

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERGÉAL

### Réponses et modifications suite aux avis des personnes publiques associées

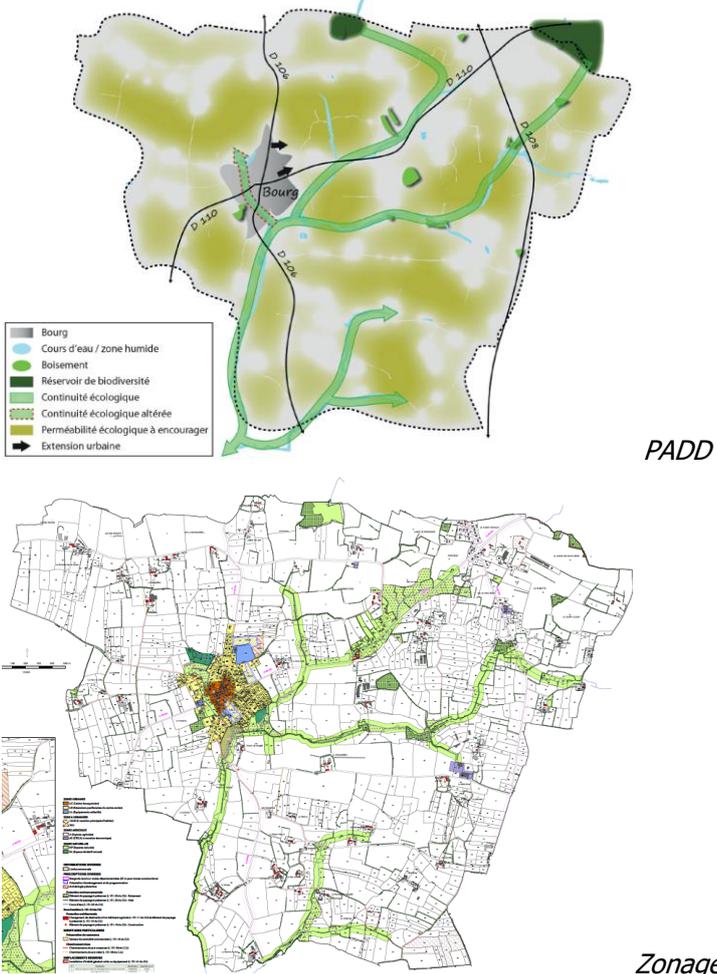
DDTM		
N°	REMARQUES	REPONSES DE LA COMMUNE
<b>ACCUEIL DES POPULATIONS, HABITAT, ACTIVITES ET CONSOMMATION D'ESPACES</b>		
<b>a</b>	<b>Perspectives démographiques</b>	
	<p><b>Demandes :</b> Le nombre estimé de 850 habitants en 2022 non justifié dans le rapport de présentation doit être calculé avec une croissance proche de celles existantes ;</p>	<p>Les données pour l'année 2022 n'étant pas encore disponibles, la commune estime que la population était d'environ <b>830</b> habitants, soit une croissance annuelle de 0,9% entre 2018 et 2022.</p>
	<p>L'objectif de population en 2034 et le taux de croissance apparaissent surestimés. Sans justifications plus précise dans le rapport, notamment au regard du contexte local (dynamique passée, demande de logements, vacance faible...), le taux sera à revoir à la baisse (autour de 0,7 %) au regard des perspectives de l'INSEE pour l'ensemble du Pays.</p>	<p>La commune souhaite revoir ses objectifs à la baisse : <i>En <b>bleu</b> les données arrêtées en CM le 28/08/2023, en <b>rouge</b> les nouvelles données envisagées)</i></p> <p>Le PADD se base toujours sur 12 ans.</p> <p>Taux de croissance : <b>1,36%</b> → <b>0,95%</b></p> <p>Population estimée en 2024 : <b>1 000</b> → <b>930</b></p> <p>Population nouvelle à accueillir : <b>150</b> → <b>100</b></p> <p>Logements nécessaires démographique : <b>56</b> → <b>38</b></p> <p>Logements nécessaires desserrement des ménages : <b>18</b> → <b>22</b></p> <p>Logements nécessaires sur 12 ans : <b>74</b> → <b>59</b></p> <p>Densification du bourg : <b>18</b> → <b>18</b></p> <p>Changements de destination : <b>3</b> → <b>3</b></p> <p>Logements en extension du bourg : <b>54</b> → <b>38</b></p> <p>Densité minimale applicable : <b>18 lgt/ha</b> → <b>19 lgt/ha</b></p> <p>Surface constructible en extension du bourg : <b>3 ha</b> → <b>2 ha</b></p> <p>La commune estime qu'au vue des taux de croissance passés sur la commune, le taux de 0,95% semble raisonnable et adapté au contexte local.</p> <p>L'effort de la commune pour répondre favorablement à la demande de la Préfecture se traduit par une baisse significative par rapport au projet arrêté.</p>
<b>b</b>	<b>Production de logements</b>	
	<p><b>Demandes :</b> Les projections démographiques seront revues à la baisse en s'appuyant sur votre position dans l'armature territoriale et les chiffres de l'INSEE. Avec de nouvelles projections plus réalistes (autour de 0,7 %), vous devriez être en mesure répondre aux objectifs en matière de consommation foncière ;</p>	<p>La commune souhaite revoir ses objectifs à la baisse : Taux de croissance : <b>1,36%</b> → <b>0,95%</b></p>

