

→ COMMUNE DE FEGREAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

2



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

→ Projet débattu lors du CM du 05.03.15
et lors du CM du 04.11.15

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. REFERENCES REGLEMENTAIRES	3
II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	5
1 REPONDRE AUX BESOINS D'HABITAT ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE	5
1.1 Répondre aux besoins en logements et permettre un développement équilibré	5
1.2 Un développement de l'habitat respectueux de l'espace agricole et naturel	6
1.3 Favoriser le maintien d'un équilibre générationnel et social	8
1.4 Optimiser les équipements	8
2 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9
2.1 La création d'une zone d'activité artisanale communale	9
2.2 Le maintien du commerce local	9
2.3 La préservation de l'activité agricole	10
2.4 L'activité touristique	10
3 LES DEPLACEMENTS	10
3.1 La poursuite de l'aménagement de la RD 773	10
3.2 Une réflexion à mener pour le développement du transport collectif	10
3.3 De nouvelles circulations douces	11
4 LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	11
4.1 Protection des sites naturels sensibles	11
4.2 Protection de la ressource en eau	12
5 CARTOGRAPHIE DES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT	13

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document à part entière et à caractère de compatibilité avec les autres documents du dossier du Plan Local d'Urbanisme à savoir le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme.

La définition du PADD est explicitée dans l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme:

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs généraux définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Dans le respect de ces principes, il met en corrélation le diagnostic et les objectifs établi sur l'ensemble du territoire communal afin de déterminer les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD est un document simple, court, non technique, libre et sans structure imposée, qui présente le projet communal et définit les orientations générales de la commune.

II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Derrière le qualificatif un peu technique de PADD, il se cache l'une des pièces maîtresse du document d'urbanisme qui exprime une vision de la commune à l'horizon 2025, un projet global et réfléchi pour notre territoire et qui fixe les grandes orientations retenues par la collectivité pour le développement et l'aménagement de la commune notamment en matière d'habitat, de transports, d'économie et d'environnement.

Ce projet de territoire fera l'objet d'une traduction réglementaire avec le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet de territoire se décline sous la forme de quatre enjeux de développement communal :

- Répondre aux besoins d'habitat et favoriser la mixité de la population
- Favoriser le développement l'horizon économique
- Renforcer l'attractivité et le dynamisme du centre bourg
- Protéger et promouvoir un environnement de qualité

1 REPONDRE AUX BESOINS D'HABITAT ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

1.1 Répondre aux besoins en logements et permettre un développement équilibré

La croissance démographique de la commune de Fégréac n'a jamais été aussi élevée que ces dix dernières années.

Elle est la preuve d'un dynamisme local et d'une attractivité au sein du Pays de Redon.

Dans ce contexte, il est nécessaire de proposer un objectif de croissance maîtrisée pour répondre à la demande d'habitat et assurer la mixité de la population, tout en maintenant un équilibre social et territorial.

La croissance urbaine doit rester maîtrisée.

Les élus souhaitent une évolution douce de la population avec un objectif de 2740 habitants d'ici 2025, soit une hausse d'environ 378 habitants sur 10 ans.

En fixant cet objectif, les élus font le choix de :

- poursuivre la politique communale en matière de croissance démographique. Cette continuité permettra d'optimiser les équipements existants, de préparer l'avenir sereinement.

- de garder le caractère rural de la commune qui se traduit par sa forte présence agricole, les marais, zones humides et boisements très nombreux au sein du territoire.

Cette politique douce en matière d'évolution démographique répond, également, aux grandes orientations du SCOT du Pays de Redon ; mais aussi à la politique de la Communauté de Communes du Pays de Redon.

Le territoire de Fégréac est fortement contraint (infrastructures routières, zones humides, zone inondable, PPRI Vilaine, carrières, zones naturelles, activité agricole...), de ce fait les opportunités d'extension géographique de l'urbanisation apparaissent limitées et cadrées.

Les secteurs à urbaniser devront privilégier l'accessibilité, aux commerces et services du centre bourg, aux équipements.

Les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement seront privilégiés, la station a une capacité d'accueil de 1500 habitants, actuellement, elle n'est utilisée qu'à 55 % de sa capacité totale, elle pourra donc accueillir sans problème les nouveaux habitants,

Plusieurs secteurs seront donc retenus pour accueillir un habitat nouveau.

