont souvent surlignés en pierre de taille. Les toitures des constructions sont à deux pans en ardoises et souvent habillées d'une cheminée.

2.3.1 L'architecture religieuse

a) L'église Saint Méréal

Cette église remplace un sanctuaire du XVII^{ème} siècle (inauguré en 1608) qui était en forme de croix latine avec une flèche en haut de la nef et des fenêtres carrées. La chapelle de l'ancienne église est bénie en 1764. Le clocher de l'église actuelle date de 1870. Comme beaucoup d'églises du département, elle est bâtie dans le style néo-gothique et s'inspire de l'église Saint-Nicolas de Nantes. Elle présente un clocher-porche et deux nefs latérales plus basses.

L'église a été entièrement rénovée entre 2005 et 2008 où menacé par les infiltrations d'eau, le clocher menaçait de s'effondrer.



b) La Chapelle de l'ancien cimetière

La Chapelle de l'ancien cimetière (XIXe), a été probablement construite après une Mission. Le local, rectangulaire, se trouve sur le bord du terre-plein de l'église, au-dessus de l'ancien cimetière qui contient encore quelques tombes et une croix du XVIe. Il n'y a pas de clocher. A l'intérieur, un simple autel marial.

La chapelle est visiblement délaissée, mais pas en mauvais état.

b) La chapelle de la Madeleine

La Chapelle de la Madeleine (XIIIème siècle - 1780), située place de la Madeleine. a été fondée au XIIIe au sud du bourg auprès d'une léproserie.

En 1418 elle a accueilli saint Vincent Ferrier lors de ses tournées de prédication en Bretagne. Pendant la construction de l'église neuve de 1857 à 1859, elle sert de lieu de culte provisoire... puis d'école libre de 1860 à 1876 pendant les travaux de l'école.

En 1906, elle est restaurée par les habitants. Sous l'Occupation, les allemands s'étant installés dans l'école, elle accueille à nouveau les enfants de la commune.

En 1980, elle est désaffectée, et complètement restaurée en 2008.

Elle accueille maintenant l'espace culturel communal "La Forge".



2.3.2 Le bâti du bourg

a) Le bâti de type ternaire, de type maison de ville

Le logis de type ternaire désigne un édifice à étage carré, à trois travées et une entrée dans l'axe.

Ce type de construction apparaît au XVIII^e siècle et devient le modèle par excellence des maisons de bourg du XIX^e siècle.

Cette symétrie de façade se répercute dans le plan et traduit une nouvelle manière de vivre. L'escalier dans l'œuvre étant un signe de modernité.

Généralement, la porte d'entrée se situe dans l'axe du volume avec, de part et d'autre du hall, dans lequel elle donne accès, deux pièces d'habitations.

On accède à l'étage par un escalier situé dans le fond au milieu du hall d'entrée.

A l'étage se trouvent généralement plusieurs chambres desservies à partir du pallier de l'escalier. Afin de rompre la monotonie du type ternaire, il a été souvent ajouté des briques peintes ou non autour des encadrements, voire des bandeaux de granite ou de schiste bleu.

b) L'architecture contemporaine

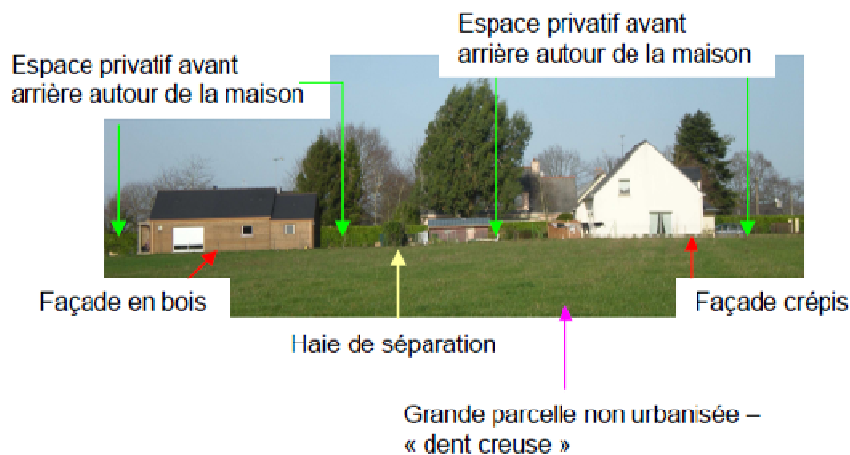
Les nouvelles constructions se retrouvent soit dans les lotissements, soit sur des parcelles isolées. Une urbanisation qui naît dans les années 50, en totale rupture avec le bâti traditionnel.

Les constructions contemporaines se sont installées sans organisation particulière, principalement le long des axes de communication d'une manière ponctuelle en sortie de bourg, laissant aujourd'hui quelques « dents creuses ».

D'une manière générale, ce mode d'urbanisation d'habitat ponctuel non contigu reste en totale rupture avec le mode d'urbanisation traditionnel.

L'urbanisation contemporaine s'est plus ou moins développée suivant l'attractivité de tel ou tel lieu ou suivant son accessibilité.

A noter que ce bâti n'a pas repris les caractéristiques du bâti ancien, les parcelles sont beaucoup plus grandes, le bâti est généralement implanté au milieu de la parcelle laissant un espace privatif à l'avant et à l'arrière de l'habitation. Les façades sont généralement enduites.



Cette habitation n'est pas localisée sur Fégréac.

2.4 L'architecture rurale

2.4.1 Physionomie du bâti en campagne

Le territoire de Fégréac est caractérisé par une forte représentation de l'habitat éparé avec plusieurs villages et hameaux.

De nombreux hameaux sont constitués de quelques habitations, ou bien seulement d'une exploitation agricole.

Plusieurs villages forment des petits rubans urbains, de petits agglomérats urbains plus ou moins structurés et étirés le long de voies de communication (l'Hôtel Menant, La Catée, Barrisset, la Touche St Armel, La Haute Abbaye, Trenneban, Coisnauté, Marongle et Farinet).

Le bâti que l'on retrouve en campagne s'organise tout comme le bâti du centre-bourg principalement à l'alignement des chemins et des voies de circulation ou de façon plus irrégulière correspondant au corps de ferme et ses annexes.

2.4.2 Le patrimoine remarquable

La commune de Fégréac dispose de quelques bâtiments de caractère mais aussi de manière générale d'une architecture de qualité. Cette architecture se retrouve également au sein des villages qui recueillent pour certains des ensembles de bâtis anciens remarquables.

a) Le château du Dresneuc

Il n'y a pas d'élément décrivant ce site composé d'un château toujours habité et d'un vaste parc, de nombreuses dépendances transformées en habitations et d'une chapelle.

b) Le château de La Touche Saint Joseph

Le manoir primitif aurait été construit au XIII puis incendié puis reconstruit au XVIème.

Le manoir conserve quelques éléments du XIIIe.

Il a été en partie occupé par les allemands en juillet-août 1944, c'est aujourd'hui une construction privée liée à une exploitation agricole.

c) Le manoir de Penhouet

C'est une dépendance du château du Dresneuc, le manoir est daté du XVI siècle

2.4.3 Le patrimoine religieux

a) La chapelle Saint Armel

La Chapelle Saint-Armel (XIVème siècle) est située à La Touche-Saint-Armel.

Cette chapelle appartenait jadis à la frairie de Saint-Armel, avant d'être abandonnée en 1573. Elle est incendiée en 1793 par les Bleus et resta ruinée deux siècles puis fut restaurée à partir de 1994 par les habitants des villages environnants; cette chapelle fait partie des réalisations

du mouvement BREIZ SANTEL qui est parti dans les années 1950 d'une chapelle rebâtie par les villageois de Kergroix à Carnac.



b) La chapelle Saint Jacques

La Chapelle Saint-Jacques (XIV-XVème siècle – début du XVIIIème siècle), est située près de l'écluse de Bellion.

Suite à la vente des terres de Rieux, la chapelle est laissée à l'abandon, avant d'être reconstruite au XVIème siècle puis vers 1700 par messire Jacques Fossé, recteur de Fégréac. Cet édifice eut à subir des actes de vandalisme en 1944 avant d'être restauré vers 2000.



c) La Chapelle de Barrisset

La Chapelle de Barrisset (1710), est située dans le village de Barrisset et édifée, semble-t-il, à l'initiative du recteur de Fégréac. Cette chapelle est dédiée à Notre-Dame de Bon-Secours, à Saint Julien et à Saint Eutrope.



d) La Chapelle Saints Anges Gardiens

La Chapelle Saints-Anges Gardiens (1798), est située à Villeberte. La chapelle est bénite le 2 octobre 1798, jour de la fête des Saints Anges Gardiens. Une croix sur sa façade signale sa vocation religieuse.

La chapelle est maintenant un bien communal.



e) La Chapelle Sainte Anne

La chapelle Sainte-Anne (XIV-XVème siècle), est située au Dréneuc. Il s'agit de la chapelle privée du château du Dréneuc. Les vitraux portent les armes des Dréneuc.

f) La Chapelle Saint Joseph

Chapelle Saint-Joseph (XIII-XVIème siècle - 1864), située à La Touche-Saint-Joseph. La chapelle est agrandie au XVIème siècle afin de servir d'église paroissiale jusqu'en 1608. C'est la chapelle privée du manoir de la Touche-Saint-Joseph. Réparée en 1864, elle a été complètement restaurée en 2005.

Sur le mur ouest de la chapelle, une fresque est consacrée à la Poche de résistance de Saint Nazaire (1944)



2.4.4 Le petit patrimoine

a) Les croix

A proximité de la Chapelle Saint Joseph, se trouve la croix de la Poche de Saint-Nazaire, qui s'étendait depuis l'autre berge du canal jusqu'à Saint-Nazaire et Pornic.

La moitié sud de la commune de Fégréac a été libérée en septembre 1944 et évacuée le 31 octobre 1944 suite aux multiples raids des allemands depuis la Poche.

On retrouve également sur la commune de nombreuses croix au croisement de chemins (à hauteur de Ménigot, du Breil, la Croix de Coisnauté, du Pont Sec...) ou dans les différents hameaux : la Touche St Joseph, la Croix de Lourmel, la Chapennerie, La Ponnais, La Catée, la Touche St Armel, Nappes, Beau Soleil...

La majeure partie de ces croix est identifiée au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU au titre « d'éléments du paysage à protéger ».

Enfin, la Croix de pierre de l'ancien cimetière, croix du XVI / XVII siècle qui est classée Monument Historique par arrêté du 31 mai 1951

b) Les fontaines

Une fontaine est une construction de pierres élevées à côté d'une source, destinée à la distribution et l'écoulement des eaux. Les fontaines sont généralement de deux types demi-circulaires dans les cours des châteaux et les bourgs et de forme plutôt cubique au bord des sentiers, des routes et dans les prés.

On retrouve des fontaines à Pont Miny, et au Bas Village, la Bande Jolie...

c) Les moulins

La transformation des récoltes céréalières, est à l'époque effectuée sur place. Ces moulins cessent de fonctionner au moment de l'installation des minoteries modernes. On retrouve sur Fégréac les traces d'un moulin à eau lié au Château du Dresneuc ainsi que le Moulin Aumée et de Coiquerelle.

On recense par contre plusieurs moulins à vent sur Fégréac : dans le bourg, la Haute Ville, la Lande du Moulin, le Moulin de Villo, la Herse, les Ecobuts...

Le Moulin de Villo



Ancien moulin Malo



d) Les fours

La commune compte de nombreux fours à pains sur son territoire, certains entretenus, d'autres délabrés, la majorité étant entretenue même si bien souvent il manque la toiture ou celle-ci est en tôle.

Les fours à pains sont de formes circulaires pour les plus anciens et rectangulaires pour les plus récents.

Les fours sont construits en pierres de pays (grès) et protégés par une couverture en ardoises parfois une dalle en ciment remplace la toiture L'entrée du four est appelée « gueule », elle est simple ou encadrée de pierre de taille, le plus souvent en granit.

La partie supérieure est en saillie par rapport à la base et délimitée par un bandeau de briques ou de pierres. Cela permet, en plus de la couverture d'ardoises, d'éloigner l'écoulement des eaux de pluie.

e) Les puits

Bien souvent, un puits est associé au four à pain mais ils sont moins nombreux cependant.

Les modèles varient, le puits peut être entièrement en pierre ou être recouvert d'une dalle de schiste. Certains possèdent une charpente en bois couverte d'ardoises reposant sur une base de pierre.

Le puits composé d'une charpente en bois était le modèle le plus économique.



Puits à Barrisset et La Touche Saint Armel



2.5 L'architecture rurale

2.5.1 Typologie du bâti rural

On retrouve plusieurs formes de bâti rural, elles varient entre le logis élémentaire à pièce unique, l'habitat modeste d'ouvriers agricoles pouvant également former un alignement, le logis à fonctions combinées (habitation et étable) et la longère.

Le bâti le plus ancien s'articule toujours autour des trois éléments que sont la porte, la fenêtre éclairant la pièce à feu, haute et généralement grillée pour décourager les maraudeurs et la gerbière, porte haute donnant accès au grenier par une échelle, décalée ou non par rapport à la porte d'entrée.

Du XVII^{ème} au XIX^{ème} siècle, le logis à fonction multiples domine, leurs linteaux sont soit en pierre généralement en forme d'anse de panier parfois ornés d'une accolade, soit en bois. En effet, en l'absence de pierres assez longues et solides tel que le granit, des linteaux de bois filants couvrent les portes et fenêtres, ils sont souvent cintrés, blanchis à la chaux ou peints.

A la fin du XVIII^{ème}, l'extension en longère est légion car il fallait répondre à de nouveaux besoins.

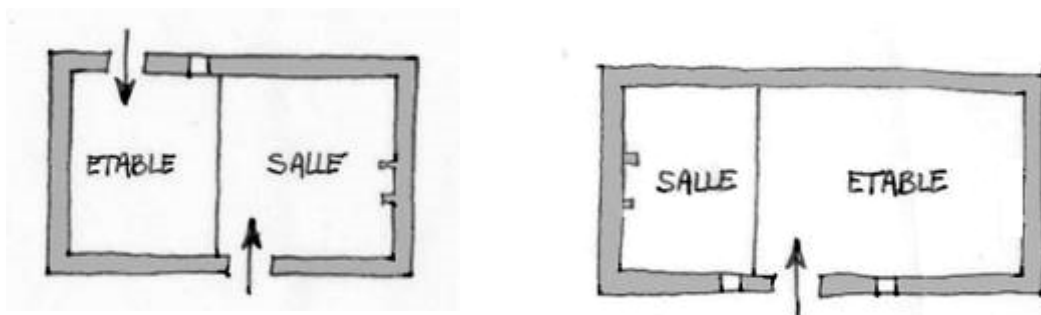
On ajoute donc un bâtiment d'exploitation ou d'habitation à la structure existante. Le logis s'efface alors dans la composition et les différents faîtages ne sont alors pas toujours à la même hauteur tout comme les ouvertures et les planchers.

a) Le logis modeste de l'ouvrier

Une unique pièce d'habitation abrite les hommes et les animaux.

La partition peut être légère (cloison en bois, pâlis de schiste, meuble) voire inexistante. L'entrée Sud étant réservée aux habitants, une petite porte ménagée sur la façade Nord permettait l'accès des animaux à l'étable.

L'ouverture du vantail supérieur de la porte pouvait alors atténuer l'obscurité de la salle.



Variante : Le logis-étable à porte unique et à fenêtres

L'accès unique est emprunté à la fois par les hommes et le bétail.

Il donne généralement sur la partie étable.

Une fenêtre, même de taille réduite, éclaire la salle tandis qu'un jour permet l'aération de l'étable.

L'accès aux combles, servant de grenier (entreposer les récoltes), se fait par une échelle par l'extérieur, aux travers d'une porte ou d'une fenêtre passante appelée gerbière.

b) Le logis à fonctions combinées

La combinaison des deux catégories, logis mixte et logis indépendant, est souvent le reflet de l'évolution historique et spatiale d'un lieu, auquel on rajoute, après quelques décennies, une nouvelle unité d'habitation.

Cela reflète bien le caractère évolutif de l'enclos familial.

Par exemple, à une maison mixte à deux portes éloignées construite au milieu du XVII^{ème} siècle, on rajoute au début XVIII^{ème} siècle un nouveau logis uniquement dédié à l'habitation. La salle de l'ancien logis peut se transformer en étable ou alors conserver sa fonction d'habitation (pour un proche parent ou un prêtre). Le nouveau logis peut également affirmer sa suprématie (décor, escalier imposant en façade...) mais cela n'est pas systématique.



Constructions sur Barrisset et Brandy

c) La Longère

L'unité d'habitation de base est basse et trapue, constituée d'une pièce à feu d'environ 30 à 45 m² surmontée d'un grenier accessible par une gerbière.

Souvent un appentis à l'arrière sert de cellier tout en offrant une isolation supplémentaire par rapport au Nord.

La façade est toujours rythmée et équilibrée par les 3 éléments que sont la porte, la fenêtre et la gerbière.

Permettant l'accès au grenier par une échelle extérieure, cette dernière se situe soit sous l'égout de toiture, soit est passante surmontée d'une lucarne rampante ou d'un fronton triangulaire.

La couverture est en ardoises à pureau décroissant, c'est-à-dire que la taille des ardoises diminue au fur et à mesure qu'elles sont placées haut (pour une étanchéité renforcée).

Le tout est surmonté par des tuiles faîtières ou un faîtage en lignolet, simple (ardoises posées dans le sens du vent dominant) ou double (ardoises entrecroisées et fond d'argile constituant ainsi une sorte de gouttière).

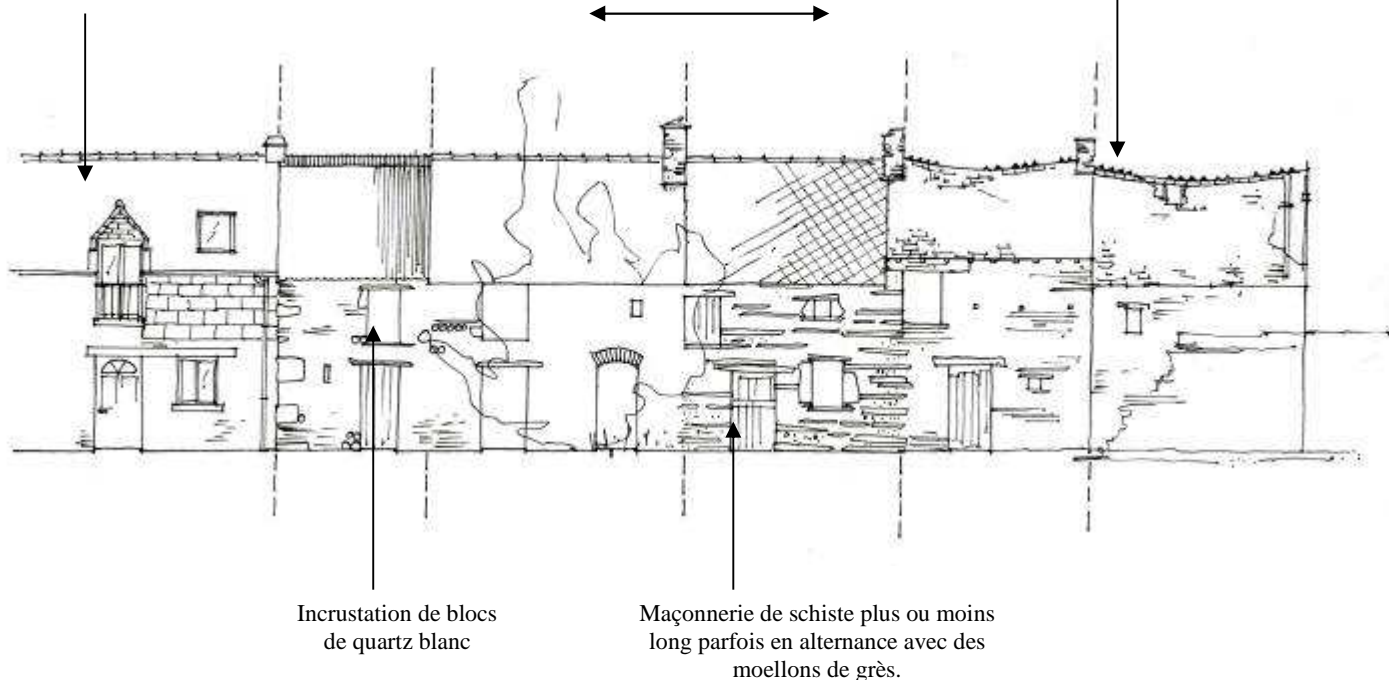
Construction sur Brandy



Les interventions contemporaines peuvent dénaturer le logis : parpaings de béton, modèle de lucarne inadapté sans fondement local...

L'habitat de base est composé d'une pièce à feu surmontée d'un grenier à foin. Elle dispose au minimum d'une porte, d'une fenêtre et d'une gerbière.

Faîtage en lignolet



2.5.2 L'architecture agricole

Le territoire et les paysages de Fégréac sont marqués par l'activité agricole, la majorité des hameaux compte ou comptait une exploitation agricole.

Le bâti agricole a toujours été présent mais du fait de l'évolution de l'activité agricole, celui-ci se présente sous une forme différente aujourd'hui dans le paysage.

Les étables, écuries en pierre de taille modestes ne sont plus utilisées du fait de l'évolution des pratiques et des normes sanitaires agricoles.

Les grandes stabulations en tôle ou parpaings sont utilisées par l'ensemble des agriculteurs et ont un impact visuel dans le paysage important (couleurs vives, matériaux brillants, implantation en ligne de crête, absence d'accompagnement végétal ou écrans végétaux non locaux) qui soulignent la construction au lieu de la masquer.

2.5.3 Le bâti ancien non habité

Il existe sur la commune un certain nombre de bâtiments non utilisés, certains sont abandonnés, d'autres tombent en ruine....

A noter que ce bâti vacant nécessite bien souvent des adaptations, réfections importantes et coûteuses qui sont parfois difficilement compatibles avec les normes liées aux nouvelles réglementations.

Ce bâti est vacant du fait de l'insalubrité des lieux, de la mise en vente, du départ des habitants vers une maison de retraite, de problèmes de succession....

3 CAPACITE D'ACCUEIL DANS LE BOURG / DENSIFICATION

Il a été identifié les parcelles non urbanisées (des dents creuses ou vastes îlots et cœurs d'îlots libres).

Cette estimation est basée sur la réalité du terrain, il a été tenu compte de la topographie du site mais aussi de la réalité foncière dont les élus avaient connaissance.

Les divisions de parcelles (densification spontanée) les plus visibles (du fait d'une vaste propriété), sont également identifiées.

Cette estimation est totalement aléatoire et non fiable car trop dépendante du bon vouloir des habitants de se séparer d'un bout de leur terrain d'agrément.

Toutes les divisions de parcelles sont liées à une propriété bâtie actuellement, la commune n'a pas la maîtrise de ces terrains.

En moyenne, il n'est réalisé qu'une division de parcelle par an, ainsi il y a de très faibles chances que ces terrains soient construits dans la dizaine d'années à venir.

La cartographie ci-dessous montre la potentielle capacité de densification de l'espace

- en comblement de dents creuses
- en densification spontanée (division parcellaire)
- en îlots et cœurs d'îlots libres

Certaines parcelles libres ne sont pas identifiées comme disponibles du fait de leurs caractéristiques (terrain pentu, passage de servitudes liées à des canalisations, terrain boisé ou impactés par les marges de recul liées aux routes départementales.....)

Cette cartographie ne peut être retenue comme une vérité et comme une capacité exacte à prendre en compte pour la capacité d'accueil totale du PLU.

Au total, on retrouve :

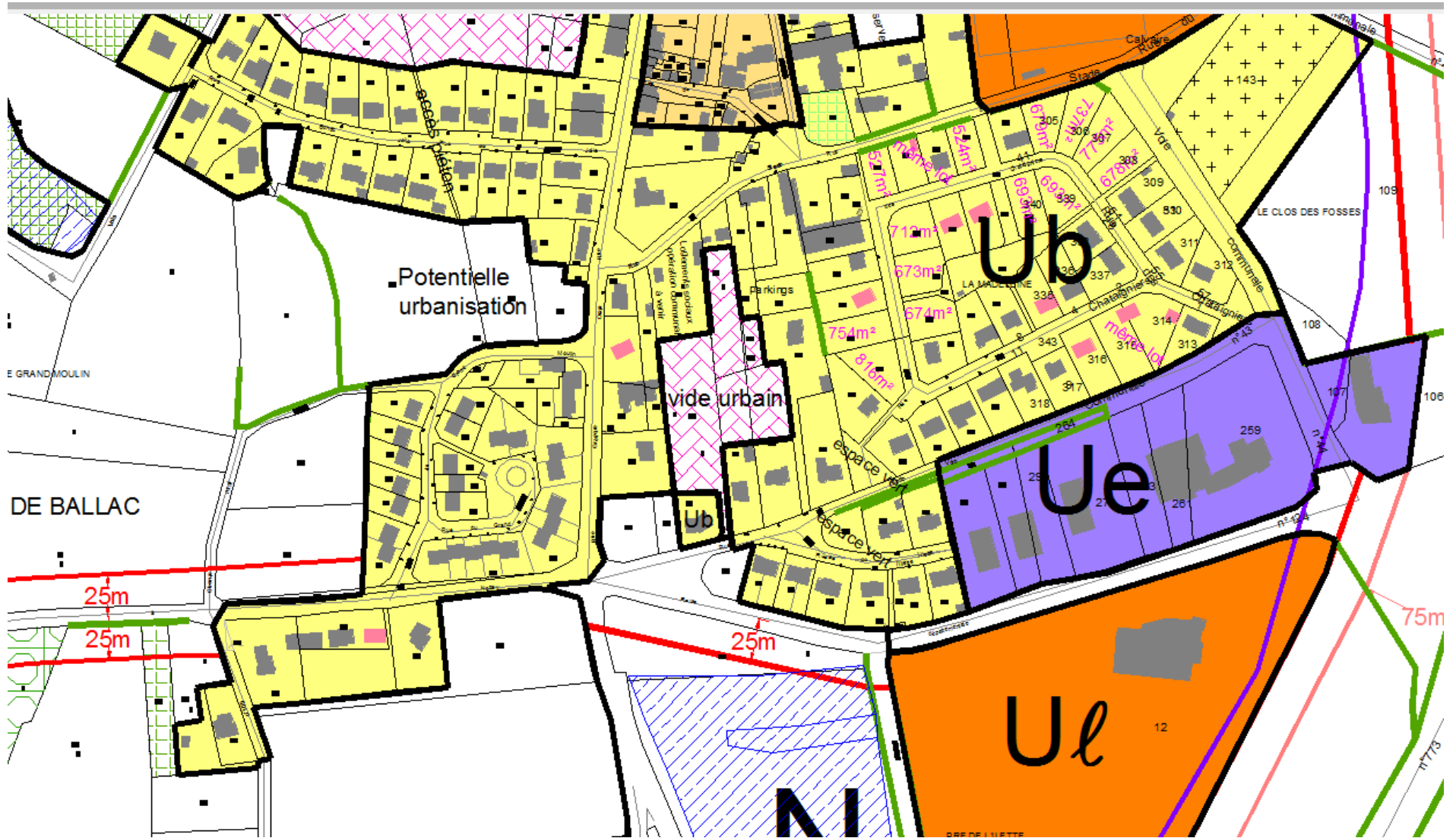
- environ 3.5 hectares non construits, ils correspondent aux grands vides urbains du bourg, à raison de 15 logements / hectare, ces secteurs pourraient accueillir 56 logements. Un zonage AU est à inscrire dans le zonage.
- environ 1.7 hectares cumulés non construits, ils correspondent aux dents creuses du bourg, on pourrait retrouver environ une vingtaine de construction (estimation 25)
- environ 1.46 hectare cumulé où est implantée une construction (habitation), cette superficie liée aux potentielles divisions de parcelles n'est qu'une estimation ; le repérage étant trop aléatoire, on pourrait retrouver une vingtaine de constructions (estimation 17).
- environ 5 hectares de secteurs non construits potentiellement urbanisables, soit environ 75 logements

Soit environ 171 constructions possibles.

Toutes ces parcelles ne seront pas cependant mobilisables sur ce PLU. Les élus doivent privilégier la densité, l'économie de l'espace rural.

Des choix sont à faire en tenant également compte de l'urbanisation en campagne, des changements de destination et des capacités restantes des captages d'eau potable.

Certains secteurs ne pourront pas être ouverts à l'urbanisation.



4 CONCLUSION

Les entités paysagères sont identifiées en amont du projet, l'intérêt est de conserver la trame naturelle du territoire au sein du PLU.

Le paysage communal évolue et sera impacté par le développement de l'urbanisation. Les objectifs de densité, les réglementations énergétiques ... conduiront à faire apparaître de nouvelles formes urbaines. Toutefois, les zones ouvertes à l'urbanisation sont clairement définies à partir de critères de préservation des entités paysagères.

Il est inscrit dans le règlement du PLU « *que chaque construction devra se soucier de son intégration paysagère* ».

Au niveau architectural, le PLU devra permettre la protection du patrimoine bâti

- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine;
- poursuivre les politiques d'aménagement des entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

Le bourg a été construit sur la base d'un village rue où le bâti est linéaire aux voies et groupé essentiellement autour de l'église.

Avec le temps, l'urbanisation glisse sur les rues secondaires puis s'étend au sud du bourg en direction de Pont Miny et du Canal.

Dans le bourg comme dans les hameaux, on remarque un bâti ancien de caractère et un patrimoine architectural riche et noble. Les constructions contemporaines viennent contrastées ces bâtisses anciennes autant dans l'implantation sur la parcelle que dans les formes et les matériaux utilisés.

Les dispositions du PLU répondent à des objectifs de développement durable, il s'agit de considérer le développement du parc de logement sur la commune tout en préservant la consommation de l'espace et en limitant le mitage.

Les zones préservées et les espaces urbanisables sont clairement identifiés.

Les engagements du PLU appellent à respecter le potentiel architectural et les richesses patrimoniales de la commune.

Le PLU à travers son zonage et son règlement se base sur les typologies urbaines existantes tout en leur permettant d'évoluer de manière différente toujours sur la base de la trame urbaine existante.

IV ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

Toutes les données démographiques sont issues des données INSEE disponibles au 01 janvier 2011, il n'y a pas de données plus récentes.

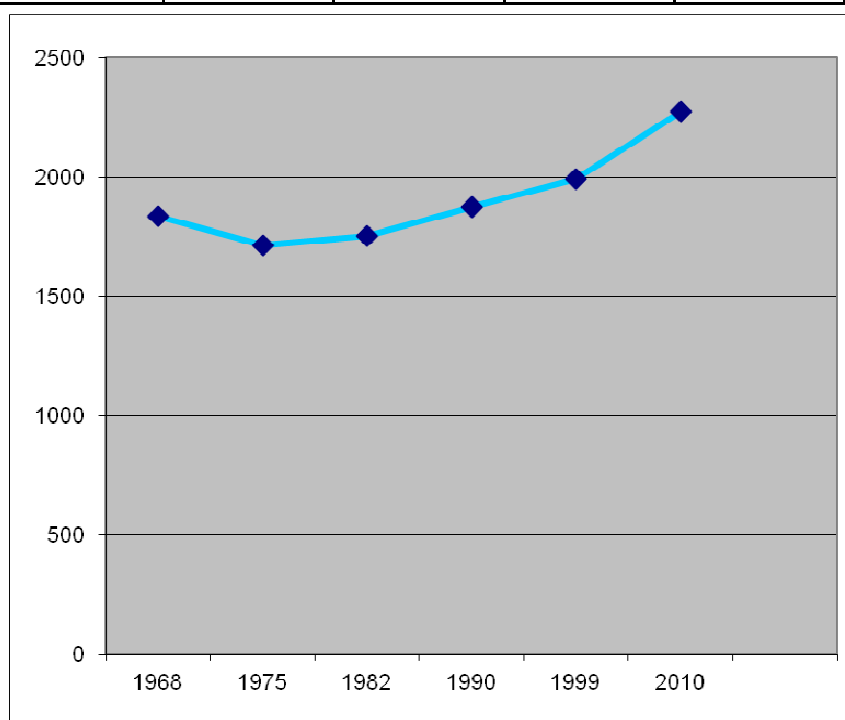
Les données les plus actuelles sont de source communale.

1 LA DEMOGRAPHIE

1.1 Evolution de la population

1.1.1 Une population en croissance continue depuis 1975

	1968	1975	1982	1990	1999	2012
Population	1835	1714	1752	1874	1994	2275



Evolution de la population de 1968 à 2012

Au 01 janvier 2012, la commune de Fégréac compte 2275 habitants (*sources INSEE officielles*)

Depuis 1968, l'évolution démographique de la commune de Fégréac se découpe en deux périodes.

De 1968 à 1975, on observe une baisse de la population. Sur cette période le nombre d'habitants passe de 1835 à 1714, soit une baisse de 121 habitants sur 7 ans, soit une variation annuelle de la population négative -1%.

De 1975 à 1982, la commune de Fégréac gagne des habitants. 1 752 habitants en 1982 contre 1714 en 1975, soit une hausse de 38 habitants. La croissance démographique redevient positive tout au long de la période, soit 0.3% de croissance annuelle.

Cette tendance amorcée sur la période 75/82 s'est accentuée, la croissance démographique est depuis positive :

- +0.8% sur la période 1982/1990
- +0.7% sur la période 1990/1999
- +1.1% sur la période 1999/2009

Depuis 1999, la population a passé la barre des 2000 habitants. Effectivement, le nombre d'habitants passe de 1994 en 1999 à 2275 en 2012.

Le taux de croissance démographique entre 1999 et 2007 est de 5 à 10 % (données du PLH)

La commune apparaît donc attractive et voit sa population croître de manière continue depuis 1975.

Plusieurs explications peuvent être avancées pour comprendre le développement démographique de la commune de Fégréac.

Tout d'abord, la proximité avec Redon et son bassin d'emploi, la commune de Fégréac sera intégrée au « Grand Redon » par la suite, mais également avec les pôles de la Loire Atlantique (St Nazaire et Nantes), et aussi le fait du faible coût du foncier.

Effectivement, le foncier est plus abordable sur les communes en périphérie, plus on s'éloigne des grandes agglomérations, plus le prix au m² du foncier et le prix de l'immobilier, baissent.

Cela incite la population à venir s'installer sur des communes plus éloignées tout en maintenant leur activité professionnelle en milieu urbain. On retrouve ici le schéma de la périurbanisation avec les migrations journalières domicile-travail.

De nos jours, l'amélioration des infrastructures routières génère la diminution des temps de parcours et de fait rallonge les distances.

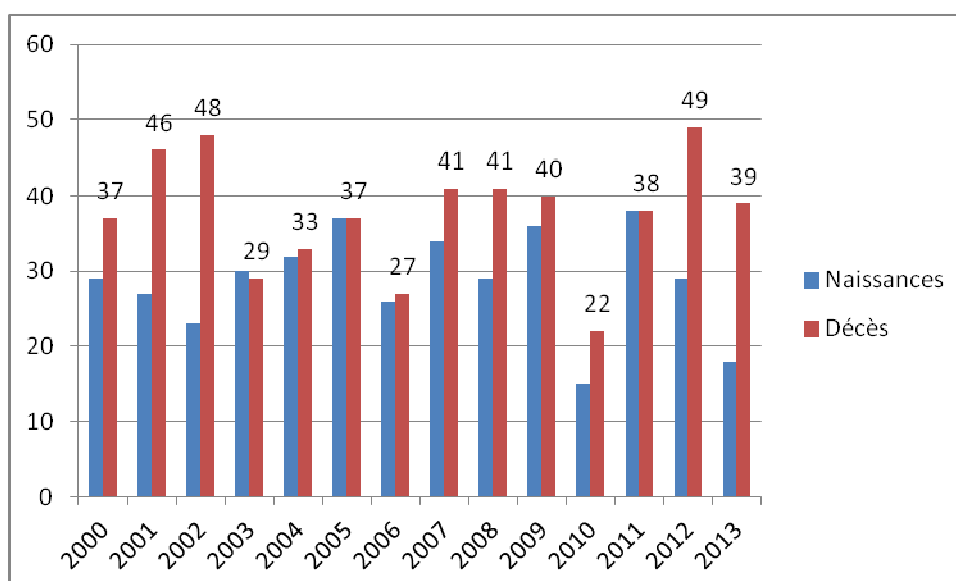
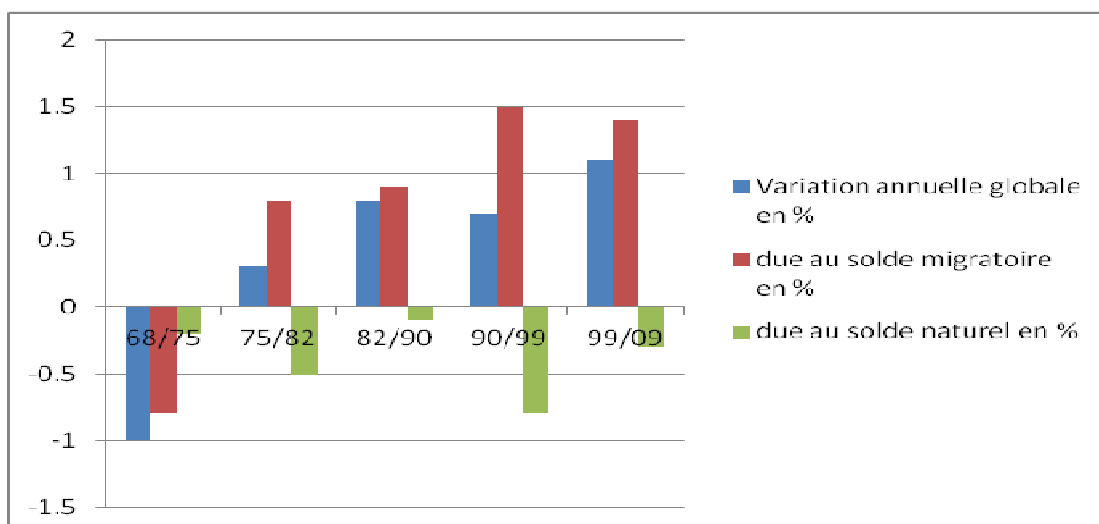
1.1.2 Une croissance démographique liée uniquement au solde migratoire

La variation annuelle positive de la population est uniquement dû au solde migratoire, le solde naturel étant toujours négatif depuis 1968.

Sur cette période, l'augmentation de la population est due uniquement à l'excédent migratoire (excédent des arrivées sur les départs) car le solde naturel (naissances sur décès) est inférieur à 0.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,0	+0,3	+0,8	+0,7	+1,1
- due au solde naturel en %	-0,2	-0,5	-0,1	-0,8	-0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,8	+0,8	+0,9	+1,5	+1,4
Taux de natalité en ‰	15,4	12,2	14,2	12,4	14,7
Taux de mortalité en ‰	16,9	16,8	15,0	20,1	17,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.



Aujourd'hui, le solde naturel sur Fégréac est négatif, on recense plus de décès que de naissances.

Ainsi entre 2000 et 2013, il y a eu 403 naissances pour 527 décès (données communales).

Il peut être noté que le nombre de naissances et de décès sont relativement stables (une quarantaine de décès par an contre une vingtaine de naissances par an).

Il est nécessaire cependant de nuancer ce propos et d'apporter une explication.

En effet, le solde naturel est négatif du fait de la présence de l'EHPAD dans le bourg qui accueille à la fois des habitants de Fégréac mais aussi de l'extérieur.

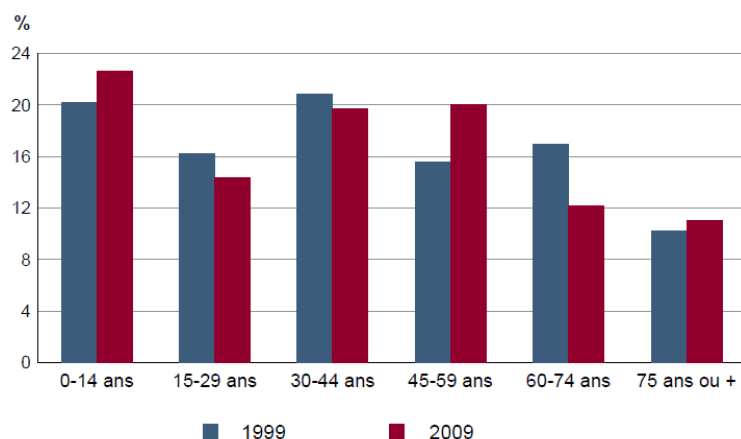
Si l'on tient compte uniquement des décès des habitants de la commune, le solde naturel est positif, ce sont les décès liés aux résidents issus des communes voisines qui plombent le solde naturel.

A noter que la commune de Fégréac réussit à attirer une population nouvelle notamment des jeunes familles, il a été recensé une hausse de 100 enfants sur une période de 20 ans sur les écoles.

1.2 Répartition de la population par âge

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	1 071	100,0	1 158	100,0
0 à 14 ans	251	23,4	254	21,9
15 à 29 ans	152	14,2	167	14,4
30 à 44 ans	226	21,1	214	18,5
45 à 59 ans	221	20,6	226	19,5
60 à 74 ans	139	13,0	133	11,5
75 à 89 ans	79	7,4	150	13,0
90 ans ou plus	3	0,3	14	1,2
0 à 19 ans	300	28,0	307	26,5
20 à 64 ans	629	58,8	615	53,1
65 ans ou plus	142	13,2	237	20,4

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Le tableau et le graphique ci-dessus montrent une légère tendance au vieillissement de la population qui se poursuit puisque ce constat avait déjà été établi lors de la mise en place du précédent document d'urbanisme.

Cependant, il faut noter que c'est la part des 0/14 ans qui est la plus importante sur la commune.

La part des 45/59 ans est importante, c'est la catégorie qui a le plus augmenté entre 1999 et 2009 alors que la part des 30/44 ans (les jeunes ménages en quelque sorte), même si elle reste importante, elle diminue entre 1999 et 2009 notamment du fait de l'arrivée de jeunes ménages sur le lotissement de La Madeleine.

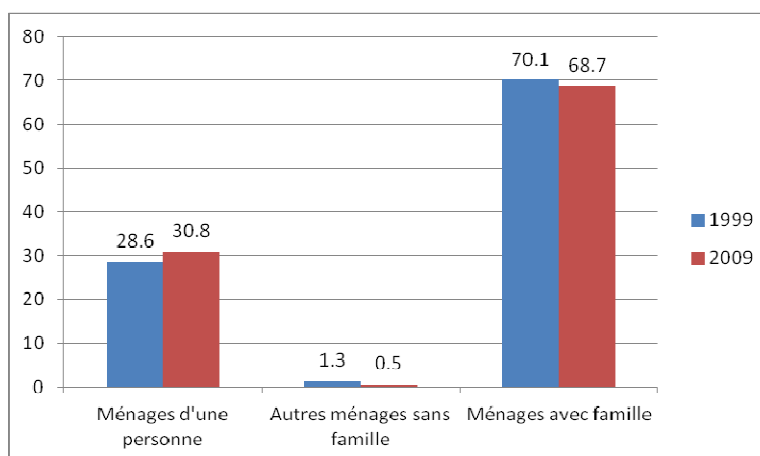
1.3 Migrations

Malheureusement, les données 2009 concernant le lieu de résidence 5 ans auparavant ainsi que la part des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge ne sont pas disponibles suite à un changement de questionnaire INSEE.

1.4 Ménages et familles

1.4.1 Grandes caractéristiques des ménages

	1999	2009
Ménages d'une personne	28.6	30.8
dont hommes seuls	11.2	12.3
dont femmes seules	17.4	18.5
Autres ménages sans famille	1.3	0.5
Ménages avec famille	70.1	68.7



Entre 1999 et 2009, les ménages composés d'une personne seule augmentent de 2 points alors que les ménages avec familles baissent de 2 points.

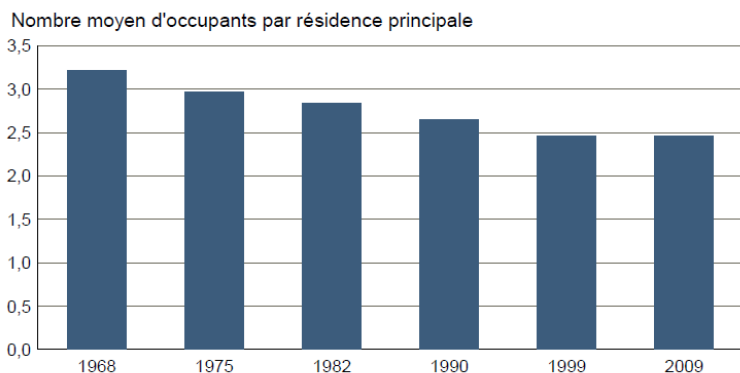
	1999	2009
Ménages avec famille	68.7	70.01
dont couple sans enfant	27.7	32.1
dont couple avec enfant	36.4	32.6
dont famille monoparentale	4.6	5.4

A noter la hausse des couples sans enfant entre 99 et 2009 et la baisse des couples avec enfants, éléments qui expliquent également le faible solde naturel sur la commune.

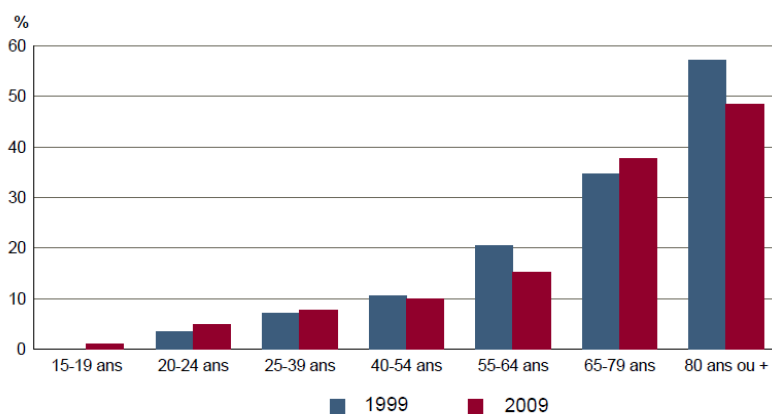
On remarque également la hausse des familles monoparentales, une tendance nationale.

Comme au niveau national, la taille des ménages sur la commune de Fégréac est en constante diminution.

En 1968, le nombre de personne par ménage est de 3.2 et en 2009, il n'est plus que de 2.4.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2009 exploitations principales.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La diminution de la taille des ménages est principalement liée à la réduction du nombre d'enfants par couple et à la décohabitation.

La baisse de la taille moyenne des ménages et par conséquent, l'augmentation du nombre de ménages génère une augmentation des besoins en nombre de logements mais aussi théoriquement une diminution de la surface nécessaire pour ces logements, ce qui ne se vérifie pas toujours cependant.