<p>Un échancier d'ouverture à l'urbanisation (L. 151-6-1 du C. Urba.) sera à ajouter aux OAP avec pour objectif de prioriser et maîtriser l'urbanisation des zones 1AU ; l'OAP no 1 devra prioritairement être inscrite comme secteur à urbaniser. Sur ce secteur, notamment, il conviendra de mobiliser des outils fiscaux et fonciers (droit de préemption urbain, majoration de la TFPNB, ...). En cas de rétention foncière, il conviendra de mobiliser, si nécessaire, la procédure d'expropriation afin de pouvoir concrétiser cette opération en renouvellement urbain ;</p>	<p>Un échancier sera ajouté au PLU. Il indiquera que l'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 75% des lots de l'OAP n°2 auront été commercialisés.</p> <p>L'OAP n°1 reste une priorité pour la commune. Les pages n°109 et 110 évoquent déjà les points soulevés par le préfet :</p> <p><i>Ce secteur situé en coeur de bourg doit absolument être urbanisé à court ou moyen terme. En cas de non-aménagement du site ou de rétention foncière de la part du/des propriétaires, la commune se verra dans l'obligation d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour faire l'acquisition du secteur et engager son aménagement.</i></p>
<p>Il conviendra de préciser, dans les OAP, que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ne pourra se faire qu'après février 2027 et la territorialisation de l'enveloppe foncière « ZAN » par le SCoT du pays de Vitry ;</p>	<p>L'échancier à l'urbanisation stipulera que l'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après les OAP n°1 et n°2.</p> <p>La production de logements (4,9 logements par an soit 59 logements sur 12 ans) nous indique qu'environ 39 logements seront produits avant 2031 et une vingtaine après cette date (cf. annexe en bas de page).</p> <p>La commune décide de classer en zone 2AU les logements qui seront produits après 2031 soit l'intégralité de la zone 2AU.</p> <p>L'OAP n°3 sera donc classé en zone 2AU.</p>
<p>Inscrire un objectif de 20 logements minimum par hectare dans les OAP (voire 25 lgts/ha), ce qui permettrait de réduire l'enveloppe foncière consommée et de suivre l'objectif 31.5 du SRADDET ;</p>	<p>La commune souhaite augmenter la densité minimale inscrite dans le PLU arrêté et affichera désormais une densité minimale de 19 lgt/ha.</p>
<p>Votre projet devra s'engager dans une trajectoire de réduction de la consommation foncière exigée par la loi Climat et Résilience ; pour ce faire le projet communal pourra agir sur les différents leviers évoqués, à savoir : baisse des projections démographiques, augmentation des densités (20 logts/ha), comptabilisation des changements de destination en zone A et N et échancier prévisionnel dans les OAP ;</p>	<p>Le nouveau projet consomme 1ha de moins que le projet arrêté.</p> <p>Surface constructible en extension du bourg : <b>3 ha</b> → <b>2 ha</b></p>
<p>Avec une projection démographique plus réaliste (autour de 0,7 %), une densité de 20 logements par hectare et une meilleure comptabilisation des changements de destination en zone A et N, vous devriez être en mesure de répondre à vos besoins en logements avec environ 1,7 hectares, soit les OAP no 1 et no 2. L'actuelle OAP no 3 sera à transformer en zone 2AU. Votre projet de PLU sera alors à même de répondre aux objectifs en matière de consommation foncière ;</p>	<p>L'OAP n°3 est réduite d'1ha et reclassé en zone 2AU.</p>

<p>Le secteur « Parc du Presbytère » situé en zone UE, devra être : soit comptabilisé comme consommation d'espace NAF puisqu'il est urbanisable dans votre projet actuel, soit protégé par une protection paysagère (L. 151-23 CU) ou un EBC (L. 113-1 CU).</p>	<p>Le secteur sera couvert par une protection au titre des éléments de paysage à préserver (L. 153-23 du CU).</p>
<p><b>Recommandations :</b></p> <p>Le PADD indique vouloir favoriser la mixité des populations et des types d'habitat dans les nouvelles opérations ; en réponse, le règlement, voire les OAP, devrait comporter des objectifs chiffrés (L. 151-14 et 15 du C. Urba) ;</p>	<p>Imposer des objectifs chiffrés semble compliqué pour une commune de la taille de Vergéal. Le risque serait de bloquer tout nouvel aménagement si aucun bailleur ne souhaite participer à l'aménagement d'un site.</p> <p>Cependant, la commune ne s'interdira pas de réaliser de nouveaux logements aidés, comme elle a pu le faire par le passé.</p>
<p>La production annuelle de logements gagnerait à être légèrement revue à la baisse au regard de perspectives démographiques et du prochain PLH en cours d'approbation (au regard de la première recommandation formulée au point (I a)).</p>	<p>Voir réponses ci-dessus.</p>
<p><b>Observation :</b></p> <p>Dans une perspective de « zéro artificialisation nette » (ZAN), le rapport de présentation pourrait également inclure une identification des sites (friches, par exemple) pouvant être désartificialisés et rendus à la nature ou transformés en espace agricole, afin de compenser l'extension de l'urbanisation. Cette identification devrait être accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation identifiants les secteurs et action de renaturation</p>	<p>Il n'existe pas de friche de ce type sur la commune.</p>
<p><b>c Commerces</b></p>	
<p><b>Recommandation :</b></p> <p>Il conviendrait de compléter le volet réglementaire du PLU pour répondre à l'objectif 5-2 du PADD consistant à préserver les commerces et services de proximité dans le bourg (L. 151-16 du C. Urba.) (l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussées commerciaux par exemple).</p>	<p>Cet outil n'a pas d'intérêt sur Vergéal car le seul commerce existant appartient à la commune. En aucun cas, la commune ne souhaite que ce commerce soit transformé en logement.</p>
<p><b>d Bâtiments susceptibles de changer de destination</b></p>	
<p><b>Demande :</b></p> <p>Le nombre de bâtiments potentiellement réalisables par changement de destination en zone A et N doit être comptabilisé dans la production de logements totale. Sur la durée du PLU, une mobilisation de 30 à 50 % du nombre</p>	<p>Le PLU arrêté envisage la création de 3 logements par changements de destination. Ce chiffre correspond au nombre de changements de destination qui ont été réalisés au cours de la dernière décennie.</p> <p>Le chiffre proposé par les services de la préfecture semble démesuré pour ne pas dire farfelu.</p>