Les espaces non urbanisés du centre bourg doivent être privilégiés notamment :

- le secteur du lotissement de la Bande Jolie, cette urbanisation permettra de densifier le côté ouest du bourg, cette zone est facilement reliable au cœur du bourg par des circulations douces,
- le secteur Rue des Bossettes anciennement occupé par l'activité maraîchère accueillera également une urbanisation du fait de sa situation en plein cœur de bourg, sauf s'il n'y a pas de reprise de cette activité.

1.2 Un développement de l'habitat respectueux de l'espace agricole et naturel

Les élus veulent préserver leur territoire rural. Ils doivent également veiller à la préservation des espaces agricoles et naturels, et à l'économie de l'espace.

Le PLU en vigueur, compte plus d'une dizaine d'hectares, qui sont ouverts à l'urbanisation sans être urbanisés, mais aussi de très nombreux hameaux constructibles.

Dans un objectif d'économie de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus souhaitent privilégier l'habitat en centre bourg, notamment sur les secteurs non urbanisés proches du cœur du bourg, mais aussi en densifiant et en confortant l'urbanisation des vastes parcelles situées à l'ouest du bourg et rue de l'Illette.

Ces secteurs représenteraient un potentiel d'une bonne vingtaine de logements auxquels s'ajoutent les 12 lots privés en attente de commercialisation.

Ces terrains, pour la plupart privés, ne s'urbanisent actuellement qu'au gré des opportunités foncières avec une densité très faible.

Il s'agira de prévoir une urbanisation moins consommatrice d'espaces, un maillage de voiries qui confortera les liaisons douces et l'accès au cœur du bourg, tout en préservant le réseau bocager existant.

Le PLU en vigueur, compte trop de superficies ouvertes à l'urbanisation pour être compatible avec le SCOT. Il est donc obligatoire de réduire des espaces à urbaniser.

C'est pourquoi, il est nécessaire de diviser environ par deux les superficies constructibles pour l'habitat par rapport au précédent PLU, de privilégier une densité de 15 logements à l'hectare en moyenne pour les zones AU contre 11 logements à l'hectare pour le dernier lotissement en cours de commercialisation sur la commune.

Pour les hameaux constructibles, toutes les extensions de hameaux sont interdites au SCOT.

Ainsi, le zonage constructible devra être revu et largement réduit afin de respecter le caractère exceptionnel de la Loi ALUR, mais également les espaces agricoles.

Le zonage constructible en campagne sera réduit de manière drastique en passant d'une vingtaine de hameaux constructibles aux hameaux suivants : La Touche Saint Armel, Barisset, Penhouët, Les Prioux et Farinet.

Cette constructibilité limitée est également liée aux faibles capacités d'extension des groupements d'eau potable.

En effet, la commune de Fégréac a la particularité d'avoir des associations de captage et de distribution de l'eau potable, de nombreux hameaux ne sont pas desservis par le réseau public de l'eau.

Chaque groupement a une capacité maximale de desserte, cette capacité est bien souvent atteinte et ne permet pas la création de nouveaux compteurs d'eau.

La capacité résiduelle devra être prise en compte, pour la sélection de l'accueil d'habitat nouveau au sein du territoire communal.

Cette capacité est faible et ne permettra pas l'accueil de nouvelles constructions dans de nombreux hameaux ou lieux dits.

Le maintien du caractère rural de la commune se traduit également par le maintien du bâti rural. Fégréac compte plus d'une centaine de hameaux et les deux tiers de la population vit en dehors du bourg.

Les élus envisagent de permettre l'évolution du bâti existant que ce soit au niveau des extensions, des rénovations mais aussi en permettant le changement de destination du bâti traditionnel, sous réserve qu'ils ne nuisent pas aux exploitations agricoles en activité et que la capacité maximale du groupement d'eau ne soit pas atteinte.

1.3 Favoriser le maintien d'un équilibre générationnel et social

La commune compte un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sur son territoire.

Elle accueille également un grand nombre de jeunes ménages avec des enfants ; Ce qui a entraîné la construction d'une nouvelle école publique. La mixité générationnelle est donc bien présente aujourd'hui.