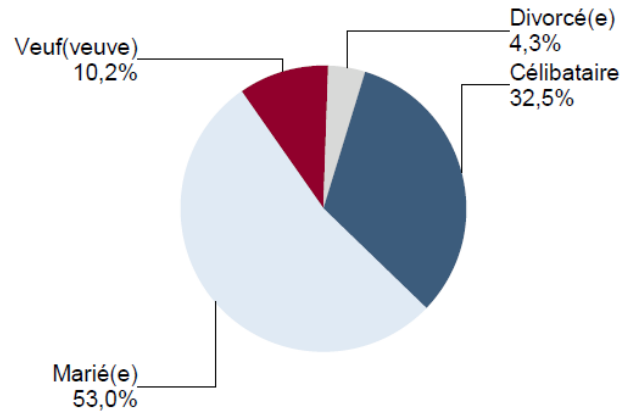
On remarque que ce sont surtout les personnes de plus de 80 ans qui vivent seules et de manière plus générale les plus de 55 ans.

En 2009, les personnes de plus de 80 ans vivant seules ont diminué par rapport aux chiffres enregistrés en 1999.

A ce jour, des souhaits de logements sont émis par certaines de ces personnes pour revenir vivre dans le bourg.

La majorité des habitants sur la commune de Fégréac sont mariés (53%), on notera tout de même le taux important de célibataires, soit 1/3 de la population communale, mais ce chiffre est tronqué car il est établi à partir des personnes de plus de 15 ans, peu sont mariés à cet âge et ce chiffre prend en compte tous les ménages en union libre.

FAM G4 - État matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus en 2009



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

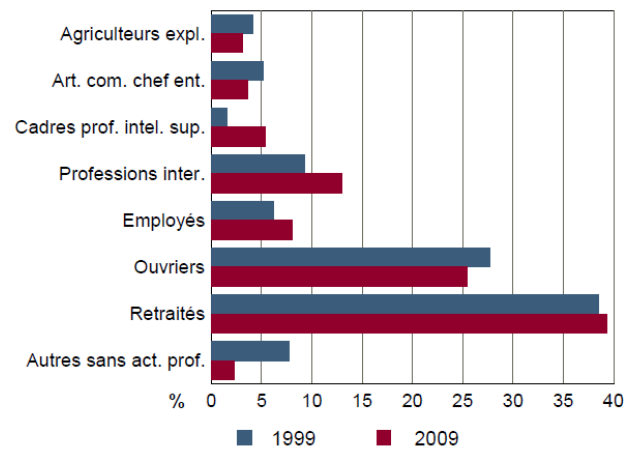
1.4.2 Grandes caractéristiques des ménages

FAM T2 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2009

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

	Ménages		Population des ménages	
		%		%
Ensemble	875	100,0	2 142	100,0
Agriculteurs exploitants	27	3,1	82	3,8
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	31	3,6	125	5,8
Cadres et professions intellectuelles sup.	47	5,4	129	6,0
Professions intermédiaires	113	12,9	320	15,0
Employés	70	8,0	207	9,7
Ouvriers	223	25,4	657	30,7
Retraités	344	39,3	582	27,2
Autres pers. sans activité professionnelle	20	2,2	39	1,8

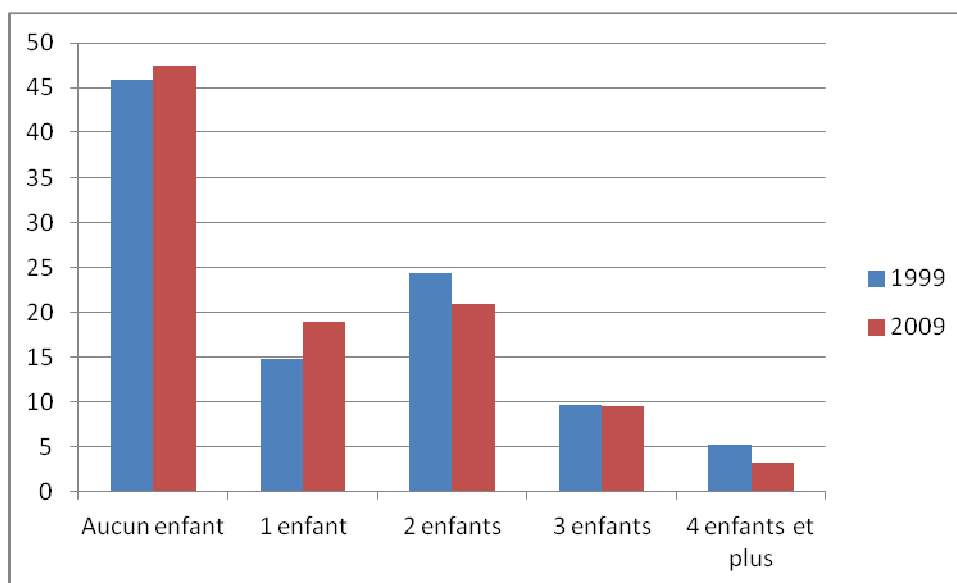
Source : Insee, RP2009 exploitation complémentaire.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

La catégorie socioprofessionnelle dominante des ménages est la catégorie des retraités (quasiment 40% du total des ménages) suivie par les ouvriers (25%).

Une donnée qui explique également le solde naturel négatif sur la commune.



De même, pour les familles ayant un enfant âgé de moins de 25 ans, la catégorie dominante est celle « sans enfant », cela ne veut pas dire que ces familles n'ont pas eu d'enfant mais qu'elles n'accueillent plus d'enfant dans leur habitation.

Cette donnée est en lien avec la catégorie socioprofessionnelle dominante : les retraités.

A noter que les familles avec deux enfants sont en baisse, la hausse des familles avec un enfant ne compense pas cette baisse, car ces enfants peuvent être liés aux ménages de la tranche 40/55 ans.

1.5 La population active

1.5.1 Population de 15 à 64 ans par type d'activités

En 2009, la commune de Fégréac comptait 1 346 personnes en âge de travailler (15 à 64 ans), un chiffre en hausse par rapport à 1999 (1153 personnes).

Sur ces 1346 personnes, 66% ont un emploi, 8.4 % sont au chômage (un taux à peu près égal aux communes voisines, le Pays de Redon et Vilaine ayant un taux de chômage compris entre 5 et 6% en 2009) et 25 % sont inactifs (étudiants, retraités)

Attention, ces données datent de 2009, la situation économique actuelle a peut être modifiée ces chiffres.

Ainsi aujourd'hui, le taux de chômage sur le Pays de Redon et Vilaine serait de 8% environ.

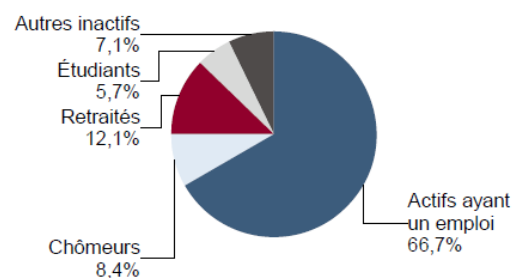
EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Ensemble	1 346	1 153
Actifs en %	75,1	68,3
dont :		
actifs ayant un emploi en %	66,7	61,1
chômeurs en %	8,4	6,9
Inactifs en %	24,9	31,7
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,7	10,7
retraités ou préretraités en %	12,1	9,5
autres inactifs en %	7,1	11,5

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2009



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Si l'on compare les chiffres de 1999 à ceux de 2009, on s'aperçoit que la part du nombre d'actifs et du nombre d'actifs ayant un emploi sur la commune augmentent et que simultanément la part des inactifs diminue.

Dans la proportion des personnes inactives recensées sur la commune de Fégréac, on voit que les retraités représentent 12,1% de la population communale, un chiffre qui est en augmentation depuis 1999 (9,5%) et à contrario, il y a moins d'élèves, étudiants ... seulement 5,7% de la population communale en 2009 contre 10,7 % en 1999.

Cette proportion de la population concerne les jeunes. Ils ont tendance à quitter le territoire communal pour effectuer leurs études et/ou leurs premières expériences professionnelles. Cela s'explique notamment par le simple fait que la commune de Fégréac ne soit pas dotée d'équipements d'enseignements secondaires et d'instituts professionnels.

1.5.2 Le chômage

Le taux de chômage en 2009 est plus important chez les femmes (11,8%) que chez les hommes (10,7%).

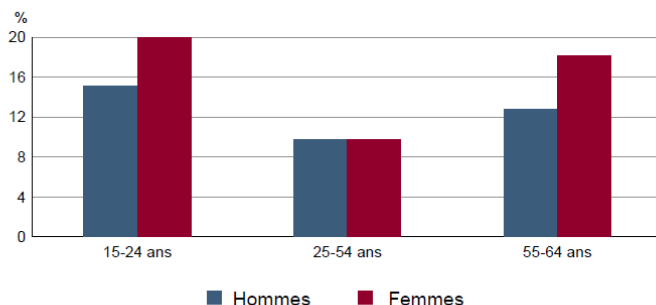
Si l'on compare ces chiffres avec ceux de 1999, on voit que le taux de chômage a augmenté d'une manière générale, le taux de chômage est de 11.2 % en 2009 contre 10.2 % en 1999.

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2009	1999
Nombre de chômeurs	113	80
Taux de chômage en %	11,2	10,2
Taux de chômage des hommes en %	10,7	7,3
Taux de chômage des femmes en %	11,8	13,9
Part des femmes parmi les chômeurs en %	50,0	60,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2009



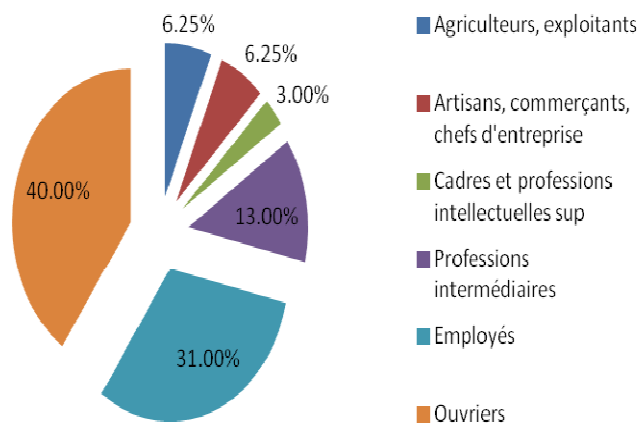
Source : Insee. RP2009 exploitation principale.

Sur ce graphique, on distingue selon l'âge qui des femmes ou des hommes sont les plus touchés par le chômage.

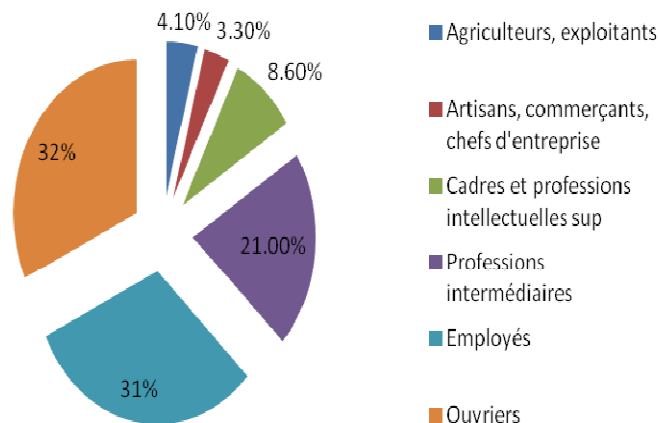
Les jeunes personnes au chômage sont majoritairement des femmes tout comme les femmes proches de la retraite, ces données sont assez caractéristiques de la situation nationale.

1.5.3 Les catégories socioprofessionnelles des actifs

Catégories socio professionnelles en 1999



Catégories socio professionnelles en 2009



Pour les 15/64 ans, la catégorie socio professionnelle la plus représentée sur la commune de Fégréac est celle des ouvriers qui sont cependant en baisse par rapport à 1999 où ils représentaient quasiment la moitié des actifs.

Les ouvriers représentent 32% des actifs à Fégréac (22% sur la CCPR et 29% en Pays de la Loire)

Cette forte représentation d'ouvriers s'explique par la proximité avec Redon et St Nazaire qui regroupent de nombreuses usines.

Les agriculteurs et artisans/commerçants baissent également entre 1999 et 2009 mais de manière égale.

A noter enfin, une hausse de la part des classes supérieures et intermédiaires (29%), part qui reste cependant inférieure à la moyenne départementale.

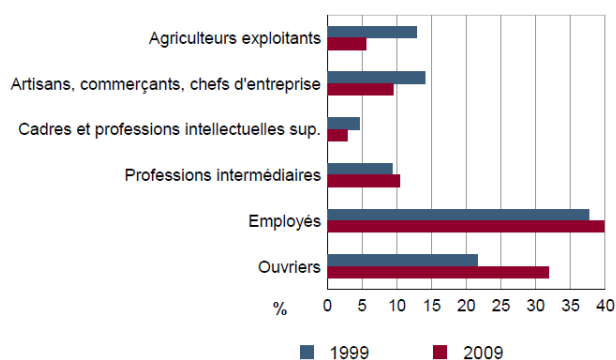
1.5.4 Les emplois par catégories socioprofessionnelles

EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2009

	Nombre	%
Ensemble	413	100,0
Agriculteurs exploitants	23	5,7
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	39	9,5
Cadres et professions intellectuelles sup.	12	2,8
Professions intermédiaires	43	10,4
Employés	164	39,8
Ouvriers	131	31,7

Source : Insee, RP2009 exploitation complémentaire lieu de travail.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires lieu de travail.

En terme d'emplois par catégories socio professionnelles, ce sont les employés qui sont les plus représentés suivis des ouvriers, la part des employés reste à peu près constante alors que celle des ouvriers augmente quasiment de 15 % entre 1999 et 2009.

1.5.5 Lieu de travail des actifs

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	1999	%
Ensemble	900	100,0	706	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	236	26,3	196	27,8
dans une commune autre que la commune de résidence	663	73,7	510	72,2
située dans le département de résidence	392	43,5	259	36,7
située dans un autre département de la région de résidence	3	0,3	2	0,3
située dans une autre région en France métropolitaine	268	29,8	249	35,3
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,1	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Très peu travaillent dans la commune : 26.3 % actifs résidents travaillent sur Fégréac contre 73.7 % qui travaillent à l'extérieur de la commune.

Les actifs sur la commune de Fégréac sont donc très mobiles, cette forte proportion d'actifs travaillant à l'extérieur s'explique par le fait que la commune n'offre pas beaucoup d'emplois sur son territoire.

Ce constat est établi sur la majorité des communes qui se situent à proximité d'une grande agglomération ou de villes disposant d'entreprises importantes.

La commune est connectée au bassin d'emploi des agglomérations de Redon et de St Nazaire.

L'activité économique est parfois déconnectée de la vie locale, on souligne une discordance entre bassin d'emploi et bassin de vie

2 DONNEES SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La commune dispose d'un tissu économique diversifié et dynamique. Les activités économiques sur la commune sont réparties sur l'ensemble du territoire communal ; l'agriculture, mais aussi le social, les activités artisanales, les métiers d'art et le commerce.

2.1 Le bourg – une centralité économique

Le bourg regroupe encore la majorité des activités économiques de la commune. Essentiellement constitué de commerces de proximité, d'artisanat alimentaire et de services à la personne, le bourg dispose d'une offre en commerces et en services de première nécessité plutôt satisfaisante.

On retrouve donc le bourg :

- Un restaurant traiteur
- Deux café / bar
- Une épicerie / primeur
- Une boulangerie pâtisserie
- Une boucherie charcuterie
- Une pharmacie
- Une esthéticienne à domicile
- Un salon de coiffure

En terme de services liés à la santé, la commune dispose d'un médecin, de trois infirmières d'un service d'ambulance, d'un kiné, d'un ostéopathe, d'un psychothérapeute et d'une diététicienne

Le bourg rassemble des entreprises et services à la personne, publics ou privés, mais aussi des entreprises liées au commerce et à l'artisanat.

Le secteur social et médical regroupe plusieurs établissements (pharmacie, professions médicales et para médicales, centre de soins, ambulances, Aide à Domicile en Milieu Rural, assistante maternelle et familiale à domicile...)

Enfin les services occupent plusieurs dizaines de personnes avec des emplois liés à la mairie, aux ateliers techniques, à la cantine, à la garderie périscolaire, à la bibliothèque....)

2.2 Une zone d'activité économique

La commune compte une zone d'activités sur son territoire au sud est du bourg : le parc d'activités de L'Ilette, ce parc est aujourd'hui une propriété communale.

Ce parc d'activités est reconnu comme un pôle de proximité au Schéma Territorial des zones d'activités de la CCPR.

Actuellement, le schéma territorial ne prévoit pas l'extension du parc ni la création d'un nouveau site sur la commune de Fégréac.

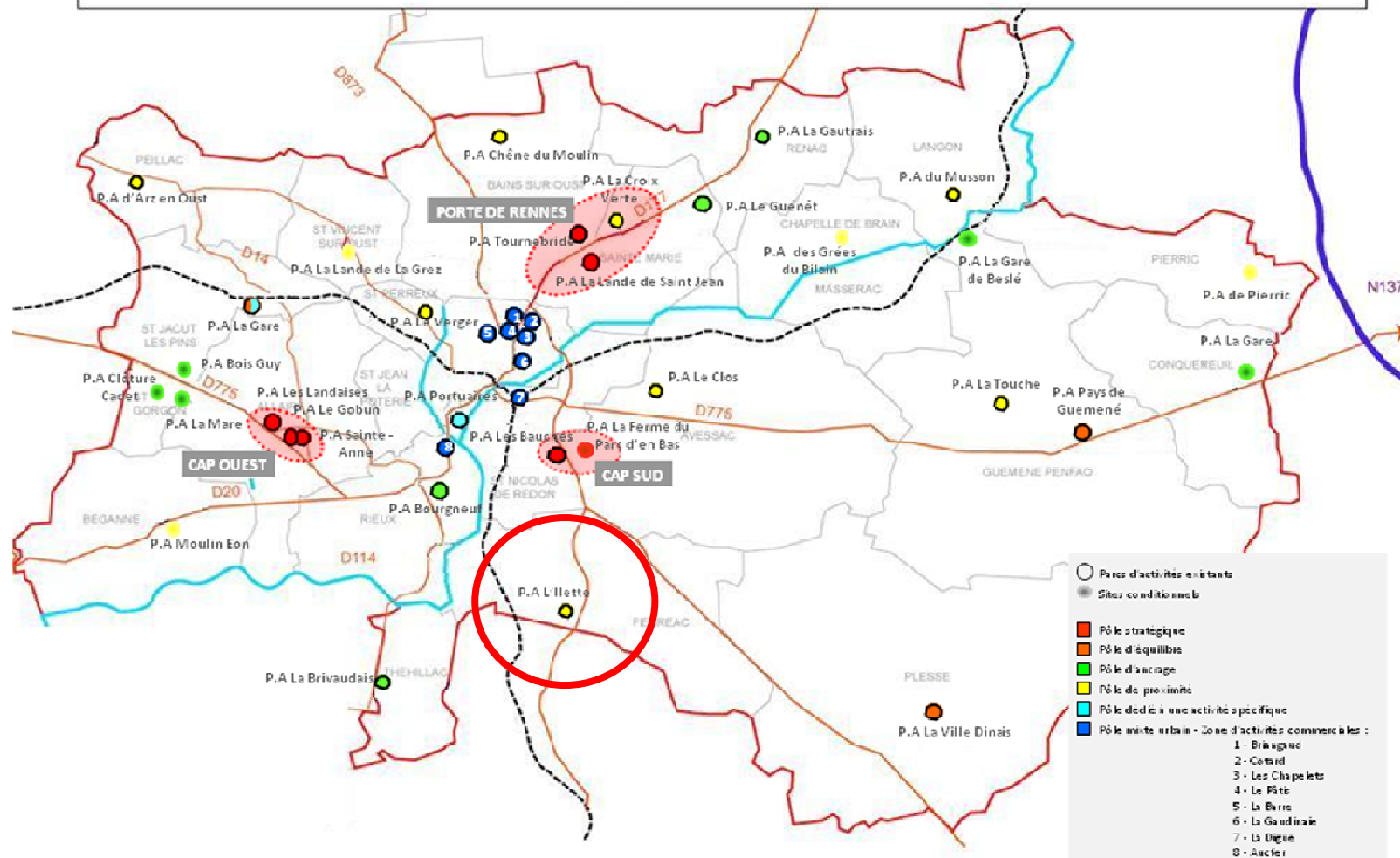
Le Schéma territorial mentionne dans ses actions à mener :

- qu'il y a une faible optimisation du site,
- que le gain attendu en terme d'implantation sera faible
- qu'une légère valorisation de l'image du site est engagée

La zone d'activités compte actuellement quatre entreprises

- un négociant en vin
- un plâtrier
- une cuisine centrale
- Un peintre

L'OFFRE D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE REDON



2.3 Des activités dispatchées sur l'ensemble de la commune

Hors zone d'activités économiques et bourg, le reste de la commune abrite un nombre important d'activités économiques.

On retrouve un total de 345 emplois entre le bourg et le territoire communal.

En cumulé, on trouve, dans la campagne, micro entreprises, entreprises, sites et ateliers, dont :

- Trois entreprises dans le secteur agricole, (un paysagiste, un paysagiste / horticulteur, marchand de bestiaux)
- Quinze entreprises dans l'artisanat, (3 électriciens, deux maçons, 4 menuiseries et autres, 2 plaquistes, 2 peintres, plomberie/chauffage, carreleur, charpente, un garage, un tapissier/ameublement)
- Six dans divers secteurs (terrassements, travaux publics, travail à domicile divers, sablage, bio magnétiseur, studio d'enregistrement)

On retrouve également plusieurs auto entrepreneurs (une douzaine) notamment dans les services à la personne et la santé.

2.4 L'activité agricole

L'espace agricole de Fégréac est compartimenté en grands secteurs d'aménagement, séparés entre eux par des axes routiers départementaux, ou par des barrières naturelles : les marais, les boisements.

Les éléments physiques et naturels, la variété des systèmes de production, les potentiels économiques de production, les aménagements et les échanges fonciers réalisés ainsi que le dynamisme agricole ambiant ont défini des visages agricoles différents.

La commune a bénéficié d'un remembrement total en 1992.

Dans l'ensemble, cet aménagement a bien répondu aux attentes des exploitants en matière de restructuration des unités foncières.

Les structures foncières sont en majorité fonctionnelles même si les agrandissements ont eu tendance à éloigner les îlots.

La partie ouest, au-delà de la RD 773, présente un parcellaire plus divisé où la dispersion des terres est un problème pour certaines exploitations alors qu'à l'est et particulièrement sur les terres de landes, la maille parcellaire est plus lâche.

A noter enfin que l'espace agricole est parcouru par 5 infrastructures départementales dont certaines sont très fréquentées, ainsi l'accès à certaines parcelles est une source de gêne ou de danger pour les traversées d'engins agricoles.

Une étude spécifique a été réalisée sur l'activité agricole présente sur la commune par la Chambre d'Agriculture en 2015, cette étude est jointe dans les annexes du PLU.

2.5 Le tourisme

2.5.1 Une offre touristique diversifiée

Fégréac dispose d'un fort potentiel touristique, notamment grâce à plusieurs sites où l'activité de loisirs peut être pratiquée :

- 14 kilomètres de halage le long du Canal de Nantes à Brest et 7 kilomètres de contre halage
- L'étang Aumée : site pittoresque, vaste étendue d'eau encaissée, entourée de prairies et de bois de pins, la municipalité de Fégréac a aménagé une place avec des aires de pique-nique et divers jeux pour les enfants,
- La halte nautique du Bellion : petit port de plaisance sur la Vilaine
- Le site culturel « La Carrière » également situé au Bellion, ce site géré et créé par l'association du même nom, il accueille durant l'été des représentations culturelles, On retrouve également le site du Belvédère ouvert en mai 2013 et mis en œuvre par les bénévoles de la carrière, qui permet d'avoir une vue sur l'ensemble de la vallée de la Vilaine
- Les marais de Vilaine où l'on retrouve des circuits de découvertes, des balades guidées sont à la disposition des habitants afin de découvrir ce site.
- La Maison du Canal de Nantes à Brest, située à Pont Miny, elle permet de découvrir une exposition sur la construction du Canal et fait office de points d'informations pour les randonneurs.

A noter cependant que le tourisme a peu d'impacts pour la fréquentation des commerces du centre bourg, ce dernier étant éloigné des différents sites touristiques.

Ainsi les sites de Bellion, Pont Miny ou de l'étang Aumée accueillent de nombreux touristes qui profitent des sites mais qui ne viennent pas dans le centre bourg faire des achats par exemple.

2.5.2 Une offre d'hébergement complémentaire

Fégréac dispose également de plusieurs sites d'hébergement en lien avec l'offre de loisirs et de découvertes :

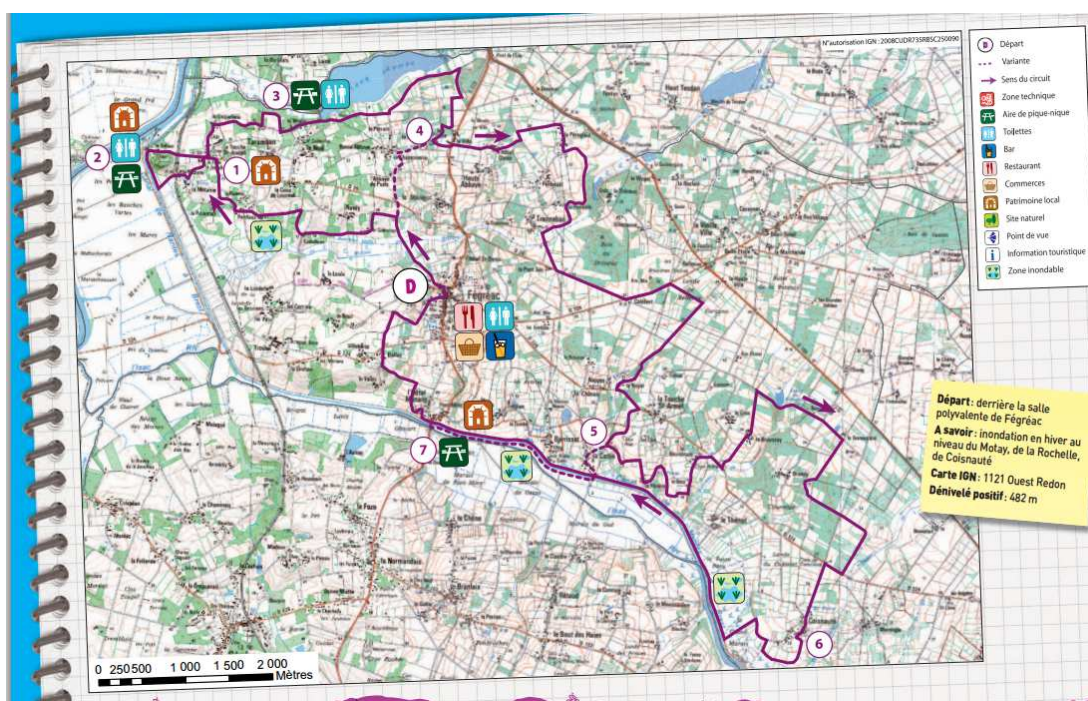
- Le point accueil jeunes du Bellion, hébergement communal qui permet d'accueillir des groupes de 20 à 25 personnes,
- Le camping municipal du Bellion, le long du Canal de Nantes à Brest, ce camping est doté de 15 emplacements,

- Le gîte d'étape de la Maison du Canal (offre municipale) pour l'accueil de 10 personnes,
- un gîte rural à Pont Miny pour l'accueil de 6 à 8 personnes (offre également municipale),
- trois gîtes privés (deux à Pont Miny et à un gîte à Marongle)

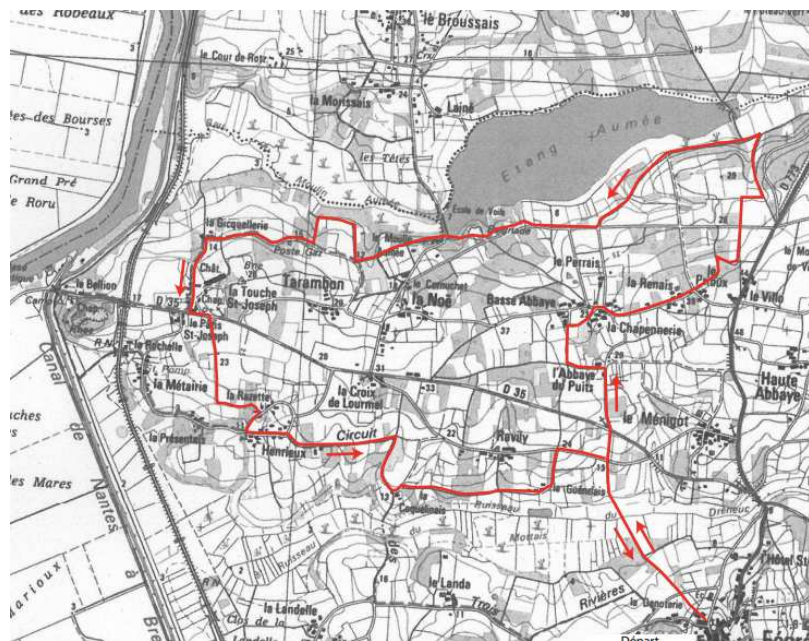
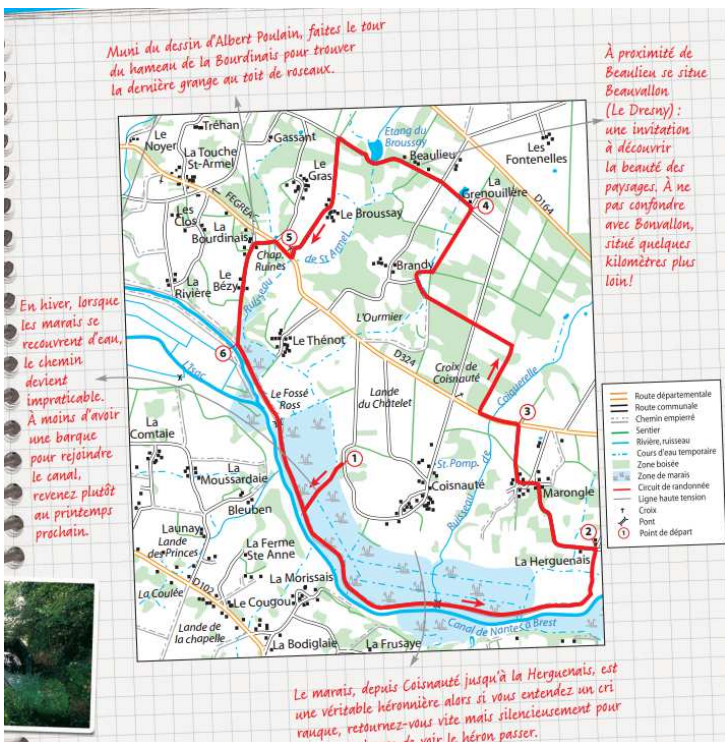
2.5.3 La présence de différents circuits

En plus de l'offre touristique mentionnée ci-dessus, la commune offre également la possibilité de parcourir le territoire communal au travers la présence de plusieurs circuits :

- Circuit VTT
- Mais aussi 2 circuits pédestres communaux : le circuit de Coisnauté qui permet de découvrir le Grand Marais et le Marais de Marongle mais aussi le circuit de Bellion qui permet de découvrir les environs de l'étang Aumée.



- Enfin, la commune est parcourue par plusieurs sentiers pédestres à l'échelle du Pays de Redon ou à une échelle encore plus importante (GPR des Trois Rivières, Chemin de Saint Jacques de Compostelle, Vélo Odyssée, PDIPR)



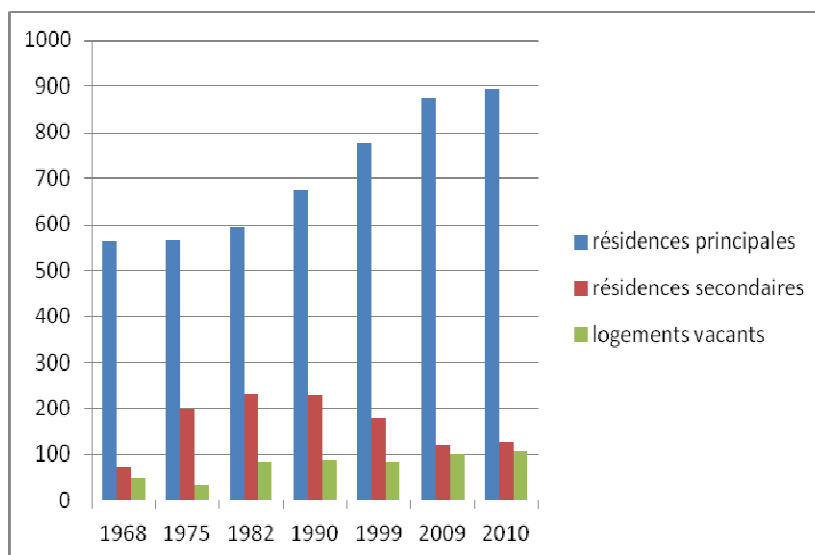
La commune compte également une aire d'accueil des campings cars dans le centre bourg.

3 DONNEES SUR L'HABITAT

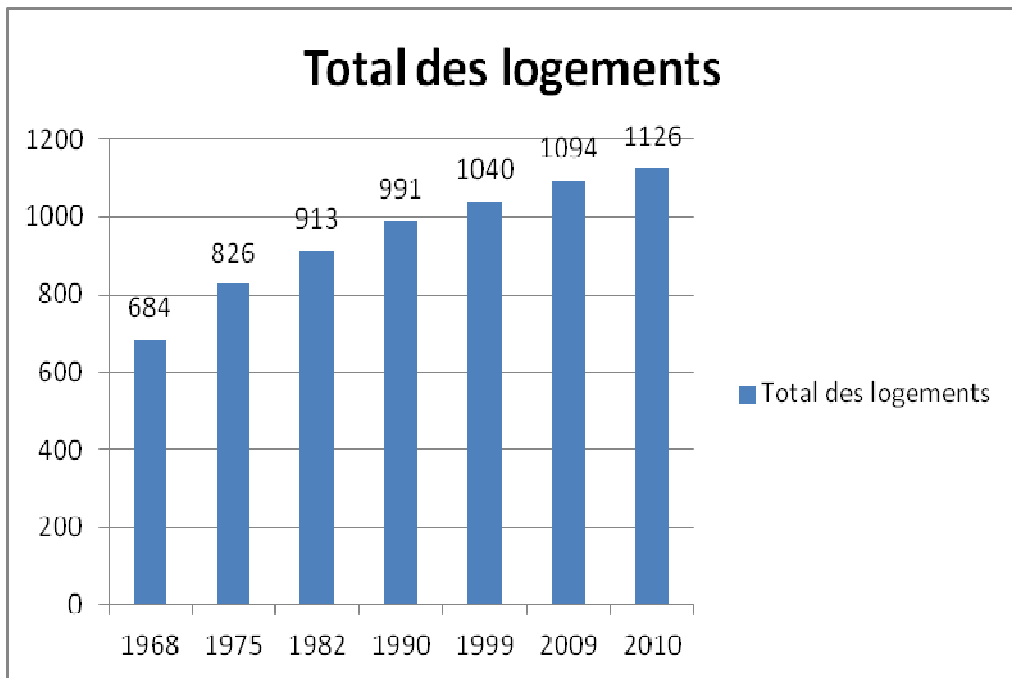
3.1 Evolution du parc :

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2010
résidences principales	562	566	596	675	777	874	894
résidences secondaires	74	196	232	229	179	119	125
logements vacants	48	34	85	87	84	102	107
total	684	826	913	991	1040	1094	1126

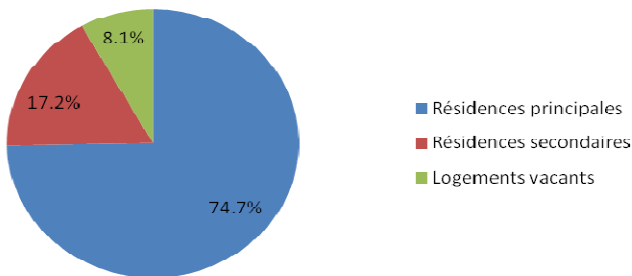
Evolution du nombre de logements par catégorie de 1968 à 2010



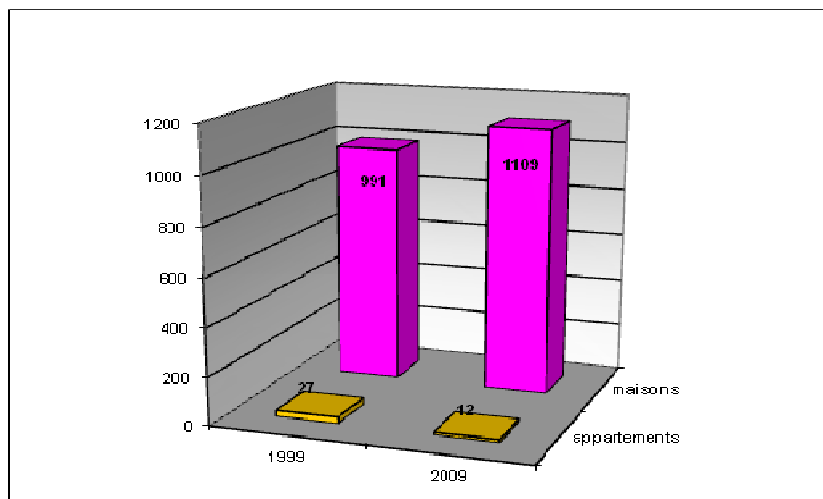
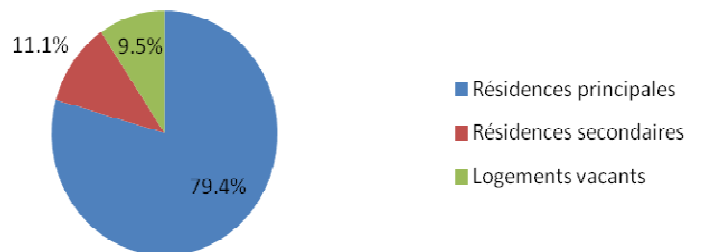
Evolution du nombre total de logements depuis 1968



Répartition des logements en 1999



Répartition des logements en 2010



Le nombre de logements est constamment en hausse depuis 1968.

Entre 1999 et 2010, on recense +86 logements soit une croissance de 8 %, soit une moyenne d'environ 0.8% par an.

Proportionnellement si l'on compare le parc de logements de 1999 et celui de 2010, on s'aperçoit que la part des résidences principales augmente, soit 80 % en 2009 contre 74.7% en 1999.

A noter la forte baisse des résidences secondaires entre 1999 et 2010 : celles-ci ne représentent plus que 11% des logements contre 17.2% en 1999.

Plusieurs résidences secondaires ont été transformées en résidence principale par des retraités (par exemple des personnes qui travaillaient à Nantes en semaine et vivaient en appartement ouis qui passaient le week end à Fégréac), des résidences secondaires ont été vendues suite à des partages puis transformées en résidence principale...

Comme sur de nombreuses communes rurales, la maison individuelle reste de loin le type de logement le plus répandu sur la commune et ceux depuis toujours.

Le nombre de maisons individuelles a augmenté depuis 1999, +118 maisons, à contrario, le nombre d'appartements a baissé de moitié par rapport à 1999 : de 27 logements à 12 logements en 2010.

3.2 La vacance

On recense également une plus grande part de logements vacants, ils représentent aujourd'hui 8.8% du parc total en 2013, soit 101 logements, c'est un pourcentage nettement supérieur à celui du département (4.5%) et égal à celui de la CCPR (8%).

En 2016, la vacance serait moins importante, plusieurs constructions ayant été réhabilitées. La commune ne dispose pas de donnée plus précise concernant ce point.

Cette vacance est liée à des causes multiples difficilement appréhendables et quantifiables.

Les logements vacants peuvent également correspondre à des habitations inoccupées pour des raisons d'héritage, de filiation, une volonté de maintenir le logement vide, mais aussi pour des problèmes d'adaptation voire de salubrité du logement vis-à-vis du mode de vie actuel.

Le nombre de logements vacants sur la commune correspond essentiellement à des habitations dont les coûts de mise aux normes, d'isolation, de toiture et divers travaux sont trop importants.

Les nouvelles réglementations thermiques par exemple posent quelques problèmes pour la réhabilitation des constructions anciennes, construire une maison neuve revient bien souvent moins cher, ce qui accentue le nombre de logements vacants.

Dans ces logements, il y a également un certain nombre d'anciennes habitations qui sont aujourd'hui en ruines et ne peuvent être réhabilitées sans destruction totale.

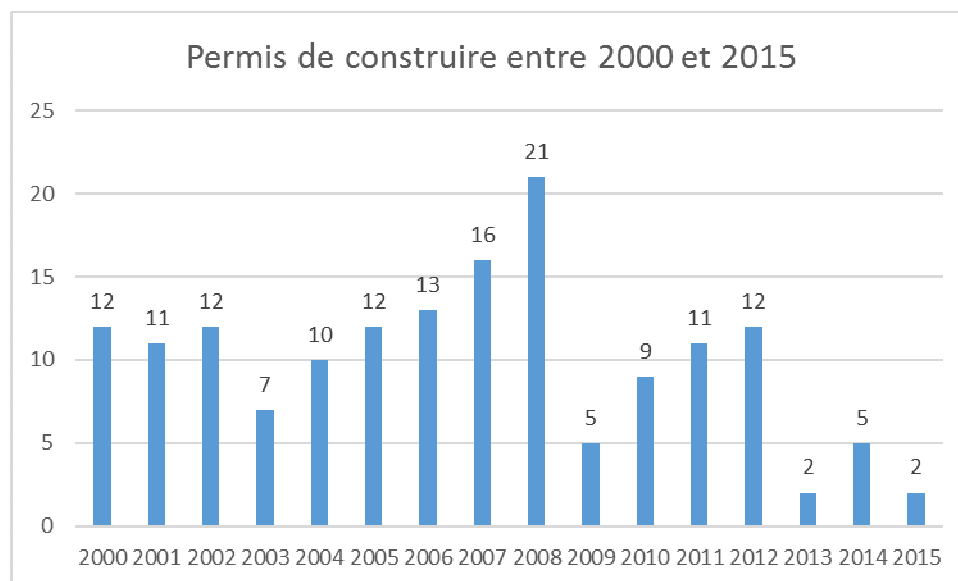
La vacance des logements serait une vacance de longue durée, cela pose des problèmes sur la qualité des logements qui ne sont ni chauffés, ni ventilés, ces logements vont donc se dégrader

rapidement et rencontrer par la suite de vraies difficultés à être remis sur le marché, ce qui aura pour conséquence d'accroître ce phénomène de vacance.

3.3 Evolution des permis de construire depuis 2000

Depuis 2000, il a été autorisé sur la commune 161 permis de construire (période 2000 /2015).

Nombre de permis de construire autorisés sur la commune depuis 2000



La moyenne des permis de construire accordée pour la période 2000/2015 est de 10 permis par an en moyenne.

A noter cependant quelques disparités :

- Entre 2000 et 2002, une phase assez stable avec une moyenne de 11 permis par an
- En 2003, 2009 et 2013, des années d'accident en terme d'accueil de la population
- Entre 2004 et 2008, une phase de croissance des permis de construire, toutes les communes ont vu le nombre de permis s'envoler du fait d'un contexte économique très favorable aux réalisations de nouvelles constructions.
- En 2009, un effondrement des permis en lien direct avec la crise économique qui a touché l'ensemble de la France,
- Puis entre 2010 et 2012, une phase assez stable où la commune a retrouvé sa moyenne des permis

Face au contexte économique assez difficile, la majorité des communes ont vu leur nombre de permis de construire s'écrouler depuis 2013, voire 2012 pour certaines communes.

Au 31 mars 2014, la commune n'a accordé que deux permis de construire, les années 2014, 2015 sont également des années où le nombre de permis est très bas.

Phénomène accentué par le fait que suite à la révision du PLU, la commune a institué le sursis à statuer sur les demandes de permis.

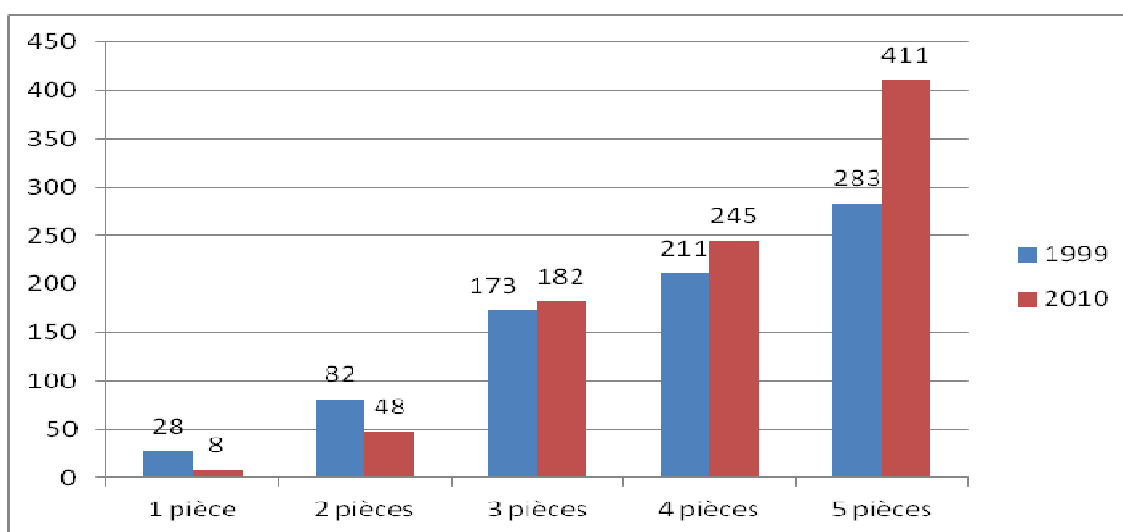
3.4 Caractéristiques de l'habitat

3.4.1 Des logements de grande taille

Les logements sur la commune sont d'assez grande taille : le nombre moyen de pièces par maison étant de 4.1 en 1999 contre 4.5 en 2009 et par appartement : 1.5 en 1999 contre 3.2 en 2009.

La taille moyenne des logements est en hausse : 4.4 pièces par résidence principale en moyenne, ce qui correspond à une maison individuelle classique et à l'offre actuelle.

Résidences principales selon le nombre de pièces



Lorsque l'on regarde le tableau ci-dessus, on peut remarquer que les logements construits entre 1999 et 2010 sont bien des logements de grande taille (4 pièces au moins).