	répertorié semble raisonnable, soit 20 à 34 logements.	
	<p><b>Recommandations :</b></p> <p>Les critères à ajouter dans le règlement pour autoriser les changements de destination sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le caractère patrimonial du bâtiment (exclut les ruines) ;</li> <li>une emprise minimale existante de 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>être situé à moins de 50 mètres d'une autre habitation pour éviter la dispersion de l'habitat.</li> </ul>	<p>Le rapport de présentation (page 133) explique que les constructions qui ont été identifiées sur le plan de zone répondent déjà à cette recommandation.</p> <p>Néanmoins, le règlement écrit sera complété et prendra en compte cette recommandation.</p>
	Les indications du bâtiment en dernière page de l'atlas sont à inscrire ;	Le document sera complété.
	Le bâtiment no 49 (B 170) d'une emprise au sol de 49 m <sup>2</sup> est potentiellement susceptible d'être rejeté.	<p>La commune ne souhaite pas retirer une construction qui possède une emprise au sol d'environ 49m<sup>2</sup> au cadastre.</p> <p>Le cadastre n'est pas toujours précis, le pétitionnaire précisera la véritable emprise au sol au moment de la demande effective de changement de destination.</p>
<p><b>PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE DEPLACEMENTS ET RISQUES</b></p>		
<b>a</b>	<b>Ressource en eau et milieux aquatiques</b>	
	<p><b>Demandes :</b></p> <p>La présentation de l'état écologique des masses d'eau du ou des bassins versants dans lequel se situe la commune de Vergéal et les objectifs fixés par le SDAGE pour les masses d'eau du secteur doivent figurer dans le rapport de présentation ;</p>	Le dossier sera complété en ce sens.
	<p>Le rapport de présentation présente une situation de charge en pointe entrante proche de la capacité nominale de la station d'épuration. La réalisation préalable d'un schéma directeur d'assainissement est nécessaire pour déterminer les travaux et aménagements nécessaires pour que le système d'assainissement soit en capacité de collecter, recevoir et traiter les effluents complémentaires apportés par les projets d'aménagement envisagés dans le PLU. Les travaux nécessaires d'adaptation du système d'assainissement devront être réalisés préalablement à l'aménagement des zones urbanisables ;</p> <p>L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation (rappelé au I-b), rendu obligatoire par la loi climat et résilience, doit être produit en cohérence avec les perspectives de travaux sur le système</p>	<p>L'assainissement collectif est une compétence de Vitré Communauté.</p> <p>Deux études sont en cours concernant la gestion des eaux usées. Une en direction de la STEP de la commune de BAIS, une seconde pour la mise en place d'une station boues activées sur l'emplacement de l'actuelle station.</p>

	d'assainissement visant à réduire les surcharges hydrauliques ;	
	La soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau potable doit être justifiée dans le PLU arrêté et située dans un contexte territorial plus large. Le PLU arrêté doit comporter des mesures incitatives aux économies d'eau et viser un développement à consommation d'eau constante ;	Le schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours de finalisation, la ressource est aujourd'hui suffisante jusque 2040. Toutefois, pour assurer et maintenir cette ressource dans l'état des connaissances actuelles, chaque demande amenant de « gros consommateurs » ou d'industriel est étudiée au cas par cas par le SYMEVAL. La mise en œuvre des mesures incitatives aux économies d'eau est étudiée afin de les rendre applicables et efficaces. Des mesures relatives aux économies d'eau seront ajoutées dans les OAP thématiques.
	<b>Recommandations :</b> Le règlement devrait prescrire le respect des préconisations de l'étude de gestion des eaux pluviales annexée au PLU arrêté lors de tout projet d'urbanisation ;	Il n'y a pas de zonage des eaux pluviales d'annexé au PLU arrêté.
	Le PLU pourrait localiser des secteurs dans lesquels une part minimale de surfaces non imperméabilisables ou éco-aménageables est imposée pour contribuer à la nature en ville (coefficient biotope), notamment en zones U et AU (dont les zones d'activités).	La commune ne souhaite pas mettre en place cet outil optionnel. Par ailleurs, il n'y a pas de zone d'activités sur la commune.
<b>b Trame verte et bleue, biodiversité</b>		
	<b>Demandes :</b> L'absence de classement en EBC des éléments et espaces particulièrement remarquables de la trame verte devra être rigoureusement justifié. Par rappel, le classement en EBC permet également de couvrir de secteurs dépourvus de trame verte où des travaux de restauration des continuités écologiques seront étudiés ou menés ; Pour ce faire, vous pourrez vous appuyer sur les connaissances locales p.ex. Chargé de mission bocage, GEMAPI, etc ;	La commune ne possède pas de réservoirs de biodiversité principaux (identifiés à l'échelle intercommunale ou départementale ou régionale). La commune estime que les protections envisagées (éléments de paysager à préserver, zonage naturel) sont adaptées au contexte local.
	L'analyse de la TVB communale doit être renforcée en vérifiant la cohérence avec les territoires voisins et en prévoyant des actions de restauration des continuités ;	Le rapport de présentation (page 131) évoque ce sujet. Un chapitre fait référence à la TVB communale, plus particulièrement la zone N communale et son emboîtement avec les zones N des communes voisines.
	L'OAP thématique « TVB » devrait identifier les aménagements nécessaires pour recréer ou améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques. Des mesures de restauration aux points de fragilité identifiés sur la commune et aux interconnexions avec les autres communes sont attendues ;	Des aménagements ont déjà été effectués en campagne ou aux interconnexions avec les autres communes (notamment le reméandrage du ruisseau de Vergéal et la suppression du plan d'eau). Cependant, l'OAP sera complété et identifiera le secteur nord du parking de la rue de la Fontaine comme espace pouvant faire l'objet de mesures de restauration.