Les élus souhaitent maintenir cette mixité, notamment en permettant le développement du logement en centre bourg à la fois pour les jeunes, mais aussi pour les personnes âgées résidentes dans les hameaux et souhaitant se rapprocher du centre bourg.

Trois secteurs (rue du Tertre et rue des Bossettes) très proches du cœur du bourg, actuellement non urbanisés, seront réservés pour l'accueil de ces logements mixtes.

Ils sont situés à moins de 200 m des commerces du centre bourg et sont accessibles par des aménagements piétons (emplacements réservés) afin de faciliter les déplacements.

De même, la commune se doit d'accueillir tout type de population afin de favoriser la mixité sociale. Ainsi l'offre de construction doit être variée et permettre la création de logements neufs, de logements locatifs, en rénovation, en accession à la propriété...

1.4 Optimiser les équipements

La commune a réalisé de nombreux investissements ces dernières années, pour améliorer l'offre d'équipements proposée aux habitants.

Une évolution douce de la population permet d'optimiser les équipements à venir.

Quelques investissements seront cependant à prévoir :

- Le cimetière : bien qu'il reste quelques places disponibles, un agrandissement est à prévoir. Une étude de sol permettra d'identifier son extension.
- La commune dispose d'une garderie péri-scolaire. Les élus réfléchissent à la mise en place d'un nouvel espace enfants / jeunes à terme.
- Les élus souhaitent également la mise en place d'une maison des services médicaux ou para-médicaux, équipement indispensable à la mixité générationnelle du centre bourg.

- A très long terme, il sera nécessaire d'engager une réflexion concernant la restauration scolaire : un agrandissement du site ou un autre moyen de restauration ...

Enfin, au niveau du développement des communications numériques, la commune compte quelques zones blanches, mais des travaux sont en cours pour y remédier. D'ici la fin de l'année 2015, l'ensemble de la commune sera couverte par le numérique.

De même, il est également prévu de poursuivre la montée en débit (de l'ADSL vers le Très Haut Débit) sur la commune en lien avec la politique de la CCPR.

Devant l'ampleur du chantier que représente le déploiement de nouveaux réseaux et les investissements publics importants mis en jeu, un phasage dans le temps sera nécessaire, le projet devrait se terminer à l'horizon 2030 à l'échelle de la CCPR.

2 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

2.1 La création d'une zone d'activité artisanale communale

Le développement économique est une des compétences de la Communauté de Communes du Pays de Redon.

Au sein du Schéma Territorial des zones d'activités de la CCPR, le parc d'activité de l'Illette est recensé en tant que pôle de proximité, celui-ci est entièrement occupé et ne permet donc plus l'accueil de nouveaux artisans, or les élus font face à de nouvelles demandes, ils souhaitent donc étendre le parc actuel ou en créer un nouveau.

Dans le schéma actuel, il n'est pas prévu d'extension, cependant ce schéma est revu annuellement, ainsi il pourrait être prévu une extension de ce parc, à défaut, la gestion sera communale.

L'accessibilité et la visibilité du site seront à prendre en compte, afin d'offrir des conditions d'accueil optimales pour les artisans.

Ainsi le secteur situé sous le cimetière est réservé pour l'accueil d'une nouvelle zone d'activité artisanale de gestion communale ou intercommunale.

2.2 Le maintien du commerce local

Le centre bourg met à la disposition des habitants une offre commerciale locale et diversifiée.

Les élus souhaitent maintenir cette offre.

2.3 La préservation de l'activité agricole

Composante majeure paysagère et économique de la commune, l'activité agricole est très présente au sein du territoire, même si le nombre d'exploitants ne cesse de diminuer.

Les élus souhaitent préserver le cadre de vie actuel et l'identité rurale de la commune, par l'affirmation et la protection de l'activité agricole.

Cette activité doit être maintenue en veillant à préserver la fonction agricole (foncier et siège d'exploitation) mais aussi en permettant son développement et la diversification agricole, de manière raisonnable.

Afin de préserver au mieux cette activité, la commune a engagé en partenariat avec la Chambre d'Agriculture une mise à jour de l'étude agricole réalisée dans le cadre du premier PLU en 2007.