Le pourcentage des résidences principales ayant au moins 5 pièces passe de 27% à 36.5% tandis que le nombre de petits logements T1 / T2 est en baisse (moins de 5 % du parc total).

La commune est donc confrontée à une demande essentiellement de grands logements, ce qui correspond aussi à l'offre classique des promoteurs.

Il faut également noter que le lotissement de La Madeleine proposait 3 petits logements, à ce jour, un de ces logements n'est toujours pas occupé.

La commune est également confrontée à quelques demandes de petits logements pour les personnes âgées dans le bourg, notamment pour des habitants du territoire communal qui souhaitent d'abord continuer à vivre de manière indépendante avant de s'installer à l'EHPAD par la suite.

La commune réfléchit actuellement à la manière de répondre à cette demande non satisfaite aujourd'hui.

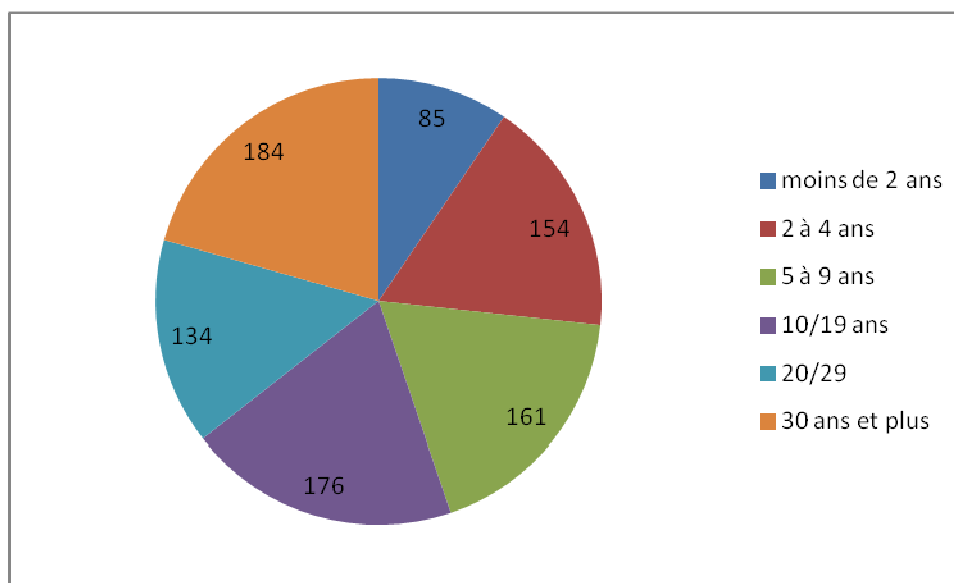
3.4.2 Emménagement des ménages

La méthode d'évaluation de cette caractéristique est nouvelle, les questionnaires INSEE ayant été modifiés.

Le graphique ci-dessous présente le nombre de ménages emménagés sur la commune par tranches d'années.

Les données concernent le total des ménages présents sur Fégréac, soit 894 ménages et ce pour l'année 2010.

Par exemple, il y a 85 ménages sur Fégréac qui ont emménagé il y a moins de 2 ans.



La catégorie la plus représentée est celle des ménages ayant emménagé sur Fégréac il y a plus de 30 ans, un élément qui illustre encore le vieillissement de la population, ces ménages représentent 20,5 du total des ménages.

Ainsi, on retrouve :

- 44,74 % des ménages qui ont emménagé il y a moins de 10 ans
- 34,67 % des ménages qui ont emménagé entre 10 et 30 ans
- 20,5 % des ménages qui ont emménagé il y a plus de 30 ans.

3.4.3 Statut des occupants

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999		
	Nombre	%		Nombre	%	
Ensemble	874	100,0	2 152	18	777	100,0
Propriétaire	713	81,7	1 767	20	564	72,6
Locataire	149	17,0	357	7	192	24,7
dont d'un logement HLM loué vide	40	4,6	88	9	33	4,2
Logé gratuitement	12	1,3	28	6	21	2,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Tout comme en 1999, la majorité des habitants sont propriétaires de leurs logements, soit 81.7% en 2009.

Cette part a augmenté depuis 1999. En revanche, le nombre de locataires a diminué, en 1999, 24.7% personnes louent une habitation sur Fégréac contre 17% en 2009.

Le nombre de logements HLM loués vide reste quant à lui stable, autour de 4%

3.5 Les lotissements hors logement social

La commune compte quatre lotissements hors logement social :

- Le lotissement communal de la Bande Jolie avec 23 lots, lotissement réalisé à la fin des années 70 en deux tranches
- Le lotissement communal de l'Ilette avec 10 lots, réalisé au début des années 90
- Le lotissement privé du Tertre avec 7 lots, réalisé au début des années 2000
- Le lotissement privé de la Madeleine avec 12 lots encore inoccupés, actuellement l'aménageur fait une pause dans la commercialisation des lots suivants pour des raisons fiscales. A noter que deux lots viennent d'être vendus au printemps 2016, il en reste cependant encore 12.

3.6 Le logement social

La commune de Fégréac comptabilise environ 46 logements sociaux sur son territoire, soit 5% du parc des résidences principales. La commune se situe dans la tranche moyenne de la CCPR.

Le parc communal se compose de 12 logements de taille moyenne, ils sont tous occupés.

Le parc privé se compose de 34 logements de taille plus variée, ces logements sont également plus anciens.

ADRESSE	PROPRIETAIRE (Commune, EPCI, CCAS)	NOMBRE DE LOGEMENT	ANNEE DE CONSTRUCTION OU D'ACQUISITION	LOGEMENT VACANT (oui / non)		TYPOLOGIE				
				oui	non	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Rue Hôtel Denis	HABITAT 44	10	1988		x	-	2	6	2	-
Rue du Grand Moulin	SAMO	24	vers 1975		x	-			-	-

ADRESSE	PROPRIETAIRE (Commune, EPCI, CCAS)	NOMBRE DE LOGEMENT	ANNEE DE CONSTRUCTION OU D'ACQUISITION	LOGEMENT VACANT (oui / non)		TYPOLOGIE					Bailleurs Sociaux Gestion
				oui	non	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
Rue des Kaolins	CCAS	8	1995		x	-	4	4	-	-	SAMO
Rue de l'Ilette	CCAS	4	1995		x	-	-	4	-	-	SAMO

Le taux d'occupation de l'ensemble de ces logements est de 100%, il y a peu de turn over, et la population qui occupe ces logements est diversifiée (familles, célibataires et personnes âgées).

Concernant le marché locatif privé, les loyers de marché sur la CCPR sont situés en dessous des loyers du marché départemental : 8.10 euros le m² sur la CCPR contre 10.3 euros le m² sur le département.

Par la faiblesse des loyers pratiqués, le parc social privé joue une partie du rôle du parc social.

La commune compte un logement intercommunal d'urgence qui se situe sur Avessac, ce logement est toujours occupé, la commune répond ainsi à la demande du PLH.

3.7 Le logement des personnes âgées

On recense sur la commune de Fégréac une structure d'accueil pour personnes âgées : 1 EHPAD de 90 places.

4 LES EQUIPEMENTS

4.1 Des équipements

La commune de Fégréac est dotée d'un parc d'équipements assez diversifié :

- une école publique « école publique de la Madeleine » : école primaire (5 classes), maternelle (3 classes), restaurant scolaire ainsi qu'un accueil péri scolaire, l'école accueille environ 200 élèves pour l'année 2014/2015
- une école privée « Saint Charles » (école primaire et maternelle, 4 classes au total), les élèves de l'école privée bénéficient également du restaurant scolaire ainsi qu'un accueil péri scolaire, l'école accueille environ 100 élèves dont 80 enfants originaires de la commune pour l'année 2014/2015.
- le centre culturel de La Forge, lieu d'accueil des associations et des manifestations culturelles, c'est également un lieu de résidence pour les artistes,
- une salle des sports.

Sur cette zone identifiée en UL au zonage du PLU, on retrouve également le jardin du Conseil Municipal des enfants, une structure de jeux pour enfants, un terrain de moto cross. Il est également prévu la création d'un nouveau terrain de football lorsque les finances de la commune permettront la réalisation de ce nouvel équipement.

A noter que ce secteur est impacté par une ligne ERDF qui sera prochainement supprimée.

- une bibliothèque municipale
- un terrain de football
- des salles mises à la disposition du public pour diverses manifestations (grande salle polyvalente et 3 salles plus petites)

4.2 Les transports

Une étude a été lancée par la CCPR pour élaborer un plan de mobilité et de transports. A ce jour, il n'y a pas de résultats disponibles.

4.2.1 Les transports collectifs

La commune est desservie par une ligne LILA : ligne T5 Saint Nazaire / Missillac / St Nicolas de Redon.

Cette ligne dessert deux arrêts : Fégréac / Jean du Dresnay et Fégréac L'ilette.

La ligne passe à Fégréac du lundi au vendredi aux horaires suivants :

- Fégréac / St Nazaire du lundi au vendredi ou du lundi au samedi*avec une correspondance vers Nantes quelques minutes plus tard.

- 6h31/7h28 avec une correspondance SNCF vers Paris à 7h42
- *7h21/ 8h35 *10h45/11h41
- *10h43/11h41
- *12h54/14h00
- *13h55/15h01
- *16h16/17h16
- 18h02/18h30 Pontchâteau
- 19h26/19h53 Pontchâteau
- Un passage le dimanche à 13h18/14h42

- St Nazaire / Fégréac

- 7h02/8h01
- 12h22/13h21
- 13h24/14h25
- 16h24/17h31
- 17h40/18h42
- 17h55/18h54
- 18h34/19h55
- 18h42/19h37
- Un passage le dimanche 18h22/19h46

A noter que la commune ne dispose pas de données sur la fréquentation de la ligne de bus

Une aire de covoiturage existe actuellement sur la commune (aire de la salle des sports) le long de la RD 773, le parking disponible est celui de la salle des sports, il y a en moyenne 5 voitures qui utilisent cette aire.

Ce site apparaît excentré du cœur du bourg, il y a un relatif isolement qui pourrait rebuter les usagers, une localisation sur le parking de la salle polyvalente apparaîtrait plus opportune et favoriserait la fréquentation des commerces.

On compte également une aire non officielle au Villot où 3 voitures stationnent en moyenne, ce site est cependant dangereux du fait d'un problème de visibilité en sortie et une ligne blanche doit être également franchie.

Il y a également plusieurs habitants qui pratiquent le covoiturage entre eux, en effet, la commune met à disposition sur son site internet une plate forme d'échanges sur les trajets qui peuvent être effectués en covoiturage.

La commune ni la CCPR ne disposent de données précises sur l'utilisation du covoiturage.

La commune n'est pas desservie par un arrêt SNCF, le plus proche étant celui de Redon.

Pour se rendre à Redon, il est possible de prendre le réseau Lila jusqu'à St Nicolas de Redon puis de prendre la navette St Nicolas / Redon.

4.2.1 Les liaisons douces

La commune est traversée par l'itinéraire Vélodyssée, véloroute européenne n°1, ce tracé a fait l'objet d'une signalisation homogène sur l'ensemble de l'itinéraire entre Roscoff et Hendaye. Cet itinéraire qui emprunte le bord du canal de Nantes à Brest a été ouvert en juin 2012 sur l'ensemble du territoire français.

La commune compte également des sentiers inscrits au PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée).

Ces tracés sont reportés sur le plan de zonage et figurent dans le dossier « Annexes » du PLU.

4.3 Capacités de stationnement

La commune de Fégréac est dotée d'un certain nombre de places de stationnement, la commune compte plusieurs parkings notamment au niveau des équipements.

L'offre apparait satisfaisante excepté au niveau de l'école Saint Charles lors des entrées / sorties des enfants

Il n'y a aucun espace réservé pour le stationnement des vélos dans le bourg.

On retrouve ainsi du stationnement aux endroits suivants :

- Maison de retraite : 54 Places et 3 places « handicapés », à noter que l'accès handicapé a été aménagé (rampe d'accès à la route) et la traversée de la route sécurisée, c'est le parking qui apparait le plus occupé (personnel et visiteurs) mais la capacité d'accueil reste importante, on y retrouve l'arrêt de bus.
- 7 places de stationnement sur le côté de la maison de retraite
- Une vingtaine de places pour la mairie, parking essentiellement utilisé par les élus et le personnel communal
- Une trentaine de places face à l'église et la salle polyvalente (places non dessinées)
- 24 Places devant les différents commerces puis le long des habitations Rue Grégoire Orain

- 4 Places et une place « handicapés » devant la poste
- 2 places à côté de la pharmacie (rue de la Préverie)
- Une vingtaine de places devant le cimetière (en cours de réaménagement)
- 10 places et 2 places « handicapés » devant la Forge, l'école publique et le long du stade / lotissement de la Madeleine : une vingtaine
- Une quinzaine de places autour de l'école St Charles
- Une quinzaine de places derrière la Forge à proximité de la maison de l'enfance et des jeunes (places non dessinées)
- Un très vaste espace de stationnement tout autour de la salle polyvalente (en cours de réaménagement), on y retrouve l'aire de covoiturage, ce site apparait assez excentré du cœur de bourg
- Quelques places de stationnement pour les campings cars, la commune étant dotée d'une aire d'accueil dans le bourg face à l'école Saint Charles et une au Pont Miny, cette dernière offrant plus d'équipements.

L'école publique utilise les parkings situés à proximité immédiate tels que devant la Forge ou le long du stade, lotissement de la Madeleine.

Ces stationnements semblent suffisants pour la fréquentation de l'école publique par les véhicules, alors que pour l'école privée Saint Charles, le stationnement apparait insuffisant comme en témoigne la photo ci-dessous.



Les stationnements de la mairie et de la résidence de retraite ne sont utilisés que pour ces équipements du fait de leur relatif éloignement par rapport aux autres équipements.

On retrouve également sur ces différents stationnements des voitures liées au covoiturage.

Par sa situation en cœur de bourg, le parking de l'église est utilisé pour divers équipements : l'église, la salle polyvalente et les différents commerces mais aussi la bibliothèque et la maison des services.

Bien que distants d'à peine quelques mètres, il n'apparaît pas utilisé par les parents des élèves de l'école Saint Charles comme en témoigne les véhicules garés en dehors des places de stationnement, la légère côte dissuade peut être les parents de stationner sur ce parking.

L'accès aux commerces et différents services est facilité par la présence de ce parking, d'un stationnement devant la poste (qui semble plein en permanence cependant), et de places tout au long de la Rue Grégoire Orain.

On y retrouve de nombreuses places libres y compris à hauteur directe des commerces.

On retrouve également plusieurs stationnements au niveau des lieux touristiques de la commune notamment au niveau de la halte nautique du Bellion, de la maison du Canal ainsi qu'un vaste parking pour l'étang Aumée et son aire de loisirs.

4.4 L'assainissement

Les annexes sanitaires du PLU présentent en détail les eaux usées, eaux pluviales. Ce dossier est joint dans les annexes du PLU.

4.5 Les réseaux de télécommunication

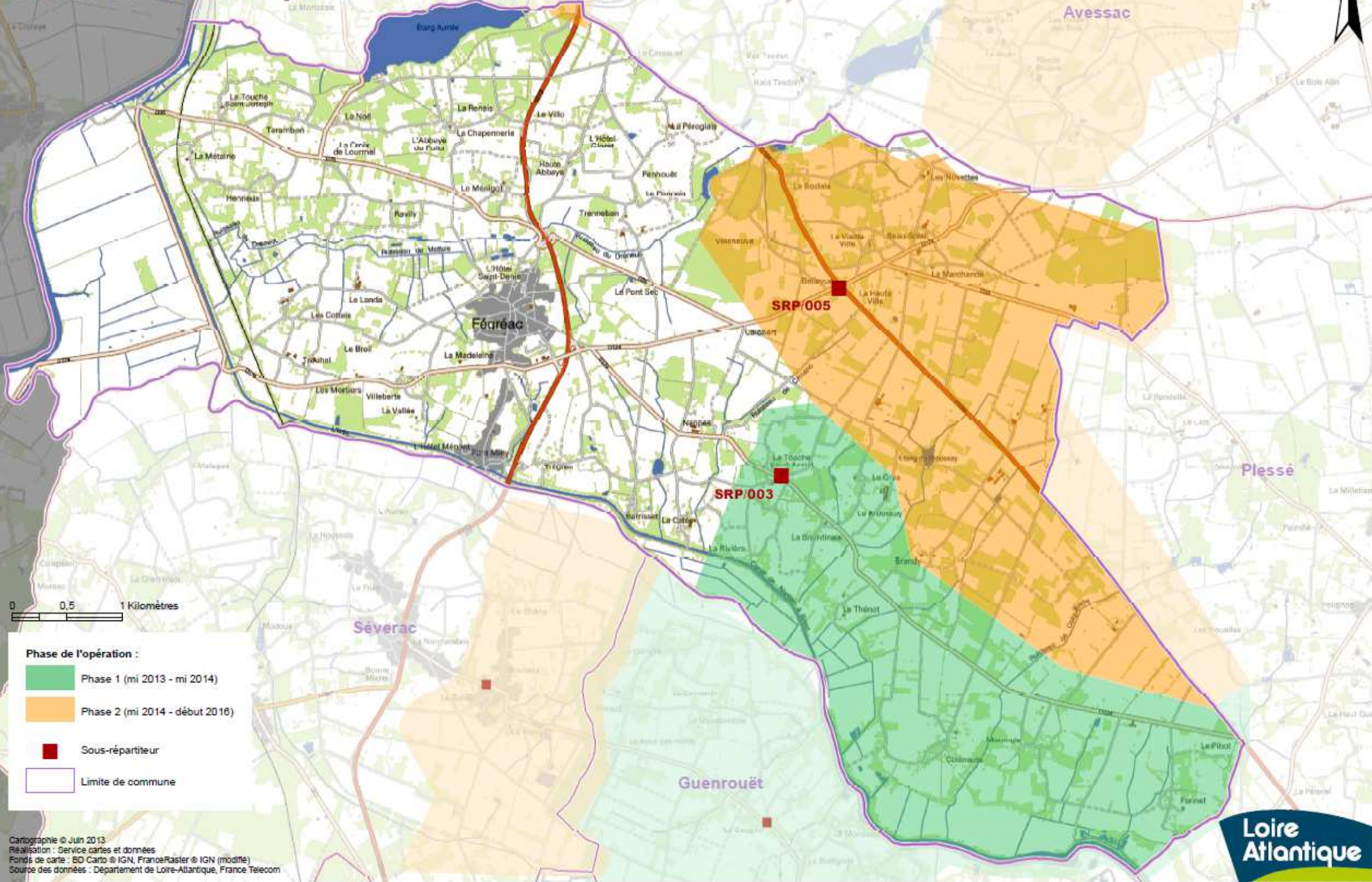
La commune a compté quelques zones blanches (Coisnauté, Pré Clos, Bellevue, Farinet et St Côme) mais des travaux sont en cours pour y remédier.

Il reste également des villages qui ne sont pas desservis comme Bonvallon.

La CCPR gère ce dossier, des améliorations de la desserte pour toute la moitié est du territoire sont prévus en deux temps (mi 2013 / mi 2014 et mi 2014 / début 2016)

FEGREAC

Secteurs concernés par la montée en débit



Phase de l'opération :

- Phase 1 (mi 2013 - mi 2014)
- Phase 2 (mi 2014 - début 2016)
- Sous-répartiteur
- Limite de commune

4.6 L'aménagement de la RD 773

La commune de Fégréac est traversée par l'itinéraire routier départemental « Pontchâteau / St Nicolas de Redon » comprenant la RD 773, classée en route principale de catégorie 1 « plus » au schéma routier départemental.

Cet itinéraire a déjà été aménagé sur sa section déviant le bourg de Fégréac.

Concernant sa section nord, deux options d'aménagement sont actuellement à l'étude :

- Une première option qui consiste à réaliser l'aménagement sur place de la RD 773, ce qui nécessiterait la réalisation de plusieurs voies de désenclavement
- Une seconde option qui consiste à réaliser la déviation du hameau du Villot, ce secteur composé de 4 carrefours présente un réel problème de sécurité : la visibilité est mauvaise et il est nécessaire de traverser la RD 773, axe avec un fort trafic.

Actuellement, le projet n'a pas avancé du fait de dissensions politiques et d'un manque de financement.

Cette voie sera classée au schéma routier départemental dans le réseau structurant, les nouveaux accès seront donc interdits.

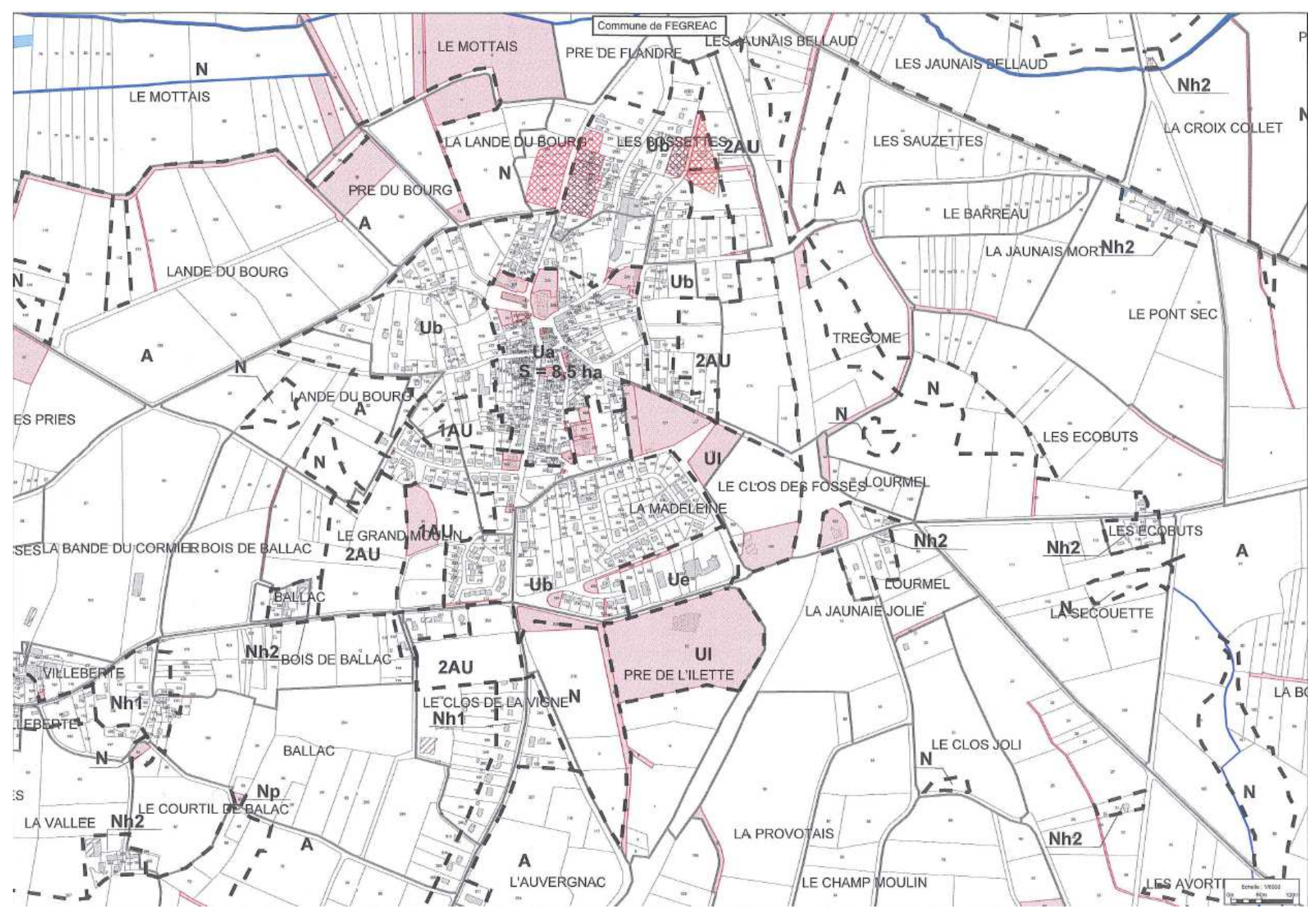
5 LES PROPRIETES FONCIERES COMMUNALES

La commune compte de nombreuses propriétés foncières communales que ce soit dans le bourg et au sein du territoire communal.

La carte ci-dessous présente les propriétés foncières communales situées au niveau du bourg.

Il s'agit notamment des secteurs sportifs, de quelques parcelles déjà urbanisées mais aussi d'un secteur non urbanisé classé 1 AUb dans le PLU de 2009.

La commune a donc peu de réserves foncières pour l'accueil de l'urbanisation future.



I. JUSTIFICATIONS DU PLU

1 DU PLU 2007 AU PLU 2016

1.1 Constat des zones d'urbanisation ouvertes à l'urbanisation au PLU

Par délibération du 15 avril 2013, la commune de Fégréac a engagé une révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09 juillet 2007.

Celui-ci ne permet pas à la commune de satisfaire aux besoins en constructions, il n'est pas compatible avec le SCOT du Pays de Redon ni avec les différentes lois d'application immédiate parues depuis mars 2014.

Ainsi pour l'habitat environ 4 hectares (zone 1 AUb) sont actuellement ouverts à l'urbanisation à court terme dans le PLU, 8.5 hectares à long terme (zone 2 AU).

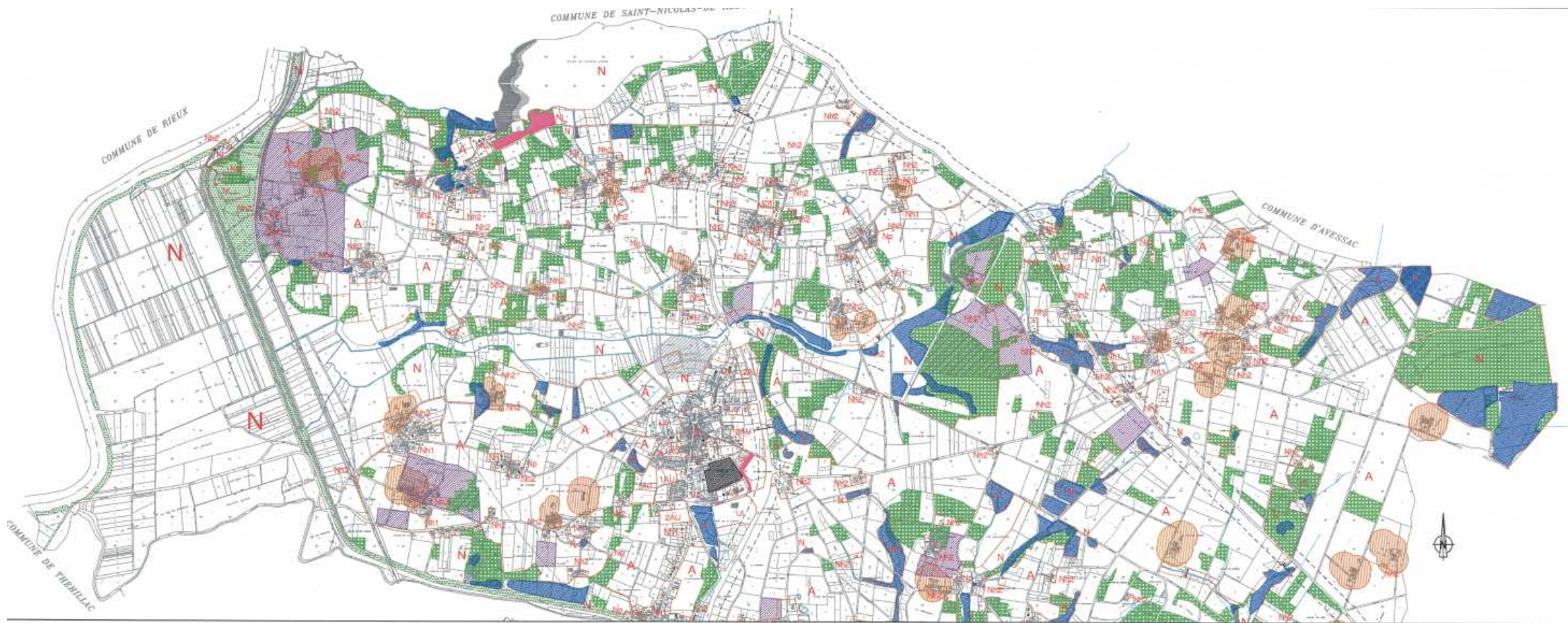
A l'heure actuelle, les zones 2 AU sont des terres agricoles (pâtures, cultures), les zones 1 AUb sont soit des fonds de parcelles, soit des prairies / friches, soit des parcelles également agricoles.

Les propriétaires font actuellement de la rétention foncière en essayant de vendre leurs terrains au meilleur prix ou ils n'ont pas de projet particulier.

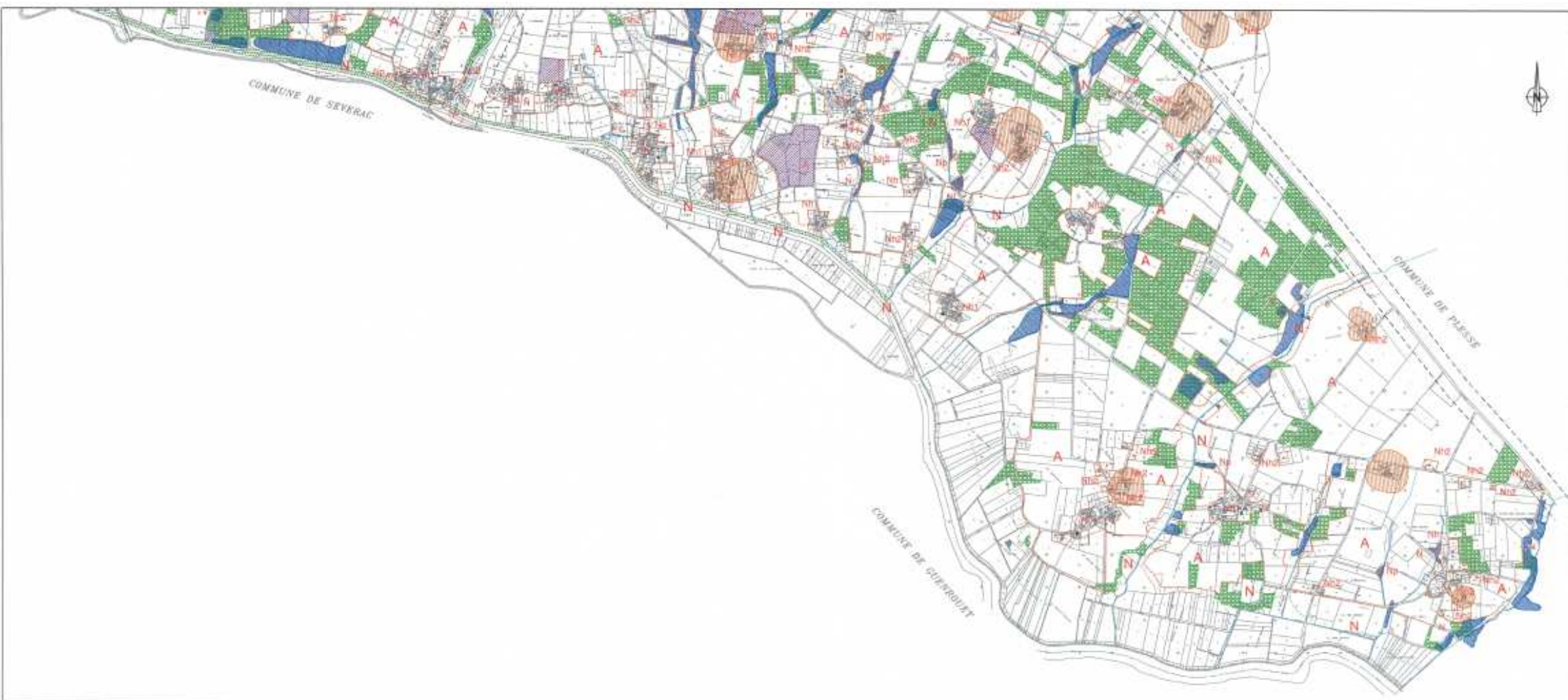
On retrouve également plusieurs hameaux constructibles : ces hameaux comptent encore des secteurs non construits, attention tous ces secteurs ne sont pas compatibles avec le principe de non extension des hameaux du SCOT.

Le PLU de Fégréac compte donc beaucoup plus d'hectares ouverts à l'urbanisation que les besoins estimés du nouveau PLU.

1.1.1 Zonage du PLU : le territoire nord



1.1.2 Zonage du PLU : le territoire sud



1.2 Stratégies de développement

Au regard des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire, le projet de développement de la commune est structuré autour des axes suivants :

- Orienter le développement démographique et urbain et privilégier une consommation restreinte de l'espace
- Soutenir le maintien et l'accueil d'activités de proximité
- Préserver le patrimoine naturel et bâti.

1.2.1 Développement du centre bourg et des STECAL

Il s'agit de maintenir la croissance démographique à travers une offre adaptée en terrains à bâtir. L'objectif de 2740 habitants en 2025 permet de prolonger le rythme de croissance continue et contrôlée des précédentes années.

Fégréac est une commune rurale, elle doit le rester et donc avoir un rythme de croissance doux.

Afin de maintenir la qualité de vie d'une commune rurale, de préserver le caractère agricole, la commune fait le choix de conforter le développement du bourg, de densifier les vastes terrains afin de réduire la consommation de l'espace tout en tenant compte des nombreuses contraintes qui brident le développement du bourg.

Afin de favoriser un développement cohérent de l'urbanisation, l'essentiel du développement urbain s'effectuera par le biais d'opérations d'ensemble.

Enfin, afin de favoriser un développement équitable et une mixité sociale, le développement de l'offre locative sera poursuivi à travers le PLU.

Le développement urbain s'accompagnera d'une offre adaptée en services et déplacements.

De même comme tous les habitants ne souhaitent pas habiter dans le centre bourg, dans un lotissement, les élus ont décidé de permettre l'accueil de nouveaux habitants au sein du territoire communal dans certains hameaux identifiés au PLU, une partie des justifications est consacrée à ce point.

Ces STECAL seront déterminées en prenant compte de la présence de l'activité agricole, les capacités des réseaux et notamment l'alimentation en eau potable et la préservation du milieu naturel (zones humides, risques d'inondation)

Les élus souhaitent désormais promouvoir ;

- Un développement du centre bourg au travers d'une trame structurée et étoffée tout en offrant des nouveaux terrains constructibles,
- Un développement mesuré avec une densification plus importante qu'aujourd'hui et le comblement des secteurs non urbanisés
- Un renforcement des liaisons routières et pédestres de manière à améliorer les déplacements
- L'accueil de population nouvelle dans les dents creuses identifiées des hameaux tout en limitant l'étalement urbain et la consommation de l'espace agricole.

1.2.2 Croissance démographique envisagée

Le PLU Fégréac doit respecter les orientations du SCoT du Pays de Redon et du PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon en matière de densité de l'habitat.

La densité retenue au SCoT est de 15 logements à l'hectare minimum.

La commune de Fégréac souhaite poursuivre sa croissance démographique et atteindre environ 378 habitants supplémentaires d'ici 10 ans avec pour objectif une population égale à 2740 habitants et la réalisation d'une quinzaine de constructions par an.

La croissance retenue sur les 10 prochaines années (horizon 2023 / 2025) est de 1.4% par an en moyenne.

Le taux de croissance envisagée apparaît supérieur à la moyenne connue pour les 10 dernières années (+1.1% par an entre 1999 et 2009), le chiffre de 1.4% se justifie par l'ambition des élus à souhaiter un développement de leur commune, tout élu souhaite que sa commune se développe et qu'elle ne perde pas des habitants.

L'accueil de nouveaux habitants garantira le bon fonctionnement des équipements, la fréquentation des commerces...

A raison de 2.2 personnes en moyenne par logement (INSEE), à peine 200 logements est nécessaire pour l'accueil de cette population nouvelle d'ici les 10 années à venir.

A raison de 15 logements à l'hectare, il sera nécessaire de prévoir 13 hectares pour l'accueil de cette future population si le PLU ne comptait que des zones AU.

1.2.3 Permettre le maintien et l'accueil d'activités

L'activité agricole est fortement présente sur la commune, la commune souhaite maintenir la vocation agricole de l'essentiel de son territoire. Cela se traduit par des actions permettant d'assurer une bonne préservation des secteurs agricoles.

La commune n'a pas vocation à accueillir sur son territoire de grandes entreprises, la CCPR ne prévoit pas la création de nouveaux parcs d'activité.

Le PLU doit cependant assurer le développement des activités de proximité, les élus ont donc le souhait de créer une petite zone d'activité.

1.2.4 Préserver la qualité des milieux et des paysages

La commune dispose d'un patrimoine naturel de grande qualité paysagère et écologique qu'il appartient de préserver.

Les sites naturels des marais de Vilaine et les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE Vilaine doivent être protégées strictement afin de préserver les richesses des écosystèmes.

La commune souhaite également apporter un soin particulier à la protection de la ressource en eau, en particulier en raison de la présence des réseaux associatifs alimentant la zone rurale.

La commune dispose d'un patrimoine architectural important notamment au niveau du petit patrimoine, qu'il appartient de préserver et de mettre en valeur.

2 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD

La révision du PLU procède à quelques ajustements du projet du développement communal mais d'une manière générale, il s'inscrit dans la continuité des orientations générales du PADD de 2007 exceptées bien sur pour la consommation foncière et les orientations en matière de développement de l'urbanisation.

Pour définir les grandes orientations du PADD, il a été pris en compte plusieurs points :

- le diagnostic du territoire détaillé dans ce même rapport de présentation
- les documents ou prescriptions supra communautaires s'imposant ou à prendre en compte réglementairement dans le PLU
- les ambitions de la commune
- les objectifs de la commune
- enfin les principes émanant de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain régissant la démarche d'élaboration du PADD et du PLU

Maîtrise foncière, équilibre de l'urbanisation, développement économique et préservation des patrimoines naturel et bâti sont les quatre grandes orientations complémentaires et cohérentes qui ont été retenues pour établir le PADD.

Elles permettent de répondre aux quatre grands objectifs que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- équilibre entre développement et renouvellement urbain d'une part, préservation et protection des espaces d'autre part
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale permettant de répondre aux besoins présents et futurs
- utilisation économe et équilibre des espaces, maîtrise des besoins en déplacements et préservation de l'environnement
- consommation modérée de l'espace

3.1 Le développement urbain

Le bourg doit de se renouveler au maximum dans ses limites, en comblant les vides urbains au niveau de la mairie ou de l'école publique par exemple et en limitant les consommations inutiles d'espaces agricoles et naturels

Pour répondre aux besoins en logements correspondant aux évolutions démographiques à venir identifiées dans le diagnostic, les secteurs existants devront être renforcés et il a été décidé d'utiliser les espaces non construits situés dans le bourg et de limiter les zones à ouvrir à l'urbanisation.

Il sera engagé une extension maîtrisée et modérée de l'urbanisation visant à permettre un équilibre entre espace rural et espace urbain.

3.1.1 Une urbanisation maîtrisée

Entre 1999 et 2009, la commune a vu sa population augmenter de 1.1% par an malgré la présence de 15 hectares de zones à urbaniser.

La croissance aurait pu être plus importante, cependant les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le PLU en vigueur sont soit mal localisés ou soit les propriétaires ne sont pas vendeurs ou exigent une forte somme d'argent en contrepartie.

La commune n'a pas souhaité engagé de procédure foncière pour acquérir ces parcelles.
L'accueil de la population nouvelle est principalement du aux nouvelles constructions dans la campagne.

La commune a besoin de réaliser des opérations d'ensemble, en effet, c'est aujourd'hui le seul moyen pour permettre, notamment aux jeunes de la commune, de s'implanter sur le territoire tant les terrains sont chers.

Ces opérations d'ensemble seront détaillées en fonction de la forme urbaine souhaitée : logements collectifs, lots libres denses, lots diffus.

L'idée est de proposer une offre d'habitat diversifiée permettant l'accueil d'une population mixte

Le PLU vise une consommation plus économe de l'espace rural qu'actuellement.

Ainsi les surfaces ouvertes à l'urbanisation seront réduites de 60% dans les zones AU et divisées par 8 au niveau des STECAL afin de lutter contre l'étalement urbain et la réduction des espaces constructibles au sein de l'espace rural.

Il apparaît nécessaire de mettre en place cette politique restrictive afin de participer à la diminution de la consommation de l'espace rural.

3.1.2 Etude particulière des hameaux

Le PLU présentait quasiment une trentaine de zones constructibles identifiées Nh1. Ce zonage sera revu à la baisse afin de limiter l'urbanisation de ces secteurs aux uniques dents creuses, limitant ainsi l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel et agricole.

La constructibilité en campagne doit être désormais l'exception.

Dans ces secteurs, il sera possible d'implanter de nouvelles constructions, de nouvelles annexes, de réaliser des extensions, des changements de destination...

Les élus ne souhaitent pas que l'espace rural soit figé mais qu'il permette encore l'accueil de nouveaux habitants.

Il s'agira donc :

- D'accueillir une nouvelle population, gage de renouvellement et de dynamisme
- Garantir une bonne intégration des nouveaux arrivants au sein de la commune
- Maîtriser les potentiels besoins en équipements et services

3.2 Le développement économique

3.2.1 L'activité agricole

Les élus souhaitent préserver cette activité en lui permettant d'évoluer : possibilité de construire de nouvelles installations, diversification...

Le règlement de la zone A est dédiée à l'activité agricole et intègre les sièges des exploitations ainsi que les terres cultivées.

Une étude agricole a été menée afin de connaître parfaitement la situation de l'activité agricole sur la commune.

Les résultats du recensement agricole 2010 apparaissaient totalement faux aux yeux des élus et des agriculteurs, ils ne reflétaient pas la réalité de l'activité agricole présente sur la commune de Fégréac.

L'urbanisation à destination de tiers est interdite à moins de 100 m d'une exploitation agricole, ce qui permet de faire évoluer les installations et de limiter le risque de conflits de voisinage.

3.2.2 La zone d'activité du cimetière

Le Schéma de la CCPR ne prévoit pas de nouveau site sur la commune ni d'extension du site actuel.

Du fait de l'impossible évolution du bâti qui n'est pas à usage habitat en campagne, les élus décident de créer un nouveau parc afin de permettre l'accueil de nouveaux artisans.

Les élus rappellent que tous les artisans ne peuvent s'implanter dans les grands parcs d'activités situés à proximité de Redon du fait du coût du foncier par exemple.

De même la création d'un nouveau parc permet de limiter les déplacements et donc les gaz à effet de serre en maintenant les artisans sur place, ils n'ont pas ainsi l'obligation de prendre leurs véhicules pour rejoindre leur lieu de travail à plusieurs kilomètres de Fégréac.

Ce projet de création s'intègre à la politique communautaire de développement économique du Pays de Redon

3.2.3 L'offre en commerces et services

Le bourg est doté d'une palette de commerces et services qu'il convient de maintenir et de développer. A ce titre, le règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'implantation de nouveaux commerces et services, aussi bien zone U que dans les zones AU.

3.3 Les équipements et services

Ils représentent un atout d'attractivité pour l'arrivée de nouveaux habitants. La commune a réalisé des investissements en termes d'équipements et offre aujourd'hui une bibliothèque, des espaces de réunion, de réception....

D'autres équipements sont envisagés notamment à terme culturels, sportifs et de loisirs. Le PLU prend en compte ces projets en ouvrant des zones à l'urbanisation, répondant aux besoins communaux.

Des espaces à ouvrir à l'urbanisation sont prévus dans le PLU ainsi que des emplacements réservés visant la création de liaisons douces entre les différents équipements, le bourg et les nouveaux quartiers.

3.4 Les déplacements

Des liaisons douces sont prévues pour faciliter la desserte des équipements ou pour permettre la promenade.

On retrouve ainsi plusieurs emplacements réservés au sein du bourg.

3.5 La préservation de l'espace naturel et la prise en compte des risques

3.5.1 Préservation des zones naturelles

Les zones humides, marais de Vilaine et les sites naturels remarquables (Natura 2000, espace naturel sensible, boisements) font l'objet d'une protection spécifique par le biais du zonage N ou Nf.

Ce classement protège ces éléments d'intérêt écologique reconnu en interdisant la constructibilité.

3.5.2 Préservation de la structure végétale

Composée de boisements, haies bocagères, ripisylves, landes, la structure végétale communale joue un rôle majeur dans la préservation des espèces animales et végétales. C'est également le support de l'identité paysagère de Fégréac.

Les bois les plus importants du nord du territoire communal sont protégés par la mention Espace Boisé Classé (EBC), les autres bois et haies, les landes présentant un intérêt écologique moindre sont identifiés aux plans de zonage au titre des éléments du paysage.

3.5.3 Prise en compte des risques

Le risque inondation lié à la Vilaine est le risque majeur présent sur la commune. Le PPRi est annexé au PLU, aucune construction n'est possible dans le secteur inondable

3.6 La préservation du patrimoine bâti

Le bâti ancien pourra être entretenu et valorisé tout en respectant son caractère ancien et patrimonial.

Les éléments de petit patrimoine sont identifiés et préservés au titre des éléments du paysage.

Pour les anciens bâtiments agricoles n'étant plus en activité aujourd'hui, le changement de destination est rendu possible par le PLU, ce qui permet l'accueil d'une nouvelle population en campagne et le maintien de la vie dans ces espaces reculés du bourg.

Le changement de destination doit être réalisé dans le respect de l'activité agricole voisine. Ce bâti est identifié au plan de zonage du PLU.

En conclusion, le PADD est compatible, cohérent avec les projets et documents extra communautaires, les grandes lois d'aménagement, mais également avec la logique de développement durable.

Il distingue une politique d'aménagement et de développement compatible avec le SCoT du Pays de Redon.

Il conduit à la protection des zones humides (cohérence avec le SDAGE et le SAGE).

Il anticipe autant que faire se peut l'impact, quel qu'il soit, de l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement.

Ainsi, il est compatible avec un développement durable et raisonné

3 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU

Les évolutions de la délimitation des zones et des règles dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD
- l'obligation de mettre les dispositions règlementaires en cohérence avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire

Les grandes orientations du PADD ont été dégagées à partir du diagnostic qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire, dont l'enjeu majeur est d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural de la commune.

3.1 Les dispositions propres au zonage

Afin de déterminer les différentes zones U, AU, A et N, il a été qualifié les différents secteurs bâtis sur la base suivante

- **Agglomération (zonage U)**

L'agglomération correspond au centre bourg de Fégréac.

- **Village** (des services, commerces, le bâti est organisé comme le bourg = **zonage U**)

Il n'est pas identifié de village sur le territoire de Fégréac

- **Secteur urbanisé** (de taille et de densité significative = **zonage U**)

Un secteur correspond à cette définition, il s'agit de l'ensemble urbanisé de Pont Miny, l'Hôtel Menant.