<p>Le plan de zonage doit être en concordance avec le PADD concernant les continuités écologiques ;</p>	<p>Un zonage ne doit pas être conforme aux schémas apparaissant dans les PADD.</p> <p>Il s'agit bien de schémas/croquis qui permettent aux lecteurs de mieux comprendre le projet communal.</p> <p>Par ailleurs, le PADD de Vergéal et sa traduction règlementaire sont presque similaires.</p>  <p style="text-align: right;"><i>PADD</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Zonage</i></p>
<p>Le projet de PLU doit prendre comme référence la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat en Ile-et-Vilaine. Le rapport de présentation doit également préciser que cette cartographie peut être amenée à évoluer et signaler aux pétitionnaires de travaux de se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau ;</p>	<p>Le PLU sera mis à jour avant approbation si la cartographie diffère de celle présente dans le projet arrêté.</p>
<p>Le projet de PLU doit mettre en place une marge de recul de 10 m par rapport aux cours d'eau ;</p>	<p>Le PLU <u>peut</u> mettre en place une marge de recul de 10 m par rapport aux cours d'eau.</p> <p>La commune est favorable à cette observation. Le PLU sera modifié.</p>
<p>En l'absence de précision de la bonne prise en compte du caractère alternatif des critères pédologique et floristique pour la détermination des zones humides, la méthode de réalisation de</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p>

	l'inventaire est nécessaire ainsi qu'un inventaire dans les zones à urbaniser ;	
	L'identification de secteurs à fort enjeu n'est pas effectué et aucune action de compensation au-delà d'une compensation équivalente en matière de rôle écologique n'est prévu en cas de destruction de haies. Une graduation des secteurs est à mettre en place en fonction des enjeux écologiques, hydrologiques, agricoles et de paysage de chaque haie. Des compensations supérieures à 100 % devront être demandées sur les secteurs identifiés comme présentant des enjeux supérieurs ;	Le PLU pourra faire l'objet d'une modification pour prendre en compte cette remarque lorsque la commune aura réalisé une étude fine sur les enjeux écologiques, notamment des haies. Cette étude n'existant pas actuellement, le PLU ne sera pas modifié avant approbation.
	Dans les OAP sectorielles, il doit être interdit de détruire les haies et boisements existants ;	Pourquoi ? Une haie de thuyas doit-elle absolument être préservée ?  La commune ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point. Les haies sont classées en éléments de paysage à préserver. La suppression de ces haies peut être autorisée par la commune sous conditions.
	L'OAP « TVB » doit mieux illustrer les aménagements à prévoir pour recréer ou améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques aux endroits où il identifie une fragilité, afin d'y faciliter le déplacement des espèces, et définir des secteurs de restauration du bocage ; ces OAP peuvent également identifier les secteurs où la commune souhaite réaliser des compensations ;	Voir réponses ci-dessus
	Le règlement écrit de la zone N du PLU devra reprendre les caractéristiques des clôtures définis par la Loi n° 2023-54 du 2 février 2023 (les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ; leur hauteur est limitée à 1,20 mètre ; elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ; elles sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET).	Le règlement sera modifié en ce sens.
	<b>Recommandations :</b>  Un inventaire complet de la trame verte existante serait appréciable. Il serait autre que l'unique analyse orthophotographique du territoire. L'inventaire complet et le diagnostic permettraient d'identifier les éléments remarquables et à fort enjeu et d'associer les acteurs locaux à la préservation et à la restauration de la trame ;	Il n'est pas impossible que la commune réalise ce type d'étude dans les années à venir.
	Un inventaire des espèces faunistiques et floristiques serait à réaliser sur les zones à urbaniser ;	Il n'est pas impossible que la commune réalise ce type d'étude dans les années à venir.

