

REMARQUES PPA PLU

REPONSE MAIRIE DE GUIGNEN
nouvelles réponses apportées en cours d'enquête

PREFECTURE

PLU

Demandes
ou recd*

Objets

<p>Sobriété foncière équilibre entre les zone urbanisées et les espaces agricoles et naturels - Quantification des besoins en logements</p>	<p>Demande</p>	<p>Le scénario de développement communal devra être ajusté pour tenir compte des évolutions démographiques réelles observées. En fixant un niveau de desserrement des ménages plus réaliste, la commune pourra réduire de façon sensible ses besoins en nouvelles résidences principales et les besoins en fonciers qui y sont liés</p>	<p>Au regard des derniers recensements, il y a un maintien de la taille des ménages. Si on revoit à 2,5 p/ménage dans 10 ans, il y aurait 80 logements en moins à produire, soit -2,5 hec. Mais d'une manière globale, on n'a pas de consommations foncière en dehors des deux ZAC. Il y a 2 tranches en ZAU dont 1 ne sera pas ouverte à 10 ans mais plutôt 12 ans. Les élus de Guignen considèrent que le futur PLU n'a rien ajouté en termes d'extension. La seule nouveauté réside dans l'extension de la ZA des Bignons et la tranche 3 de la ZAC de la Vigne. A noter aussi que la ZA de la Roche blanche est passée pour moitié en ZAU (diminuer à 3hec). Il est envisagé de supprimer la zone ZAU à la ROCHE BLANCHE.</p>
<p>Sobriété foncière équilibre entre les zone urbanisées et les espaces agricoles et naturels - Consommation foncière à vocation d'habitat</p>	<p>Demande</p>	<p>Les besoins en foncier pour les espaces à vocation principale d'habitat qui dépassent l'enveloppe prévue au SCOT (enveloppe sur 10 ans) devront, faute de justification particulière, être réduits. La mise en œuvre de la stratégie nationale bas carbone (SNBC) publiée le 6 décembre 2018, avec pour objectif la neutralité carbone en 2050, nécessitera un développement important des puits de carbone dont les principaux sont les espaces agricoles et naturels, qu'il convient dès lors de préserver au maximum. Cette volonté nationale de sobriété foncière est appuyée par la publication récente de l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace.</p>	<p>Concernant les zone d'activités: Diminuer de 2,9 hec sur la Roche blanche (partie en ZAU) et reclassement de la zone 1AUa des Bignons en ZAUa Concernant les secteurs d'habitat: Le projet du PLU arrêté est exprimé sur 10 ans. Afin d'intégrer les perspectives communales ambitieuses concernant le renouvellement urbain et prendre en considération le travail engagé sur le long terme (opération de zone d'aménagement concerté engagé depuis plusieurs années), la commune estime que son projet de PLU est calibré pour une douzaine d'années. Elle souhaite désormais, pour davantage de cohérence avec le SCOT, exprimer son projet sur un temps légèrement plus long en prenant pour référence la période 2019 -2031.</p> <p>-> croissance communale de 1.8% exprimée sur cette période se traduit : oPar une croissance de 974 habitants oUn besoin de 390 logements supplémentaires pour accueillir cette nouvelle population oUn besoin de 71 logements pour tenir compte du phénomène de décohabitation Les besoins liés à la décohabitation des ménages sont modifiés pour tenir compte de la remarque de la DDTM et de la chambre d'agriculture et recalculé sur l'hypothèse SCOT (soit une baisse de 0.01 / an sur la période 2019 – 2031) : soit un calcul basé sur 2,48 personnes par ménage en 2031 : en suivant cette hypothèse, 71 logements sont à prévoir pour tenir compte de la décohabitation (126 logements prévus par le PLU arrêté) oSur la base de ce scénario de croissance rallongé et corrigé 461 nouveaux logements seront nécessaires (le scénario du PLU arrêté était basé sur un besoin de 458 logements)</p> <p>Compatibilité avec le SCOT : oLa décohabitation est désormais exprimée en cohérence avec l'hypothèse SCOT oLes logements seront aménagés dans les phases 4 et 5 de la ZAC classées en ZAU. Ce classement permet à la commune de disposer de l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation et d'assurer un développement urbain échelonné sur la période de 12 ans. oLes d'un tiers de ces logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine (sans impact direct sur les espaces naturels et agricoles de la commune) oLe SCOT table sur la création de 741 logements sur 20 ans soit 37 RP / an, le projet de PLU à 12 ans est basé sur une production de 38 logements par an soit 461 logements sur la période.</p>
<p>Sobriété foncière équilibre entre les zone urbanisées et les espaces agricoles et naturels - Densité des opérations d'habitat</p>	<p>Recommandation</p>	<p>Pour favoriser la sobriété foncière, le PLU pourrait prévoir des densités encore supérieures dans les zones d'extension urbaine, et ainsi réduire les emprises nécessaires.</p>	<p>Les densités sont exprimées en densités minimales (des densités supérieures pourront être réalisées), elles sont compatibles avec le SCOT du pays de Vilaine.</p>
<p>Sobriété foncière équilibre entre les zone urbanisées et les espaces agricoles et naturels - Echéanciers des opérations d'habitat</p>	<p>Recommandation</p>	<p>La répartition des zones AU (en 1AU ou 2AU) devrait être ajustée de façon à urbaniser en priorité les secteurs en densification et en extension directe du bourg, plutôt que les secteurs plus éloignés, dans l'objectif d'une augmentation de la population au plus près des commerces, des services et des équipements.</p>	<p>Afin d'équilibrer les zones 1AU et 2AU et prendre en compte la desserte par les réseaux, la commission PLU a décidé de découper l'OAAP secteur Sud parking et pôle médical en 1AU et en 2AU. L'ensemble des projets de développement (à l'exception du STECAL) sont bien inscrits dans la continuité du bourg</p>