A l'origine deux hameaux situés le long du canal, ceux-ci se sont développés avec une urbanisation récente et surtout par le biais d'une urbanisation linéaire sur la gauche de la rue du Canal.

Aujourd'hui, ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux comme le centre bourg.

- **STECAL** (zonage Ah1)

Plusieurs STECAL liés à l'habitat sont identifiés au sein du territoire communal, il s'agit des secteurs de Barrisset, la Touche St Armel, Farinet, les Prioux et Penhouët.

La justification de ces STECAL est présente dans la partie liée aux STECAL.

On retrouve également des STECAL liés aux loisirs sur les sites accueillant des activités de loisirs au sein du territoire communal.

- **Hameaux, mitage / écart** (zonage A ou N)

La centaine de hameaux, écarts présents sur le territoire communal sont désormais identifiés en zone A, il n'y a pas de construction présente en zone N.

Seules les extensions du bâti à usage habitat sont autorisées ainsi que la réalisation de bâtiments annexes.

3.2 Les zones urbaines

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Au-delà de l'approche générale de la zone urbaine, le centre bourg se décline en plusieurs zones urbaines.

Ce découpage distingue 4 zones qui se différencient au regard de la diversité des tissus urbains (densité, morphologie, fonctions spécifiques...)

Le bâti présente des occupations différentes où des règles spécifiques doivent être édictées ; ainsi, la zone urbaine est scindée en sous zones :

- La zone urbaine centrale Ua
- La zone urbaine d'extension d'habitat Ub
- La zone urbaine d'activités Ue
- La zone urbaine de loisirs UL

3.2.1 La zone urbaine centrale Ua

La zone Ua est définie autour des noyaux anciens de la commune à savoir le centre historique de Fégréac.

Les limites de la zone Ua ont été appréciées en tenant, notamment compte de l'architecture des constructions et de leur implantation à l'alignement par rapport aux voies.

Sont intercalées dans le tissu à dominante d'habitat, des structures publiques (Eglise, mairie), des équipements (écoles) des commerces (bar restaurant, coiffure...).

La zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, électricité, ...). Le réseau d'assainissement collectif dessert cette zone.

Cette zone marque également la volonté de préserver, la forme et l'organisation urbaines, certaines caractéristiques architecturales de ce centre ancien (implantation, ...).

Sa vocation première (mixité d'usage : habitations, commerces, services, équipements, ...), tout comme ses particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Le principe de mixité urbaine est lui aussi assuré par le biais du règlement.

Ce dernier n'interdit pas le maintien, ni la création d'un tissu commercial compatible avec les secteurs d'habitat bien au contraire, la commune ayant la volonté d'accueillir de nouveaux commerces.

Le principe de mixité sociale sera lui assuré par la mise en place, après approbation du PLU, du droit de préemption urbain.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir de constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

La zone Ua ne compte pas de dent creuse, mais des divisions de parcelle seraient possibles bien qu'il se pose quand même un problème d'accès à ces parcelles étroites en lanières. Un secteur de 1920 m² a ainsi été identifié.

3.2.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat Ub

La zone Ub est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

La zone Ub correspond à une zone multifonctionnelle à dominante d'habitat individuel avec des opérations d'ensemble mais aussi des constructions au coup par coup.

Ces secteurs résidentiels plus récents se sont construits autour du centre ancien, ils ont été réalisés le plus souvent sous une forme pavillonnaire et présentent une architecture et une organisation relativement homogènes.

A noter que le dernier lotissement réalisé sur la commune n'est pas totalement urbanisé, il reste actuellement 13 lots à urbaniser.

C'est une opération réalisée par un promoteur privé, les terrains vendus sont assez chers (environ 50 euros du m²).

On retrouve également en zone Ub, l'ensemble urbanisé de Pont Miny, l'Hôtel Menant.

A l'origine deux hameaux situés le long du canal, ceux-ci se sont développés avec une urbanisation récente et surtout par le biais d'une urbanisation linéaire sur la gauche de la rue du Canal.

Aujourd'hui, ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux comme le centre bourg.

Le règlement n'interdit pas le développement d'activité comme les commerces. Ceci permet d'assurer le principe de mixité urbaine affirmée dans le PADD.

La mixité sociale déjà assurée, pourra être complétée, comme dans la zone UC, après approbation du plan local d'urbanisme par la mise en place du Droit de Prémption Urbain (DPU).

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir des constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

3.2.3 Capacité d'accueil résiduelle en zone Ub

Plusieurs parcelles non construites au sein de la zone Ub peuvent accueillir des nouvelles constructions.

Ces nouvelles constructions peuvent être situées en dents creuses, en division de parcelles.

Les ensembles les plus importants ont été identifiés en zone AU, la création d'une opération d'ensemble permet en effet à des fonds de parcelles inaccessibles d'être urbanisés.

Soit une estimation de 25 lots en dents creuses des zones Ub et 17 constructions potentiellement possibles en cas de division de parcelles.

3.2.4 La zone urbaine d'activités Ue

La zone Ue est destinée à l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat.

On retrouve une petite zone Ue située au sud du bourg, elle correspond à la zone d'activité de l'Illette, gérée par la CCPR.

Cette zone est actuellement entièrement occupée, il n'y a plus de lot disponible.

Les locaux techniques sont également situés dans cette zone.

3.2.5 La zone urbaine de loisirs UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

Sa vocation première reste l'accueil d'activités, sportives, de loisirs, culturelles, scolaires, d'accueil touristique.

On retrouve 2 secteurs :

La zone UL de la salle des sports située face à la ZA de l'Illette. On retrouve plusieurs autres activités sur ce site qui ont été décrites dans le diagnostic communal.

La zone UL du stade et du tennis située à côté du cimetière et de l'école publique.

3.3 Les zones à urbaniser AU

Les zones à urbaniser sont définies de la façon suivante :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Les surfaces dégagées doivent permettre d'obtenir un renouvellement de la population suffisant, il est donc envisagé une population totale de 2740 habitants d'ici une dizaine d'années

Afin d'accueillir ces nouveaux arrivants, il sera nécessaire de prévoir la réalisation d'environ 172 nouveaux logements à construire à raison de 2.2 personnes par logement et 15 logements à l'hectare (données base SCOT)

Les zones AU permettent aussi de prévoir le développement des activités existantes en terme de développement économique (commerces notamment) mais aussi en terme de loisirs (délocalisation du secteur réservé aux pratiques sportives).

Elles sont scindées en sous zones :

- les zones d'extension à court terme 1 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont suffisants pour accueillir une urbanisation sur le secteur
- les zones d'extension à long terme 2 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont insuffisants ou inexistantes. L'urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier de la collectivité. L'ouverture de ces zones peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones AU se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et à finaliser une logique de développement urbain, déjà engagée, s'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voirie, réseaux...)

Il s'agira donc de promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant les entités naturelles voisines.

3.3.1 Des contraintes au développement du bourg

Le bourg de Fégréac est contraint en terme de développement, plusieurs contraintes brident son développement.

Pour rappel

- Présence de la RD 773 à l'est avec une marge de recul inconstructible de 75 m à 100 m, elle crée une coupure nette de l'urbanisation
- Présence au sud de zones humides au-delà du pôle d'équipements sportifs
- Présence à l'ouest d'une ancienne carrière aujourd'hui boisée, l'urbanisation est donc interdite sur ce point bas, et présence de zones humides
- Présence au nord d'un secteur inondable lié au ruisseau du Dréneuc, il y a aussi des zones humides et la station d'épuration et son périmètre de protection de 100 m
- Contraintes topographiques importantes en raison de l'importance des marais et des zones humides qui constituent des secteurs peu propices au développement urbain en raison de l'instabilité des sols
- Une tendance à l'urbanisation linéaire au sud du bourg notamment, ce type d'urbanisation est à proscrire.

3.3.2 Les zones à urbaniser 1 AUb

La zone 1 AUb est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, ou aux services sont autorisés.

L'urbanisation des zones 1 AUb s'effectuera par une succession d'opération, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau

d'équipement suffisant identique à celui de la zone Ua /Ub et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1 AUb est soumise au respect des orientations d'aménagement et de programmation édictées dans le cadre du PLU (document n°4 du PLU)

Toutes les zones 1AUb sont incluses dans le bourg, soit en formant des enclaves dans la zone Ub, soit en continuité de l'urbanisation actuelle afin de :

- affirmer le souhait de renforcer ce dernier et de soutenir indirectement la dynamique commerciale, sociale, ... existante.
- assurer une continuité urbaine et fonctionnelle, combler des espaces voués à la déprise agricole,
- éviter la dispersion des espaces urbains sur les espaces naturels ayant souvent une forte valeur agronomique et le mitage du territoire

Ces zones sont dispersées de part et d'autre du bourg. Elles vont permettre dans certains cas de combler des enclaves naturelles ou de ceinturer le bourg, permettant d'affirmer le choix du développement concentrique et de refermer l'espace urbain.

Ils visent à limiter autant que faire se peut la consommation d'espaces à forte valeur ajoutée (agricole) et d'espaces sensibles.

Une densité de 15 logements à l'hectare a été retenue sur les zones AU conformément aux données du SCOT.

Cependant, cette densité minimale pourra être plus importante au regard de l'objectif de réduction de la consommation d'espace et du fait de la localisation de ces zones en dents creuses, en continuité du bourg ; tout en respectant l'identité et les formes urbaines existantes dans le bourg.

Le règlement des zones AU et les OAP n'interdisent pas une densité plus élevée.

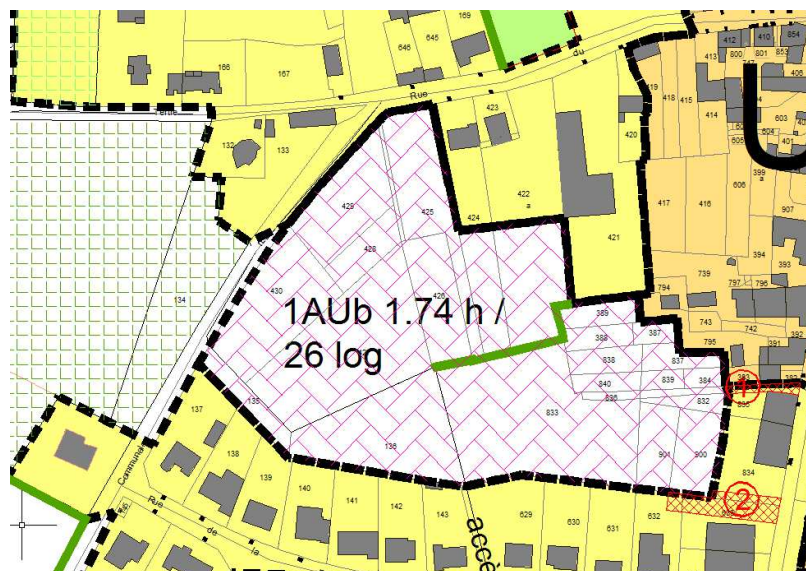
a) La zone 1 AUb du Chemin de l'Amour

La zone 1 AUb du Chemin de l'Amour se situe au cœur du bourg à 200 m à peine de la place de l'église et des différents commerces, c'est un espace non occupé au sein d'un secteur déjà urbanisé.

La commune n'a pas la maîtrise foncière de cette zone.

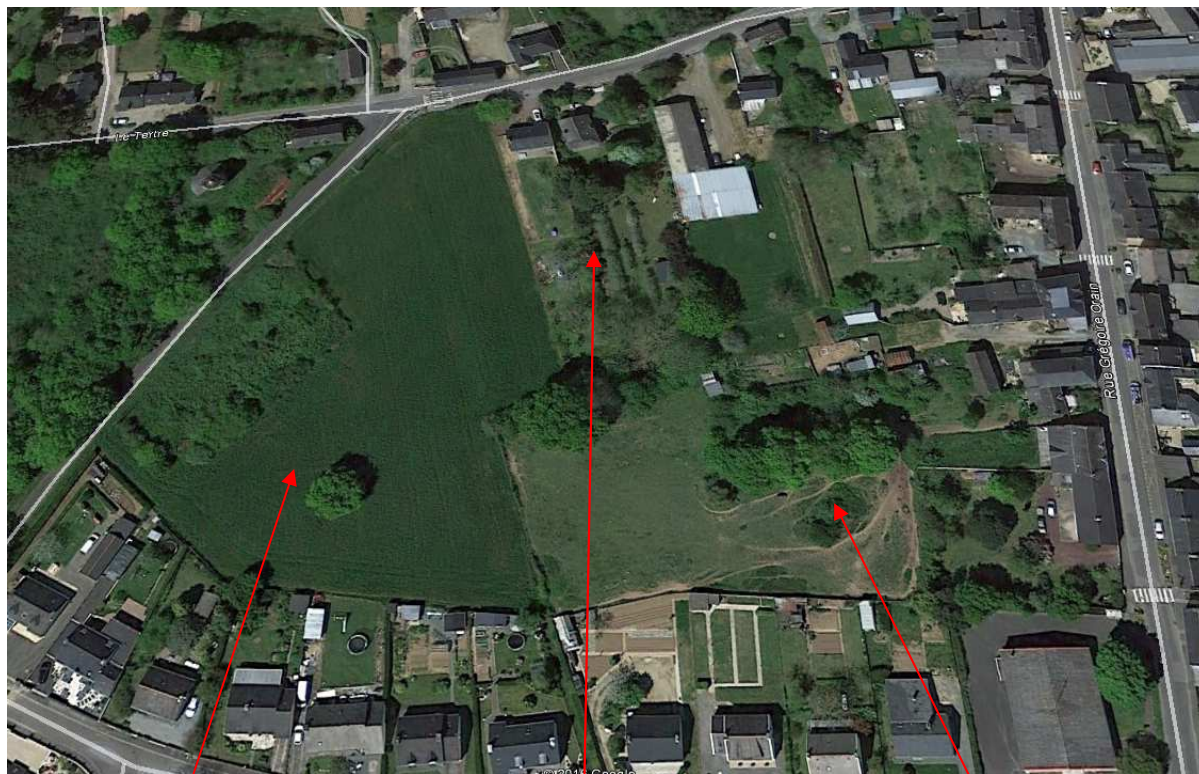
Cette zone d'une superficie de 1.74 hectare devrait accueillir un minimum de 26 logements. Elle était déjà ouverte à l'urbanisation dans le cadre du précédent PLU.

Plusieurs emplacements sont réservés pour permettre l'accès routier et piéton.



Etat écologique de la zone 1 AUb du Chemin de l'Amour

La zone 1 AUb est composée d'une prairie sèche améliorée (prairie semée), d'un roncier où se développe quelques pruneliers, d'une prairie mésophile pâturée par des caprins, de jardins paysagers avec quelques chênes pédonculés.



Prairie sèche améliorée et roncier



Prairie mésophile

Jardins paysagers et
chênes



Le roncier ne présente aucun intérêt écologique, sa préservation n'est pas nécessaire. Les quelques arbres situés au contact des jardins, de la prairie pâturée et de la prairie plantée pourraient être conservés. Ils sont donc repérés au plan de zonage.

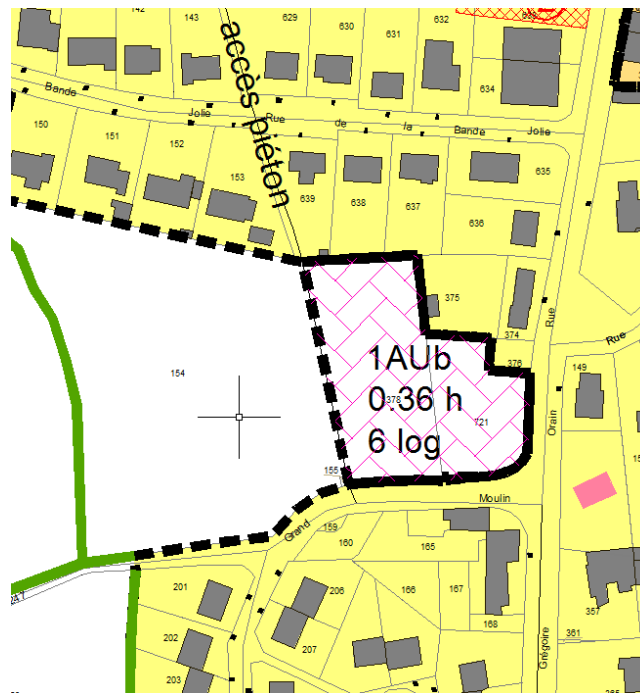
b) La zone 1 AUb de la Bande Jolie

La zone 1 AUb de la Bande Jolie se situe dans le bourg au sud à 400 m à peine de l'église, c'est un espace non occupé au sein d'un secteur déjà urbanisé (lotissement de la Bande Jolie au nord et lotissement du Grand Moulin à l'ouest).

Cette petite zone de 3600 m² devrait accueillir un minimum de 6 constructions.

A noter que dans le PLU de 2007, cette zone était beaucoup plus vaste, elle englobait les parcelles 154 et 36, cette dernière étant de propriété communale.

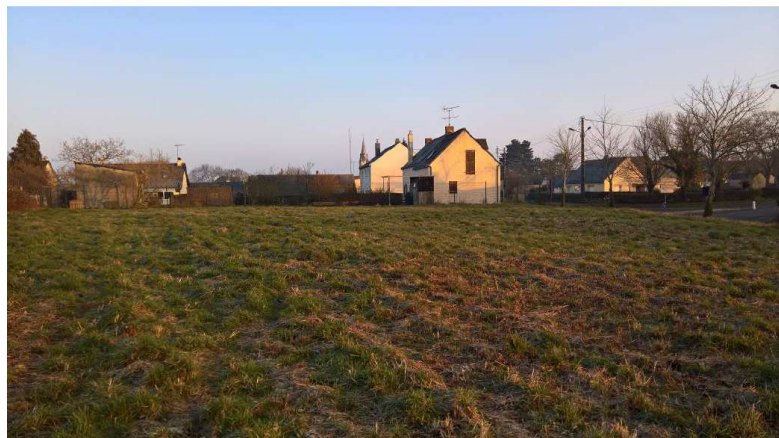
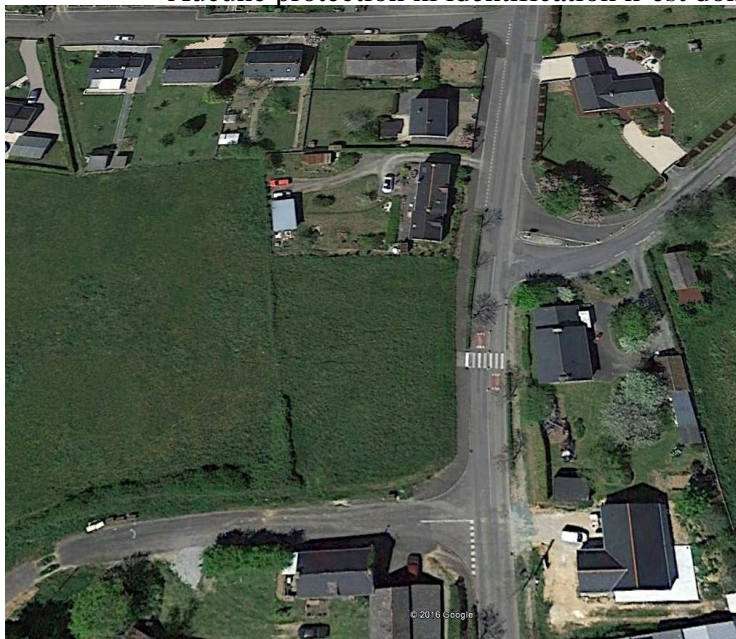
Ces parcelles sont désormais identifiées en zone A du fait de leur occupation agricole et du fait du choix de densification du bourg.



Etat écologique de la zone 1 AUb de la Bande Jolie

Cette petite zone est composée d'une prairie mésophile sans aucun arbre, ni végétation particulière.

Aucune protection ni identification n'est donc mise en place.



c) La zone 1 AUb ouest rue des Bossettes

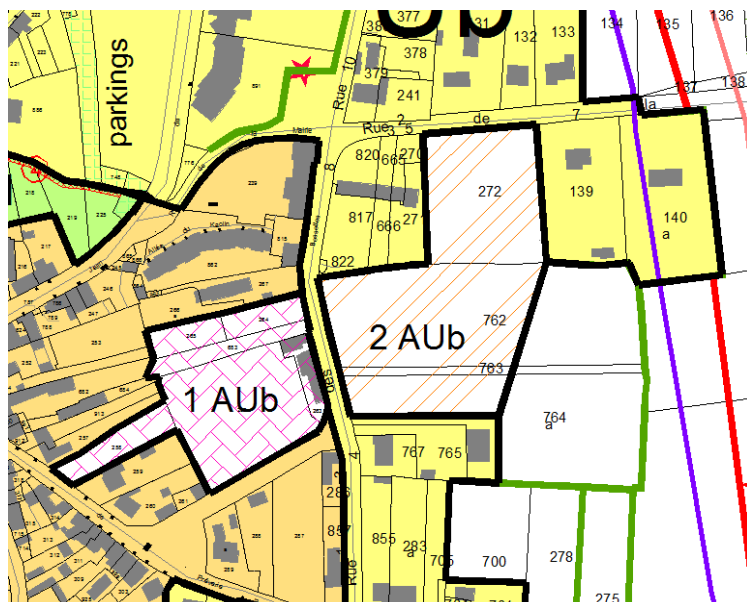
Comme pour la zone 1 AUb voisine, il s'agit d'un secteur anciennement occupé par des serres liées à une activité maraîchère, cette activité a cessé fin 2015.

L'agriculteur en place ne souhaite pas qu'il y ait un repreneur, les serres seront démantelées et les terrains mis à disposition pour urbanisation à venir.

Il a été englobé la parcelle 258 non construite actuellement (dent creuse) afin de permettre un accès routier et surtout piéton depuis la rue de la Préverie.

Ce secteur de 6300 m² devrait accueillir au minimum 10 logements. Il est composé de plusieurs parcelles toutes accessibles depuis la rue des Bossettes ou la rue de la Préverie pour la parcelle 258.

Imposer une opération d'ensemble sur ce secteur englobé au sein de l'urbanisation permet de densifier le bourg et ainsi éviter d'avoir une construction sur une unique parcelle.



Etat écologique de la zone 1 AUb ouest rue des Bossettes

La zone est composée d'une parcelle en maraichage et de trois prairies mésophiles avec quelques bosquets (noisetiers) sans intérêt écologique. Par ces dernières, la prairie à l'ouest est pâturée (équins et ovins).

Les arbres situés en bordure de la prairie mésophile sont liés à la parcelle construite.



Prairie mésophile, aucun intérêt paysager particulier

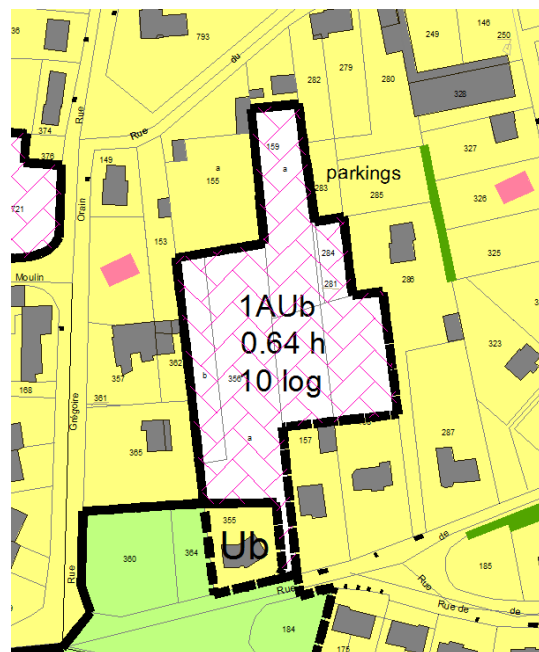
d) La zone 1 AUb rue de l'Ilette

La zone 1 AUb se situe au sud du bourg au sein d'un espace urbanisé. Ce secteur se compose de plusieurs parcelles non urbanisées privées (jardins, terrains d'agrément, fonds de parcelles).

Ces parcelles ne peuvent pas être urbanisées dans le cadre d'une division de parcelle, faute d'accès.

Une opération d'ensemble permettra d'urbaniser ces parcelles, de densifier le centre bourg et évite ainsi la consommation d'espace agricole.

La parcelle 155 voisine n'est actuellement pas urbanisée, elle n'a pas été cependant incluse dans la zone 1 AUb. En effet la commune a le projet de réaliser une opération d'habitat social très prochainement. Un passage sera également réservé afin de permettre une desserte à cette zone depuis la rue du stade. Ce passage n'est pas matérialisé en emplacement réservé du fait de la propriété communale de la parcelle 155.



Au total, l'ensemble des zones 1 AUb destiné à l'accueil de l'habitat permettra l'accueil de 52 habitations à raison de 15 logements à l'hectare.

3.3.4 Les zones à urbaniser 2 AU

Ce zonage identifie les parties de la zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Le classement 2 AU garantit une certaine maîtrise foncière et la mise en adéquation progressive des réseaux et équipements.

Il permet une évolution progressive du tissu urbain et évite un démarrage multi sites d'opérations isolées d'urbanisation.

Ce zonage 2 AU permettra à la collectivité une utilisation optimisée de l'espace à travers la mise en place future des orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur, ces dispositions permettront à la collectivité de maîtriser l'implantation des constructions en fonction des besoins réellement constatés.

Il est donc cohérent avec les choix communaux d'évolution.

a) La zone à urbaniser 2 AUe

La commune ne dispose plus de lot disponible sur la ZA de l'Ilette.

La Loi ALUR interdit les extensions sur le bâti qui n'a pas d'usage habitat, ainsi les extensions du bâti à usage artisanal n'est donc pas possible.

La commune souhaite laisser la possibilité aux artisans de la commune de développer ou d'implanter leur activité sur la commune sans avoir l'obligation d'aller sur une zone

intercommunale située sur une autre commune, les plus proches étant situées sur St Nicolas de Redon, Rieux ou Sainte Marie.

Une zone 2 AUe est donc créée de l'autre côté de la rue de l'Isac à côté des locaux techniques municipaux sur une superficie de 1.87 hectare.

Cette zone bénéficie d'une étude Loi Barnier afin de réduire le recul de 75 m lié à la Loi Barnier à 50 mètres.

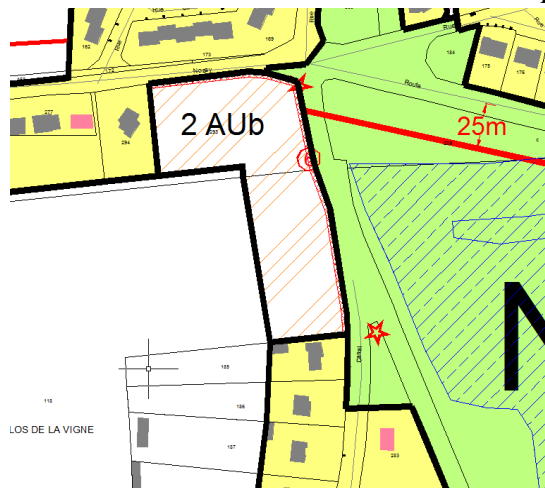
b) La zone 2 AUb du Pont Miny

La zone 2 AUb se situe au sud du bourg, ce secteur se situe en prolongement sud du bourg, il n'est pas urbanisé actuellement. D'une taille de 8600 m², il pourrait accueillir 12 logements environ.

Les élus souhaitent urbaniser cette parcelle afin de créer une continuité entre le bourg et la continuité urbaine en direction de Pont Miny.

Cette zone a été fortement réduite par rapport au PLU de 2007, trois hectares ont été rendus à l'activité agricole et sont désormais identifiés en zone A dans ce PLU.

Un emplacement a été inscrit afin de créer un cheminement piéton le long de cette zone.



c) La zone 2 AUb Est rue des Bossettes

La zone 2 AUb se situe au cœur du bourg juste en face de la mairie.

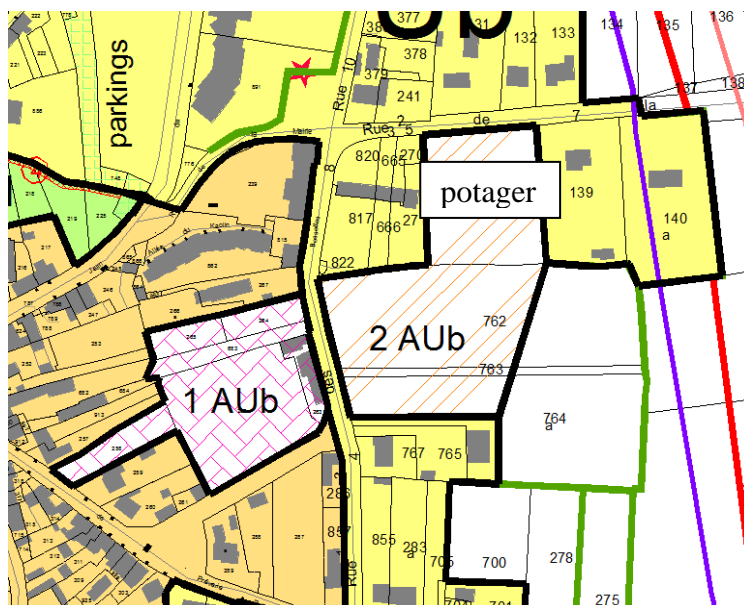
C'est un secteur anciennement occupé par des serres liées à une activité maraîchère, cette activité a cessé fin 2015.

L'agriculteur en place ne souhaite pas qu'il y ait un repreneur, les serres seront démantelées et les terrains mis à disposition pour urbanisation à venir.

Un zonage 2 AU a été instauré afin de permettre au nouvel agriculteur en place de poursuivre l'exploitation d'une partie des parcelles (du maïs a été planté pour la première fois cette année), le reste étant utilisé comme potager privé.

Ce secteur de 1.02 hectare devrait accueillir un minimum de 16 logements.

A noter que dans le PLU de 2007, ce secteur est identifié en zone Ub, la mise en place d'une zone 2 AUb évitera la création d'une construction sur une parcelle et privilégiera la densification du bourg et l'économie de l'espace.



Au total, l'ensemble des zones 2 AUb destiné à l'accueil de l'habitat permettra l'accueil de 28 habitations à raison de 15 logements à l'hectare.

3.3.5 Bilan des zones à urbaniser

Le PLU compte 3.37 hectares en zone 1 AU et 3.75 hectares en 2 AU. Seuls 5.25 hectares sont réservés pour l'habitat.

Au total, les 5.25 hectares réservés pour l'habitat devraient permettre la création de 80 logements avec une densité de 15 logements à l'hectare comme mentionné dans le SCOT.

A ces superficies, il faut ajouter les capacités d'accueil en dents creuses dans les bourgs ainsi que l'accueil dans des STECAL réservés à l'habitat.

3.3.5 Impacts des zones à urbaniser sur l'activité agricole

Au niveau du bourg, la politique d'aménagement et de développement retenue (développement concentrique, recentré, limité spatialement, ...) combinée aux choix des sites (enclaves naturelles, parcelles non occupées par l'activité agricole...) vise à limiter la déstructuration du territoire agricole.

Deux zones AU sont partiellement occupées par l'activité agricole : la zone 1 AUb du Tertre et la zone 1 AUb du Pont Miny

Les zones AU sur le secteur des Brossettes n'ont plus de vocation agricole, les serres seront détruites et les parcelles vendues pour l'habitat.

Le maraîcher cesse définitivement son activité et ne souhaite pas la reprise de l'activité.

Le dossier de la CDPENAF illustre ce point.

3.4 La zone agricole

Le Code de l'Urbanisme définit la zone agricole comme suivant :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou 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](#) ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.*

3.4.1 La zone agricole A dédiée à l'activité agricole

Dans cette zone, il est classé les sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal.

On retrouve également dans cette zone les bâtiments agricoles de type fonctionnel même ne fonctionnant plus de type hangars, stabulations, ouvrages de mises aux normes, bâtiments d'élevage hors sol... ce classement en zone A permet de préserver l'activité agricole et limite ainsi tout risque de mitage de la zone agricole.

La zone A a pour but de pérenniser l'intégrité de ces territoires, de protéger ces zones et de les réserver aux seules constructions agricoles ou directement liées mais aussi favoriser la diversification de l'activité agricole.

La zone agricole permet de protéger fortement les exploitations agricoles et répond ainsi à un des principes du PADD.

Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, de nouvelles constructions dans les périmètres sanitaires.

Cette règle se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.

Cette règle s'explique également par le fait que la majeure partie des exploitations de la commune est orientée vers l'élevage.

Cette activité qui, outre les immanquables conflits de voisinage qu'elle peut faire naître comme toute autre activité économique, génère des périmètres sanitaires du fait du Règlement Sanitaires Départemental ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.

Cette règle permettra de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage, de ne pas implanter de nouveaux tiers en deçà des distances sanitaires opposables aux exploitations en matière d'élevage et risquant de bloquer leur évolution.

De plus quasiment toutes les exploitations agricoles de la commune sont spécialisées en élevage et à ce titre, elles sont soumises à des polices sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Or ces réglementations exigent des reculs de 50 et 100 m (voire plus pour les ICPE autorisation).

Ainsi les règles d'éloignement édictées par la commune visent donc également à garantir les perspectives de fonctionnement et / ou évolution de ces bâtiments et installations agricoles par rapport à ces règles sanitaires.

Mais aussi du fait de l'extrême rapprochement historique entre sièges et installations agricoles et habitations des tiers, le choix des élus a été de ne pas provoquer ou aggraver les difficultés d'évolution économique et ou juridique de ces exploitations agricoles d'une part et de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage d'autre part.

Pour ces différentes raisons, il a été retenu comme solution de ne pas admettre de nouveaux tiers par construction nouvelle ou par changement de destination en deçà du périmètre sanitaire de l'exploitation en activité.

Cette zone regroupe les terres à forte valeur agronomique (une grande partie du territoire communal en dehors notamment des marais de la Vilaine, fonds de vallons souvent humides, des secteurs à forte valeur environnementale ou paysagère).

Elle inclut également toutes les structures d'exploitations au dimensionnement économique suffisant (conformément aux critères requis par la Chambre d'agriculture)

3.4.2 La zone agricole A occupée par des tiers

Le Code de l'Urbanisme ne reconnaît plus désormais le pastillage du bâti en zone agricole. Le territoire communal compte de nombreux hameaux éparpillés au sein de l'espace rural, ce bâti est occupé par des tiers à l'agriculture et n'a plus de lien avec l'activité agricole. Ce bâti correspond à une réalité locale, ce bâti est désormais identifié en zone A au même titre que l'activité agricole.

Les évolutions du bâti à usage habitation sont autorisées sous conditions (emprise, implantation, hauteur, règles de réciprocité....).

De même, les bâtiments annexes sont eux aussi désormais autorisés sous conditions (emprise, implantation, hauteur....)

3.4.3 Le changement de destination en zone A

« Le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Cette possibilité ouverte dans les zones agricoles

- présentant un intérêt architectural
- non situés à proximité de sièges d'exploitations agricoles ou à l'intérieur d'un périmètre de réciprocité,

- ne générant pas de nouveau périmètre de réciprocité,
- dont la superficie, augmentée de la possibilité de réaliser une extension modérée de l'existant suffisante pour envisager la réalisation d'au moins 1 logement.

Afin de préserver et sauvegarder ces bâtiments présentant une valeur architecturale ou patrimoniale, le règlement de la zone A du PLU autorise un changement destination sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF. Les bâtiments bénéficiant de ce changement de destination sont identifiés dans le règlement écrit du présent PLU.

Une annexe spécifique présente le bâti soumis au changement de destination.

Il a été recensé 21 habitations possibles dans les hameaux ou écarts situés dans les captages d'eau (hors STECAL) et 11 habitations possibles dans les hameaux ou écarts situés hors des captages d'eau (hors STECAL).

3.4.4 Les STECAL Ah1

Comme mentionné dans le PADD, les élus ont le souhait de permettre l'accueil de nouvelles habitations en campagne.

La commune est marquée par un nombre important de hameaux, écarts qui structurent l'ensemble du territoire.

Afin de maintenir l'identité communale et de maintenir un lien social fort sur l'ensemble du territoire communal, il importe de maintenir quelques possibilités de constructions au sein de l'espace rural.

Entre 2007 et 2015, il a été construit 83 nouvelles habitations dont seulement 26 nouvelles constructions dans le bourg, la construction en campagne apparaît donc comme un élément moteur du développement de la commune.

Tout en respectant les différentes lois et le principe d'économie de l'espace, les élus souhaitent donc poursuivre l'accueil de nouvelles habitations en campagne.

Les élus soulignent également qu'ils sont confrontés à de nombreux problèmes suite à la non urbanisation de nombreuses parcelles en campagne : si ces parcelles ne sont pas urbanisées, elles deviendront des friches.

La commune ne cesse d'être contactée suite à des manques d'entretien de ce type de parcelles : friches, vermine, chardons...., la commune doit alors rechercher le propriétaire, contacter une entreprise de jardinage, avancer les frais puis se faire rembourser par le propriétaire

Le code de l'urbanisme permet encore cette possibilité au travers de l'article suivant :

Article L151-13

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l' [article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Ces secteurs appelés STECAL pourront donc accueillir de nouvelles constructions, du changement de destination, des extensions, des annexes, ils sont constructibles au même titre que le centre bourg.

Pour déterminer les secteurs constructibles, il a été mis en place une étude particulière avec déplacements des élus sur le terrain.

- hameau constitué avec un bâti groupé, mixte et au moins 5 habitations
- hameau ayant au moins une dent creuse
- hameau non impacté par le PPRI
- prise en compte de l'activité agricole (respect des périmètres sanitaires) et préservation des terres à forte valeur agronomique
- prise en compte de l'orientation et de l'ensoleillement pour délimiter le zonage
- prise en compte des capacités du captage d'eau potable en cas d'une desserte en eau potable privée
- pas de problème de visibilité depuis les routes départementales.

Sur ce dernier point, les élus se sont déplacés dans chacune des STECAL pour vérifier la visibilité et l'accessibilité en présence du Conseil Départemental.

Le PAC transmis par le CD mentionnait la présence de carrefours dangereux. Après visite de terrain, il a été démontré au CD que les accès et la visibilité étaient aisés et ce malgré la taille des haies effectuées quelque temps avant la visite de terrain.

Le PAC n'a cependant pas été mis à jour par le CD.

Seule la STECAL de la Touche St Armel pouvait poser un problème, ce point est développé plus bas.

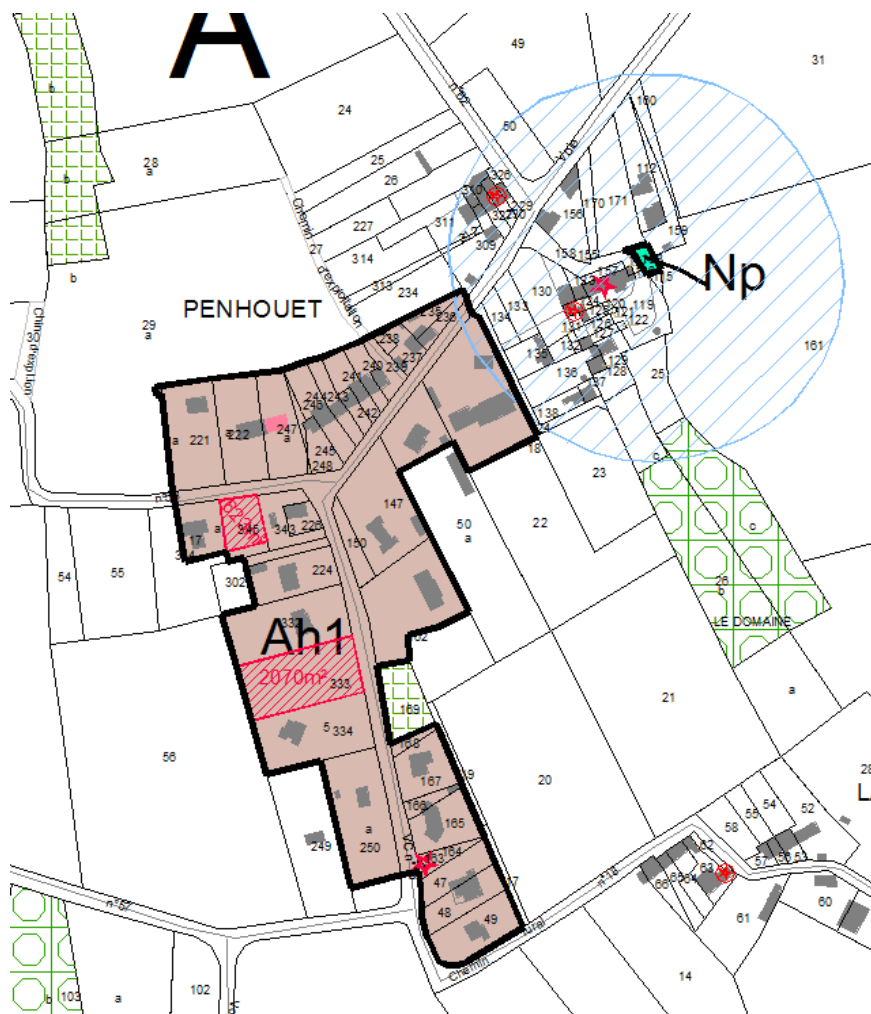
Ces STECAL sont dénommées Ah1, elles sont au nombre de 5 sur plus d'une centaine hameaux et lieux dits éparpillés au sein d'un très vaste territoire communal.

Cela peut être considéré comme une urbanisation exceptionnelle et donc conforme à la définition de la STECAL.

Les règles liées à ce zonage sont soumises à avis de la CDPENAF

Les enveloppes des STECAL sont limitées au parcellaire existant, il a été restreint les contours au plus proche du bâti tout en laissant assez de terrain pour une extension ou une annexe.

Cette règle a pour but d'éviter toute extension contraire aux orientations du SCOT.



c) La STECAL Ah1 de Barrisset

Hameau est desservi par un captage d'eau potable individuel qui peut accueillir encore quelques habitations, le chiffre exact n'a pas été communiqué par le groupement.

Ce gros hameau répond aux critères fixés par les élus.

Ce sont les constructions neuves qui créent les dents creuses à urbaniser.

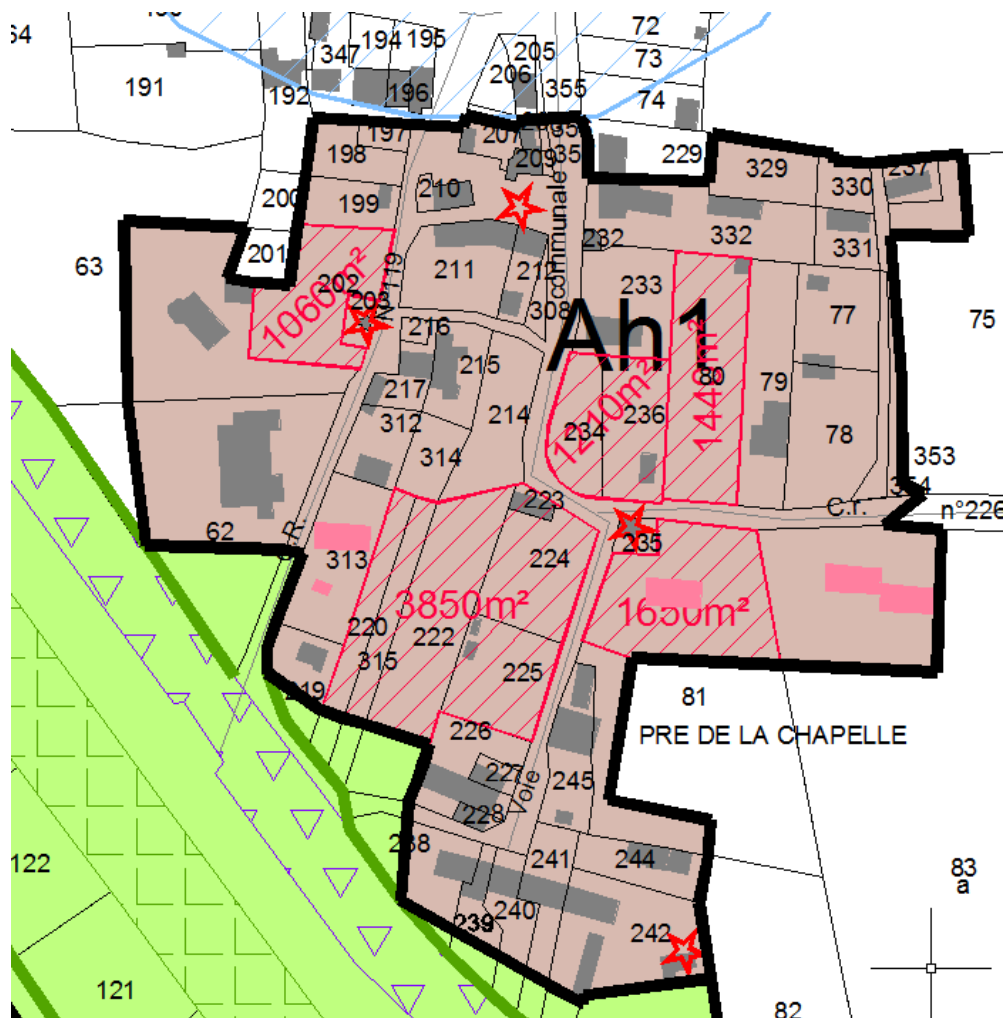
Ce hameau bien que situé à proximité du Canal n'est pas inondable du fait de sa topographie, le terrain monte très vite en hauteur, la zone Ah exclut les secteurs inondables identifiés en zone N.

Le nord du hameau situé dans le périmètre lié au captage d'eau potable a été exclu de la zone constructible. Il est donc identifié en zone A.

Quelques constructions (à l'ouest) n'ont pas été incluses dans le zonage constructible du fait de leur proximité avec le captage et leur faible intérêt architectural, il n'est pas souhaitable que ces constructions soient transformées en bâti durable.

La capacité d'accueil sur cette STECAL est estimée à peine une dizaine de nouvelles habitations, il ne devrait pas y avoir de division de parcelles du fait du contour Ah au plus près du bâti.

Les contours de la zone Ah sont réalisés au plus proche du bâti et ne correspondent pas forcément à la réalité des parcelles (vaste terrain d'agrément par exemple).



d) La STECAL Ah1 de La Touche Saint Armel

Hameau est desservi par un captage d'eau potable individuel qui peut accueillir encore au minimum 24 nouveaux compteurs, le chiffre exact n'a pas été communiqué par le groupement.

Ce gros hameau répond aux critères fixés par les élus.

L'est du hameau situé dans le périmètre lié au captage d'eau potable a été exclu de la zone constructible. Il est donc identifié en zone A.

De même, la partie sud ouest ne présente pas les caractéristiques d'un bâti groupé, ce sont des constructions isolées réalisées au coup par coup sur de très vastes parcelles plus ou moins boisées, ce secteur a donc été exclu du zonage constructible du hameau.