Cette mise à jour permettra ainsi d'identifier précisément les sièges d'exploitation, les différentes activités et de prendre les mesures nécessaires à la pérennité de cette activité économique très présente sur la commune.

2.4 L'activité touristique

Fégréac offre 3 sites touristiques remarquables : Le Bellion, Pont Miny et l'étang Aumée. Les élus veulent poursuivre le développement touristique de ces sites en partenariat avec l'Office Intercommunal du Tourisme et les collectivités territoriales.

De même, certains secteurs de la commune ont un attrait pittoresque.

Des STECAL seront créées pour permettre l'évolution des sites aux loisirs.

3 LES DEPLACEMENTS

3.1 La poursuite de l'aménagement de la RD 773

L'aménagement de la RD 773 devrait se poursuivre en plusieurs tranches et à des échelles temps très variables. Cet aménagement apportera aux habitants un meilleur confort de vie.

Le secteur du Vilot qui présente 4 carrefours sera aménagé à terme, une déviation est prévue afin de sécuriser la traversée aujourd'hui dangereuse de la RD 773.

Ce projet sera néanmoins à affiner avec le Conseil Départemental.

3.2 Une réflexion à mener pour le développement du transport collectif

Les différentes politiques et législations françaises, privilégient la mise en place de liaisons douces, ainsi que l'utilisation des transports collectifs.

Les élus partagent ce point de vue. Ils rappellent que la commune de Fégréac est desservie 9 fois par jour par un bus ayant pour destination la gare de Redon, ce qui est un atout pour une commune rurale.

La commune possède plusieurs arrêts de bus mais aussi une aire de covoiturage officielle à côté de la salle des sports.

Une réflexion doit être menée pour aider la population à changer ses habitudes et participer ainsi à la préservation de l'environnement.

3.3 De nouvelles circulations douces

La création de nouvelles zones d'habitat devra s'accompagner de liaisons douces pour relier dans la mesure du possible, les différents équipements et zones d'habitat existantes.

Plusieurs emplacements réservés sont identifiés au PLU afin de permettre la desserte piétonne des zones AU vers le centre bourg et vers les cheminements existants.

La commune compte également plusieurs sentiers cyclables. Les élus continuent la poursuite de ce développement de ces circulations en lien avec le Département, l'Office Intercommunal du Tourisme.

4 LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

La commune bénéficie de paysages et de milieux naturels de grande qualité qu'il appartient de protéger et de mettre en valeur.

4.1 Protection des sites naturels sensibles

Ces éléments paysagers et naturels étaient déjà protégés dans les documents d'urbanisme précédents.

Les élus souhaitent poursuivre la protection des sites naturels sensibles tels que les marais, abords de cours d'eau...et favoriser leur gestion (niveau d'eau, mesure agro-environnemental, faune, flore).

Ces sites bénéficient déjà d'une protection au titre des ZNIEFF, Natura 2000 et divers inventaires. Une zone naturelle stricte permettra une bonne protection au PLU.

Afin de protéger au mieux les zones humides et de répondre aux orientations du SAGE Vilaine et du SDAGE Loire Bretagne, la commune a engagé une mise à jour de son inventaire.

Le report des zones humides sera effectué au niveau des plans de zonage et le règlement du PLU permettra de mettre en pratique la démarche « éviter, réduire, compenser ».

Il apparaît également nécessaire de protéger les boisements très nombreux sur la commune mais aussi le réseau bocager (haies bocagères, bosquets, arbres remarquables, arbres isolés) qui participe au maintien de continuités écologiques.

Les continuités écologiques, bases de la trame verte et bleue doivent être maintenues et préservées.

La protection des boisements, haies, zones humides, la zone naturelle favorisent le maintien de ces continuités et participent à la création de réservoirs de biodiversité.

4.2 Protection de la ressource en eau

La commune a la particularité d'avoir plusieurs captages d'eau, qui desservent des hameaux en eau potable.

La capacité résiduelle des groupements existants déterminera la potentielle constructibilité du hameau mais aussi la possibilité ou non d'autoriser le bâti soumis au changement de destination.

5 CARTOGRAPHIE DES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