<p>Outre la zone N, le règlement pourrait prescrire des principes de clôtures perméables pour la petite faune dans tous les secteurs de continuité écologique ;</p>	<p>La commune modifiera le règlement écrit pour prendre en compte cette recommandation.</p>
<p>Le PADD devrait valoriser les services rendus par les éléments de TVB en matière de cadre et qualité de vie de la population, ainsi que leurs contributions à l'adaptation au changement climatique en matière de régulation hydraulique, de rafraîchissement des zones urbaines, de stockage du carbone ;</p>	<p>/</p>
<p>Le PLU pourrait mieux identifier les milieux ouverts d'intérêt à préserver dans le cadre de la définition de la TVB ; il pourrait citer l'objectif fixé par le SRADDET sur le grand ensemble de perméabilité dans lequel se trouve le territoire communal, afin de renforcer l'ambition de restauration des continuités écologiques ;</p>	<p>Les milieux ouverts sont identifiés et évoqués à plusieurs reprises dans le rapport de présentation (page 52). L'objectif du SRADDET sera repris dans le rapport de présentation.</p>
<p>Les critères de choix entre l'outil EBC et le classement en éléments de paysage (au titre de l'article L. 151-23 C. Urba.) devraient être détaillés sur la base d'une analyse des enjeux liés aux différents éléments inventoriés.</p>	<p>Voir réponses ci-dessus.</p>
<p><b>c Climat, air et énergie</b></p>	
<p><b>Demande :</b> Démontrer la compatibilité du PLU au PCAET approuvé en 2021</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>
<p>Les raisons motivant l'interdiction des champs photovoltaïques et des éoliennes en zones A et NP doivent être argumentées et justifiées, notamment au regard du PADD et de la compatibilité aux objectifs du PCAET, sans quoi cette interdiction ne pourrait être retenue.</p>	<p>L'interdiction des champs photovoltaïques est demandée par la chambre d'agriculture depuis plusieurs années pour ne pas consommer trop d'espace agricole. Le PLU n'interdit pas les éoliennes.</p>
<p><b>Recommandations :</b> Le diagnostic pourrait être complété par une analyse climat-air-énergie plus approfondie, à l'échelle de la commune ; les effets du changement climatique et les adaptations à prendre en compte dans le PLU sont également à développer (aggravation des risques naturels liées au changement climatique, séquestration et stockage des gaz à effet de serre) ;</p>	<p>La commune ne souhaite pas répondre à cette recommandation.</p>
<p>Des indicateurs de suivi des thèmes climat-air-énergie sont à définir notamment la réduction des GES.</p>	<p>La commune ne souhaite pas répondre à cette recommandation.</p>
<p><b>Observations :</b> L'article L151-5 du C.Urba. liste les orientations à définir dans le PADD, incluant notamment les</p>	<p>Le PADD sera complété en ce sens.</p>

	réseaux d'énergie qui, sauf erreur, ne sont pas traités ici ;	
	Le PCAET de Vitré-communauté indique vouloir développer les chaufferies collectives biomasse et les petits réseaux de chaleur sur des zones de faible densité de son territoire (action PE4) ; une première approche des possibilités de développement de tels équipements à Vergéal aurait pu être menée.	Aucun projet n'est recensé sur la commune.
<b>d Déplacements et infrastructures</b>		
	<b>Recommandations :</b> Le PLU devrait tenir compte du schéma cyclable porté par Vitré-communauté et du projet de liaison intracommunautaire ;	Aucun projet n'est recensé sur la commune.
	L'existence de l'aire de covoiturage Rue Fontaine déclarée sur la plateforme en ligne Géobretagne ;	Le rapport de présentation sera complété.
	Le règlement pourrait faire référence aux articles L. 113-11 et suivants du CCH relatif aux équipements nécessaires à la recharge des véhicules électriques.	Le règlement sera complété.
<b>AVIS SUR LA PROCEDURE ET SUR LA FORME</b>		
<b>a CDPENAF</b>		
	La CDPENAF a été saisie ; l'avis de la commission devra être joint au dossier d'enquête publique.	/
<b>b Rapport de présentation</b>		
	La numérotation de la table des matières est à reprendre ;	Le rapport de présentation sera corrigé.
	Le rapport devra intégrer un chapitre sur les zones de protection archéologique (1 zone repérée sur les plans). La Direction régionale des affaires culturelles demande d'y intégrer le tableau et la carte qui la répertorie.	Le rapport de présentation sera complété.
	Le tableau page 96 indique par erreur l'OAP n°2 à la place de n°1.	Le rapport de présentation sera corrigé.
<b>c Règlement</b>		
	Les articles 6-2 des différentes zones, indiquent que « Les espèces invasives telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites ». Il conviendrait d'ajouter qu'il faut se référer à la liste figurant en annexe 2 du règlement.	Le règlement sera complété.
	L'article 7 du règlement du SAGE interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante. Cette règle s'applique sur le territoire de Vergéal et serait donc à prendre en compte dans le	Le règlement sera complété.

	règlement du PLU, dans les prescriptions générales.	
<b>d</b>	<b>Plan de zonage</b>	
	Une mise à jour paraît nécessaire pour une bonne lisibilité du plan.	Le plan sera modifié.
	La marge de recul départementale au nord chevauchant la zone 1AUE peut être retirée.	Le plan sera modifié.
	L'indication des distances des marges de recul n'est pas explicite et doit être repérée par rapport à l'axe de la voie.	Le plan sera modifié.
	L'emplacement de la station d'épuration par lagunage pourrait être indiqué.	Le plan sera modifié.
<b>e</b>	<b>Servitudes d'utilité publique (SUP)</b>	
	<b>Recommandation :</b> La présence des ouvrages RTE doit être signalée dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée (notamment les zones A et N) et être compatible avec les éléments de paysage et EBC.	Le dossier sera complété.
<b>f</b>	<b>Numérisation du PLU</b>	
	Le PLU doit être numérisé au format CNIG et déposé dès son approbation sur le Géoportail de l'urbanisme.	Le PLU sera numérisé au format CNIG dès son approbation.

SCOT DU PAYS DE VITRÉ		
N°	REMARQUES	REPONSES DE LA COMMUNE
	<b>Le rapport de présentation</b>	
	P.46 : Nous vous invitons à rappeler la prise en compte des haies identifiées dans le cadre du programme Breizh bocage. Pour rappel, le SCOT précise dans son orientation VII.3.B : « Les documents d'urbanisme prendront en compte les haies identifiées dans le cadre du programme Breizh Bocage et y associeront des prescriptions qui assurent le maintien du linéaire existant et sa qualité dans le temps. »	Le rapport de présentation sera complété.
	P.103 : Nous vous invitons à préciser dans le rapport de présentation la taille des ménages (nombre moyen d'occupant par résidence principale) projetée à l'horizon du PLU. Pour rappel, la taille des ménages fixée par le SCoT pour les pôles de proximité à l'horizon 2035 est de 2,6 (orientation 1.2.B).	Le rapport de présentation sera complété. Le projet arrêté se base sur une taille de 2,66.