La capacité d'accueil sur cette STECAL est estimée à 5 ou 6 nouvelles habitations, il ne devrait pas y avoir de division de parcelles du fait du contour Ah au plus près du bâti.

Les contours de la zone Ah sont réalisés au plus proche du bâti et ne correspondent pas forcément à la réalité des parcelles (vaste terrain d'agrément par exemple).

e) La STECAL Ah1 de Farinet

Hameau desservi par le réseau public d'eau potable, il se situe à l'extrémité sud est du territoire communal. Il est plus proche des centres bourg de Guenrouet distant de 3.5 km ou de Plesse distant de 5 km que du centre bourg de Fégréac.

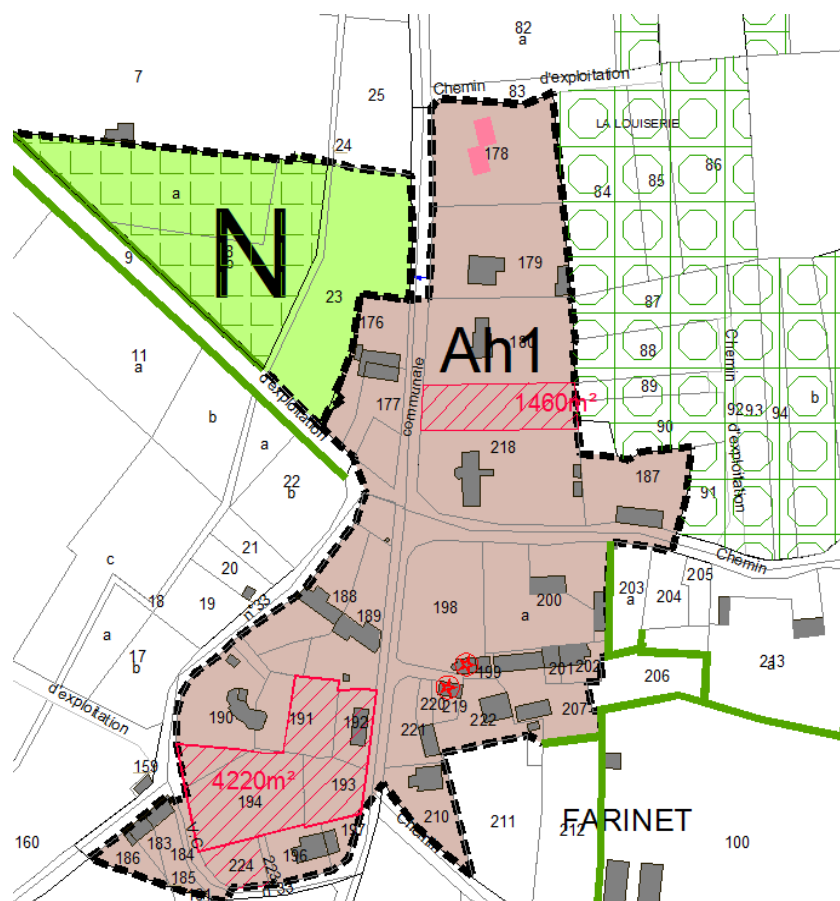
Les habitants de Farinet fréquentent essentiellement ces centres bourg, cependant les élus ont le souhait de permettre de nouvelles constructions car ce hameau est dynamique, situé sur la route de St Nazaire et attire des habitants comme en témoigne les maisons neuves.

Le secteur de Farinet présente la particularité d'avoir une très faible densité et donc de possibles divisions de parcelles en plus des trois dents creuses identifiées, notamment au niveau de la construction neuve parcelle 190, qui a aménagé son terrain pour des divisions de parcelles à venir (plusieurs portails d'accès, haies dessinant les accès...)

Il serait également possible d'avoir une division de parcelle au niveau de des parcelles 198 et 200 où il pourrait être construit 2 habitations.

Une possibilité est également possible au niveau de la parcelle 179 qui pourrait accueillir une nouvelle construction en division de parcelle.

La capacité d'accueil de ce secteur est estimée à 9 nouvelles constructions sans compter les autres divisions de parcelles possibles.



Au total, la capacité d'accueil dans les STECAL est estimée à 29 nouvelles habitations.

3.5 La zone naturelle N

Le Code de l'Urbanisme définit la zone N comme suivant :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Peuvent être autorisées en zone N 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou 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](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

3.5.1 Les zones naturelles de protection N

La zone N est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local, soit au caractère forestier du site, soit au caractère archéologique du site.

A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Les zones N sont instaurées afin d'apporter une protection stricte à des sites naturels, forestiers, écologiques ou paysagers d'une grande qualité et méritant d'être préservés.

Pour rappel, ces zones N n'ont aucun impact sur les pratiques agricoles, le règlement des zones N du PLU ne réglemente pas les pratiques agricoles.

Elle couvre :

- L'ensemble des marais de Vilaine et du site Natura 2000
- Les grands massifs boisés de la commune
- Les vallées et zones humides liées aux principaux ruisseaux présents sur la

commune

Le zonage N a été entièrement réalisé en collaboration avec les agriculteurs qui ont demandé à ce que le zonage N soit réduit au strict minimum et le plus proche possible du périmètre lié à Natura 2000.

Ce sujet a fait l'objet d'une importante discussion sur la commune.

Il n'est pas autorisé de nouvelles constructions en zone N, ni d'extension.

Cette zone ne compte pas de bâti ou seulement du bâti de type hangar, abri pour animaux.

3.5.2 Les zones naturelles de protection N dans le bourg

On retrouve dans le bourg 4 petites zones N.

La première se situe derrière l'église, c'est un espace boisé, planté et pentu à but récréatif.

La seconde permettra une zone tampon entre l'urbanisation et la salle polyvalente, il s'agit aussi de préserver la vue sur le vallon.

La troisième est liée à la présence de servitudes liées aux passages de canalisations, la ligne électrique sera également enfouie à cet endroit. Enfin le terrain est particulièrement pentu et apparaît difficilement constructible.

Cette zone N permet également la création d'un espace naturel qui sera traversé à terme par un chemin piéton.

La quatrième zone est créée sur demande du propriétaire qui souhaite maintenir cet espace naturel en prairie pour ses chevaux, le terrain est également enclavé et l'accès dépend des constructions voisines.

3.5.3 Les zones naturelles de protection Np

Une attention particulière a été apportée à la préservation et à la protection de l'alimentation en eau potable par les réseaux associatifs de distribution d'eau.

Un zonage Np a été instauré pour assurer une protection efficace des points de captage.

Seules les constructions et occupations du sol liées à ces éléments sont autorisées.

3.5.4 Les zones naturelles de protection Nf

En respect du Porter à la connaissance il a été créé plusieurs zones Nf (zone naturelle et forestière) pour les principaux massifs forestiers bénéficiant d'un plan simple de gestion ou qui ont fait l'objet d'aides au boisement comme les massifs autour du château du Dreneuc ou le massif de l'Hermitage de Casson.

Le zonage Nf répond uniquement à une demande particulière du PAC, il n'a pas été établi de critères particuliers dans le PLU pour déterminer le classement de tel ou tel boisement en zonage Nf.

La décision de base retenue pour la protection des boisements était un repérage en boisement identifiés au titre de l'article L.151-53 du CU ou au titre des espaces boisés classés.

3.5.5 Les zones naturelles de loisirs NL ou STECAL liés aux loisirs

Les secteurs accueillant une activité de sports et loisirs de plein air, les campings et les activités culturelles de loisirs sont identifiés en zone NL, ce sont les STECAL liés aux loisirs.

On retrouve ainsi

- le site du Bellion (halte nautique, camping, activité de spectacle)
- le site de l'étang Aumée (baignade et aire de loisirs)
- le site de Pont Miny avec son gîte, la maison du Canal et de l'autre côté du Canal, une aire d'accueil aménagée pour les campings cars et activités de loisirs (boulodrome, barbecue...)
- le site de la Bourdinais avec sa chapelle et une salle accueillant du public

3.6 Capacité d'accueil totale du PLU

La commune de Fégréac souhaite poursuivre sa croissance démographique et atteindre environ 378 habitants supplémentaires d'ici 10 ans avec pour objectif une population égale à 2740 habitants et la réalisation d'une grosse quinzaine de constructions par an.

A raison de 2.2 personnes en moyenne par logement (INSEE), environ 172 logements est nécessaire pour l'accueil de cette population nouvelle d'ici les 10 années à venir.

La capacité d'accueil du projet de PLU est donc la suivante :

- 25 logements en dents creuses dont 12 lots en attente de commercialisation et 17 lots liées à des divisions de parcelles.
- 80 logements dans les zones AU
- STECAL : 29 habitations
- Changement de destination : 32 logements

Soit un total de 183 logements.

La capacité d'accueil du PLU est donc supérieure aux besoins pour l'accueil des nouveaux habitants, il y a environ une dizaine de constructions en trop.

Ces constructions supplémentaires peuvent s'expliquer par le potentiel liés au changement de destination, ce dernier est un potentiel aléatoire, des constructions au cas par cas sur la durée de vie du PLU et du prochain.

La commune n'a aucune maîtrise du foncier et n'a pas connaissance de l'avenir ni des décisions de la CDPENAF qui pourrait refuser un changement de destination.

Pour rappel, il n'est réalisé qu'une construction par an issue du changement de destination. La tendance sur la commune n'est pas le changement de destination mais la transformation des résidences secondaires en résidences principales par les personnes désormais en retraite.

3.7 Principales justifications du règlement

Le règlement du PLU comporte des règles communes pour toutes les zones notamment aux articles 3 et 4.

L'article 3 permet d'assurer une desserte sécurisée, aisée, adaptée aux futures constructions.

L'article 4 permet la mise en place des réseaux selon les possibilités d'assainissement existantes et selon les réseaux existants.

Les articles 6 et 7 ont été réglementés dans le souci d'apporter le plus de souplesse pour l'implantation des constructions tout en favorisant la densité, ces règles ne doivent pas être contraignantes pour les futurs projets.

Les règles des zones N et A ont pour objet de réglementer le plus strictement l'occupation du sol de ces sites sensibles.

Les règles des articles UL et NL sont très souples, elles sont liées à des activités de loisirs sur des terrains communaux.

Pour les zones Ua, Ub, 1 AUb, A, les principales règles sont justifiées ci-dessous.

Secteur	Occupation du sol admise	Implantations	Emprise au sol	Hauteur maximale
Ua	Habitat et activités compatibles. Noyau urbain dense ancien	possible en limite d'emprise des voies et sur la limite séparative, ou retrait de 3 m minimum	Illimitée.	10,00 m au faitage 7,00 m à l'acrotère (toiture terrasse). illimitée si intérêt collectif
Ub	Habitat et activités compatibles. Tissu urbain hétérogène du bourg	retrait de 5 m minimum	bâtiments annexes : 60 m ² Illimitée si intérêt collectif.	R+2+combles pour les constructions collectives 10,00 m au faitage 7,00 m à l'acrotère (toiture terrasse). illimitée si intérêt collectif.
Uℓ	Constructions et installations nécessaires aux activités sportives	A au moins 5 mètres de la limite des voies.	Illimitée.	Non limitée pour le bâtiment d'intérêt collectif.
Ue	Activités économiques strictes	En retrait de 5 m minimum par rapport aux voies, possible sur les limites séparatives sous réserve de la réglementation spécifique s'appliquant aux installations classées.	80 % du terrain d'assiette.	10,00 m en raison de la proximité des habitations du bourg
1AU	Extension de l'habitat et des activités compatibles dans le prolongement du secteur Ua ou Ub	en retrait de 5 m	Illimitée si intérêt collectif	Non limitée pour bâtiment d'intérêt collectif. 7.00 m à l'acrotère et 10.00 m au faitage. R+2+combles pour les constructions collectives
N	Préservation et protection de l'environnement	Recul des voies départementales	Pas d'extension possible	- Pas de construction en zone N
Nℓ	Constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs de plein air et d'hébergement touristique	A au moins 5 mètres de la limite des voies	illimitée	- Non limitée pour le bâtiment d'intérêt collectif

Secteur	Occupation du sol admise	Implantations	Emprise au sol	Hauteur maximale
A	<p>Outre les bâtiments agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension mesurée des constructions existantes non liées à l'agriculture. - les habitations des agriculteurs sous réserve de leur localisation (siège de l'exploitation) près des hameaux existants et de la nécessité de la construction pour des motifs de surveillance du cheptel 	<p>Recul des voies départementales 1</p> <p>Recul vis-à-vis des habitations pour les installations classées</p> <p>Annexes implantées à 20 m maximum d'une habitation</p> <p>A plus de 10 m des cours d'eau</p>	<p>Illimitée pour les activités agricoles.</p> <p>Logement de fonction : 120 m²</p> <p>Local de permanence : 40m²</p> <p>Bâtiments annexes 40 m²</p> <p>Bâti 50% ou 50m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Non limitée pour les bâtiments utilitaires. - Hauteur des constructions voisines pour les constructions mitoyennes. - 10 m au faitage et 7 m à l'égout de toiture pour les habitations nouvelles admises. - 4 m pour les annexes
Ah	STECAL	A au moins 5 m de la limite des voies	<p>Bâtiments annexes 40 m²</p> <p>Bâti 50% ou 50m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 10 m au faitage et 7 m à l'égout de toiture pour les habitations nouvelles admises. - 4 m pour les annexes

3.8 Les servitudes et marges de recul :

3.8.1 Servitudes

Les servitudes issues du précédent document d'urbanisme ont été reportées aux plans et inscrites aux tableaux des servitudes d'utilité publique en «annexe 6 » et pour certaines le règlement du PLU fait des rappels.

3.8.2 Marges de recul :

Les marges de recul reportées sur les plans du PLU et en dehors des zones urbanisées concernent les différentes routes départementales présentes sur la commune.

Les reculs ont été communiqués par le Conseil Départemental.

Les reculs sont institués afin de permettre de part et d'autre de la voie des travaux d'aménagements de la voirie notamment des travaux liés à la sécurité ou pour permettre des travaux permettant de rectifier l'axe de la route (suppression de virage par exemple)

3.9 Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés ont été institués sur le territoire communal en réponse au PADD, ils visent à améliorer et à sécuriser les déplacements (création de voies de desserte, de liaisons douces) et à faciliter l'évolution des équipements publics (extensions du cimetière, de la maison de retraite, de l'école).

ER n°1 : création d'une liaison piétonne entre la zone 1 AUb du Tertre et le centre bourg avec la rue Grégoire Orain.

ER n°2 : création d'une voie routière entre la zone 1 AUb du Tertre et le centre bourg le long du local pompiers pour permettre un accès direct sur le centre bourg et éviter de passer par la rue du Tertre

ER n°3 : extension du cimetière, les services de la DRAC ont été contactés afin de confirmer ou non la réalisation de cette extension par rapport à la nature du sol.

Les services ont validé cette future implantation.

ER n°4 : création d'un chemin piéton au sein d'une zone naturelle créée pour la préservation de la vue sur la vallée.

ER n°5 : création d'une liaison piétonne pour permettre un accès piéton derrière l'église le long de la coulée verte.

ER n°6 : création d'une liaison piétonne entre la rue de la Danoterie (ancien presbytère et salle communale) et le chemin pédestre débouchant sur la rue du Mottais.

ER n°7 : création d'un cheminement piéton le long de la zone 1 AU du Pont Miny.

4 ECONOMIE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

4.1 Une réduction des zones AU dédiées à l'habitat

Le PLU en vigueur était assez permissif et comptait de davantage de secteurs ouverts à l'urbanisation.

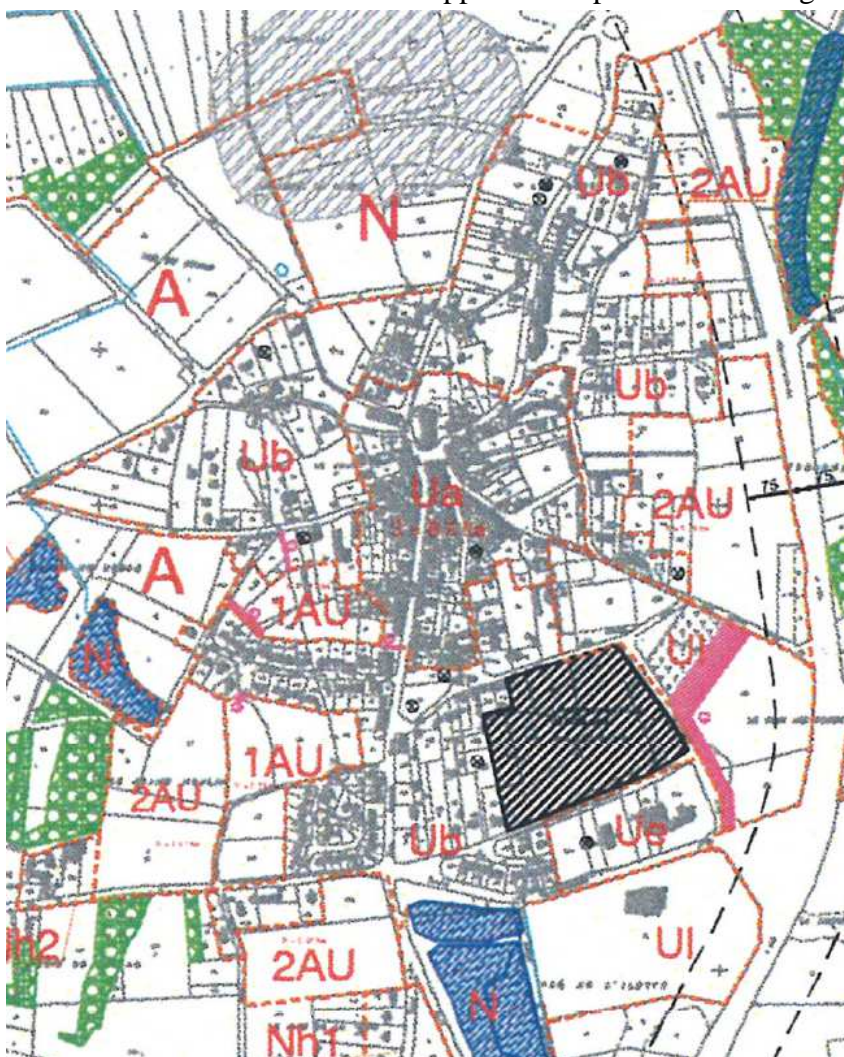
Le PLU de 2007 comptait 17 hectares de zones à urbaniser contre 6.35 hectares dans le PLU actuel, les élus prévoient donc une diminution de plus de 60 % des zones à vocation d'habitat au niveau du bourg.

Au niveau des anciennes zones Nh1, le PLU de 2007 comptait plus de 20 hectares constructibles (données non vérifiées, les contours des dents creuses n'ont pas été redessinés un par un), là aussi, les élus ont divisé par 8 les terrains constructibles, il ne reste plus qu'environ 2.5 hectares constructibles en STECAL.

Les secteurs aujourd'hui déclassés correspondent à des parcelles situées majoritairement en extension du bourg.

Si cette urbanisation était maintenue, elle aboutirait à une consommation excessive de l'espace et accentuerait la consommation d'espace agricole notamment à l'ouest et à l'est du bourg.

Plusieurs zones AU du PLU de 2007 ont été supprimés au profit d'un zonage agricole.



La zone 2 AU du Clos de la Vigne (3.5 hectares), seule la bordure (8600 m²) est maintenue afin d'amorcer l'épaississement du tissu urbain le long de la rue du Canal et de créer une continuité urbaine entre le bourg et les premières maisons de la rue du Canal. Ainsi 3 hectares sont rendus à la zone A, ces superficies sont aujourd'hui utilisés par l'activité agricole.

Zone 2 AU du Grand Moulin (3.6 hectares) et zone 1 AU voisine (2.7 hectares) situées au sud ouest du bourg, ces parcelles agricoles ne seront plus constructibles du fait des orientations du SCOT et du principe de l'économie de l'espace.

Ces parcelles sont désormais identifiées en zone A du fait de l'activité agricole présente sur le site.

Zone 2 AU de la Préverie (5.7 hectares), située à l'est du bourg, ces parcelles agricoles ne seront plus constructibles, elles sont impactées par le recul inconstructible de 100 m demandé par le Conseil Départemental, ce secteur est également sensible au bruit de la RD 773. Les orientations du SCOT et le principe d'économie de l'espace obligent également les élus à réduire les superficies constructibles.

Ces parcelles sont désormais identifiées en zone A du fait de l'activité agricole présente sur le site.

Zone 2 AU rue des Bonnettes au nord du bourg le long de la RD 773 (6000 m²), là aussi ces parcelles sont rendues à l'activité agricole.

La marge inconstructible de 100 m demandée par le Conseil Départemental rend inconstructible ces terrains également soumis aux nuisances de la RD 773.

Au total, ce sont plus de 15 hectares constructibles qui sont rendus à l'activité agricole du fait de la présence d'activité agricole sur ces parcelles.

4.2 Une réduction de l'urbanisation en campagne

Du fait de la loi ALUR, la constructibilité en campagne doit être désormais exceptionnelle. Comme expliqué précédemment, les élus ont le souhait d'offrir des terrains constructibles en campagne en respect de cette loi, du SCOT et des capacités des captages d'eau en place.

Le PLU de 2007 comptait quelques 28 zones Nh1, nom donné aux hameaux constructibles, les dents creuses identifiées représentaient plus de 20 hectares sur un total de 88.5 hectares identifiés en zone Nh1.

Toutes ces zones Nh1 ne peuvent être maintenues constructibles dans ce PLU, 28 secteurs ne peuvent être considérés comme une urbanisation exceptionnelle même si la commune compte plus d'une centaine de hameaux et écarts.

De plus, plusieurs de ces zones Nh1 ne respectent pas les orientations du SCOT et notamment « l'étirement du hameau, l'interdiction de toute nouvelle construction »

Pour rappel, page 33 du DOG, il est mentionné que

« les villages et les hameaux du Pays doivent favoriser à leur échelle un souci de qualité et de cohérence de leur enveloppe :

- *Economie d'espace : possibilité d'implanter de nouvelles constructions se limitant aux dents creuses*
- *Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager intéressant*
- *Respect des tiers*
- *Respect du caractère fonctionnel spécifique des villages et hameaux (maintien des accès à l'eau, aux chemins, des lieux de vie commune...)*



Les élus ont le souhait de ne pas ouvrir d'autres hameaux que ceux identifiés en zone Nh1 au PLU de 2007.

Il a donc été réalisé un état lieux de la situation des zones Nh1 en 2015.

Sur le périmètre Nh1, il a été identifié les nouvelles constructions, les dents creuses restantes, les secteurs situés en extension.

Il a été vérifié la situation vis-à-vis de l'activité agricole et vis-à-vis des capacités supplémentaires des captages.

Toutes ces zones Nh1 ont été visitées par les élus durant plusieurs journées.

Au final les zones Nh1 qui recevront une urbanisation nouvelle seront classés en STECAL Ah1.

Les zones Nh1 supprimées sont désormais identifiées en zone A.

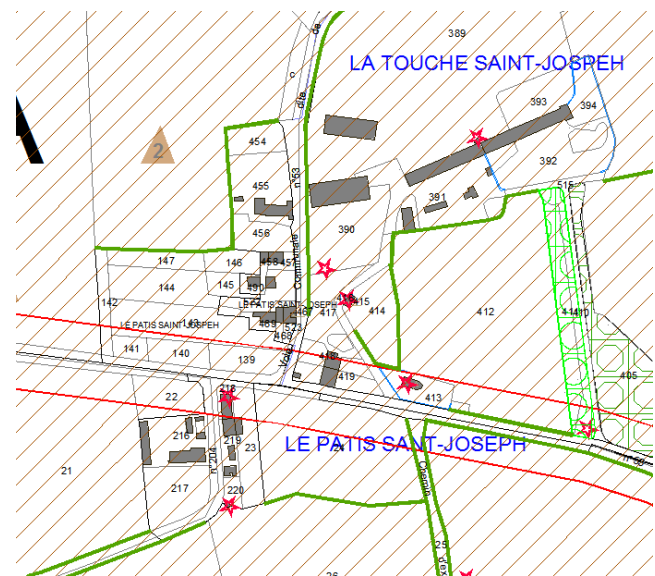
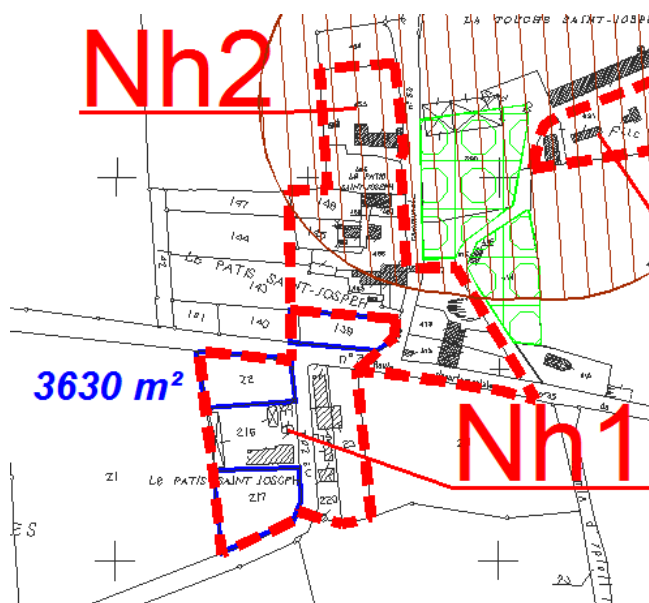
Les contours de zones Ah1 ont été réduits au maximum afin de limiter la consommation de l'espace, ainsi la superficie totale des zones Ah1 s'élève à environ 15 hectares contre 88.5 hectares pour les zones Nh1 du PLU en vigueur.

Les dents creuses des STECAL représentent moins de 3 hectares contre plus de 20 hectares au PLU de 2007.

4.2.1 Zone Nh1 du Pâtis St Joseph

Les 3 secteurs identifiés ne peuvent pas être maintenus constructibles du fait de la marge de recul de 20 m liée à la RD 55 demandée par le Conseil Départemental

Pour le secteur sud, il ne répond pas aux préconisations du SCOT.



4.2.2 Zone Nh1 de Henrieux

La partie nord de la zone pourrait de Henrieux correspond aux critères fixés par les élus mais ce sont des fonds de terrains pas toujours accessibles. Sans orientation d'aménagement, une construction peut très vite bloquer toutes les autres possibilités.

Le captage de la Métairie autorise 6 nouvelles constructions.

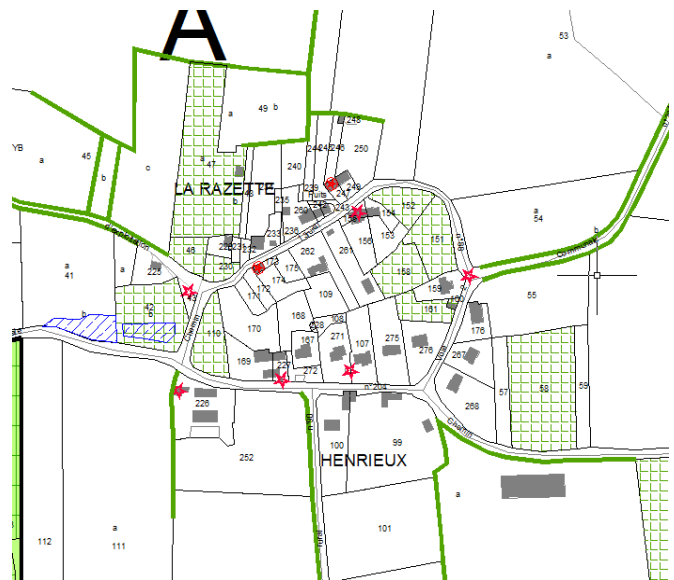
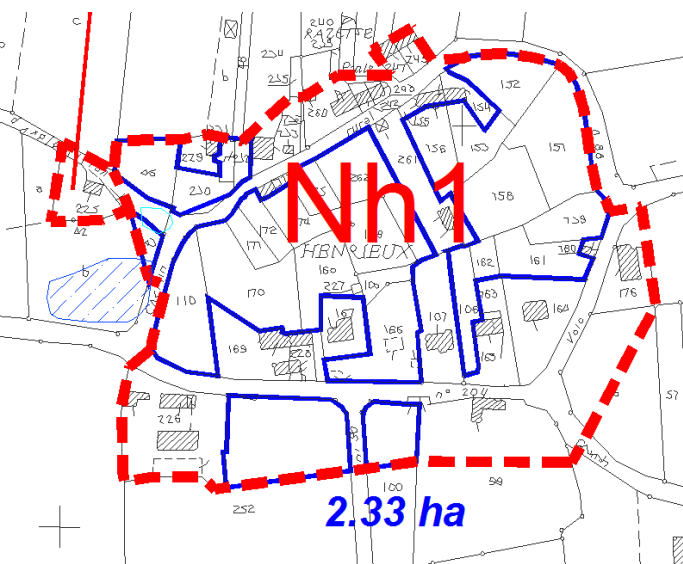
La partie sud de Henrieux est considéré comme du bâti isolé, ce n'est pas un ensemble groupé, ce bâti est séparé du reste par la route.

La partie est principalement boisée doit garder son caractère boisé, ce boisement est par ailleurs identifié en tant qu'élément de paysage à préserver, cela pourrait être également considéré comme une extension de l'urbanisation contraire au SCOT.

On retrouve également des boisements à préserver à l'ouest.

Après réflexions et discussions les élus ont décidé de ne pas maintenir la constructibilité de ce secteur, constructibilité à venir très aléatoire du fait de la création d'une orientation d'aménagement qui aurait imposé une opération d'ensemble.

Autoriser l'urbanisation sur Henrieux bloque également toutes possibilités de changement de destination sur les autres hameaux et écarts du captage de la Métairie.



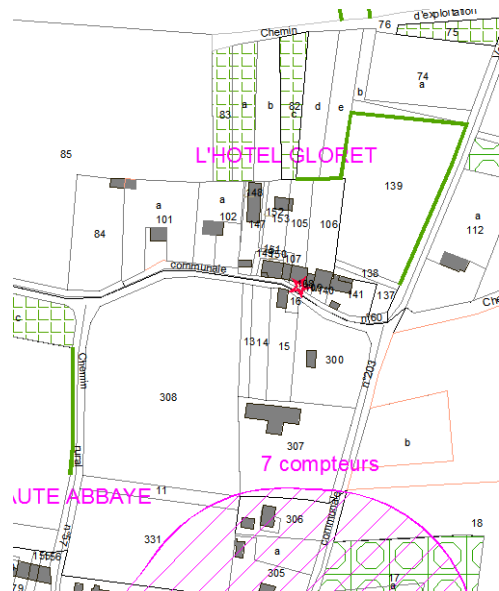
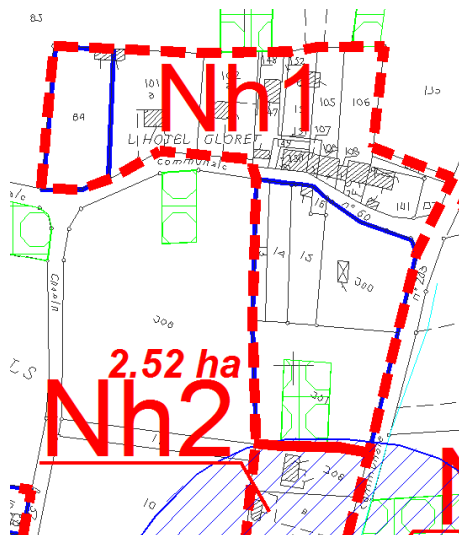
Le bâti est identifié en zone A au PLU.

4.2.3 Zone Nh1 de l'Hôtel Gloret

Cette zone Nh1 ne compte plus de dent creuse du fait de la réalisation de nouvelles constructions.

La parcelle 84 ne peut être maintenue constructible, c'est une extension de hameau contraire au SCOT, tout comme les parcelles 13 et 14.

Le bâti est identifié en zone A au PLU



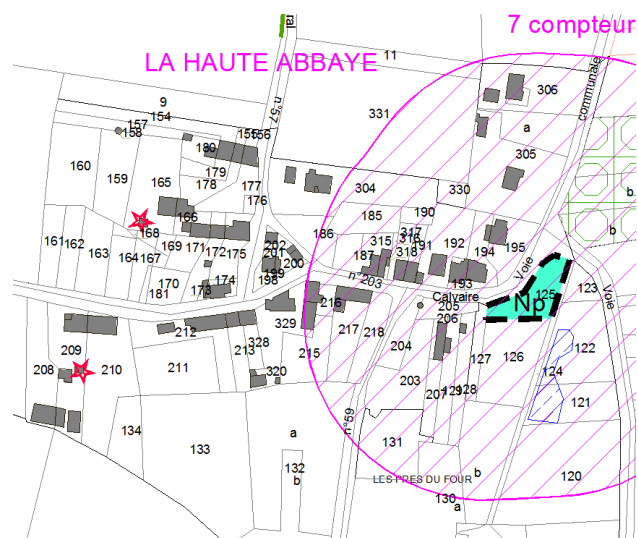
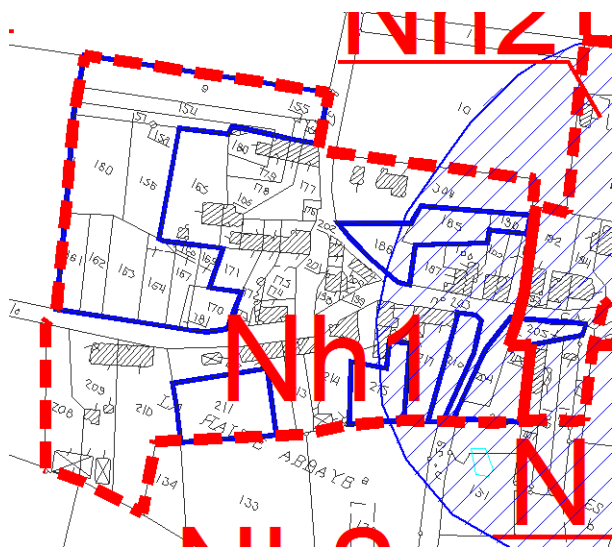
4.2.4 Zone Nh1 de la Haute Abbaye

Cette zone Nh1 ne peut être maintenue constructible dans ce PLU du fait de sa non compatibilité avec le SCOT.

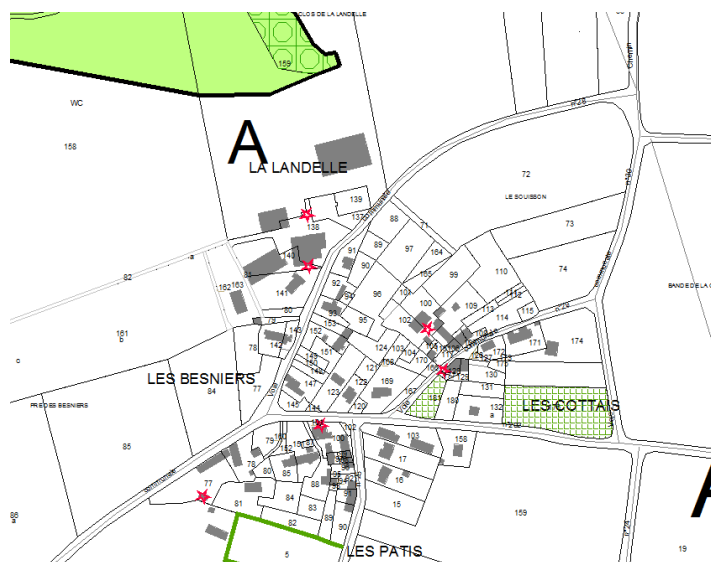
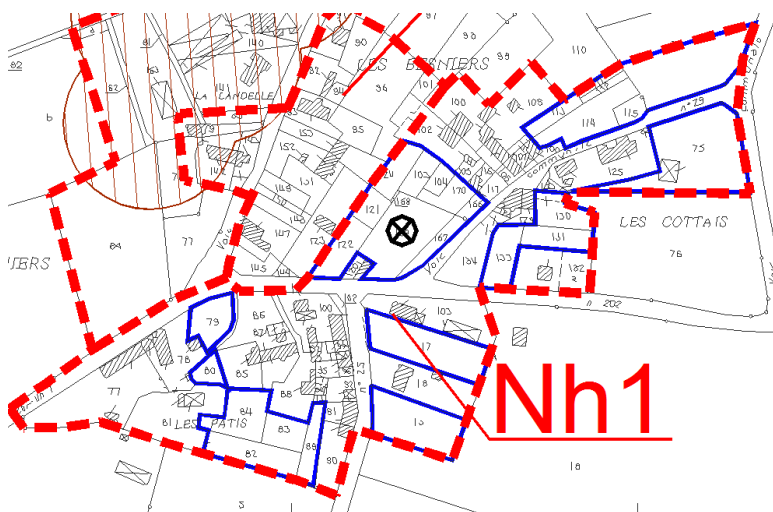
Tout le secteur situé à gauche correspond à une extension de l'urbanisation, élément contraire aux orientations du SCOT, la partie basse également.

Les parcelles 186 et 185 sont partiellement incluses dans le périmètre lié au captage d'eau.

Ce bâti est identifié en zone A au PLU.



4.2.5 Zone Nh1 Les Cottais



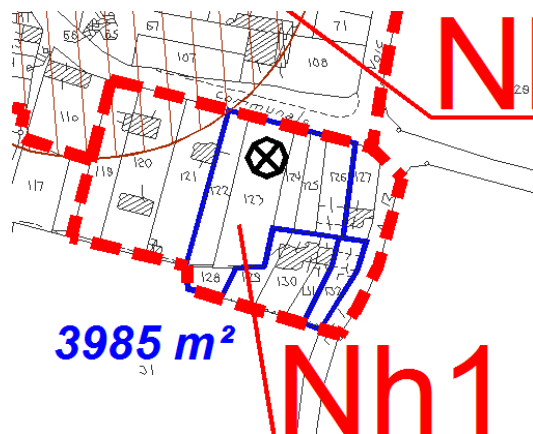
La zone Nh1 des Cottais / les Patis est supprimée dans le PLU. Il y a une exploitation agricole à proximité du hameau, de nouvelles constructions ont été réalisées, la partie correspond à une extension de l'urbanisation contraire au SCOT, ainsi que plusieurs parcelles au sud.

Ce bâti est inclus dans le périmètre de captage du Breil qui n'autorise que 3 compteurs, il a donc été privilégié le changement de destination sur l'ensemble du bâti inclus dans le périmètre.

Ce bâti est désormais identifié en zone A

4.2.6 Zone Nh1 Trouhel

La dent creuse a été construite. Il n'y a pas d'autre dent creuse dans ce secteur.

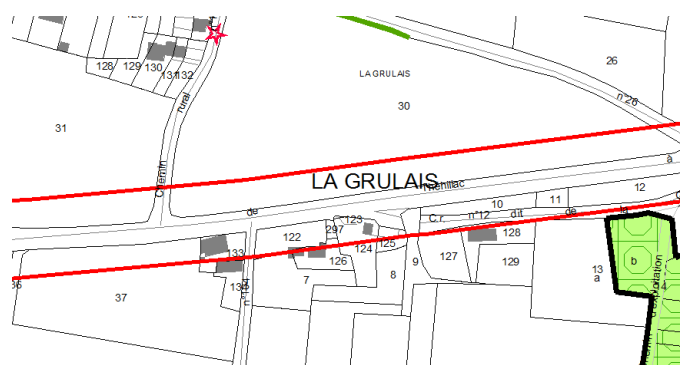
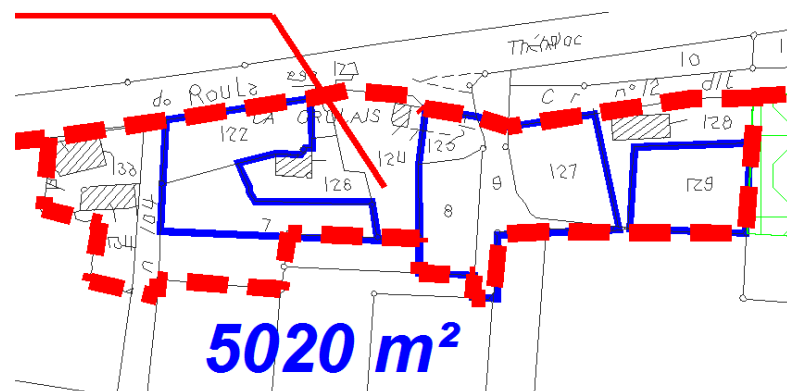


4.2.7 Zone Nh1 La Grulais

Cette zone Nh1 ne peut être maintenue comme constructible, ce n'est pas du bâti groupé mais une succession de bâti isolé le long de la RD 124.

Le CD demande l'inscription d'une marge de recul de 25 m, les parcelles identifiées comme dent creuse sont incluses dans cette marge inconstructible.

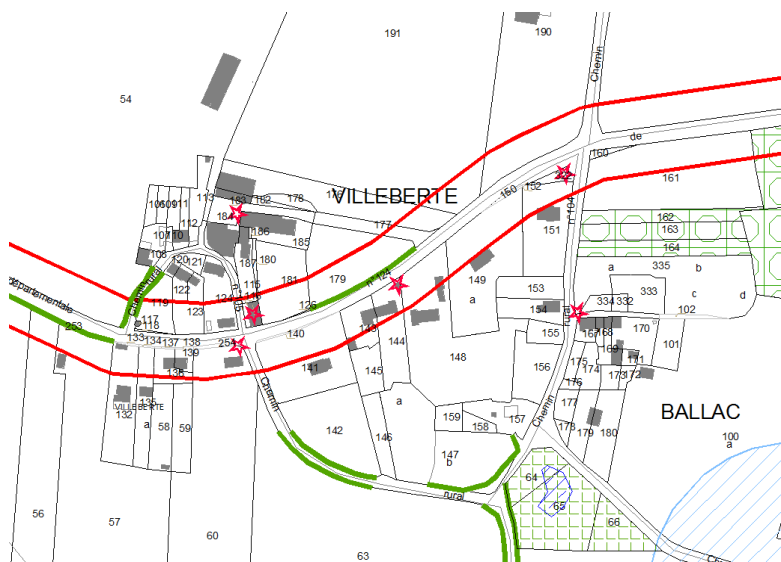
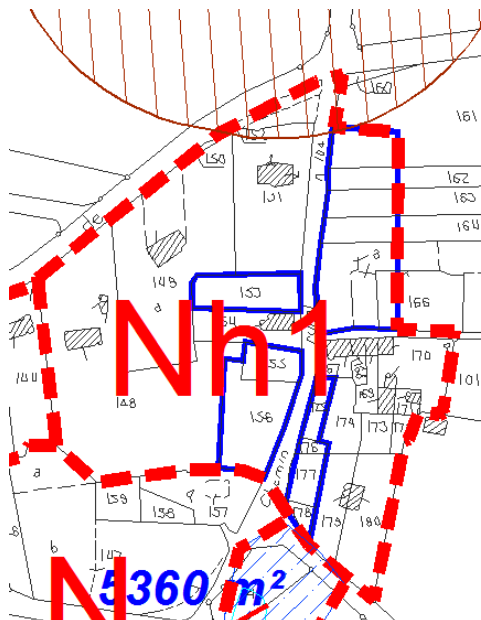
Ce bâti est désormais identifié en zone A.



4.2.8 Zone Nh1 Villeberte

Le captage de Ballac dont dépend le bâti de Villeberte n'autorise aucune nouvelle construction.

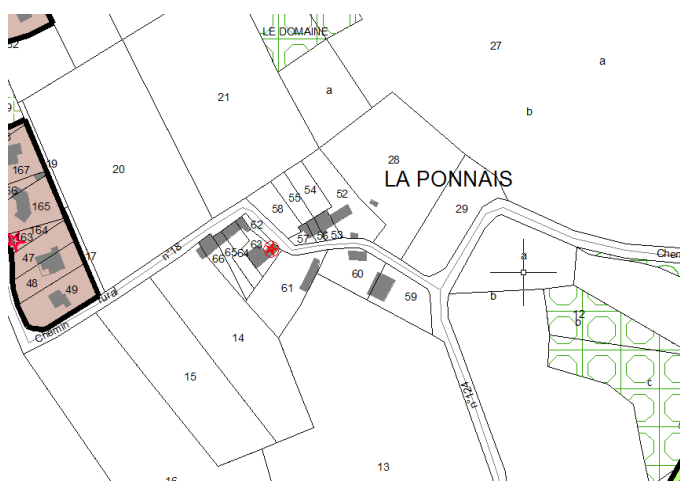
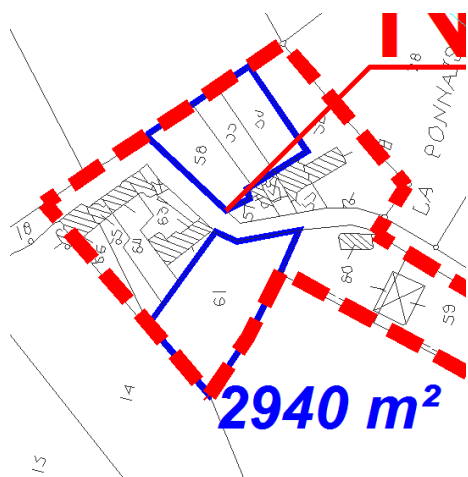
Le bâti est désormais identifié en zone A.



4.2.9 Zone Nh1 La Ponais

Ce bâti ne forme pas un hameau groupé au sens du SCOT, il n'y a pas de dent creuse. Les secteurs identifiés correspondent à une extension de l'urbanisation contraire au SCOT.

La constructibilité ne peut être maintenue. Il est cependant identifié une bâtisse soumise au changement de destination.

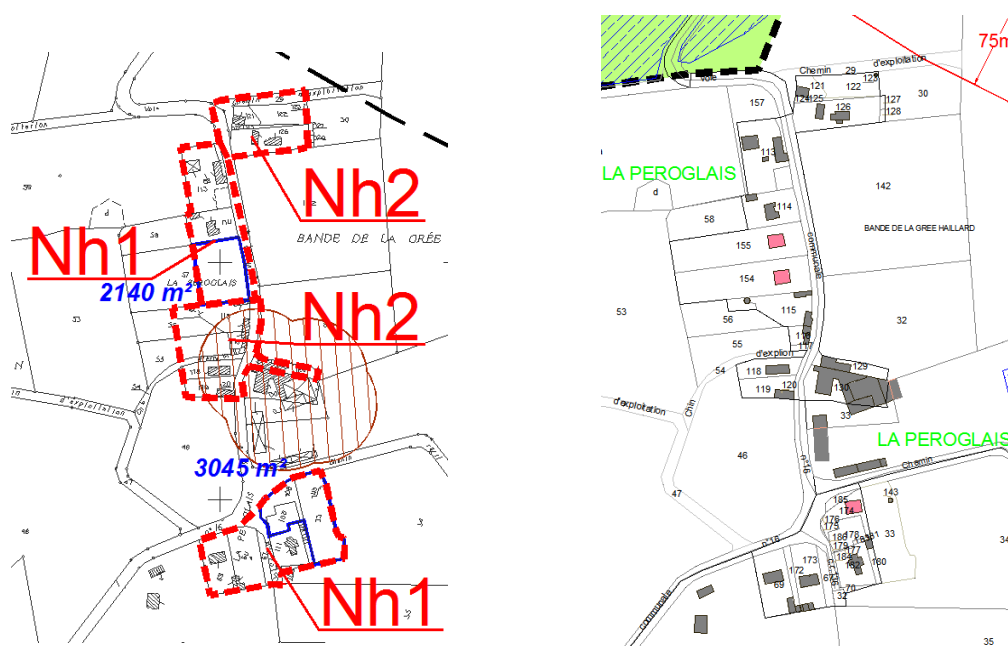


Le bâti est désormais identifié en zone A.

4.2.10 Zone Nh1 La Péroglaïs

Cette zone Nh1 ne peut pas être maintenue constructible, la dent creuse de 2140 m² identifiée au PLU de 2007 a été construite, il y a désormais deux constructions sur cette parcelle. Le secteur sud de 3045 m² ne peut être maintenu constructible, il y a déjà une construction supplémentaire et le reste est inclus dans un périmètre sanitaire d'exploitation agricole et cette constructibilité aboutirait à une extension de l'urbanisation, élément contraire aux orientations du SCOT.

Le bâti est désormais identifié en zone A

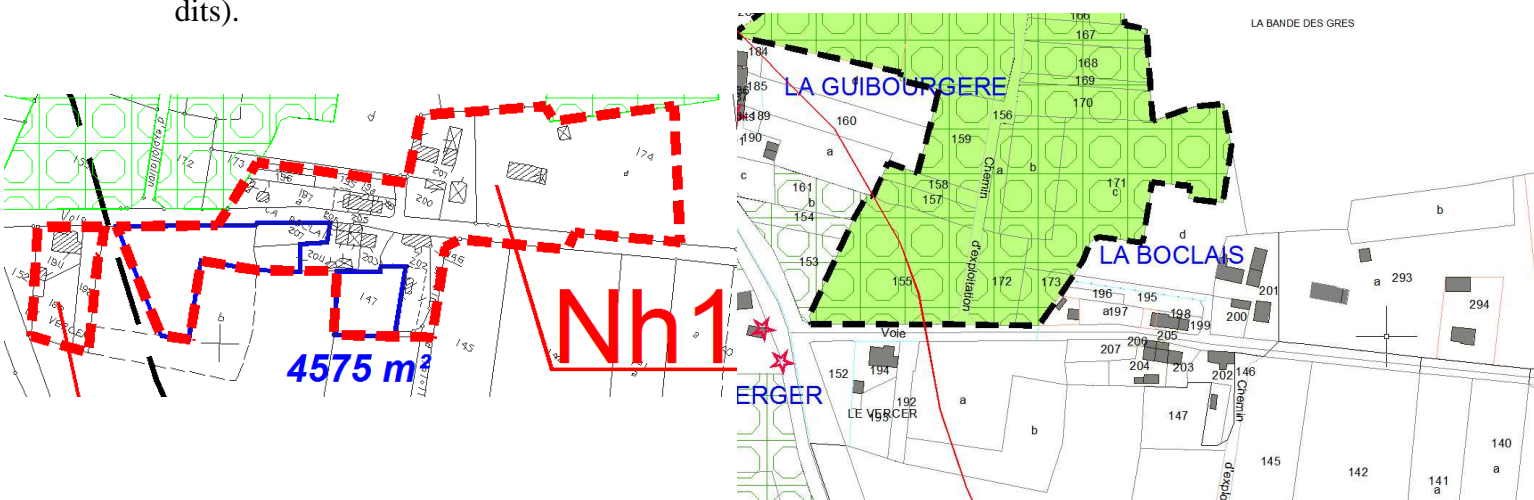


4.2.11 Zone Nh1 La Boclais

Ce secteur Nh1 ne peut être maintenu constructible, les parcelles identifiées comme dents creuses ne sont pas des dents creuses.

Ce secteur ne forme pas un bâti groupé, la construction sur la gauche correspond à du bâti isolé, l'urbanisation prévue aurait pour conséquence l'extension de l'urbanisation en dehors d'un hameau, élément contraire au SCOT et consommerait inutilement de l'espace rural et agricole.

De plus, ce secteur est desservi par le captage de La Gaule qui ne peut accueillir que 4 nouveaux compteurs sur l'ensemble du captage (plus d'une trentaine de hameaux ou lieux dits).



Le bâti est désormais identifié en zone A.

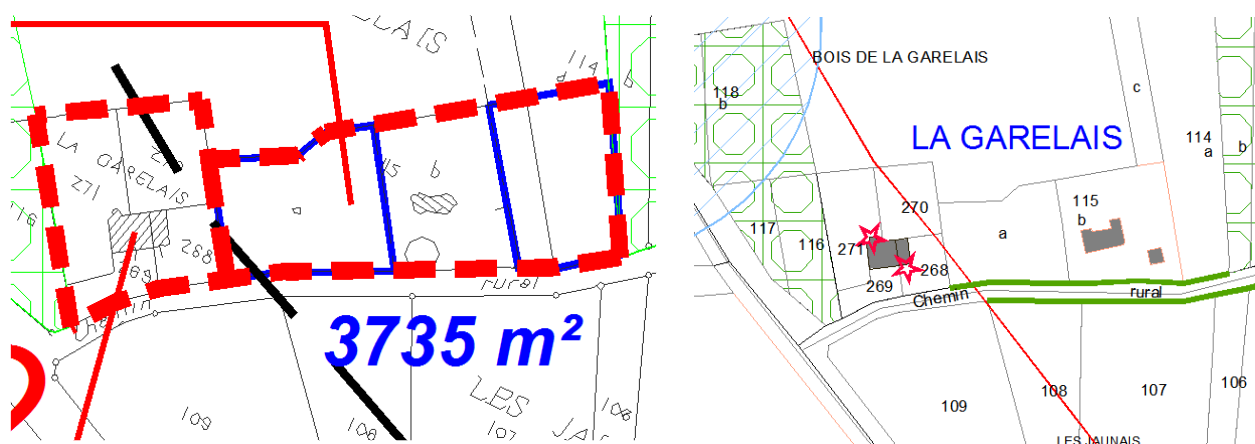
4.2.12 Zone Nh1 La Garelais

Ce secteur Nh1 ne peut pas être maintenu constructible. Il n'y a pas de hameau avec du bâti groupé mais seulement deux constructions isolées au sein de l'espace rural.

De plus, la partie droite correspondrait à une extension de l'urbanisation, élément contraire au SCOT.

Un des critères pour avoir une STECAL était un minimum de 5 habitations groupées et une dent creuse.

De plus, ce secteur est desservi par le captage de La Gaule qui ne peut accueillir que 4 nouveaux compteurs sur l'ensemble du captage (plus d'une trentaine de hameaux ou lieux dits).

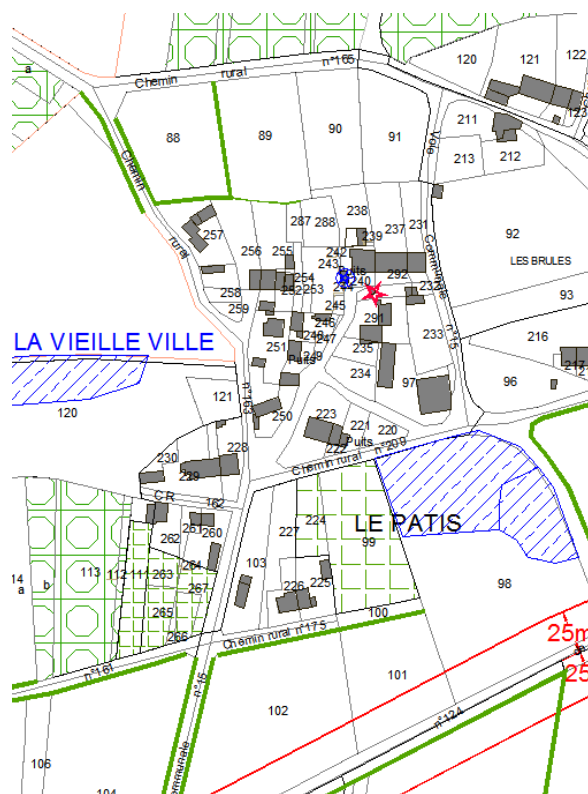
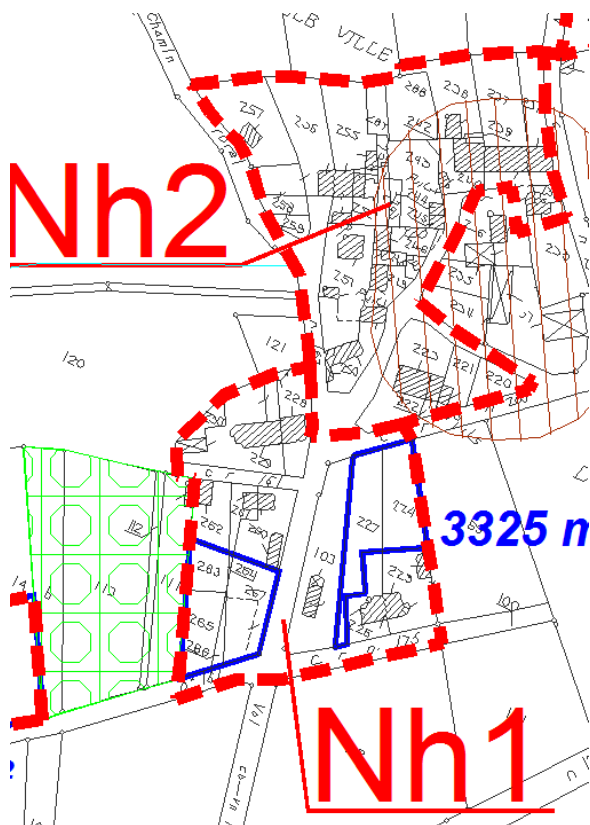


4.2.13 Zone Nh1 La Vieille Ville

Cette zone Nh1 ne peut être maintenue constructible, la zone sud est identifiée boisée (c'est un élément de paysage à préserver), l'urbanisation à venir aboutirait également à une extension de l'urbanisation, élément contraire au SCOT.

De plus, ce secteur est desservi par le captage de La Gaule qui ne peut accueillir que 4 nouveaux compteurs sur l'ensemble du captage (plus d'une trentaine de hameaux ou lieux dits).

Il est cependant identifié une bâtisse soumise au changement de destination.

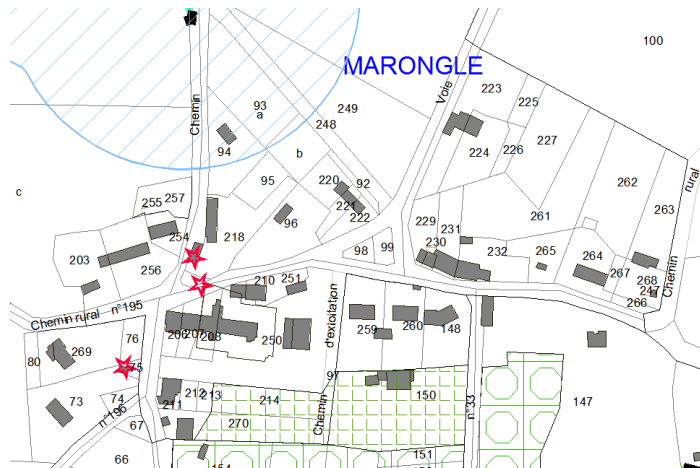
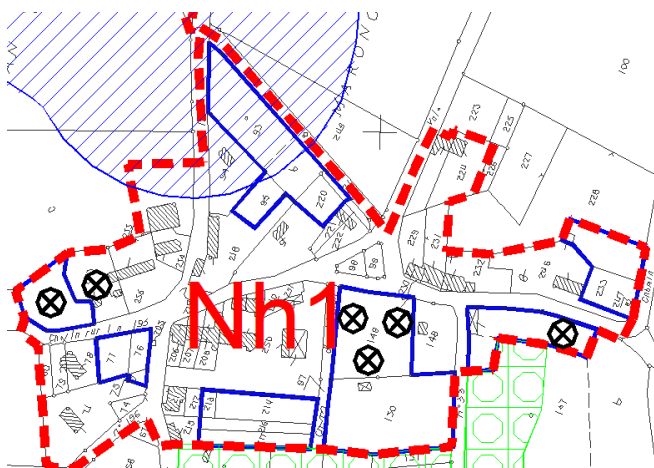


Le bâti est désormais identifié en zone A.

4.2.14 Zone Nh1 Marongle

La zone Nh1 de Marongle ne peut pas être maintenue dans ce PLU, le captage de Marongle (avec le hameau de Coisnauté) ne peut plus accueillir de nouvelles constructions.

Le bâti est désormais identifié en zone A.

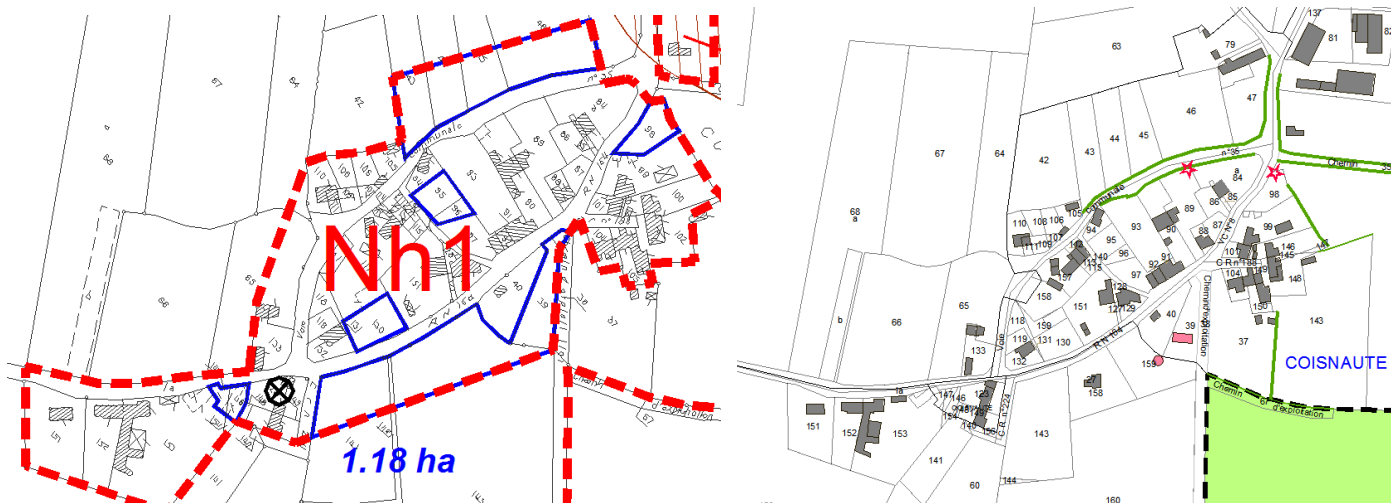


4.2.15 Zone Nh1 Coisnauté

La zone Nh1 de Coisnauté ne peut pas être maintenue dans ce PLU, le captage de Marongle ne peut plus accueillir de nouvelles constructions.

De plus, toute la partie nord non construite aboutirait à une extension de l'urbanisation, élément contraire au SCOT, et consommerait de l'espace actuellement agricole, idem pour la partie sud même s'il y a eu une construction qui correspond plus à du bâti isolé qu'au hameau de Coisnauté.

Le bâti est désormais identifié en zone A.



4.2.16 Zone Nh1 Le Thénot

Cette zone Nh1 ne peut pas être maintenue constructible, il n'y a pas de dent creuse dans ce hameau. Ce dernier ne répond donc pas aux orientations du SCOT.

Il y a cependant deux bâtisses soumises au changement de destination

Le bâti est désormais identifié en zone A.



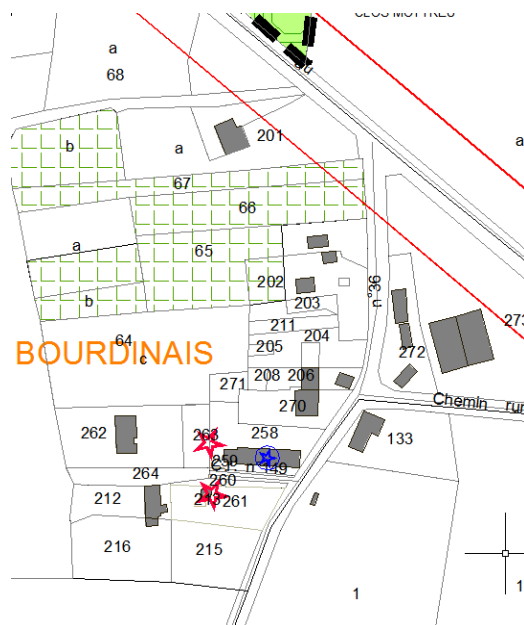
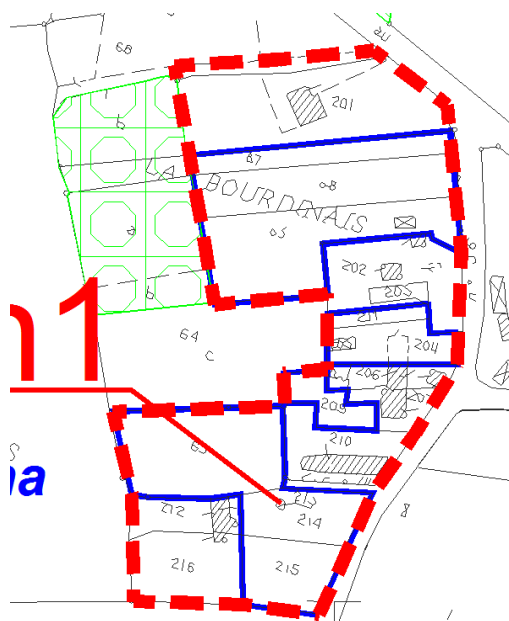
4.2.17 Zone Nh1 La Bourdinais

Cette zone Nh1 ne peut pas être maintenue constructible. Il n'y a pas de dent creuse. La construction présente sur la parcelle 201 ne fait pas partie intégrante du hameau, c'est une construction isolée.

Il y a également un boisement identifié comme élément du paysage à préserver.

La Bourdinais fait partie du captage du Gras qui n'autorise que 4 nouveaux compteurs. Ce hameau compte une bâtisse soumise au changement de destination.

Le bâti est désormais identifié en zone A

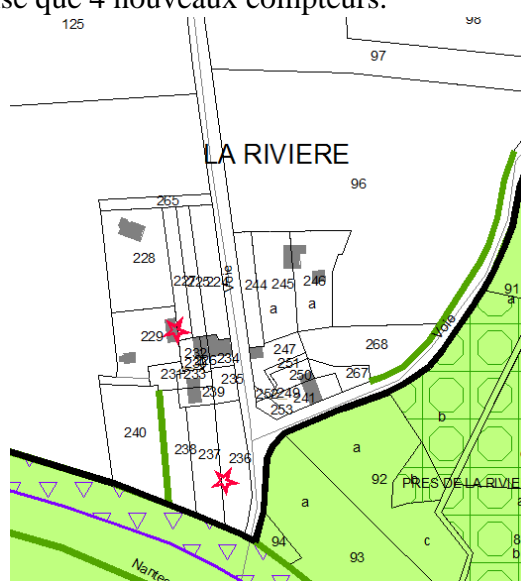
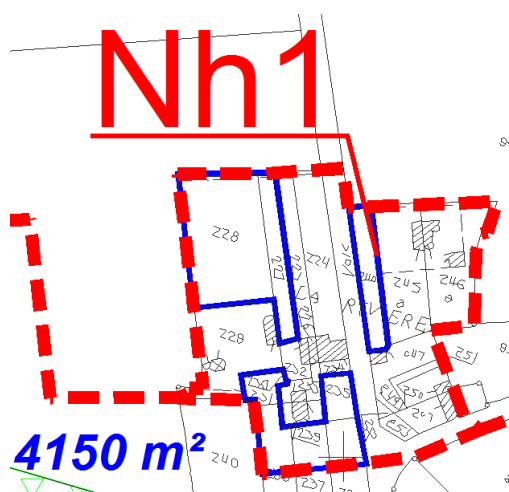


4.2.18 Zone Nh1 La Rivière

Cette zone Nh1 ne peut pas être maintenue constructible. Il n'y a pas de dent creuse.

Le bâti est désormais identifié en zone A.

La Rivière fait partie du captage du Gras qui n'autorise que 4 nouveaux compteurs.



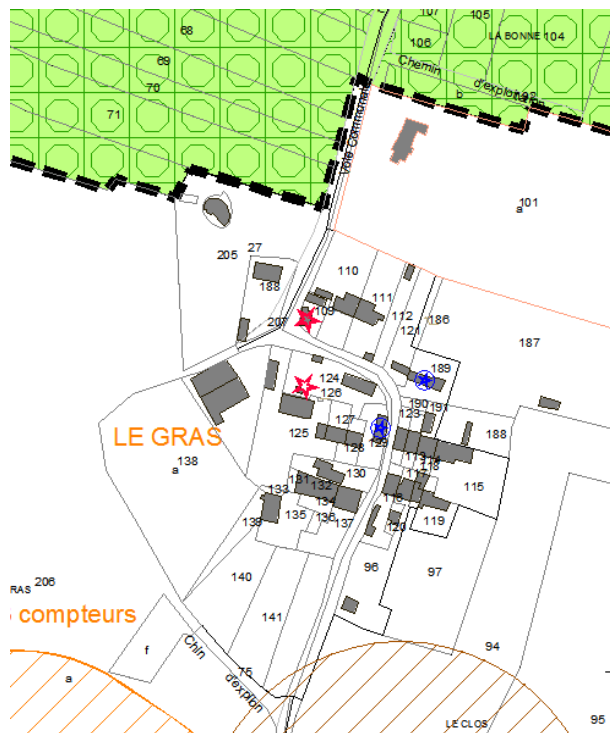
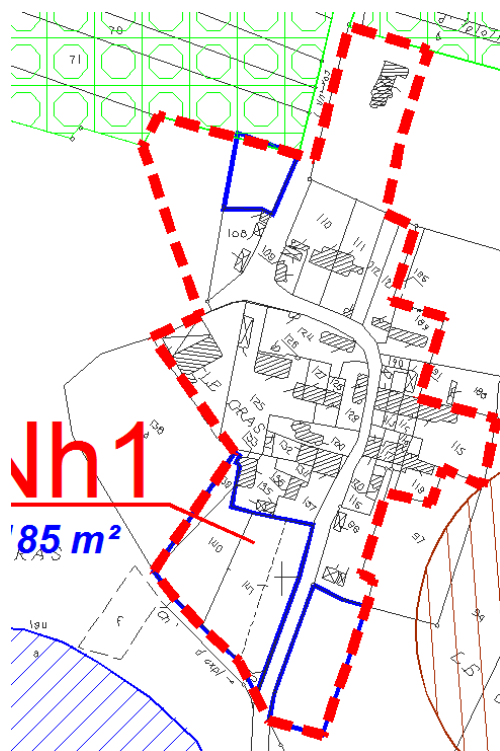
4.2.19 Zone Nh1 Le Gras

La zone Nh1 du Gras ne peut pas être maintenue constructible, la construction située sur la parcelle 101 ne fait pas partie du hameau, c'est une construction isolée.

Le maintien de la constructibilité de la partie basse du hameau aboutirait à une extension de l'urbanisation, élément contraire au SCOT.

Ce hameau dépend du captage du Gras qui autorise 4 nouveaux compteurs, il y a deux constructions soumises au changement de destination sur ce hameau.

Le bâti est désormais identifié en zone A.

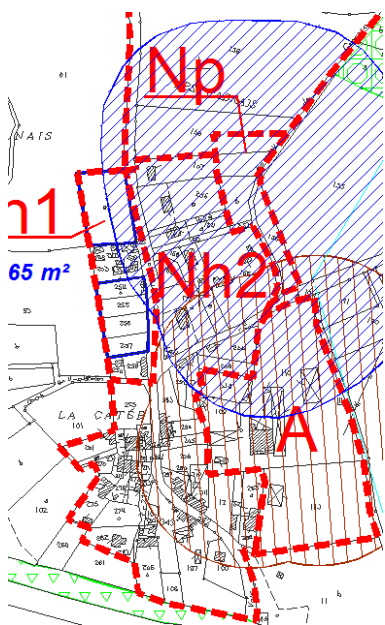


4.2.20 Zone Nh1 La Catée

La zone Nh1 de la Catée ne peut pas être maintenue constructible, il y a une exploitation agricole qui génère un périmètre sanitaire qui englobe une partie de ce hameau.

De plus le captage d'eau de la Catée n'autorise pas de nouvelle construction, la capacité de desserte optimale est atteinte.

Le bâti est désormais identifié en zone A.

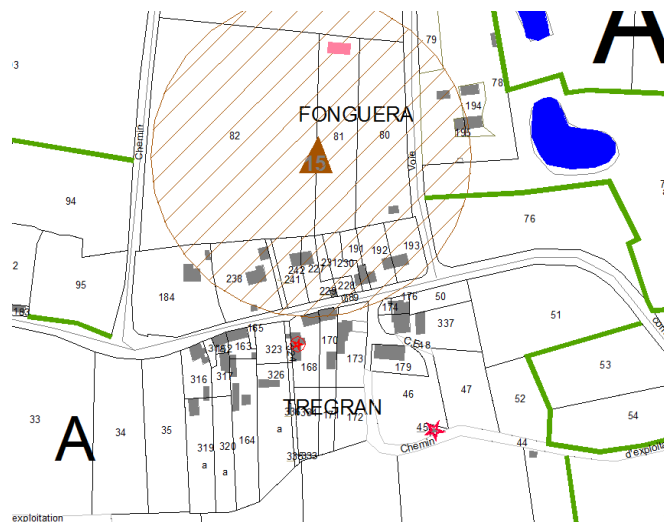
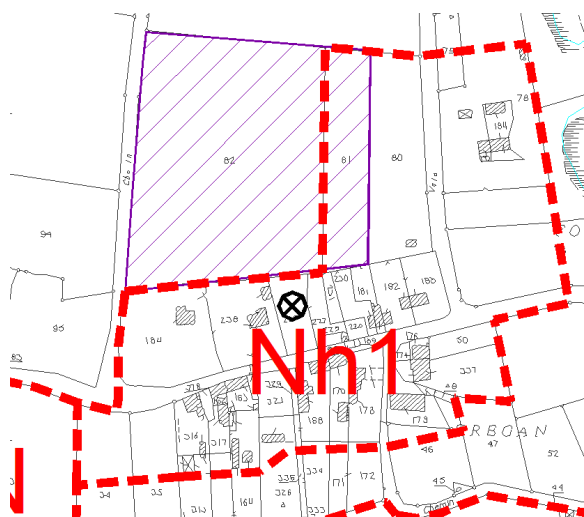


4.2.21 Zone Nh1 Tregran / Fonguera

La zone Nh1 ne peut pas être maintenue constructible. Il y a déjà deux ensembles bâtis distincts : le hameau de Tregran et le bâti isolé du lieu dit Fonguera.

La construction située sur les parcelles 80 / 81 correspond à du bâti isolé et il n'y a pas de dent creuse dans le hameau de Tregran.

Le bâti est désormais identifié en zone A.

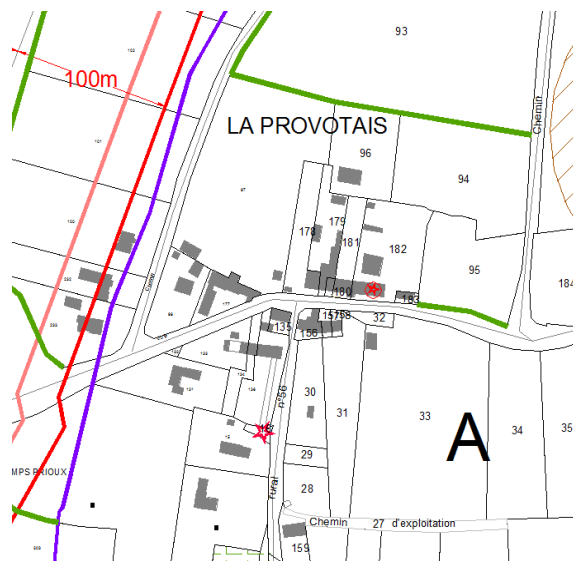
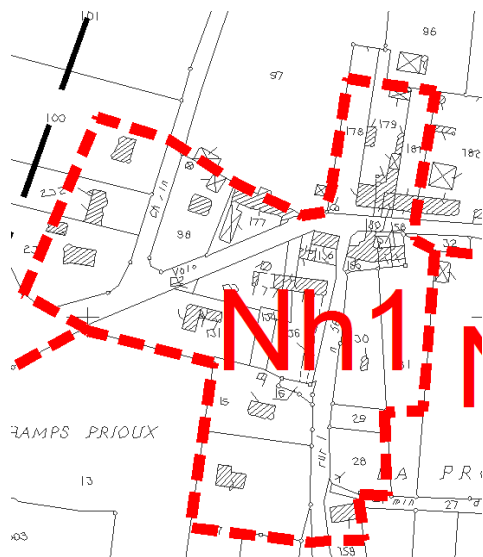


4.2.22 Zone Nh1 La Provotais

La zone Nh1 de la Provotais ne peut pas être maintenue constructible, ce hameau ne compte pas de dent creuse.

La construction située sur la parcelle 159 est considérée comme du bâti isolé, elle est très éloignée de la construction parcelle 130.

Le bâti est désormais identifié en zone A.



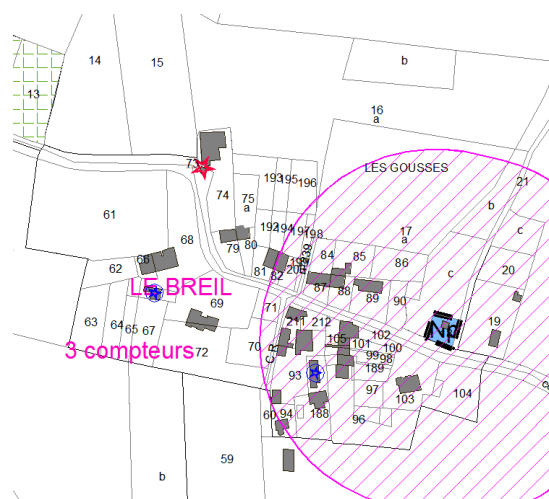
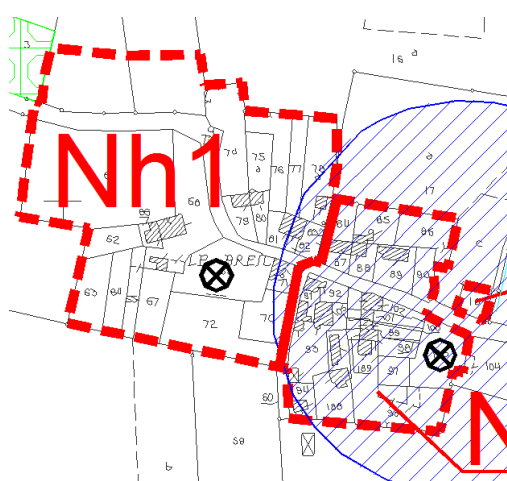
4.2.23 Zone Nh1 Le Breil

La zone Nh1 du Breil ne peut pas être maintenue constructible, il n'y a pas de dent creuse et l'urbanisation de toute la partie gauche correspondrait à une extension du hameau, élément contraire au SCOT.

De plus, le captage du Breil n'autorise que trois nouveaux compteurs pour une dizaine de hameaux, il a été identifié deux bâtisses soumises

C'est ainsi plus de un hectare qui est rendu à l'activité agricole, celle-ci étant présente sur ce site.

Le bâti est désormais identifié en zone A.



4.2.24 Zone Nh2 Le Cornuchet

Il a été identifié une dent creuse sur le hameau du Cornuchet, mais celui-ci est desservi par le captage de la Noë qui n'autorise aucun nouveau compteur.

4.2.25 Conclusion

Au final, ce sont plus de 17 hectares qui ne seraient plus constructibles dont plusieurs hectares à vocation purement agricole sont également rendus à l'activité agricole (1.5 hectare sur le Breil,

Le PLU de 2007 comptait environ 20 hectares constructibles (données non vérifiées, les contours des dents creuses n'ont pas été redessinés un par un, chiffre repris du PLU), les élus ont divisé par 8 les terrains constructibles, il ne reste plus qu'environ 2.5 hectares constructibles en STECAL.

4.3 Un PLU visant une économie de l'espace

Le PLU vise une économie de l'espace et respecte les orientations des différentes Lois et du SCOT.

4.3.1 Un PLU moins permissif que le PLU de 2007

Comme démontré précédemment, le PLU comparé au PLU en vigueur a réduit les superficies ouvertes à l'urbanisation (60% en moins de zone AU et nombre de terrains constructibles en campagne divisé par 8)

Les possibilités de nouvelles constructions en campagne sont réduites et restreintes à quelques habitations, l'exception doit être désormais la règle.

4.3.2 Des logements mais moins de superficies

a) 2007 / 2015 : une moyenne de 9 nouvelles constructions par an depuis 2007

Entre 2007 et 2015, ce sont en moyenne 9 nouvelles constructions qui sortent de terre par an. Il a été construit 83 nouvelles habitations sur cette même période dont seulement 26 constructions dans le bourg.

Depuis 2007, la surface consommée représente 17.55 hectares (taille moyenne du permis 2114 m²)

A noter que la surface consommée en campagne représente 15.6 hectares contre seulement 1.87 hectares dans le bourg (principalement le lotissement de la Madeleine).

Source : mairie de Fégréac

b) 2016 / 2026 : une densité de 15 logements à l'hectare pour les zones AU

Conformément au seuil de densité imposé par le SCoT du Pays de Redon et Vilaine, les zones à urbaniser définies par le PLU devront admettre une densité de 15 logements à l'hectare.

Pour les dents creuses en zone Ub et Ah1, il n'est pas instauré un nombre minimum de constructions, car ces parcelles ne consomment pas d'espace agricole, toutes ces parcelles sont englobés au sein d'un espace déjà urbanisé.

Néanmoins les permis déposés sur ces parcelles devront respecter le principe de densité.

4.3.3 Consommation des terres agricoles liées aux autres constructions

Aucun hectare n'a été consacré à la création d'équipements, de voies ou de locaux artisanaux depuis 2007.

5 AUTRES INFORMATIONS UTILES

5.1 L'inventaire des éléments protégés au titre des paysages

Le Code de l'Urbanisme prévoit la mise en place d'un régime d'autorisation préalable pour les travaux susceptibles de détruire ou détériorer des éléments paysagers ou du petit patrimoine non protégé au titre de la législation sur les monuments historiques ou des sites.

Les éléments suivants connus et visibles du public tels que croix, fontaines, fours à pain, souvent installés sur des fonds privés sont recenser pour être préservés dans leur aspect.

Le Maire compétent en matière d'urbanisme peut ainsi refuser des projets qui seraient de nature à remettre en cause la présence de ces petits édifices, ou susceptibles de modifier leur aspect alors qu'ils présentent un intérêt pour l'histoire locale (légendes), la conservation du patrimoine ou l'intérêt paysager.

Plusieurs arbres et haies à préserver d'autre part, notés sur le document graphique réglementaire, sont identifiés au titre des éléments du paysage.

Pourront être autorisés les abattages d'arbres, l'arasement des talus ou murets dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intérêt de la trame bocagère ou les chemins creux qu'ils bordent, des mesures compensatoires pourront être demandée pour des demandes ponctuelles de démolition.

Les demandes d'autorisation, qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés, pourront être refusées.

5.2 Les informations diverses

5.2.1 Protection des sites archéologiques

La liste des sites, établie par le service régional de l'archéologie est reproduite dans les annexes du PLU.

Le code de l'urbanisme indique qu' « un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Dans les secteurs où les sites archéologiques sont repérés au document graphique règlementaire du P.L.U, toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous sol devra être transmise à Monsieur le Préfet de Région en application du décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Certains de ces vestiges ont également été repérés comme des éléments du patrimoine local et font l'objet d'une protection au titre de l'intérêt paysager.

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour une commune.

Il convient donc de poursuivre et de conforter les mesures déjà menées pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

5.2.2 Le patrimoine ancien

Un travail de terrain de la part de la commune a permis le recensement des éléments patrimoniaux qui ont été inscrits au PLU en vue de leur protection.

Tous les travaux sur ces éléments sont soumis au régime des déclarations préalable et leur démolition est interdite.

L'ensemble de l'habitat ancien du bourg (zone Ua) est également soumis à ce régime.

Afin de préserver le maintien du bâti ancien et d'éviter la multiplication des ruines sur le territoire communal, le changement de destination du bâti est autorisé sous certaines conditions

Le changement de destination permet de perpétuer ce patrimoine tout en l'adaptant à la mutation des usages notamment lorsque l'activité agricole a disparu.

L'article 11 des zones Ua, Ub, A, Ah1 possède un alinéa qui permet de prendre en compte ce patrimoine, il prévoit que les rénovations et extensions de tous les bâtiments doivent

concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant.

L'article 2 de la zone A règlemente le changement de destination et limite notamment les extensions de ce bâti.

Il a été identifié sur les plans de zonage du bâti au titre des éléments du paysage, il s'agit notamment du bâti ancien et des éléments de petit patrimoine.

Ces constructions sont soumises au permis de démolir.

A noter également que la CCPR a signé une convention avec la Fondation du Patrimoine afin d'accompagner techniquement et financièrement les particuliers qui souhaitent sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel.

5.2.3 Le patrimoine classé

La commune comprend un monument historique inscrit à l'ISMH. Cela induit une réglementation spécifique avec un encadrement des projets inscrits dans les secteurs concernés par la protection.

Le périmètre de protection de ce monument a fait l'objet d'une étude de périmètre de protection modifiée qui a été validée le 16 janvier 2007.

Ce périmètre est reporté sur le plan des servitudes.

5.5.4 Recul sur les routes départementales

Le Conseil départemental a fixé sa politique en matière de marge de recul le long des routes départementales.

Celles-ci sont établies dans un souci de protection des usagers de la route, et des utilisateurs des bâtiments bordant ces voies, et afin d'améliorer à plus ou moins long terme ces itinéraires pour d'éventuels travaux.

Les marges de recul présentes le long des RD sont les suivantes :

- RD 773 : 100 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage habitat
- RD 773 : 50 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage activités
- RD 164 : 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie
- RD 35, 124 et 324 : 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Le recul est reporté aux plans de zonage.

5.5.5 Nuisances sonores

Selon les termes de l'arrêté préfectoral du 05 avril 2000, la RD 773 est soumise à des nuisances sonores (100 m affectés par le bruit de part et d'autre de la RD).

Le PLU n'envisage pas de développement de l'urbanisation dans ce secteur et a même supprimé les zones 2 AU du PLU de 2007 du fait des nuisances sonores de la RD 773 qui sont bien présentes selon le sens du vent.

Les élus ont donc souhaité éviter au maximum de soumettre la population à ces nuisances.

6 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

La Loi du 8 janvier 1993 pose le principe que « les paysages français constituent un patrimoine commun. L'état, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages ».

Ainsi d'une manière générale, le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Pour cela il convient d'identifier les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Le projet du PLU tient compte de la dimension paysagère et environnementale à la fois au niveau de la délimitation des zones naturelles ou urbaines et au niveau du règlement suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les prescriptions du Code de l'Urbanisme. Plusieurs éléments traduisent la prise en compte du paysage dans le PLU notamment au titre des éléments du paysage.

En effet, plusieurs éléments du paysage, des sites et secteurs naturels à protéger et ou à mettre en valeur ont été identifiés sur les plans de zonage (boisements, haies, vallée dans le bourg, zones humides...), des prescriptions de nature à assurer leur protection ont été édictées notamment avec la zone N.

6.1 Les zones humides

Les zones humides répertoriées dans l'inventaire des zones humides fonctionnelles réalisé en 2015 par le bureau d'études Ouest'Am sont toutes reportées sur les plans.

La commune a procédé fin 2016 à la vérification de l'absence de zones humides sur les zones AU.

La protection de ces milieux passe par un repérage sur les plans de zonage à l'aide d'une trame et d'un report réglementaire dans chaque zone concernée.

Cette protection permet au PLU d'être en conformité avec le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE Vilaine.

Il a été précisé que cet inventaire ne saurait être totalement exhaustif ni stable.

6.2 Les espaces boisés et les haies

6.2.1 Les espaces boisés classés

Les boisements déjà classés dans le PLU ont été vérifiés et au besoin complétés

Le classement a pour effet :

- de soumettre à autorisation les coupes et abattages d'arbres (sauf les arbres dangereux, les bois morts et les haies),
- d'entraîner le rejet de toute demande de défrichement,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés existants mais non classés, ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute

parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 hectares. Ces mesures s'appliquent également aux parcs privés autour de maisons d'habitation.

Il convient de noter que les espaces boisés classés peuvent recouvrir des parcelles ou parties de parcelles non boisées, mais incluses dans un ensemble boisé. Dans ce cas, il n'est pas défini de délai pour la création du boisement complémentaire, mais toute utilisation ou occupation du sol susceptible de le compromettre est interdite.

De petits secteurs à dominante boisée sont également répertoriés en raison de leur intérêt paysager, et de continuité écologique qu'ils peuvent offrir avec le réseau des haies et des cours d'eau.

Les espaces boisés classés représentent au plan de zonage environ 457 hectares, sans compter les boisements identifiés en zone Nf (82 hectares)

6.2.2 Le repérage des haies et des bosquets

Il a été repéré sur les plans de zonage au titre des éléments du paysage (article L.151.23), les haies les plus importantes sur la commune, celles présentant un intérêt indiscutable et celles ayant une fonction de rétention de l'eau.

Les bosquets ou boisements présentant un intérêt moindre (taillis, friches) ont été également recensés et repérés sur les plans de zonage au titre des éléments du paysage.

Cette protection bien que moins contraignante que l'EBC permet de protéger et de mettre en valeur certains éléments de paysage à préserver.

Tout projet modifiant ou supprimant ces éléments repérés devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme.

De plus, le règlement prévoit que tout élément repéré qui sera détruit devra être replanté sur le même linéaire.

Les boisements identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 représentent environ 82 hectares.

Le linéaire de haies reporté au plan de zonage ne peut pas être estimé faute de moyens de calculs de ce linéaire dans son ensemble.

6.3 Les zones N et Nf

Les zones N ont permis de préserver de toutes constructions plusieurs secteurs présentant un intérêt paysager ou écologique. Il s'agit des marais de Vilaine classés Natura 2000, les marais situés le long de l'Isac, ainsi que l'ensemble des vallées, vallons et les zones humides qui les jalonnent.

Le caractère inconstructible du règlement de la zone N permet la préservation de ces sites naturels.

Les zones Nf instaurées sur les grands massifs forestiers permettent également la préservation de ces sites et interdisent toute construction.

Les zones Nf sont uniquement créés suite à la demande du Porter à la Connaissance

6.4 Les continuités écologiques de la trame verte et bleue

Les zones N associées à la trame zones humides, aux cours d'eau, aux boisements EBC, aux boisements et haies identifiés, aux zones Nf forment la trame verte et bleue présente sur le territoire communal.

L'identification réalisée dans le cadre de ce PLU permettra de préserver et de restaurer la continuité du réseau bocager.

Ces secteurs identifiés aux plans de zonage contribuent à la création et à la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue.

Il n'est pas observé de grandes discontinuités au sein du territoire communal excepté les routes qui créent toujours un obstacle à la continuité.

La trame verte dense sur la commune se compose du réseau bocager, des boisements et bosquets, celle-ci est continue et permet de relier les différents boisements entre eux notamment grâce au réseau de haies.

La trame verte est également reliée aux marais de Vilaine.

La trame bleue sur la commune est liée aux cours d'eau et aux zones humides, celle-ci est par ailleurs commune avec les communes avoisinantes et ne se limite pas au territoire communal, elle est également très dense sur la commune, notamment sur la frange est et sud, du fait des marais de Vilaine.

6.5 Évaluation environnementale

Suite à l'article L.104-2 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale.

Article L104-2

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article [L. 104-1](#) les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article [L. 121-28](#).

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Les articles R104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme précisent les conditions de réalisation de cette évaluation environnementale.

6.5.1 Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Préservation des milieux hydrauliques

La présence de l'eau est déterminante sur le territoire communal de Fégréac. Elle détermine en effet les caractéristiques paysagères de celui-ci. En effet, la commune est implantée à proximité des limites entre les deux entités paysagères qui caractérisent le territoire : le plateau agricole bocager et les marais de la Vallée de la Vilaine. Le PLU prévoit de conserver les dynamiques naturelles des cours d'eau et de mieux gérer leurs abords, ainsi que de sauvegarder et mettre en valeur les zones humides. En effet, Le PLU classe les abords des ruisseaux en zone naturelle, ce qui interdit de construire mais aussi de modifier le terrain naturel (exhaussements et affouillements interdits).

Préservation des sols

Les sols sont encore aujourd'hui essentiellement exploités par l'activité agricole. Cette activité se maintient et si l'on observe un recul sur le nombre d'actifs dans l'économie agricole de la commune, les terres exploitées diminuent peu en Surface Agricole Utile. L'enjeu est de maintenir ces sols et ces activités en limitant le développement urbain sur la commune. Le PLU a été conçu dans cette logique : l'urbanisation nouvelle en campagne est limitée et strictement encadrée par la délimitation de secteurs spécifiques. Ce fait est illustré par les déclassements opérés entre le PLU de 2007 et le nouveau projet de PLU qui implique la fermeture à l'urbanisation d'environ 17.5 hectares d'espaces situés en dehors du centre bourg.

Risques naturels

Plusieurs risques sont identifiés sur la commune, notamment le risque inondation, ce risque est présent majoritairement sur des secteurs identifiés en zone N. Cela permet de garantir la sécurité des habitants et de préserver les zones de crues.

L'urbanisation prévue par le PLU est en continuité du bourg, sur des secteurs qui ne présentent pas de reliefs accidentés. Compte tenu de la relative faiblesse de la topographie dans les secteurs couverts par les zones AU et notamment de la faiblesse des pentes dans les zones concernées par un aménagement futur, l'impact de l'urbanisation des zones AU sera limité et n'entraînera pas de risques de mouvements de terrains.