<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	
Le SCOT ne fixe pas d'objectifs chiffrés de production de logements aidés pour les pôles de proximité. Cependant, le SCOT encourage les communes de cette strate à introduire une part de logements aidés dans leur production globale nouvelle de logements. Nous encourageons donc la commune à introduire une part minimale de logements aidés dans ses futurs secteurs de développement.	Imposer des objectifs chiffrés semble compliqué pour une commune de la taille de Vergéal. Le risque serait de bloquer tout nouvel aménagement si aucun bailleur ne souhaite participer à l'aménagement d'un site.  Cependant, la commune ne s'interdira pas de réaliser de nouveaux logements aidés, comme elle a pu le faire par le passé.
<b>Le règlement littéral</b>	
Pour rappel, le SCOT favorise dans son orientation VII.3.B « le bon fonctionnement des continuités écologiques en autorisant la destruction des haies si une compensation quantitative (planter au moins un mètre de haie pour chaque mètre détruit) et qualitative (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) est assurée. » : Nous vous demandons d'ajouter cette phrase : au moins un mètre de haie pour chaque mètre détruit dans votre règlement littéral, pour chaque zone, afin de respecter les dispositions du SCOT à ce sujet.	Le dossier sera complété en prenant en compte cette remarque.
La commune de Vergéal étant identifiée en tant que pôle de proximité dans l'armature commerciale du SCOT, le PLU ne peut pas autoriser l'implantation de commerce de plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment par création ou changement de destination du bâtiment existant. Merci d'ajouter cette disposition dans le règlement littéral pour les zones autorisant la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».	Le règlement écrit sera modifié en ce sens.
<b>Remarque générale :</b>	
Rappel du SCOT — Orientation III.3.B : « Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement futures devront analyser les déplacements des engins agricoles pour ne pas les contraindre et limiter leur dispersion géographique. » Nous vous invitons à analyser plus précisément cette orientation dans la partie du rapport de présentation justifiant les secteurs d'extension de l'urbanisation.	Le rapport de présentation sera complété.
Rappel du SCOT — Orientation VIII.I.C : « Les documents d'urbanisme doivent identifier les espaces pouvant contribuer au développement du covoiturage (...). » :  Aucune aire de covoiturage à créer n'est mentionnée dans le PLU. Nous vous demandons d'analyser plus précisément cette orientation ; le covoiturage fait partie	Le rapport de présentation sera complété.  Il existe déjà une aire rue de la Fontaine.

	intégrante des modes alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle.	
	<p>Suite à l'exposé du projet de PLU arrêté en bureau syndical le lundi 27 novembre 2023, ses membres souhaitent ajouter une remarque.</p> <p>Le taux de croissance démographique fixé à 1,36% dans le PLU arrêté, bien que compatible au SCOT, est supérieur à celui-ci (1,25%) ;</p> <p>Le bureau syndical souhaite alerter la commune sur ce point et l'invite donc à bien argumenter son projet dans son rapport de présentation.</p>	Le taux de croissance annuel est diminué à 0.95%.
	<b>REGLEMENT LITTERAL</b>	
	<p>Titre I — Dispositions communes</p> <p>P.6 : Nous vous recommandons de préciser que les bâtiments annexes sont détachés de la construction principale pour plus de simplicité et de clarté. En effet, les plans intérieurs ne sont plus fournis dans les dossiers d'instruction du droit des sols (accès direct ou non ?).</p>	Le règlement sera modifié en ce sens.
	13 : La définition d'emprise publique n'est pas suffisamment claire, nous vous invitons à la revoir.	Le règlement sera modifié en ce sens.
	P.18 : Il est précisé que « l'édification de clôtures est soumise à autorisation administrative ». A titre de conseil, il ne faudra pas omettre de prendre une délibération actant le principe de soumission à DP pour les clôtures à la fin de la procédure de révision générale du PLU.	/
	P.20 : Merci de bien préciser après la citation d'articles de quel code il s'agit : L.III-I du code de l'urbanisme — paragraphe « restauration d'un bâtiment ».	Le règlement sera complété en ce sens.
	<p><b><u>Titre II — Dispositions applicables aux zones urbaines</u></b></p> <p>P.32 / p.40 : Dans le tableau listant le nombre de places de stationnement par destination, une erreur s'est glissée dans la ligne Artisanat et commerce de détail. Il est inscrit à 2 reprises : Etablissement de moins de 100 m2 de surface de plancher : à rectifier. Idem pour la ligne Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p>	Le règlement sera modifié en ce sens.