Changement climatique

Même s'il est complexe d'estimer les incidences du PLU de Fégréac sur le climat, car ces éléments ne se mesurent pas à une échelle communale, il est possible d'estimer que l'augmentation du trafic routier induit par le développement communal restera peu indicatif en termes d'émissions polluantes. Pour encourager les déplacements doux, le PLU renforce les liaisons douces existantes par l'instauration d'emplacements réservés, notamment pour permettre un accès sécurisé aux équipements.

L'urbanisation à venir entraînera une hausse de la consommation énergétique, celle-ci est cependant difficile à estimer et dépend en partie des performances énergétiques des futures constructions.

Gestion des déchets

La production de déchets sera également peu significative. En effet, à raison d'une moyenne de 550 kg de déchets par an et par habitant (ratio observé en Ile et Vilaine), le projet induit la production d'un flux annuel de déchets supplémentaires de 130 tonnes environ.

Préservation de la ressource en eau

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation est, soit desservi par le réseau de distribution de l'eau potable, soit par des systèmes de captages privés. A raison d'une consommation moyenne de 150l/j/habitant maximum, le projet induit une augmentation de la consommation annuelle de 20 700 m³/an pour la population nouvelle projetée.

L'urbanisation aura également pour effet d'imperméabiliser, en partie, les sols. On peut ainsi évaluer l'impact du projet à environ 2.9 hectares imperméabilisés ce qui représente un impact négatif, permanent mais faible. La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones est prévu et sera mis en place dans le cadre d'opérations d'ensemble. La mise en place de dispositifs adaptés devrait ne pas accentuer les effets du ruissellement vers les zones inondables de la Vilaine.

La commune dispose d'une station d'épuration en capacité de traiter les flux supplémentaires à hauteur de 380 Équivalent-habitant supplémentaires. Elle peut donc traiter les eaux usées produites par les zones à urbaniser projetées, mais ne disposera alors en 2025 d'aucune marge de manœuvre supplémentaire en l'état.

Trame verte et bleue

Le PLU prend également en compte les éléments participants à la biodiversité et aux paysages en permettant le maintien, voire la reconstitution d'un réseau de haies et de talus sur les coteaux. En effet, le PLU identifie les haies les plus structurantes, et les repère sur le document comme élément du patrimoine local à préserver.

Le PLU permet également d'assurer la protection des espaces sensibles et des zones humides. En effet, le PLU organise, au travers des zones naturelles, des corridors biologiques des zones naturelles strictes. Les marais de la Vilaine mais aussi les grands ensembles boisés de la commune, les marais situés le long de l'Isac, ainsi que l'ensemble des vallées, vallons et les zones humides qui les jalonnent sont préservés de toute urbanisation par la zone N ou Nf pour les grands massifs boisés.

La délimitation des zones à urbaniser s'est également appuyée sur l'inventaire des zones humides afin de délimiter les futurs espaces à urbaniser en dehors de tout secteur humide.

Un milieu naturel est présent sur la commune : la ZSC Marais de Vilaine. Les espaces la quantifiant sont tous intégralement inclus en zone Naturelle afin que les activités humaines autorisées au PLU n'entrent pas en interaction directe avec la zone NATURA 2000. En effet, la zone N interdit toute construction pour préserver la biodiversité et les paysages emblématiques de ces secteurs. Les dispositions prises par le PLU permettent d'éviter tout impact direct et indirect sur le site NATURA 2000.

De manière globale, le PLU de Fégréac affiche la volonté de freiner les dynamiques d'étalement urbain au travers la création de formes urbaines plus denses, notamment dans le bourg, dans une logique de développement démographique raisonné.

Afin de limiter la consommation d'espace, le projet de PLU, au travers du PADD et des OAP, vise à concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg :

- En privilégiant le renouvellement urbain et le comblement des grands vides urbains en cœur de bourg pour la construction de nouveaux logements, toutes les zones AU sont situées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg,
- En respectant une densité moyenne de constructions de 15 logements à l'hectare.

Une urbanisation d'ensemble a été privilégiée au lieu d'une urbanisation au coup par coup, les espaces ouverts à l'urbanisation ont été fortement réduits. En effet, le mitage, à l'origine de consommation et de fragmentation de milieux naturels, nuit au maintien des continuités écologiques et à la biodiversité en général. La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue donc une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

La délimitation de l'espace agricole constitue également une mesure permettant de protéger les espaces naturels. Le PLU ne permet pas le développement de l'urbanisation sur les secteurs identifiés comme humides ou inondables, cela permet de préserver la biodiversité, de limiter les risques et de maintenir les paysages emblématiques présents sur ces sites.

6.5.2 Les incidences générales du PLU sur l'environnement

Il n'est prévu au PLU aucun projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis ou non à autorisation sur les zones N.

Il n'est pas prévu de travaux qui impacteront les sites naturels identifiés au PLU.

La protection des espaces naturels, de la biodiversité figure parmi les principaux objectifs du PLU, de nombreuses dispositions inscrites dans le PLU permettent la protection et la préservation de ces milieux au travers la mise en place de zone N, de la protection liée aux Espaces Boisés Classés, de la protection au titre des éléments du paysage, de la réalisation d'un inventaire des zones humides annexé au PLU.

Le PLU affiche la volonté de freiner les dynamiques d'étalement urbain au travers la création de formes urbaines plus denses notamment dans le bourg, il est privilégié une urbanisation d'ensemble au lieu d'une urbanisation au coup par coup, les espaces ouverts à l'urbanisation ont été fortement réduits.

De même, l'urbanisation nouvelle en campagne est limitée et strictement encadrée par la délimitation des zones Ah1, la commune illustre ainsi sa volonté de freiner le mitage de l'espace rural.

Ces dynamiques, à l'origine de consommation et de fragmentation de milieux naturels nuisent au maintien des continuités écologiques et à la biodiversité en général.

La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue donc une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

La protection des haies et des boisements / bosquets au titre des éléments du paysage est une mesure favorable à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques, ces secteurs constituant des habitats pour différentes espèces végétales et animales

La délimitation de l'espace agricole constitue une mesure permettant de protéger les espaces naturels.

Le PLU ne permet pas le développement de l'urbanisation sur les secteurs identifiés comme humides ou inondables, cela permet de préserver la biodiversité présente sur ces sites.

6.5.3 Le PLU et l'évaluation environnementale

L'étude d'incidence du PLU sur le site Natura 2000 est développée ci-après.

L'analyse du zonage du projet de PLU, des activités et installations actuelles, des projets urbains du territoire communal, démontre que Fégréac a initié, à travers l'adoption d'un PLU, une démarche de préservation des espaces naturels et de limitation des impacts des projets potentiels sur le site Natura 2000 et plus globalement sur les entités naturelles de son territoire.

Les zones à urbaniser se situent en dehors des zones naturelles remarquables communales et n'auront pas d'impact sur leur intégrité.

Le PLU met en place des mesures de protection à différentes échelles :

- les zones humides identifiées sont protégées. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol dans ces zones sont interdits sauf s'ils sont réalisés dans le cadre de l'entretien de zones humides. Aucune construction n'est autorisée à 5 m des cours d'eau identifiées.

- les haies et boisements sont soit identifiés au titre des éléments du paysage du Code de l'Urbanisme soit classés Espaces Boisés Classés. Ces forêts sont, de fait, protégées de tout défrichage et abattage.

Les espèces d'intérêt communautaire susceptibles d'être présents dans certains milieux naturels ou semi naturels du territoire communal bénéficieront donc de mesures de protection importantes mises en place par le PLU.

Il en ressort que les zonages et les projets de développement proposés dans le PLU de la commune de Fégréac ne sont pas susceptibles d'affecter de façon notable les habitats naturels ou les espèces ciblées par le DocOb du site Natura 2000 des « Marais de Redon et Vilaine».

6.6 Le PLU et les incidences sur l'environnement

6.6.1 Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement selon le diagnostic du PLU

Le diagnostic territorial thématique préalable, élaboré dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, a déjà permis d'identifier l'ensemble des caractéristiques structurelles et environnementales du territoire de Fégréac

Les objectifs de cette phase analyse du diagnostic de territoire sont :

- de procéder à une analyse croisée des composantes thématiques du territoire afin d'éviter une analyse trop sectorielle des problématiques d'aménagement du territoire ;
- de faire éventuellement émerger des besoins d'études complémentaires ;
- d'analyser plus finement l'état des lieux des secteurs susceptibles d'être affectés par le projet de PLU ;
- d'anticiper les impacts des choix d'aménagement prévus et d'évaluer la possibilité de mesures compensatoires.

Il s'agit d'une lecture synthétique et succincte des informations collectées qui peut s'appuyer sur des ressources complémentaires (Internet, bibliographie...), la consultation des organismes compétents, des investigations de terrain ciblées, des reportages photographiques

a) L'eau comme ressource

La présence de l'eau est déterminante sur le territoire. Elle détermine en effet les caractéristiques paysagères de celui-ci, la vilaine ayant formée un vaste lit en franges ouest et sud du territoire, où se développent de riches zones humides sous forme de marais. Plusieurs ruisseaux affluents de la vilaine drainent le territoire en formant de vallons peu encaissés :

- Le ruisseau du Héleu alimente l'étang Aumée puis le ruisseau du Moulin Aumé. Cette ressource est « exploitée » notamment pour des usages de loisir (base nautique, aire de pique-nique...). Ce réseau hydrographique bordé de prairies marécageuses marque la limite nord du territoire communal. Il constitue également un réservoir de biodiversité intégré dans la trame verte et bleue ;
- Le ruisseau du Dréneuc borde le nord du bourg de Fégréac et s'accompagne également de prairies humides et inondables. L'ensemble constitue lui aussi un réservoir de biodiversité intégré dans la trame verte et bleue mais également une ressource en tant que milieu récepteur épurateur des eaux usées traitées par la station d'épuration communale.
- Fégréac borde la Vilaine et le canal de Nantes à Brest qui sont tout à la fois des corridors écologiques majeurs, des voies de communications, des espaces de loisirs nautiques (Port de Bellion, Maison du canal de Pont-Miny), une ressource pour l'alimentation en eau (stations de pompage de la Métairie, de Barrisset, de la Rivière...), des éléments constitutifs de paysages remarquables...
- L'eau est également une ressource pour l'agriculture.
- L'eau est aussi une ressource pour l'alimentation en eau des populations, le territoire communal ayant la particularité de présenter 16 réseaux associatifs exploitants de petits captages d'eau

Enjeu : Préservation qualitative et quantitative de l'eau et des milieux aquatiques, assurer une pérennité de ces usages actuels et la disponibilité de la ressource pour des usages futurs.

b) Consommation d'espaces et ressources naturelles

Les sols sont encore aujourd'hui essentiellement exploités par l'activité agricole. Cette activité se maintient et si l'on observe qu'un recul sur le nombre d'actifs dans l'économie agricole de la commune, les terres exploitées diminuent peu en Surface Agricole Utile.

Il existe donc relativement peu d'espaces en déprise agricole et ils doivent être conservés pour être remobilisés prioritairement en cas de redéploiement de cette activité. Il peut également s'agir de développement d'activités agricoles nouvelles permettant une diversification de l'activité actuellement peu diversifiée, où d'exploitations forestières, de fermes énergétiques... Ces activités doivent être réservées aux terres les mieux adaptées à ces types d'usages. Ces évolutions ne seront possibles que si l'on évite le mitage du tissu d'habitat.

A défaut, les parcelles délaissées par les activités agricoles vont progressivement se transformer selon les caractéristiques physiques des milieux, en suivant le plus souvent la succession friche basse de graminées, friche haute de fourrés puis boisement.

Ces espaces sont particulièrement intéressants pour renforcer la biodiversité locale, notamment dans ou à proximité des corridors écologiques. Ils restent en fait remobilisables pour de futures activités d'exploitation à des fins de production agricole ou d'utilisation de ressources naturelles.

Les friches ne constituent pas des atouts pour l'activité touristique, laquelle reste modestement développée sur la commune (quelques gîtes et chambres d'hôtes sont relevées dans le diagnostic de territoire).

Enjeu : Préservation des espaces agricoles, des espaces à vocation naturelle sans obérer le développement économique et démographique du territoire, assurer une pérennité de ces usages actuels et la disponibilité de la ressource pour des usages futurs.

c) Paysages et patrimoine

La commune est implantée à proximité des limites entre les deux entités paysagères qui caractérisent le territoire : le plateau agricole bocager et les marais de la vallée de la Vilaine.

Ce paysage contrasté est un enjeu de patrimoine car il constitue un cadre de vie de qualité pour les populations du territoire comme pour la biodiversité, et représente un atout pour le développement d'une activité touristique.

Ces deux entités paysagères sont reliées par d'autres « formations naturelles » à savoir les cours d'eau et le bocage et ponctuées par des éléments bâtis (églises, chapelle, fontaines, ancien moulin, puits et fours à pain, longères organisées en hameaux, croix et ...) qui complètent ce patrimoine identitaire local. Ces éléments constituant du paysage marquent à la fois la singularité du territoire et son appartenance à un terroir spécifique.

Enjeux :

- présence de vastes zones humides dans les vallées et de zones humides ponctuelles sur le plateau agricole constituant une « trame bleue » à valoriser ;
- présence de boisements, de landes, de prairies formant une « trame verte » à préserver;
- pérennisation du patrimoine bâti et culturel ;

6.6.2 L'environnement physique

a) La géologie

Aucun site d'importance géologique n'a été recensé sur la commune, ainsi aucune incidence n'est à craindre sur la géologie.

b) La topographie

Au niveau du relief, l'urbanisation est en continuité du bourg, sur des secteurs qui ne sont pas accidentés.

Le règlement participe à la préservation du relief en interdisant les affouillements et divers exhaussements.

Compte tenu de la relative faiblesse de la topographie dans les secteurs couverts par les zones AU et notamment de la faiblesse des pentes dans les zones concernées par un aménagement futur, l'impact de l'urbanisation des zones AU sera limité et n'entraînera pas de risques de mouvements de terrains.

L'aménagement de ces zones ne devrait pas non plus entraîner de nivellements de terrain importants. Les remblais seront donc faibles.

c) Le climat

Au niveau du climat, il est difficile d'estimer les incidences du PLU de Fégréac sur le climat, ces éléments ne se mesurent pas à une échelle communale.

L'urbanisation à venir entrainera une hausse de circulation, ne serait-ce que des déplacements domicile/travail, ce qui participera à la hausse des températures par émission de gaz à effet de serre ; Sur la base de 3 déplacements en voiture par jour et par habitant, la hausse de 378 habitants en 2025 contribuerait à un accroissement des trafics routiers sur le réseau communal de l'ordre de 1 000 véhicules/jour ce qui reste peu significatif en terme d'émissions polluantes.

Parallèlement la mise en valeur de la desserte piétonne dans le bourg pourrait réduire les déplacements courts dans le centre bourg par exemple entre le domicile et les équipements ou les commerces.

Enfin, la commune de Fégréac dispose d'une desserte de bus régulière à destination la gare de Redon. La commune possède plusieurs arrêts de bus mais aussi une aire de covoiturage officielle à côté de la salle des sports.

L'incidence globale du développement urbain de la commune reste très limité et non significatif à l'échelle locale comme régionale.

d) L'hydrologie

Au niveau hydrologique, le PLU est susceptible d'avoir un impact sur le réseau hydrographique communal notamment par rapport aux eaux pluviales, à l'imperméabilisation des sols.

Cependant, le PLU protège les cours d'eau présents sur le territoire communal avec un report aux plans de zonage et mention faite dans le règlement interdisant toute utilisation ou occupation contraire à la préservation des cours d'eau.

L'urbanisation aura pour effet d'imperméabiliser en partie les sols.

Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties.

On évalue le coefficient moyen d'imperméabilisation entre 0,30 pour le pavillonnaire et 0,50 pour l'habitat groupé plus dense.

Les zones à urbanisées à destination habitat représentent 5.80 hectares environ dans le PLU. On peut ainsi évaluer l'impact du projet à environ 2.9 hectares imperméabilisés, ce qui représente un impact négatif, permanent mais faible.

Pour les zones à vocation d'activité, on retient généralement un coefficient d'imperméabilisation supérieur, de l'ordre de 0,6. La zone AUe projetée à l'est du bourg couvre 1,87 hectare et représenterait ainsi une surface imperméabilisée de 1.12 hectares.

La mise en place d'un réseau séparatif est prévue pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, évitant les rejets d'eaux pluviales vers les ouvrages d'épuration des eaux usées.

La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones est prévu et décrit dans les annexes sanitaires du PLU. Ces bassins, dimensionnés sur la base d'une pluie de fréquence décennale, auront pour avantage d'écarter les débits afin d'éviter d'aggraver des phénomènes de crue et de permettre l'épuration des eaux pluviales collectées par décantation des sédiments sur lesquels sont fixés l'essentiel des polluants dans les eaux de ruissellement. Cette mesure devrait ne pas accentuer les effets du ruissellement vers les zones inondables de la Vilaine.

6.6.3 L'environnement naturel

Le PLU par le biais de la zone N et A notamment interdit l'urbanisation de plusieurs secteurs afin de les préserver.

D'autres éléments permettent également une protection et une préservation des milieux naturels.

Les marais de la Vilaine mais aussi les grands ensembles boisés de la commune, les marais situés le long de l'Isac, ainsi que l'ensemble des vallées, vallons et les zones humides qui les jalonnent sont préservés de toute urbanisation par la zone N ou Nf pour les grands massifs boisés..

Il n'est recensé aucune zone humide sur les zones AU, les propositions de secteurs à développés ayant été notamment choisi par rapport à l'absence de zones humides, sur les dits secteurs.

Les boisements ont été identifiés sur les plans de zonage et sont classés en EBC, un classement qui interdit tout changement d'affectation, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection du boisement ; ou préservés au titre des éléments du paysage, repérage qui oblige que toute transformation s'accompagne d'une déclaration préalable en mairie.

En ce qui concerne la qualité des écosystèmes, l'urbanisation nouvelle se réalisera sur des terres agricoles très peu sensibles d'un point de vue environnemental. En effet, les secteurs de développement sont déjà situés à l'intérieur du tissu bâti sans lien avec la trame verte et bleue. De plus, ces secteurs déjà cernés par des constructions existantes ne permettent pas de pérenniser une activité agricole sur le long terme.

Afin de limiter la consommation d'espace, le projet de PLU, au travers du PADD et des OAP, vise à concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg :

- En privilégiant le renouvellement urbain et le comblement des grands vides urbains en cœur de bourg pour la construction de nouveaux logements, toutes les zones AU sont situées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg,
- En respectant une densité moyenne de constructions de 15 logements à l'hectare.

Au travers des OAP le PLU prend en compte le problème de l'imperméabilisation des sols et favorisent une gestion raisonnée des eaux de ruissellement.

Le projet de développement ne créera pas de perturbation de modification sensible des conditions topographiques puisque les affouillements et exhaussements des sols sont interdits, sauf ceux nécessaires à l'établissement de réseaux, d'équipements et des constructions admises sur ces secteurs.

6.6.4 La gestion des ressources naturelles

La commune se doit de protéger la ressource en eau afin de répondre aux besoins de générations actuelles en préservant ceux des générations futures.

a) La ressource en eau

L'urbanisation des secteurs AU a une forte incidence sur les écoulements des eaux pluviales (débit de ruissellement augmenté par l'imperméabilisation, modification des cheminements d'eau pluviale, etc...).

Le SDAGE Loire Bretagne préconise la prise en compte globale et une fiabilisation des systèmes d'assainissement urbains : Le PLU quantifie les extensions de population et d'activités.

Le PLU est conçu de sorte de :

- Respecter, voire rétablir les dynamiques naturelles des cours d'eau et mieux gérer leurs abords ainsi que de sauvegarder et mettre en valeur les zones humides : Le PLU classe les abords des ruisseaux en zone naturelle, ce qui interdit de construire mais aussi de modifier le terrain naturel (exhaussements et affouillements interdits).
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture : Le PLU aura été le support d'une réflexion collective sur les modalités de préservation des espaces naturels et de pérennisation conjointe des exploitations agricoles.
- De maintenir et reconstituer un réseau de haies et de talus sur les coteaux : Le PLU identifie les haies les plus structurantes, et les repère sur le document comme élément du patrimoine local à préserver.
- D'assurer la protection des espaces sensibles et des zones humides : Le PLU organise au travers des zones naturelles des corridors biologiques des zones naturelles strictes.

b) L'eau potable

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation est ou peut être desservi par le réseau de distribution de l'eau potable.

La commune de Fégréac a cependant la particularité d'avoir plusieurs captages d'eau potable privés où il a été défini le nombre possible de nouveaux compteurs.

Ces nouveaux compteurs à créer ont été pris en compte pour le choix des STECAL et pour l'identification des bâtisses soumises au changement de destination.

Le PLU, par le biais des annexes sanitaires, encourage la récupération des eaux pluviales, qui devrait contribuer à limiter les augmentations des consommations d'eau potable à terme sur la commune. A raison d'une consommation moyenne de 150l/j/habitant maximum, le projet induit une augmentation de la consommation annuelle de 20 700 m³/an pour la population nouvelle projetée.

c) Les eaux usées

Concernant les eaux usées, le PLU entrainera un flux supplémentaire à traiter pour la future station du fait de la hausse à venir de la population équivalent à l'augmentation de la consommation annuelle en eau potable estimée ci-avant.

Tous les nouveaux flux ne seront pas nécessairement raccordés à la station de traitement des eaux usées de la commune, une partie des logements nouveaux pouvant être équipés d'ouvrages d'épuration autonomes, en zone rurale.

D'après les annexes sanitaires du PLU (Géomatic systèmes – Avril 2016) la majorité des zones urbanisables du PLU sont situées dans la zone desservie par les réseaux de collecte des eaux usées.

La commune dispose d'une station d'épuration en capacité de traiter les flux supplémentaire à hauteur de 380 Équivalent-habitant supplémentaires.

Elle peut donc traiter les eaux usées produites par les zones à urbaniser projetées mais ne disposera alors en 2025 d'aucune marge de manœuvre supplémentaire en l'état.

d) Les eaux pluviales

Concernant les eaux pluviales, l'urbanisation à venir sera réalisée sous la forme d'opération d'ensemble ce qui permettra de gérer les eaux pluviales avec une réflexion d'ensemble et non au coup par coup.

La réflexion dans le cadre d'un aménagement d'ensemble permettra de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols par la création de noues par exemple.

e) La ressource énergie

En matière d'énergie, l'urbanisation à venir entrainera une hausse de la consommation énergétique, celle-ci est cependant difficile à estimer et dépend en partie des performances énergétiques des futures constructions.

6.6.5 Incidences du PLU sur les déchets

L'augmentation de la population à venir entrainera une hausse de la quantité des déchets ménagers. A raison d'une moyenne de 550 kg de déchets par an et par habitant (ratio observé en Ille et Vilaine), le projet induit la production d'un flux annuel de déchets supplémentaires de 130 tonnes environ.

La commune peut difficilement lutter contre la hausse des déchets à venir, la politique des déchets étant une compétence intercommunale.

La commune pourrait inciter la population à accentuer le tri sélectif, les apports volontaires en déchetterie, la consommation d'éco produits par le biais du site internet communal ou du bulletin municipal, mais cela restera très marginal.

6.6.6 Incidences du PLU sur les nuisances et pollutions

La hausse de la population à venir entrainera une hausse du trafic routier, notamment en terme des déplacements domicile / travail, ces déplacements sont sources de nuisances sonores. Toutefois, le trafic supplémentaire engendré sur le réseau routier local, de l'ordre de quelques centaines de véhicules par jour, n'est pas significatif pour impacter les niveaux du bruit ambiant sur le territoire communal.

La commune a fait le choix de limiter aux strictes dents creuses la construction de nouvelles habitations en campagne et privilégie afin l'activité agricole.

En effet, les hameaux avec une exploitation agricole mais comptant une dent creuse située à moins de 100 m ont été exclus.

Cette interdiction permet ainsi de limiter les risques de conflits liés à des nuisances sonores ou olfactives entre non agriculteurs et agriculteurs.

Dans cette même optique, le changement de destination et les extensions en milieu rural sont également réglementés afin de limiter également ce risque de conflits liés aux nuisances.

6.6.7 Incidences du PLU sur les risques

Plusieurs risques sont identifiés sur la commune notamment le risque inondation, ce risque est présent majoritairement sur des secteurs identifiés en zone N, ainsi il ne pourra pas être réalisé de nouvelles constructions sur les secteurs inondables, le règlement du PPRI étant toujours supérieur au règlement du PLU.

Le risque inondation est reporté sur les plans de zonage.

Le risque sismique et mouvement des sols liés au cycle sécheresse, les constructions doivent respecter les normes en vigueur, le PLU n'a pas d'impact particulier sur ce point.

6.6.8 Incidences sur l'environnement humain

Le PLU renforce les déplacements doux par l'instauration d'emplacements réservés pour favoriser les circulations douces dans le bourg mais aussi pour permettre un accès sécurisé aux équipements.

Le PLU participe à la préservation du patrimoine architectural, le bâti présentant un intérêt architectural est peu présent sur la commune, il a été donc identifié au titre des éléments du

paysage, plusieurs éléments comme le bâti traditionnel dans les hameaux les éléments de petit patrimoine.

6.6.9 Incidences sur les déplacements

En termes d'infrastructures de transports, les prévisions économiques et démographiques restent modérées.

Ainsi, le réseau départemental et communal pourra supporter la hausse des flux attendue.

Les zones AU comprendront un réseau de desserte adapté aux besoins internes.

Le plan de déplacement traduit une forte volonté de créer un bourg relativement compact, à l'échelle du piéton.

Certes, l'automobile demeure présente mais l'objectif est d'en réduire la place dans la mobilité des résidents et des visiteurs et faire participer les déplacements à l'objectif d'amélioration de la qualité de vie sur la commune et d'un développement respectueux de l'environnement.

Le PLU propose un développement en continuité et en plein cœur du bourg, notamment pour faciliter les déplacements piétons au quotidien.

L'enjeu est donc d'assurer une greffe des futurs quartiers d'habitat sur le réseau piéton à aménager.

Cette politique d'aménagement ne se fait pas au détriment de la sécurité : les axes routiers les plus empruntés, c'est à dire à vocation de transit, seront aménagés pour sécuriser les cheminements. La politique concernant les traverses du bourg et des espaces publics sera poursuivie.

Ces propositions contribuent à leur petit niveau à limiter les émissions de gaz à effet de serre.

6.6.10 Incidences sur l'agriculture

Le confortement programmé des secteurs urbanisés en campagne (zone Ah1) se réalisera suivant une logique de comblement de dents creuses, ces terrains ne sont pas utilisés par l'activité agricole (enclavement, parcelle étroite, sol peu apte...).

Ils ne pourront pas réutilisés à terme, les élus craignent que les friches se multiplient si ces terrains ne sont pas urbanisés.

Les zones 1AUb et 2 AUb sont des dents creuses dans l'urbanisation du bourg, ce sont des parcelles de friches ou de prairies, sans vocation agricole majeure.

6.6.11 Incidences sur l'air et le climat

Le développement urbain à des fins de construction de logements nouveaux et d'implantation d'une nouvelle zone d'activité communale implique nécessairement des impacts sur l'air, liés en particulier à :

- La circulation automobile sur le territoire
- Les émissions liées aux installations thermiques des nouvelles constructions édifiées
- Les installations de ventilation.

La réalisation de 170 logements supplémentaires concentrée majoritairement sur le bourg dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain / densification et d'opérations d'ensemble sur des secteurs non urbanisés et de manière plus secondaires dans les 5 STECALs générera de fait un accroissement du trafic automobile sur les voiries du bourg mais aussi du territoire communal.

Les flux de véhicules provoqueront des rejets à l'air qui peuvent se manifester par :

- Des émissions olfactives résultant d'émissions de poussières et de gaz
- Une pollution gazeuse liée aux rejets de gaz d'échappement : dioxyde de carbone, monoxyde de carbone, oxydes d'azote...

La teneur en polluants varie en fonction du régime et du réglage du moteur. A cet égard, le renouvellement du parc automobile annuel sur la commune et les améliorations globales de qualité de rejets des véhicules (contrôle techniques, essences sans plomb et pots catalytiques...) limitent les nuisances atmosphériques liées au trafic routier.

Les incitations au recours à des modes de déplacements doux doivent également contribuer à limiter les émissions de gaz à l'atmosphère lié au trafic routier. La majeure partie des zones AU du bourg se situe à proximité immédiate des différents équipements, services et commerces du centre bourg, tous les déplacements peuvent s'effectuer à pied d'un point à un autre, aux habitants de changer leurs habitudes également.

L'implantation d'habitations et d'activités est également susceptible de générer des émissions à l'atmosphère liées :

- Aux installations thermiques des bâtiments
- à des installations (notamment de combustion) intégrées au process d'entreprises
- à la ventilation des installations
- à la climatisation

Concernant les entreprises, elles devront adopter des dispositions constructives pour garantir des émissions à l'atmosphère liées à leurs installations ou à leurs activités, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le règlement du PLU n'interdit pas le recours aux énergies renouvelables, cette disposition permettra d'inciter les habitants à investir dans des équipements à favorisant les économies d'énergie et limitera ainsi les émissions de gaz à l'atmosphère à travers les dispositions constructives pouvant être mises en œuvre.

Enfin, le réseau bocager dense et les boisements participent également à la réduction des gaz à émission de serre de fait de leur production en CO₂.

6.7 Incidences du PLU sur les sites Natura 2000

6.7.1 Contexte règlementaire

Le dispositif d'évaluation des incidences Natura 2000, codifiée aux articles L.414-4 et suivants et R.414-19 et suivants du code de l'environnement, résulte de la transposition d'une directive communautaire, la directive 92/43 dite « Habitats, Faune, Flore ».

L'article L.414-4 du code de l'environnement précise que « les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation » doivent « faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " » dès lors qu'ils sont susceptibles d'affecter

de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés

Une liste nationale publiée par décret le 9 avril 2010 (l'article R.414-19 du code de l'Environnement) recense les aménagements, documents de planification, programmes ou projets soumis à évaluations d'incidences. Le PLU de Fégréac est soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre du 1^{er} point de la liste nationale : « Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre du I de l'article L. 122-4 du présent code et de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme».

6.7.2 Objet de l'évaluation

L'évaluation des incidences « a pour but de vérifier la compatibilité d'une activité avec les objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000. Plus précisément, il convient de déterminer si le projet peut avoir un effet significatif sur les habitats et les espèces végétales et animales ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

Si tel est le cas, l'autorité décisionnaire doit s'opposer au projet (sauf projet d'intérêt public majeur et sous certaines conditions décrites ci-après). Seuls les projets qui n'ont pas d'impact significatif peuvent être autorisés » (*Source : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>*).

L'évaluation des incidences cible uniquement les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du ou des sites Natura 2000 concernés. Elle diffère des autres évaluations environnementales, les études d'impact par exemple, où toutes les composantes de l'environnement sont prises en compte : milieux naturels (et pas seulement les habitats ou espèces d'intérêt communautaire), air, eau, sol... L'évaluation des incidences ne doit étudier ces aspects que dans la mesure où des impacts du projet sur ces domaines ont des répercussions sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

L'évaluation des incidences est proportionnée à la nature et à l'importance des activités, aux enjeux de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et à l'existence ou non d'incidences potentielles du projet sur ces sites.

6.7.3 Contenu de la notice d'évaluation

La notice d'évaluation des incidences Natura 2000 comprend les éléments suivants :

A- Contenu obligatoire dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte

tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

- B- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.
- C- S'il résulte de l'analyse mentionnée au B que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.
- D- Lorsque, malgré les mesures prévues au C, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :
- 1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, ou la réalisation du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 ;
 - 2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;
 - 3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation, pour les programmes, projets et interventions, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire bénéficiaire, pour les manifestations, par l'organisateur bénéficiaire.

6.7.4 A1° – Présentation simplifiée du projet de PLU

Le PLU prévoit diminuer les surfaces ouvertes à l'urbanisation qui étaient largement supérieures aux besoins réels dans le plan précédent datant de 2007.

L'estimation des besoins, sur la base d'une croissance annuelle de 1.4% et d'une densité de logement de 15 unités à l'hectare (Selon le SCoT) conduit à prévoir moins de 7 hectares urbanisables contre une quinzaine d'hectares (pour l'habitat) projetés en 2007.

Il s'agit donc de limiter la consommation d'espaces en privilégiant le développement des deux centres bourgs, qui constituent une singularité du territoire, et seulement les dents creuses dans les hameaux en campagne.

Le projet de PLU prévoit 4 zonages correspondant à 4 grandes familles d'affectation de l'usage des sols :

- Les zones U : Il s'agit de zones urbaines où sont distinguées 5 sous zones Ua (zone urbaine centrale), Ub (zone urbaine d'extension d'habitat), Ue (activités), Ul (loisirs)
- Les zones AU : ce sont des zones destinées aux extensions urbaines pour les nouvelles constructions à usage d'habitat (AUb) ou d'activités (AUe). Les futures zones AUb représentent 5.25 hectares et une zone AUe représente 1.87 hectare
- Les zones A : il s'agit des terrains à protéger en raison des potentiels des terres agricoles. La surface de zone A inscrite au présent PLU est d'environ 2804.35 hectares.
- Les zones N : ce sont des zones naturelles à préserver pour la qualité des sites et paysages, pour l'exploitation forestière ou leur caractère d'espaces naturels. Ces espaces représentent environ 1548.45 hectares au présent PLU.

6.7.5 A1° – Localisation des sites Natura 2000

Le territoire de la commune de Fégréac est concerné par un site Natura 2000 :

Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive Habitats **FR5300002 - Marais de Vilaine**. Le site a été désigné par **Arrêté du 17 mars 2008**.

Cette zone couvre 10 891 hectares répartis sur 2 régions, 3 départements et 27 communes.

Code INSEE	Département	Couverture (%)
56	Morbihan	40 %
44	Loire-Atlantique	38 %
35	Ille-et-Vilaine	22 %

Répartition du territoire du site natura 2000 Marais de Vilaine par département

Le site correspond globalement à une vaste plaine d'inondation (la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, d'étangs et de coteaux à landes sèches à mésophiles.

6.7.6 A2° – Caractérisation du site Natura 2000 Marais de Vilaine

D'après les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) le site Natura 2000 est ainsi décrit :

« Bien que la construction du barrage d'Arzal ait soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site "marais de Vilaine" conserve un potentiel de restauration exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en termes de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatiotemporelles du gradient minéralogique (caractère oligotrophe -> mésotrophe -> saumâtre). La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats.

D'autres habitats d'intérêt communautaire tels que les prairies humides eutrophes à hautes herbes, les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay) et un complexe de landes humides et de tourbières (Roho) complètent l'intérêt du site. Par ailleurs, le site revêt une importance particulière pour plusieurs espèces de poissons, dont le Saumon atlantique, les Lamproies marine et de Planer, la Grande Alose et l'Alose feinte, ainsi que pour la Loutre d'Europe et plusieurs espèces de chauves-souris, dont le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Grand Murin et le Murin à oreilles échancrées. Plusieurs espèces d'insectes sont également bien représentées dans les marais de Vilaine, en particulier le Grand Capricorne et le Pique-Prune, mais aussi l'Agrion de Mercure, et, avec une population plus fragile, la Cordulie à corps fin. »

Dans le détail, il comprend 3 grands types de milieux naturels ou familles d'habitat :

- les prairies semi-naturelles humides (hygrophiles) et semi-humides (mésogydrophiles) domines et représentent 63% de la superficie totale du site ;
- les formations de marais, de bas-marais et de tourbières représentent 20% de la superficie totale du site ;
- les espaces en eau stagnantes ou courantes couvrent 10% de l'ensemble ;

Le tableau ci-dessous présente le détail de l'ensemble des habitats

Types d'habitats inscrits à l'annexe I			Evaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	A/B/C/D	A/B/C		Evaluation globale
			Représentativité	Superficie relative	Conservation	
1410 Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)		1089,1 (10 %)	A	B	B	B
3110 Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (<i>Littorelletalia uniflorae</i>)		0 (0 %)	D			
3130 Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des <i>Littorelletalia uniflorae</i> et/ou des <i>Isoetoneanojuncetalia</i>		0 (0 %)	D			
3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Mangopotamion ou de l'Hydrocharition		54,46 (0,5 %)	C	C	B	B
3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i>		1,09 (0,01 %)	D			
3270 Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodion rubri p.p.</i> et du <i>Bidention p.p.</i>		3,27 (0,03 %)	C	C	B	B
4020 Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i>	X	2,18 (0,02 %)	D			
6410 Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou arigilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)		32,67 (0,3%)	C	C	B	B
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin		544,55 (5 %)	B	B	B	B
7110 Tourbières hautes actives	X	2,18 (0,02 %)	D			
7120 Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle		0 (0 %)	D			
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>		0 (0%)	D			
91E0 Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)		10,89 (0,1 %)	D			

PF : Forme prioritaire de l'habitat

Représentativité : A = "Excellente" ; B = "Bonne" ; C "Significative" ; D = "Présence non significative".

Superficie relative : A = $100 \geq p > 15$ % ; B = $15 \geq p > 2$ % ; C = $2 \geq p > 0$ %.

Conservation : A = "Excellente"; B = "Bonne" ; C = "Moyenne/réduite".

Evaluation globale : A = "Excellente" ; B = "Bonne" ; C = "Significative".

Le tableau ci-dessous présente les espèces végétales et animales inscrites à l'Annexe II de la Directive Habitats (92/43/CEE)

Espèce		Population présente sur le site			Evaluation du site				
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Unité	Cat.	A/B/C/D	A/B/C/		
					C/R/V/P		Pop.	Cons.	Isol.
I	1041	Cordulie à corps fin <i>Oxygastra curtisii</i>	p	i	P	C	C	C	C
I	1044	Agriion de Mercure <i>Coenagrion mercuriale</i>	p	i	P	C	B	C	B
I	1084	Pique-prune <i>Osmoderma eremita</i>	p	i	P	C	B	B	B
I	1088	Grand capricorne <i>Cerambyx cerdo</i>	p	i	P	C	B	B	B
F	1095	Lamproie marine <i>Petromyzon marinus</i>	p	i	P	C	B	C	B
F	1096	Lamproie de Planer <i>Lampetra planeri</i>	p	i	P	C	B	C	B
F	1102	Grande alose <i>Alosa alosa</i>	p	i	P	C	B	C	B
F	1103	Alose feinte <i>Alosa fallax</i>	p	i	P	C	B	C	B
F	1106	Saumon atlantique <i>Salmo salar</i>	p	i	P	C	C	C/B	C
F	1163	Chabot <i>Cottus gobio</i>	p	i	P	C	B	C	B
M	1303	Petit rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i>	p	i	P	C	B	C	B
M	1304	Grand rhinolophe <i>Rhinolophus ferrum-equinum</i>	p	i	P	C	B	C	B
M	1308	Barbastelle commune <i>Barbastella barbastellus</i>	p	i	P	C	B	C	B
M	1321	Murin à oreilles échanquées <i>Myotis emarginatus</i>	p	i	P	C	B	C	B
M	1323	Murin de Beschtein <i>Myotis bechsteinii</i>	p	i	P	C	B	C	B
M	1324	Grand murin <i>Myotis myotis</i>	p	i	P	C	B	C	B
M	1355	Loutre d'Europe <i>Lutra lutra</i>	p	i	P	C	B	C	B
P	1831	Fluteau nageant <i>Lurionium natans</i>	p	i	P	C	B	C	B

Groupe : F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes,

Type : p = espèce résidente (sédentaire),

Unité : i = individus,

Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) : C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P : espèce présente.

Population : A = $100 \geq p > 15\%$; B = $15 \geq p > 2\%$; C = $2 \geq p > 0\%$; D = Non significative.

Conservation : A = "Excellente" ; B = "Bonne" ; C = "Moyenne / réduite".

Isolément : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.

Evaluation globale : A = "Excellente" ; B = "Bonne" ; C = "Significative".

Vulnérabilité : La conservation des habitats d'intérêt communautaire des marais de Vilaine passe par la restauration et la gestion du réseau hydrographique, intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau. Pour les marais eutrophes, faute d'une restauration de leur caractère submersible, ceux-ci évoluent vers des formations à héliophytes dominantes puis des saulaies, induisant une banalisation et une perte de diversité faunistique et floristique (fermeture du milieu, atterrissement). La restauration de ce type de milieux est compliquée par la problématique très forte des espèces invasives, en particulier la Jussie.

La conservation des milieux implique également d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives (végétales : Jussie à grandes fleurs, Elodée de Nuttall, Elodée du Canada, Myriophylle du Brésil, Elodée dense mais aussi animales : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Vison d'Amérique) et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces). A titre d'exemple, la gestion des landes tourbeuses passe par un entretien régulier (fauche) et des opérations localisées de rajeunissement (décapage, étrépage), après élimination des ligneux.

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre d'Europe ou les poissons migrateurs.

Ces dispositions ne présentent pas d'impact significatif sur la conservation du site Natura 2000.

6.7.6 B Incidences directes du projet de PLU sur le site Natura 2000 Marais de Vilaine

Les espaces du site Natura 2000 Marais de Vilaine inclus sur le territoire communal de Fégréac couvrent une surface de 972,70 hectares. Il s'agit pour l'essentiel :

- Au nord, de l'étang d'Aumée, des ruisseaux en amont et en aval de l'étang et des espaces naturels de bas fond attenants (prairies mésophiles, prairies humides, boisements...);
- A l'ouest, la vallée de la Vilaine et le canal de Nantes à Brest, ainsi que l'ensemble des terres humides et cultivés situées entre ces deux entités ;
- Depuis l'ouest vers le centre du territoire communal, la vallée du ruisseau du Dréneuc ;
- Au sud, la vallée de la rivière L'Isac qui se jette ensuite dans la Vilaine ;

Ces espaces naturels sont tous intégralement inclus dans le zonage réglementaire suivant du PLU : La zone N. La zone naturelle dite «zone N» correspond à des espaces protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique. Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

Dans cette zone sont interdits

- Toute installation de stockage de déchets inertes ;
- Les constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, sauf cas visés à l'article N2 ;

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les champs et centrales photovoltaïques au sol
- Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaire...)
- Les zones humides doivent être protégées. L'inventaire réalisé en 2015 ne peut être totalement exhaustif ni stable.
Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité ;
- Les cours d'eau identifiés au plan de zonage doivent être protégés.
Ainsi, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf ceux liés à un reméandrage, ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

Dans cette zone, les aménagements, travaux et constructions sont strictement soumis à conditions et limites :

Article N2 :

« Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible.

Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sous réserve qu'elles soient de faible emprise et aisément démontable.

Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion hydraulique ou des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques.

Les cheminements piétonniers et ou cyclables à condition qu'ils restent en structure légère, à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement .

Les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.»

En zone Nf, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

En zone Np, sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable

Aménagements, travaux et constructions autorisés	Impacts potentiels sur le site Natura 2000	Mesures prises
Constructions et installations de sécurité, de gestion et accès de ces espaces	- Imperméabilisation des sols, - Destruction de zones humides et autres milieux naturels - perturbations des espèces en période de travaux	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions seront réalisées en dehors du périmètre du site Natura 2000, sauf nécessité technique impérative. • Dans le cas d'une nécessité de construction en Zone Natura 2000, une étude préalable sera réalisée afin de déterminer les sensibilités écologiques des emprises à construire et d'évaluer précisément les impacts de l'aménagement et de prévoir, le cas échéant, des mesures d'évitement de réduction ou de compensation des impacts
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, des services publics, le réseau ferroviaire		
Constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel		<ul style="list-style-type: none"> • Faible emprise exigée • Réversibilité de l'aménagement, lequel doit être démontable
Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion hydraulique ou des milieux naturels	+ Impacts positifs pour maintenir les fonctionnalités des milieux par la restauration et l'entretien des milieux	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
Cheminements piétons/cycles	- imperméabilisation des sols, discontinuités fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de structures légères faiblement imperméabilisantes uniquement
Aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière	- Imperméabilisation des sols,	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de constructions destinées à l'hébergement • Interdiction dans les zones humides
Aménagements nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable	Sans objet	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet

La zone N a pour vocation essentielle la protection des espaces naturels. L'ensemble de la zone NATURA 2000 est incluse dans la zone Naturelle Elle s'étend bien au-delà de la limite de la zone Natura 2000 dans certains cas de figure et préserve les formations naturelles majeures du territoire communal : vallées et zones humides, ensembles boisés.. Ce zonage limite de manière stricte les aménagements, travaux et installations autorisées ce qui assure une protection efficace de la biodiversité locale et des espaces naturels remarquables de la zone Natura 2000.

Afin de garantir une parfaite prise en considération des objectifs de la zone Natura 2000, le tableau ci-avant établi quelques mesures spécifiques à prendre en cas d'exécution d'un aménagement autorisé en zone N situé dans le périmètre de la zone Natura 2000.

Conclusion :

Le projet de PLU permet la préservation des espaces de nature inclus dans le périmètre du site Natura 2000 par le classement en zone naturelle (N) et par le biais des espaces boisés classés (EBC).

6.7.7 B – Incidences indirectes du projet de PLU sur le site Natura 2000 Marais de Vilaine

Le territoire de la commune de Fégréac se situe pour l'essentiel en amont de la zone Natura 2000 d'un point de vue topographique. Les impacts indirects du projet concernent donc les rejets des installations, ouvrages et constructions qui rejoindraient in fine les milieux humides et aquatiques de la zone Natura 2000.

Les aménagements sur le territoire communal en dehors de la zone Natura 2000 peuvent également impactés les peuplements faunistiques qui seraient dépendants d'habitats naturels situés sur le reste du territoire communal.

Impacts potentiels indirects sur le site Natura 2000	Mesures prises dans le PLU
Rejet d'eaux usées aux milieux aquatiques	<ul style="list-style-type: none"> Le PLU prévoit le raccordement au réseau et à la station de traitement des eaux usées communales, qui dispose d'une marge de capacité suffisante, ou à défaut la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome règlementaires
Rejets d'eaux pluviales issues des zones imperméabilisées induites par les nouveaux aménagement et constructions	<ul style="list-style-type: none"> L'urbanisation à venir sera réalisée sous forme d'opérations d'ensemble permettant la mise en place de dispositifs de régulation quantitative et qualitative adéquates (noues, infiltration, bassins de retenue...)
- Destruction de zones humides, de mégaphorbiaies et autres milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> Le territoire communal a fait l'objet d'une reconnaissance et d'une délimitation des zones humides par un cabinet spécialisé (Ouest'Am – Décembre 2015). Ces zones humides font l'objet d'un zonage spécifique sur les documents graphiques et sont donc protégées. L'étude a ainsi permis d'identifier 195,85 hectares de zones humides en dehors des zones Natura 2000, soit environ 4,43% de la superficie du territoire communal. Les espaces en zone Natura 2000 couvrent par ailleurs 972,70 ha soit 22% du territoire communal et comprend de nombreuses zones humides.
- Destructions d'espèces ou d'habitats d'espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE	<ul style="list-style-type: none"> Les principaux boisements et les haies d'intérêt sont protégés en Espaces Boisés Classés, Boisements à préserver et haies à préserver. Habitat potentiel du Pique-Prune, du Grand-capricorne, des chauves-souris arboricoles (Barbastelles,

	<p>Murins...)</p> <ul style="list-style-type: none"> Les zones humides et les cours d'eaux sont protégés par une trame spécifique ou un zonage Np. Il s'agit d'habitats potentiels pour les libellules, certains poissons, la loutre d'Europe et pour l'espèce végétale protégée : le Fluteau Nageant
- Dérangements d'espèces animales liés au développement des zones urbanisées	<ul style="list-style-type: none"> Les zones urbanisables sont circonscrites à la zone déjà agglomérée du bourg et aux dents creuses de certains hameaux (notés zone AH1 au plan de zonage).

Conclusion :

Le projet de PLU permet la préservation des espaces de nature inclus dans le périmètre du site Natura 2000 et ne présente pas d'incidences indirectes significatives sur les milieux naturels et habitats d'espèces protégés des Marais de Vilaine.

6.8 La limitation des conséquences dommageables à l'environnement humain

6.8.1 Les mesures visant à la préservation du patrimoine

Le PLU vise à la préservation du patrimoine bâti au travers des mesures suivantes :

- Inventaire et identification du bâti soumis au changement de destination, ce bâti présente un intérêt architectural (bâti ancien en pierre notamment) dès lors qu'il ne compromet pas le développement des exploitations agricoles,
- Inventaire et identification du petit patrimoine tels que croix, puits, fours...qui jalonnent le territoire pour pérenniser leur maintien et préserver la mémoire de la commune,

6.8.2 Les mesures visant à la préservation de la qualité de vie et de la santé des habitants

Pour limiter les risques, les contraintes de voisinage, l'altération de la qualité des conditions de vie des habitants, le PLU présente plusieurs mesures :

- Zones AU identifiées au sein de l'enveloppe urbaine, ces sites sont éloignés des équipements susceptibles de générer des nuisances
- Adaptation des OAP aux secteurs de la commune notamment en terme de densité de l'habitat,
- Affirmation d'un réseau de chemins doux et cyclables qui contribue à inciter au recours de modes de déplacements plus économiques et donc moins polluants
- Ensemble de mesures visant au traitement des rejets dans l'eau, dans l'air et à la limitation des nuisances sonores contribue à créer des conditions favorables au maintien de la qualité de vie et à la préservation de la qualité de l'environnement et du contexte sanitaire de la commune,
- Collecte des déchets en lien avec la CCPR, les déchets verts sont également traités par la CCPR, les déchèteries les plus proches sont situées à Avessac, Plessé et St Nicolas.

6.8.3 Conclusion

Tel qu'il est constitué, le PLU n'entraîne pas d'incidences majeures pouvant porter atteinte à l'environnement et au fonctionnement écologique communal.

Aucun projet de grande ampleur n'est prévu et l'urbanisation envisagée par les élus respecte les principes de l'économie d'espace et de consommation foncière maîtrisée.

D'une manière générale le document d'urbanisme renforce les protections des espaces naturels sensibles, conformément aux principes du Grenelle 2 de l'environnement et des différentes lois :

- 1) Le développement durable : consommation modérée de l'espace rural, identification des zones urbaines, agricoles et naturelles, préservation des haies et boisements, zones humides...
- 2) La diversité urbaine et sociale : mixité sociale et bâtie
- 3) La protection de l'environnement : identification et protection des zones naturelles, identification des corridors écologiques
- 4) La consommation modérée de l'espace : la volonté d'acquérir et d'ouvrir des terrains à l'urbanisation lorsqu'une réelle demande existe.

Incidences positives du PLU sur l'environnement

- La protection des haies bocagères au titre des éléments du paysage en tant qu'élément du paysage à préserver et du règlement, par le biais de l'article 13.
- La protection des espaces naturels, boisements par la création d'une zone naturelle interdisant toute nouvelle construction
- La protection des zones humides par une trame spécifique
- La densification de la trame bâtie en privilégiant le comblement des dents creuses dans le bourg et les hameaux
- Le développement des modes de déplacement doux
- La protection du patrimoine bâti traditionnel par son repérage en tant qu'élément du paysage qui instaure le permis de démolir
- La prise en compte du risque inondation

Incidences négatives du PLU sur l'environnement

- L'augmentation de la population implique nécessairement une hausse de consommation d'énergie, d'eau, de production de déchets, de déplacements automobiles

Le PLU compense ses impacts par ses nombreuses incidences positives sur l'environnement.

6.9 Les objectifs de la Loi SRU enrichis du Grenelle 2 de l'Environnement

Les élus assez soucieux de l'écologie et de la préservation de l'environnement, ont pris en compte plusieurs thématiques du Grenelle de l'Environnement dans leur projet de PLU. Ainsi, il a été pris en compte les 4 grands principes de la Loi SRU version Grenelle 2

6.9.1 Le principe du développement durable

Le PLU respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la consommation modérée de l'espace rural : le PLU compte 7,88 hectares réservés pour le développement de l'urbanisation future contre une douzaine d'hectares au PLU en vigueur jusqu'alors, comme il l'a été démontré précédemment, de nombreux efforts ont été faits afin de réduire les contours constructibles

- l'identification de zones spécifiques correspondant à un type de bâti, l'instauration du permis de démolir, l'article 11 des zones U, A permettent de viser la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable

- l'identification de zones agricoles et naturelles, la préservation des haies et des boisements au titre des éléments du paysage, les boisements classés, les zones humides, les continuités écologiques classées en zone N... permettent la préservation des espaces affectées à l'activité agricole et permettent de protéger ces sites naturels.

6.9.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale

Le PLU de respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- le règlement des différentes zones urbaines notamment Ua, Ub et 1 AU (à terme) permet l'implantation d'un bâti mixte composé de bâti individuel, de collectifs..., le règlement n'interdit pas la mixité au sein du bâti et permet de mélanger l'habitat à l'activité. La mixité des fonctions au sein du bourg sera toujours possible, elle existe déjà aujourd'hui tout comme au sein de l'espace rural.

- la réduction des gaz à effet de serre, c'est un objectif difficile à respecter sur la commune, du fait de la situation géographique à proximité de Redon les déplacements domicile / travail sont importants et les transports collectifs peu présents. Cependant, à l'échelle locale et à l'échelle du bourg, la commune respecte cette orientation en poursuivant la création de sentiers piétons au sein des nouvelles zones d'habitat afin de permettre de relier l'existant.

La commune à son échelle peut difficilement favoriser les transports collectifs, ceux-ci dépendants du Conseil Départemental et de la CCPR.

6.9.3 Le principe de la protection de l'environnement

Le PLU respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la préservation de l'environnement avec la création des zones N sur le territoire communal Le PLU protège de nombreuses haies et boisements, mais aussi les zones humides. L'identification de ces éléments écologiques devrait permettre le maintien ou le retour des continuités écologiques présentes sur la commune.

- la préservation des énergies renouvelables, la commune encourage la création et l'utilisation des dessertes piétonnes afin de limiter les déplacements notamment dans le centre bourg.

- la consommation modérée de l'espace rural : point déjà développé

- la préservation de la biodiversité : les zones humides et cours d'eau sont identifiés sur les plans de zonage du PLU, ils bénéficient également d'une protection adaptée avec des mentions dans le règlement des zones concernées.

De plus, les continuités écologiques sont également identifiées dans le PLU comme illustré dans le diagnostic.

6.9.4 Le principe de la consommation modérée de l'espace

Ce point a déjà été abordé dans une partie spécifique dédiée à la consommation de l'espace.

6.10 Les objectifs du Grenelle 2 de l'Environnement

6.10.31 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone

Par la création de sentiers piétons à l'échelle du bourg notamment facilitant les déplacements quotidiens notamment pour les écoles, par la réduction des maisons neuves en campagne, par le souhait d'étoffer le bourg et non de poursuivre le développement très lâche plus consommateur d'espaces, par la suppression des zones à urbaniser sur certains hameaux, la commune participera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en réduisant les déplacements.

Le règlement du PLU toutes zones confondues permet également les récupérateurs d'eau et l'article 11 permet l'implantation et la construction d'habitat élaboré avec des techniques durables.

La commune devra également prendre en compte les orientations du Plan Energie Climat mis en place sur le Pays de Redon.

A noter que les constructions devront désormais respecter la réglementation thermique 2012, ce qui aboutira à terme à une réduction des consommations d'énergie.

6.10.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme

Les nouvelles constructions devront tenir compte des mesures liées à la réduction de la consommation énergétique faible conformément à la réglementation en vigueur.

Cet élément est assez récent, ainsi il n'est pas fixé de règle particulière dans le PLU, il est souhaité attendre plus de détails sur la réglementation.

Une modification du règlement du PLU pourra être envisagée.

Le projet de PLU favorisera quant à lui un urbanisme économe en ressources foncières comme expliqué précédemment.

6.10.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité

A l'échelle de la commune, cet objectif est assez difficile à réaliser, cependant la commune y contribue en prévoyant le développement des continuités piétonnes entre l'existant et les futures zones d'accueil de l'habitat.

6.10.4 Préservation de la biodiversité

La commune contribue à assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats.

Les haies, bois, vallées continuités écologiques, cours d'eau et zones humides ont été repérés sur les plans de zonage, une protection adaptée permet leur préservation et leur protection.

L'air est également préservé : le PLU propose une urbanisation groupée au sein des espaces urbanisés, élément propice à la limitation de l'usage de l'automobile.

6.10.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé

La prise en compte des risques a été détaillée dans la partie illustrant les impacts du PLU sur l'environnement.

Pour le traitement des déchets, la commune ne peut qu'encourager le tri sélectif mais elle peut difficilement agir à l'échelle communale.

Concernant la santé, la politique dépend du Pays ou de la Communauté de Communes.

6.10.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

A l'échelle de la commune, il n'y a pas d'élément particulier

6.11 Tableau récapitulatif des incidences du PLU sur l'environnement et mesures compensatoires

Thèmes	Orientations	Incidences et mesures compensatoires
Développement urbain	objectif de 2740 hab en 2025	Objectif de développement selon un rythme doux, continu et contrôlé
	développement urbain privilégié dans le bourg par le biais de zones AU	définition des zones constructibles en continuité ou au sein des espaces urbanisés permettant de protéger les zones naturelles sensibles et limitant l'impact paysager.
	instauration de zones AU au sein de la zone Ub pour éviter une faible densité et une trop grande consommation de l'espace	Le recours à des opérations d'ensemble permet une utilisation économe de l'espace et
	identification des dents creuses de la zone U et des potentielles divisions de parcelles	cette identification permet de limiter la consommation de l'espace rural et respecte le principe d'économie de l'espace
	constructibilité exceptionnelle dans STECAL	cohérence avec le SCOT, avec ALUR et prise en compte des capacités des captages d'eau potable
Développement économique	création d'une nouvelle zone d'activité	respect de la qualité paysagère du site à travers l'application de la loi Barnier et permettre le maintien de l'activité artisanale sur la commune, cela limite aussi les déplacements automobiles
	réalisation d'une étude agricole	maintien de l'activité agricole
	identification de zones spécifiques réservées à l'agriculture	
préservation de l'environnement	préservation des zones humides et des abords des cours d'eau	limiter les perturbations des écoulements des eaux et maintenir des surfaces d'expansion des crues par l'interdiction de constructions nouvelles
	préservation des boisements, haies significatifs	classement en EBC, en zone Nf, en éléments du paysage
	préservation des sites naturels inventoriés	préservation de la qualité paysagère et du cadre de vie rural de la commune
	prise en compte des capacités de captage pour identification du bâti soumis au changement de destination	assurer la desserte en eau potable

7 PRISE EN COMPTE DES LOIS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

7.1 Respect des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme

7.1.1 Le principe du développement durable

Le PLU respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la consommation modérée de l'espace rural : le PLU compte environ six hectares réservés pour le développement de l'urbanisation future comme il l'a été démontré précédemment, de nombreux efforts ont été également faits afin de fixer les contours constructibles.

- Renforcement de l'agglomération par un épaississement des franges et des secteurs non urbanisés du cœur du bourg

- Aucun développement conséquent de l'urbanisation dans les STECAL, les constructions nouvelles sont autorisées dans une logique de rareté et de comblement de dents creuses

- l'identification de zones spécifiques correspondant à un type de bâti, l'instauration du permis de démolir, l'article 11 des zones Ua, A et N permettent de viser la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable

- l'identification de zones agricoles et naturelles, la préservation des haies et des boisements en tant qu'élément du paysage à préserver, les boisements classés, les zones humides, les continuités écologiques classées en zone Na... permettent la préservation des espaces affectées à l'activité agricole et permettent de protéger ces sites naturels.

7.1.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale

Le PLU de respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- le règlement des différentes zones urbaines notamment Ua, Ub permet l'implantation d'un bâti mixte composé de bâti individuel, de collectifs..., le règlement n'interdit pas la mixité au sein du bâti et permet de mélanger l'habitat à l'activité.

La mixité des fonctions au sein du bourg sera toujours possible, elle existe déjà aujourd'hui tout comme au sein de l'espace rural.

De plus, celle-ci sera favorisée par la réalisation prochaine de l'opération communale sociale comme mentionnée précédemment.

- Le PLU révisé permet de développer une offre diversifiée en logement pour favoriser la diversité et la mixité sociale.

Il vise à offrir une diversité de terrains à bâtir dans le bourg (zone Ua, Ub avec petits ou grands terrains, zone AU) ou dans les STECAL et à permettre la réalisation de logements en accession ou locatifs, individuels ou dans de petits collectifs.

Il permet également la reprise de bâtiments traditionnels de bonne qualité architecturale en y autorisant la création de nouveaux logements tout en prenant compte les capacités de desserte en eau potable des captages privés.

- la création de logements sociaux est amenée à se prolonger lors de l'aménagement des secteurs d'urbanisation future par la municipalité ou par la mise en place de petites opérations au gré des disponibilités foncières, comme c'est le cas avec l'urbanisation prochaine de la parcelle 155 (rue du stade) où il sera prochainement créé quelques logements sociaux.

- la réduction des gaz à effet de serre, c'est un objectif difficile à respecter sur la commune malgré sa situation géographique très proche de Redon les déplacements domicile / travail sont importants par la voiture et les transports collectifs peu présents.

Cependant, à l'échelle locale et à l'échelle du bourg, la commune respecte cette orientation en poursuivant la création de sentiers piétons au sein des nouvelles zones d'habitat afin de permettre de relier l'existant.

La commune à son échelle peut difficilement favoriser les transports collectifs, ceux-ci dépendants de la CCPR et du Conseil Départemental comme déjà expliqué.

7.1.3 Le principe de la protection de l'environnement

Le PLU respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la préservation de l'environnement avec la création des zones Np sur le territoire communal Le PLU protège de nombreuses haies et boisements, mais aussi les zones humides, les marais...

L'identification de ces éléments écologiques devrait permettre le maintien ou le retour des continuités écologiques présentes sur la commune.

- la préservation des énergies renouvelables, la commune encourage la création et l'utilisation des dessertes piétonnes afin de limiter les déplacements notamment dans le centre bourg.

- la consommation modérée de l'espace rural : point déjà développé

- la préservation de la biodiversité : les zones humides et cours d'eau sont identifiés sur les plans de zonage du PLU, ils bénéficient également d'une protection adaptée avec des mentions dans le règlement des zones concernées.

De plus, les continuités écologiques sont également identifiées dans le PLU comme illustré dans le diagnostic.

- Le long du Canal de Nantes à Brest, une zone de préemption de 70 hectares environ permet au département ainsi qu'à la commune, par substitution, de disposer du DPU au titre des espaces naturels sensibles.

Cette zone a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 28.11.1994 et par délibérations du Conseil Général 44 en date des 07.10.1994 et 30.03.1995.

Les objectifs de cette action sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles.

7.2 Compatibilité avec les différentes lois

7.2.1 Loi Paysage

Le diagnostic a identifié les différents paysages présents sur la commune et décrit ces différents paysages.

Le PADD mentionne le souhait des élus de préserver les paysages et l'environnement naturel.

Le plan de zonage a identifié les différents éléments paysagers, les espaces boisés classés EBC, les zones humides, les cours d'eau et vallées.

Le règlement notamment de la zone A et N permet de gérer la constructibilité sur ces zones et contient des règles spécifiques (articles 11 et 13) visant à préserver ces éléments.

Ces différents éléments apparaissent de nature à garantir le respect de la Loi.

7.2.2 La loi sur l'eau

La loi n° 2006 – 1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques rend nécessaire la prise en compte des objectifs de préservation de la ressource et notamment ceux fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de l'agence de l'eau LOIRE-BRETAGNE.

Les actions de la commune pour atteindre les différents objectifs de cette loi s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau au travers d'actions sur le plan des eaux usées et de l'eau potable.

a) Zones humides

Les objectifs vitaux repris localement par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la VILAINE se traduisent ;

- par la protection et la gestion des abords des cours d'eau
- la sauvegarde des zones humides au travers de leur identification au plan de zonage
- la localisation des futurs secteurs d'habitat et d'activités en dehors de toute zone humide
- la mise en place de dispositions réglementaires qui permettent de les préserver

b) Eaux usées

Le règlement du PLU oblige le raccordement au réseau d'assainissement public des zones U et AU desservies par le réseau collectif, il autorise également la mise en place d'installations d'assainissement non collectif dans les zones pas encore desservies par le réseau collectif qui devront être conçues pour être raccordées au réseau public à l'avenir.

Dans les parties de la communes qui relèvent de l'assainissement individuel (SPANC : Service Public de l'Assainissement Non Collectif), les dispositifs admis doivent tenir compte de l'aptitude des sols.

Les filières drainées suivie d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne peuvent être admises que de façon exceptionnelle dans le cas de rénovation de constructions existantes ou de réhabilitations de dispositifs autonomes préexistants, et à condition d'apporter la preuve qu'il n'existe pas d'autres solutions techniques pour la parcelle.

c) Eaux pluviales

Le règlement du PLU dans ces différents articles 4, mentionne que les aménagements doivent viser à limiter les débits évacués de la propriété lorsque le réseau collecteur est déficient. Cette disposition encourage la mise en place de techniques individuelle de collecte ou de réservoirs, ainsi que des solutions collectives dans le cas de lotissement, ou permis groupé favorisant la diminution des ruissellements et l'évaporation : noues, bassins à valoriser du point de vue paysager comme espace vert commun.

d) Eau potable

Tout comme pour le PLU de 2007, la commune a apporté une attention particulière à l'alimentation en eau potable par les réseaux associatifs de distribution de l'eau.

Chaque syndicat a été contacté afin de connaître le nombre de compteurs existants et surtout le nombre de compteurs à créer ou non.

Suite à la communication de ces données, il a été réalisé l'étude des STECAL et du bâti soumis au changement de destination.

7.2.3 Loi d'Orientation Agricole et Loi d'Orientation Forestière

Il s'agit d'assurer la durabilité de l'activité agricole sur le territoire communal, la partie forestière étant moins importante du fait de la faible présence boisée sur la commune, cependant l'ensemble des boisements et bosquets est identifiés en EBC ou en éléments du paysage à préserver.

La mise en place d'un document d'urbanisme sur la commune permettra aux élus de gérer au mieux l'urbanisme communal.

L'application du PLU aura pour conséquence de permettre une économie de l'espace comme cela a été démontré précédemment, une densité de 15 logements à l'hectare sera également établie sur les zones d'urbanisation à venir ce qui permettra également de préserver l'espace rural.

L'interdiction de nouvelles constructions en campagne permet également de préserver l'espace rural.

7.2.4 Loi pour la protection de l'environnement

Le risque sismique, les nouvelles constructions devront prendre en compte les normes en vigueur afin de se prémunir de ce risque.

Les espaces naturels sont pris en compte au travers diverses mesures déjà décrites précédemment.

7.2.5 Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

Le PLU et le PADD essayent de favoriser les économies d'énergie en favorisant les déplacements doux dans le bourg et en limitant l'utilisation de la voiture (interdiction de nouvelles constructions en campagne en dehors des dents creuses identifiées, zones à urbaniser très proches du centre bourg, aménagement d'une aire de covoiturage).

7.2.6 Loi de protection des sites archéologiques

Les sites identifiés par le service régional de l'archéologie sont reportés sur le plan de zonage, mention est faite de la réglementation dans le règlement et dans les annexes du PLU.

7.2.7 Loi Barnier

La commune est concernée par le recul de 75 m inconstructible liée à la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite Loi Barnier.

La RD 773 est classée voie à grande circulation, un recul de 75 m inconstructible a donc été inscrit au plan de zonage sur les secteurs non urbanisés.

La commune prévoit la création d'une zone 2 AUE située sous le cimetière et donc en bordure de la RD 773.

Cette zone est donc concernée par le recul inconstructible de 75 m et par le recul inconstructible de 50 m demandé par le Conseil Départemental pour les constructions à usage activité.

Une étude Loi Barnier jointe en annexe a permis de réduire ce recul de 75 m à 50 m.

7.2.8 Loi relative au traitement des eaux résiduaires urbaines

Le PLU matérialise au plan de zonage une zone non aedificandi de 100 mètres autour de la station d'épuration communale.

Il n'est pas prévu d'emplacement réservé pour son extension, celle-ci a une capacité supérieure aux besoins de la commune.

7.3 Prise en compte des documents supracommunaux

7.3.1 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon

C'est un document stratégique qui définit la politique de l'habitat de la communauté de communes sur 6 ans. (2015/2020) Le PLU doit être compatible avec le PLH dont les orientations stratégiques sont les suivantes :

- Mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien
- Poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable,
- Accompagner le développement d'une offre de logements abordables pour tous
- Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques
- Organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH

Pour la commune de Fégréac, le PLH a retenu les orientations suivantes :

- 75 logements supplémentaires sur la durée du PLH
 - Dont 19 logements en réhabilitation (zone U)
 - Dont 56 logements en neuf (zone AU)
- Un objectif de 5% de logements sociaux en 2030
- Un objectif de 7 % de logements à sociaux à produire dans le flux de la construction neuve pendant la durée du PLH, soit 5 logements sociaux à produire.

Le PLU de Fégréac est compatible avec la première orientation du PLH.

Les changements de destination trop aléatoires ne sont pas comptés dans le total des logements à construire, les zones 2 AUb ne seront pas urbanisées sur la période du PLH, elles sont donc également déduites.

Le nombre de base retenu est donc 123 logements, soit 74 logements qui pourraient être ainsi réalisés en 6 ans (durée de vie de ce PLH)

Concernant les changements de destination, c'est une donnée très aléatoire qui ne peut qu'être encouragée notamment par la mise en place d'une OPAH par la CCPR.

Au niveau de la répartition des logements, le PLU de Fégréac respecte également le PLH : la part des logements en renouvellement urbain (STECAL comprises) est conforme aux données du PLH (22 logements) et 52 logements en zone AU

Il n'est pas prévu dans le PLU de secteurs réservés pour l'accueil de logements sociaux. Il est difficile aujourd'hui de convaincre les bailleurs sociaux de venir investir sur la commune. La création de logements est donc réalisée par la commune.

Ainsi, commune a déjà réalisé 2 logements sociaux et les 3 autres sont en cours de réalisation.

7.3.2 Le PPRI Vilaine Aval

Le périmètre du PPRI a été reporté sur le plan des servitudes du PLU.

Des rappels de la présence du PPRI ont été ajoutés dans le chapeau des zones concernées au niveau du règlement du PLU.

La cartographie et le règlement du PPRI sont annexés au PLU.

Pour l'ensemble des secteurs bâtis concernés par le périmètre 1B (aléa faible matérialisé par le trait jaune) et 2 B (aléa moyen ou fort matérialisé par le trait rouge), sont interdits :

- Les installations d'élevage relevant du régime d'autorisation ou de déclaration au titre de la législation sur les installations classées.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux de parkings collectifs, sous réserve qu'ils soient dotés de cuvelages et de dispositifs permettant d'empêcher l'intrusion des eaux,
- Les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- Les écoles et crèches,
- Les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- Les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque,
- Les serres,
- Les constructions, installations et aires de stockage pour produits dangereux, polluants, ou flottants,
- Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la directive européenne n°82 501 CEE du 24 juin 1982 concernant les risques d'accident majeurs de certains établissements industriels (application dite "SEVESO"), ainsi que celles relevant de la directive européenne de décembre 1996, dite "SEVESO II",
- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels ou de produits toxiques,
- Les campings et aires de stationnement des caravanes.

De même, concernant les interventions sur le bâti existant, ce sont les règles du PPRI qui prévalent à celles de la zone du PLU : surélévations, extension limitée à 30m², reconstruction après sinistre nécessitant un plancher à 20 cm au dessus du niveau de référence...)

Le PLU ne prévoit aucun projet sur le périmètre inondable. Pour les habitants souhaitant réaliser des travaux, ils doivent consulter le règlement du PLU ainsi que celui du PPRI.

7.3.3 Le Plan Climat Energie Territorial du Pays de Redon

Le Plan Climat Energie Territorial, lancé en 2010 a pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de rendre le territoire du pays de Redon moins vulnérable aux conséquences prévisibles du changement climatique.

Le programme d'actions du PCET se décline selon plusieurs thèmes exposés dans les tableaux ci-dessous.

Thèmes	objectifs
Adapter le territoire au changement climatique	construire une politique énergie climat
	communication autour du Plan Climat
Maîtrise durable de l'urbanisme	développer une compétence urbanistique sur le Pays
	Développer de nouvelles formes d'habitat
Favoriser les déplacements alternatifs	Mise en cohérence et développement des voies douces
	Mobilités durables
	Réduire l'impact de la flotte publique
Sobriété et efficacité énergétique dans le bâtiment	Sensibiliser le grand public
	Réduire l'impact des bâtiments publics
	Réduire la précarité énergétique
	Réhabiliter les logements énergivores
	Promouvoir et former à l'éco-construction
Développer et promouvoir les énergies renouvelables	Augmenter la part des énergies renouvelables
	Planifier et aménager
	Développer la filière biomasse
	Mobiliser / Valoriser et promouvoir l'épargne solidaire et l'énergie renouvelable
Gestion Agricole / développement et adaptation	Formation des exploitants
	Lutter contre le morcellement du foncier agricole
	opération expérimentale autour de la MDE
	Developper les circuits courts
Gestion forestière / développement et adaptation	Organiser la gestion du foncier forestier
	Lutter contre le morcellement des parcelles
	Créer une dynamique à long terme
	Plantation et promotion d'essences locales
	plantations expérimentales forestières (adaptabilité face au changement climatique)
développement d'un tourisme durable	Animation externe autour du tourisme durable
	Démarche interne de la Maison du tourisme

Le projet de PLU de Fégréac s'inscrit dans les thématiques du PCET :

- **Maîtrise durable de l'urbanisme** : en proposant des orientations d'aménagement qui prennent en compte l'environnement (orientations des façades pour un ensoleillement maximal, gestion des eaux pluviales, mixité de l'habitat et de formes bâties...). Les zones à urbaniser se situent dans le centre bourg ou dans les dents creuses des hameaux ce qui limite l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel et agricole.
- **Favoriser les déplacements alternatifs** : en créant des liaisons douces entre les nouveaux quartiers, le bourg, les équipements et les communes voisines ainsi qu'en aménageant une aire de covoiturage.
- **Sobriété et efficacité énergétique dans le bâtiment** : la densité minimale est fixée à 15 logements à l'hectare, cela permet d'accueillir des formes urbaines nouvelles, plus denses et moins consommatrices d'énergie.
- **Développer et promouvoir les énergies renouvelables** : les dispositifs de gestion des eaux sont optimisés sur des secteurs restreints, la voirie et l'imperméabilisation des sols

sont minimisées. Les habitants sont incités à recueillir les eaux pluviales et à mettre en place des composteurs.

- Gestion agricole/développement et adaptation : l'activité est protégée par un zonage A qui permet l'extension et l'implantation de nouveaux exploitants sur le territoire.

- Gestion forestière/ développement et adaptation : les espaces boisés et les haies sont protégées par un classement EBC et identifiés au titre de l'article L123-1-5,7° du CU.

- Développement d'un tourisme durable : le PLU ne prévoit pas de mesures. Néanmoins le territoire présente de nombreux sentiers touristiques permettant de parcourir la commune et ses sites remarquables.

7.3.4 Le SCoT du Pays de Redon

Les grandes orientations du SCOT ont été prises en compte notamment les orientations suivantes :

Priorité au renouvellement urbain : plusieurs secteurs sont visés en cœur de bourg notamment les zones AU des Bossettes, à côté du lotissement de la Madeleine...

Densité : celle-ci est de 15 logements à l'hectare conformément au SCOT, elle est supérieure à la densité constatée sur les opérations d'ensemble réalisée, le PLU n'empêche pas une densité plus importante.

Développer le tourisme : des STECAL sont identifiées sur les différents sites touristiques, le règlement permet l'évolution de ces sites et le PLU reconnaît l'activité touristique présente sur la commune

Limitier les extensions urbaines : le zonage U et AU du PLU a été entièrement revu et réduit afin de respecter les orientations du SCOT et les objectifs communaux mais aussi afin de respecter la limitation de la consommation de l'espace. Plusieurs hectares purement agricoles à hauteur du bourg ont été rendus à l'activité agricole.

De même, le zonage constructible en campagne a été totalement revu, là aussi pour limiter la consommation de l'espace.

La commune a fait un réel effort sur ce point.

Protection des espaces naturels : les espaces naturels présents sur la commune sont identifiés et protégés au travers du PADD, du zonage et du règlement : Natura 2000 en zone N, boisements, haies, zones humides sont protégés dans le PLU.

Les marais fortement impactés par la réglementation Natura 2000 sont certes identifiés en zone N mais le règlement de la zone N ne réglemente en aucun cas les pratiques agricoles qui participent à la bonne gestion des lieux.

Protection de l'espace agricole : le zonage A et N a été revu afin que le classement corresponde au mieux à l'occupation du sol.

Préservation des paysages : le PLU préserve les paysages de fait leur identification dans l'état initial puis par les différents zonages établis sur l'ensemble du territoire

Les risques : le risque inondation a été pris en compte (plan des servitudes, règlement, annexes), il en résulte une limitation de l'exposition des personnes et des biens aux risques identifiés.

Au niveau de l'activité économique, il n'est pas prévu de zone communautaire au SCOT mais afin de permettre le maintien des artisans sur le territoire communal, une zone artisanale est prévue dans le bourg.

Une étude d'aménagement Loi Barnier a été réalisée spécifiquement sur ce secteur.

Développement des liaisons douces : plusieurs emplacements réservés permettent de développer le réseau existant.

Les OAP prévoient également la desserte des zones AU par des liaisons douces qui permettront une bonne desserte au reste du bourg.

7.3.5 Le SDAGE Loire Bretagne

Le SDAGE Loire Bretagne pour les années 2016 à 2021 a été adopté le 04 novembre 2015 et est entré en vigueur le 21 décembre 2015, il compte 14 objectifs

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.
- Réduire la pollution organique et bactériologique : les rejets de pollution organique sont susceptibles d'altérer la qualité biologique des milieux ou d'entraver certains usages.
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides : tous les pesticides sont toxiques au-delà d'un certain seuil. Leur maîtrise est un enjeu de santé publique et d'environnement.
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses : leur rejet peut avoir des conséquences sur l'environnement et la santé humaine, avec une modification des fonctions physiologiques, nerveuses et de reproduction.
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau : une eau impropre à la consommation peut avoir des conséquences négatives sur la santé. Elle peut aussi avoir un impact en cas d'indigestion lors de baignades, par contact cutané ou par inhalation.
- Maîtriser les prélèvements d'eau : certains écosystèmes sont rendus vulnérables par les déséquilibres entre la ressource disponible et les prélèvements. Ces déséquilibres sont particulièrement mis en évidence lors des périodes de sécheresse.
- Préserver les zones humides : elles jouent un rôle fondamental pour l'interception des pollutions diffuses, la régulation des débits des cours d'eau ou la conservation de la biodiversité.
- Préserver la biodiversité aquatique : la richesse de la biodiversité aquatique est un indicateur du bon état des milieux. Le changement climatique pourrait modifier les aires de répartition et le comportement des espèces

- Préserver le littoral : le littoral Loire-Bretagne représente 40 % du littoral de la France continentale. Situé à l'aval des bassins versants et réceptacle de toutes les pollutions, il doit concilier activités économiques et maintien d'un bon état des milieux et des usages sensibles.
- Préserver les têtes de bassin versant : ce sont des lieux privilégiés dans le processus d'épuration de l'eau, de régulation des régimes hydrologiques et elles offrent des habitats pour de nombreuses espèces. Elles sont très sensibles et fragiles aux dégradations.
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques : la gestion de la ressource en eau ne peut se concevoir qu'à l'échelle du bassin versant. Cette gouvernance est également pertinente pour faire face aux enjeux liés au changement climatique.
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers : la directive
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges : la directive cadre européenne

La majorité des objectifs du SDAGE ne peut se traduire à l'échelle communale mais à l'échelle du Pays et donc du SCOT.

Le PLU répond à quelques objectifs du SDAGE au travers des points mentionnés ci-dessous.

Les zones AU sont desservies par l'assainissement collectif. Les zones AU sont situées en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable, en dehors de toute zone inondable.

La protection des continuités écologiques et de la biodiversité au travers la création des zones Na sur les différentes vallées, avec l'identification des haies et des boisements.

La protection des zones humides, un inventaire des zones humides et des cours est annexé au PLU, le règlement du PLU interdit toute construction et règlemente l'utilisation des sols.

Les cours d'eau sont également protégés sur une bordure de 35 m en zone N lorsqu'il n'y a pas déjà une zone humide identifiée à proximité.

La densification des constructions et la mise en place d'opération d'ensemble sur les zones AU permettra de gérer au mieux les eaux usées et pluviales et d'optimiser leur prise en charge, ce qui aura pour effet de réduire, à l'échelle de la commune, la pollution organique.

Enfin, concernant le risque inondation, les zones inondables sont reportées sur les plans de zonage, elles sont majoritairement classées en zone N, ainsi elles sont préservées de toute construction.

Les autres dispositions du SDAGE n'entrent pas dans le champ de compétences de ce PLU, cependant le PLU ne devrait pas aller à l'encontre de ces autres dispositions.

7.3.6 Le SAGE Vilaine

Le PLU prend en compte plusieurs actions du SAGE Vilaine :

Lutte contre les pollutions diffuses : le PLU impose une densité de 15 logements à l'hectare pour les zones AU, cette densité vise à permettre de limiter entre autres l'imperméabilisation des sols, source de pollution avec le ruissellement.

Le règlement du PLU (article 4) permet aussi de limiter la pollution en règlementant les eaux pluviales et les eaux usées.

Mieux épurer les rejets domestiques et industriels : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune, la zone d'activité est gérée la Communauté de Communes, les déchets sont gérés par le Canton.

Mieux connaître les débits et gérer les étiages : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune,

Economiser l'eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau de distribution de l'eau potable. La réduction des zones à urbaniser contribuera également à limiter l'augmentation en eau potable, celle-ci aurait été bien plus importante si la commune avait gardé son document actuel.

L'article 4 du règlement encourage également les habitants à récupérer les eaux pluviales notamment pour l'arrosage, ce qui a pour effet d'économiser à terme l'eau potable.

Maîtriser le développement de l'irrigation : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune

Prendre en compte le risque inondation : les zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage, aucune construction n'est autorisée du fait de la zone N

Optimiser la gestion des grands ouvrages : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune

Les zones humides : l'inventaire des zones humides et des cours d'eau est joint en annexe du PLU, ces éléments sont reportés sur le plan de zonage et bénéficient d'un paragraphe dans le règlement des zones concernées règlementant l'occupation et l'utilisation du sol : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

Ruisseaux, rivières et étangs : ces éléments sont pris en compte dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, les abords des ruisseaux identifiés à l'inventaire sont protégés par un règlement spécifique.

Retrouver des poissons de qualité : le PLU protège les cours d'eau, il participe ainsi à la réalisation de cet objectif.

Pour les autres actions : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune.

7.3.7 Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Commune de moins de 5000 habitants, Fégréac n'a pas d'obligation de réalisation d'une aire d'accueil.

Les aires d'accueil sont en effet obligatoires pour les communes de plus de 5000 habitants et la commune appartient à un EPCI disposant de plusieurs aires d'accueil ainsi que des aires de grand passage.

La commune met toutefois à disposition 3 aires de stationnement, réparties sur tout le territoire (le long du Canal à Pont Miny, derrière l'école privée et à hauteur du Vilot) adaptées à l'accueil des campings cars et pouvant être utilisés comme halte de stationnement pour touristes et gens du voyage.

Le camping est également équipé pour des séjours de plusieurs nuits.

7.3.8 Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Loire Atlantique

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Loire Atlantique a été approuvé le 22 juin 2009. Il met l'accent sur le développement de la prévention de la production de déchets et la réduction significative de la part des déchets traités hors du territoire départemental.

La commune de Fégréac a transmis sa compétence déchets à la CCPR.

Le projet de PLU ne remet pas en cause les orientations et principes de ce plan.

L'annexe déchets des annexes sanitaires décrit les différents systèmes de collecte, de traitement et d'élimination des déchets appliqués sur la commune.

7.3.9 Les espaces naturels sensibles

Comme déjà précisé, la commune est concernée par un espace naturel sensible géré par le Conseil Départemental.. Le périmètre de cette zone est reporté au plan de zonage du PLU.

Les terrains concernés sont identifiés en zone naturelle.

8 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

La loi Engagement National pour l'Environnement précise que les communes doivent procéder à une évaluation de leur Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de cette évaluation, la commune doit procéder, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans, à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision du PLU, à une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous.

8.1 Indicateurs liés à l'habitat

Les indicateurs liés à l'évolution de l'habitat ont été retenus pour leur étude simple permettant de connaître les évolutions, pouvant faire l'objet d'une analyse en mairie sans nécessité de recourir à un bureau d'études spécialisé.

Il s'agit de considérer les indicateurs :

- Nombre de permis de construire instruits par année
- Nombre de permis de construire délivrés par année
- Progression de la population par année
- Progression du nombre de ménages par année
- Rapport entre la progression démographique et les ménages
- Nombre de logements sociaux créés
- Nombre de logements collectifs créés

Il est également utile de tenir compte des surfaces ouvertes à l'urbanisation mais pas encore urbanisées ou encore des surfaces ouvertes à l'urbanisation couvertes par des orientations d'aménagement pas encore utilisées.

Ces indicateurs doivent aider la commune à suivre l'évolution structurelle de son territoire et décider de la nécessité de revoir son document d'urbanisme.

Suivre l'évolution du nombre de permis de construire déposés permet d'analyser l'attractivité et le dynamisme de la commune.

Connaître le nombre de permis délivrés permet de contrôler aussi le rythme de la construction et voir si celui-ci est cohérent avec les superficies urbanisables prévues.

C'est un moyen d'évaluer la pertinence et la justesse du projet mis en place (règlement, surfaces urbanisées...).

Il reste pertinent de distinguer les permis délivrés pour la construction neuve et ceux pour la rénovation ou le changement de destination.

De plus, il serait bien de pouvoir dissocier les nouveaux permis dans le bourg et ceux dans la campagne.

Etudier les rapports démographiques est indispensable pour vérifier si la commune poursuit ses objectifs de population et de densité.

8.2 Indicateurs de consommation foncière

La commune devra réaliser tous les 3 ans un bilan de sa consommation foncière au titre de l'article L.123-12-1 du CU.

Il s'agira d'étudier les indicateurs suivants :

Consommation foncière annuelle (en hectare ou m²) par nouveau logement

Consommation foncière annuelle brute par nouvelle construction (tout type de constructions est concerné que se soit une habitation, une extension, une annexe, un bâtiment agricole, une installation agricole, un logement de fonction, une route, un bâtiment public...)

8.3 Indicateurs environnementaux

Le tableau ci-dessous permet de préciser les indicateurs qui permettront de procéder à son évaluation au regard des objectifs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des objectifs de limitation de la consommation d'espace et de respect de l'environnement.

	Indicateur	Description	Unité	Fréquence	Valeur de l'indicateur T0	Thématique renseignée	Sources des données
	Circulation	Suivre le nombre de véhicules par jour sur les axes routiers importants	Véhicules/jour	Annuelle	6600 v/j en 2012 (RD 773)	Climat et changement climatique, lutte contre le bruit et contre les pollutions	Données AURAN Gestionnaire des voiries
Mobilité	Transports en commun	Part de la population qui utilise les transports en commun pour le trajet domicile / travail	% des actifs	Annuelle	5.8 % des actifs	Climat et changement climatique, lutte contre le bruit et contre les pollutions	Données INSEE
		Suivre la fréquentation et l'efficacité des transports en communs	Nombre d'utilisation	Annuelle	Inconnu	Climat et changement climatique, lutte contre le bruit et contre les pollutions	Gestionnaire des lignes LILA
	Déplacements doux	Quantifier les linéaires créés	Km	Tous les 2 ans	695 ml créés entre 2014 et 2016.	Climat et changement climatique, lutte contre le bruit et contre les pollutions	Commune
Préservation de l'espace agricole et naturel	Part de la SAU	Connaître la présence agricole sur le territoire communal	Hectare et % de la surface communale	Tous les 3 ans	32550 h (73.56 % du territoire communal) en 2015	Préserver l'activité agricole	Chambre d'Agriculture
	Nombre de sièges d'exploitation	Évaluer le maintien des sièges d'exploitation	Nombre	Tous les 3 ans	26 sièges sur la commune en 2015	Préserver l'activité agricole	Chambre d'Agriculture
	Nombre d'agriculteurs	Connaître le nombre d'emplois direct liés à l'agriculture	Nombre	Tous les 3 ans	44.5 Équivalent temps plein en 2015	Préserver l'activité agricole	Chambre d'Agriculture
	Espaces boisés	Évaluer l'entretien et la présence des boisements protégés et répertoriés	Hectare	Tous les 3 ans	NC	Préservation du patrimoine naturel	Commune
	Haies	Évaluer la présence et les plantations de haies	Km	Tous les 3 ans	NC	Préservation du patrimoine naturel	Commune, CG et Chambre d'agriculture
	Zones N	Évaluer les surfaces protégées repérées au plan de zonage	Hectare	Tous les 3 ans	1625.93 hectares	Préservation du patrimoine naturel	Communauté de Communes
	Zones humides	Évaluer l'état des zones humides et évaluer leur préservation	Quantitatif et Qualitatif	Annuelle	Quantitatif : 155 hectares	Préservation du patrimoine naturel	Syndicat de l'Oust et SAGE
Production d'énergie	Production d'énergie renouvelable	Estimation de la production d'énergie renouvelable	Nombre d'installations déclarées en Mairie	Tous les deux ans	6 demandes de PC ou déclaration préalable (2014-2016)	Préservation du climat et valorisation de la ressource énergétique	ADEME /DREAL / Commune
	Déchets collectés	Suivi des ordures ménagères	Tonne / an	Annuelle	442 Tonnes par an	Lutte pour la diminution des déchets	Commune
Qualité des	Volume d'eau	Suivi du volume d'eau consommé par les	m/habitant	Annuelle	40 670 m3 en 2014	Préservation des ressources	Syndicat des eaux

eaux	consommé	habitants (volume facturé)				naturelles	
	Station d'épuration	Évaluer la performance de la station d'épuration et repérer les problèmes	Équivalent / hab.	Annuelle	1117 Eq/hab	Préserver la qualité des milieux naturels	Syndicat des eaux et communes

Les modalités de mise en œuvre du PLU sont relatives à la méthode de gouvernance qui accompagne l'évolution et la façon de faire vivre le plan dans la durée. Ces modalités de suivi et de mise en œuvre seront établies par les services internes de la commune de Fégréac, notamment lors des débats communaux sur la politique à mener localement et sur les différents projets menés.

Ce suivi sera également opéré dans l'évolution future du PLU (modifications, révisions, déclarations de projets etc.).

Pour répondre à cela et pour suivre les dynamiques à l'œuvre sur le territoire couvert par le PLU, une série de critères et d'indicateurs permettant de mesurer les résultats de l'application du plan est définie.

C'est à travers ces divers indicateurs que chacun des critères est évalué. La grande majorité des indicateurs sont présentés dans le tableau ci-dessus avec un état 0 pour fixer une valeur de départ.

Les thématiques ont été choisies selon les grandes lignes du territoire communal.

Les indicateurs quant à eux permettent de fournir une mesure, un renseignement sur la dynamique communale permettant de la caractériser. Il s'agit de l'outil de mesure qui sera renseigné par la commune. Ils sont paramétrés sur des choix qui permettent d'en resserrer leur nombre, afin d'être adaptés et mobilisables facilement par rapport aux objectifs fondamentaux. Il est par ailleurs à noter que les différents indicateurs choisis n'ont pas tous la même portée quant à leur pertinence, leur typologie, leur périodicité et leur échelle de temps.

Les choix de ces critères et indicateurs de suivi du PLU, qui découlent des orientations du PADD.

II. TABLEAUX DE SURFACES

1 TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU en cours ne compte pas de tableau des superficies.

Seules les données suivantes étaient présentes :

- Zone A : 2496 hectares
- Zone N : 1645 hectares
- Zone NL : 15.1 hectares
- Zone Nh1 : 88.5 hectares
- Zone Np : 2.4 hectares
- Zone 1 AU : 4.2 hectares
- Zone 2 AU : 12.4 hectares

Les données relatives aux zones U et Nh2 n'étaient pas mentionnées. Le zonage Nh2 n'a pas été refait du fait de la suppression du pastillage en campagne.

2 TABLEAU RECAPITULATIF DU PLU

Par rapport au précédent PLU, la zone A a été augmentée de 300 hectares et la zone N réduit de 196 hectares

Les deux erreurs de calcul au niveau des totaux de la zone A et N ont été corrigés suite aux recalculs par les services de l'état. Cette modification explique la différence de chiffres.

Entre l'arrêt du projet et l'approbation, le zonage A et N n'a pas été modifié, excepté une du zonage N/Ub parcelle XS 283 suite à l'adaptation du parcellaire à la construction, réalisée en 2012.

ZONES URBAINES	
Ua	7.09 hectares
Ub	43,41 hectares
UL	4.94 hectares
Ue	2.64 hectares
Total des zones U	58,08 hectares
ZONES A URBANISER	
1 AUb	3,37 hectares
2AUe	1.87 hectare
2 AUb	1,88 hectare
Total des zones AU	7,12 hectares
ZONES NATURELLES	
N	1443,77 hectares
Nf	87.21 hectares
Np	2,13 hectares

NL	15.34 hectares
Total des zones N	1548,45 hectares
ZONE AGRICOLE	
A	2788,69 hectares
Ah1	15.66 hectares
Total des zones A	2804,35 hectares
Superficie totale	4418 hectares