MRAe		
N°	REMARQUES	REPONSES DE LA COMMUNE
<b>ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>		

	L'Ae recommande de compléter l'état initial par la description, à l'échelle de la parcelle, des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation, en particulier les espaces en extension de l'urbanisation (notamment sur le plan écologique et des écosystèmes présents).	Une description complémentaire sera effectuée. Cependant aucune étude faune/flore ne sera réalisée avant l'approbation du PLU. Ces études doivent s'effectuer sur les quatre saisons.
<b>SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » ET SCENARIOS ALTERNATIFS</b>		
	L'Ae recommande que le scénario de croissance démographique ne relève pas seulement d'un objectif communal, mais s'appuie pour plus de réalisme sur des prévisions démographiques à une échelle supra communale.	Les prévisions de croissance démographique sont revues à la baisse. Le nouveau taux annuel sera de 0,95%.
<b>ORGANISATION SPATIALE ET CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, MULTIFONCTIONNALITE DES SOLS</b>		
	Une augmentation des densités de logements mériterait d'être envisagée, le SRADDET visant une valeur minimale de 20 logements par hectare à l'échelle de la région.	La densité sera augmentée. Le PLU imposera une densité minimale de 19 lgts/ha.
	L'Ae recommande de reconsidérer l'hypothèse de croissance démographique annuelle, les besoins de construction de logements induits, les densités de logements et le phasage des ouvertures à l'urbanisation, au regard des incidences de ces choix sur l'environnement et dans une approche intercommunale.	Les prévisions de croissance démographique sont revues à la baisse. Le nouveau taux annuel sera de 0,95%.
<b>QUALITE PAYSAGERE ET TRANSITIONS « VILLE-CAMPAGNE »</b>		
	L'Ae recommande de mener une réflexion plus poussée sur la qualité paysagère des futurs aménagements, afin de ne pas amplifier la tendance à la banalisation du paysage par la création de lotissement visibles depuis les axes de circulation.	Les OAP ne seront pas modifiées.
<b>QUALITE DE L'EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES</b>		
	L'Ae recommande d'assurer la cohérence entre les ouvertures à l'urbanisation et la capacité des systèmes d'assainissement des eaux usées, en lien avec les dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Vilaine (SAGE Vilaine).	
<b>RISQUES ET DEPLACEMENTS</b>		
	L'Ae recommande de renforcer le projet de PLU sur la question des espaces tampons au regard de la protection contre l'exposition aux pesticides agricoles.	Les OAP ne seront pas modifiées.

L'Ae recommande de compléter le projet de PLU afin de sécuriser et de développer les déplacements en modes actifs sur le territoire, et de développer les modes de transport mutualisés tel le covoiturage.	Le PLU évoque déjà ces thématiques, notamment dans les OAP et au travers de l'outil « Cheminements doux à conserver et créer (L 151-38 du C.U.) ».  Le rapport de présentation précisera qu'il existe déjà une aire de covoiturage en cœur de bourg.
---	--

VITRÉ COMMUNAUTÉ		
N°	REMARQUES	REPONSES DE LA COMMUNE
<b>AU TITRE DE LA COMPETENCE HABITAT</b>		
	Un calendrier précisant la chronologie estimée des opérations d'habitat devra être précisé afin d'estimer les opérations produites sur la première période correspondant à celle du PLH n 0 3 et les objectifs fixés dans ce dernier.	Cf annexe n°1 en bas de page.
	Une analyse qualitative et quantitative de l'offre en logements aidés permettrait d'aborder une approche globale de la mixité sur la commune et la définition d'une mixité sociale dans la programmation des futures opérations d'habitat : maintien d'un taux minimal sur la Commune ? offre nouvelle dans la production totale ? quel niveau de vente ? réhabilitation du parc social existant ?	La partie quantitative est traitée (page 16 du rapport de présentation).  La partie qualitative pourra être précisée.
<b>AU TITRE DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>		
	Le rapport de présentation du PLU, le règlement et les OAP ne présentent pas des dispositions relatives aux EnR.  Les OAP thématiques sur le développement des énergies renouvelables en citant l'éolien, mais aussi le solaire, le bois énergie... Elles peuvent fixer des orientations relatives à l'implantation des constructions visant à optimiser l'utilisation de certains équipements de production d'énergies renouvelables, tels que des panneaux photovoltaïques.	Une OAP spécifique EnR sera ajouté au dossier.
	Le code de l'urbanisme ne comporte pas de restriction particulière quant à la nature des «constructions» pouvant être admises dans les STECAL, il n'est pas exclu de pouvoir y prévoir des activités économiques.	C'est pour cette raison que le PLU autorise des STECAL économiques, par ailleurs validés par la CDPENAF.
	Chaque trame sera insérée dans le paragraphe s'y afférent. Parfois cela a été fait (Archéologie préventive, emplacements réservés, commerce, cheminement doux...) mais pas pour toutes les trames.	Le règlement sera complété en ce sens.
	Eléments de paysage à préserver :  Ne pas faire figurer de légende dans les zones (UE...) uniquement dans les dispositions générales.	?
	Eléments du patrimoine bâti (p15) :	Le règlement sera complété en ce sens.

	Faire un renvoi au R 151-41 3 :	
	Reprendre la même écriture soit bâti soit élément de paysage à préserver.	Le règlement ne sera pas modifié.
	Distinguer les changements de destination d'un bâtiment agricole (L 151-11 CU) et élément de paysage à préserver (L 151-19 CU)	Le règlement ne sera pas modifié.
	Zone 2 AU — encore d'actualité ? En cohérence avec la suppression de la réserve foncière à vocation économique.	Il reste bien une zone 2AU... Le règlement ne sera pas modifié.
	Restauration d'un bâtiment (111.3) Vous pourriez qualifier la notion de ruine.	Le règlement ne sera pas modifié.
	Définition des annexes à trancher. Elle doit être implantée selon éloignement restreint entre les deux constructions ou elle peut être accolée à la construction principale (lien fonctionnel). Les deux termes sont contradictoires : soit on doit, soit on peut...	La définition reprise dans le PLU arrêté correspond à la définition du lexique national. Cependant, le règlement précisera que les annexes sont détachées de la construction principale.
	Définition hauteur totale : Vous retirerez la formulation suivante: « Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple ».	Le règlement ne sera pas modifié.
	Piscine : A retirer, c'est de la procédure. « Au-delà d'une certaine surface et en fonction des caractéristiques de la piscine (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), des autorisations peuvent être nécessaires ».	Le règlement ne sera pas modifié.
	Marques de recul sur RD Il est mentionné 25 mètres pour toutes les constructions ?	Oui.
	L 111-6 CU « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». Nommer les différentes RD où s'applique la marge de recul.	Sur toutes les RD.
	Hauteur — A revoir zone UC Quelle est la donnée à utiliser ?	Cf les dispositions générales (page 14).

	Ouvrages en saillie et éléments architecturaux Vous définirez les ouvrages en saillie et les éléments architecturaux du fait de l'extériorisation qui les caractérise.	Le règlement prendra en compte cette remarque.
	5.1 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Paragraphe non réglementé — Cela signifie que le centre bourg peut « changer de visage ». Cohérence architecturale du centre bourg à conserver ?	Sans commentaire.
	5.2 Clôtures En zone UC - Sur rue, obligatoire de présenter un mur en pierre — Pas d'alternative ? A l'inverse, pas de règles pour les limites séparatives. Où est la cohérence ?	Le règlement n'évoque pas ces principes.
	En zone A et NP, clôtures trop réglementées avec schéma qui s'apparente à des clôtures de lotissement. Cette écriture n'a pas lieu d'être dans cette zone.	Sans commentaire.
	5.3 Eléments de paysage bâti à protéger Paragraphe à retirer, sans utilité.	Si, il a une « utilité ». Il y a des éléments de paysage bâti à protéger en zones A et N...
	Article 5.4 — Performances énergétiques et environnementales : Le volet énergie et changement climatique est peu traité d'un point de vue incitatif. Prévoir les dérogations pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale (L. 152-5-2) La question de l'isolation thermique des constructions existantes doit être abordée. - En cas d'obligation d'alignement, le règlement fixera les conditions dans lesquelles l'isolation peut faire saillie (0,x mètres au plus en fonction de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition comprise). - En cas de retrait, le règlement prévoira une déduction du retrait dans les mêmes limites. Le règlement n'omettra pas de préciser que ces prescriptions ne sont pas applicables aux éléments bâtis remarquables protégé par le PLU, ces derniers échappant aux possibilités de dérogation.	Le règlement sera complété en ce sens.
	Corriger les erreurs dans le tableau du stationnement.	Le règlement sera corrigé en ce sens.
	Zone A Retirer du tableau de destination la possibilité de réaliser restauration — hôtel et autres hébergements touristiques.	Non.
	Pour les zones A et N, le règlement du PLU doit prendre soin de rappeler l'existence de la règle de réciprocité issue de l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime.	Considérant qu'il s'agit d'un autre code que celui de l'urbanisme, le règlement écrit n'a pas besoin de rappeler cette règle.

		Sinon il faudrait rappeler toutes les règles en lien avec les autorisations d'urbanisme (code civil, code de la construction, code de l'environnement...).
	Quelle différence entre le point A 2.2.2 — Changement de destination des bâtiments agricoles repérés p 54 et le point A 2.2.7 ?	2.2.2 : Il s'agit d'une règle pour les exploitantes agricoles 2.2.7 : Il s'agit d'une règle pour les tiers
	P 61 -A6 Une commission « coupe et abattage d'arbres » est-elle prévue par la commune ? Le règlement y fait référence.	Oui.
	Quid des trackers ?	/
	Le point A 2.2.3 reprendra l'écriture du 2.2.4.	Le règlement ne sera pas modifié.
	En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation. p 53 Cette écriture peut poser des difficultés d'installation d'un agriculteur.	Le règlement ne sera pas modifié. Il a été rédigé en concertation avec la chambre d'agriculture.
	Les points 2.2.1 et 2.2.2 se contredisent. Retirer la seconde partie de la phrase.	Le règlement ne sera pas modifié.
	Zone A 2.2.7 et dans toute la zone N Enlever les destinations restauration, hôtel et autres hébergements touristiques	Le règlement ne sera pas modifié.
	AS p 64 Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 40% d'emprise au sol des constructions existantes. Cette écriture n'a pas de sens — A retirer.	Le règlement ne sera pas modifié.
	Zone AS et mention erronée de la zone AE 1 —A rectifier.	Le règlement sera modifié.
	OAP Afin de garantir la mixité sociale et fonctionnelle recherchée, les OAP d'habitat pourraient être plus précises sur la mixité des typologies d'habitat afin de favoriser la diversification de l'offre de logements. Des préconisations sur les formes urbaines plus denses peuvent aussi être envisagées.	Les OAP ne seront pas modifiées.
<b>AU TITRE DE LA COMPETENCE ENVIRONNEMENT ET DES OBJECTIFS DU PCAET</b>		
	Le règlement pourrait prévoir un coefficient de végétalisation sur toutes les zones du PLU.	Le règlement ne sera pas modifié.

**Annexe n°1 – Production de logements par an sur une période de 12 ans et zonage du PLU**

Zonage attribué	1AU								2AU			
	Années	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Logements produits depuis le 01/01/2023 sur la base de 4,9 lgts/an	4,9	9,8	14,7	19,6	24,5	29,4	34,3	39,2	44,1	49	53,9	58,8
39 logements produits jusqu'au 31/12/2030									20 logements produits après le 01/01/2031			

A VERGÉAL, le 30 mars 2024

Le Maire,



Samuel URIEN