Envoyé en préfecture le 04/02/2020
Reçu en préfecture le 04/02/2020
Affiché le
ID : 035-213501273-20200127-01_20_17-DE

Pièce annexée
à la délibération
du 01.10.17
du 27.01.20

Le Maire
Sylvain LEFEUVRE

REPOSE MAIRIE DE GUIGNEN	
Objets	Demandes ou recd°
Sobriété foncière équilibre entre les zones urbanisées et les espaces agricoles et naturels - Consommation foncière à vocation d'activité économique	Demande
Sobriété foncière équilibre entre les zones urbanisées et les espaces agricoles et naturels - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	Recommandation
Sobriété foncière équilibre entre les zones urbanisées et les espaces agricoles et naturels - Annexes/extension des bâtiments à usage d'habitation en zone A et N	Recommandation
Sobriété foncière équilibre entre les zones urbanisées et les espaces agricoles et naturels - Changements de destination en zone A et N	Recommandation
Préservation des milieux naturels et de la biodiversité - Préservation et renforcement de la trame bocagère	Recommandation
Préservation des milieux naturels et de la biodiversité - Préservation et restauration des zones humides	Demande
	PLU
	La zone d'activités de la Roche Blanche devra, faute de justifications complémentaires, être réduite en superficie pour être compatible avec le SCOT de Vallons de Vilaine.
	Le PLU devrait tenir compte des remarques ci-dessus pour mieux cadrer la vocation et le devenir de ce STECAL.
	S'agissant des extensions et des annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU : - la surface cumulée des annexes en zone A et en zone N devrait être limitée à 60 m² maximum sans distinction de type d'annexes (abri de jardin, piscine...); - la distance entre les annexes et les habitations devrait être fixée à 20 mètre maximum de l'habitation principale plutôt que d'une construction de l'habitation concernée; - une interdistances minimum de 100m des bâtiments agricoles devrait être indiquée.
	S'agissant des changements de destination : - le règlement littéral devra rappeler que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle. - le règlement ne devra autoriser le changement de destination que sous réserve du respect d'une distance de 100 mètres vis à vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans, en plus des conditions déjà prévues. - enfin, le règlement pourra être clarifié concernant les destinations autorisées dans le cadre des changements de destination dans la mesure où il est précisé que le changement de destination en "logements", "restauration", "hébergement hôtelier et touristique" ou "activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle" est autorisé sous réserve notamment que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique, ce qui a priori semble contradictoire.
	Compte tenu de la perte de fonctionnalité écologique temporaire entre une haie ancienne coupée et une haie récente replantée, le taux de replantation demandé par le PLU aurait pu être positionné à un niveau supérieur au 1 pour 1.
	Conformément au SAGE Vilaine, l'inventaire des zones humides devra impérativement être joint en annexe du PLU, il doit être conforme à l'article L211-1 du Code de l'environnement en vigueur, et doit être validé par la CLE du SAGE Vilaine.
	La zone d'activités de la Roche Blanche : 3 h de zone d'activités sont conservés de zone d'activités conformément aux possibilités du SCOT. La partie 2AU située au nord U est reclassée en zone agricole sur 1,2 ha.
	Le règlement des STECAL sera adapté sur la base des remarques pour mieux cadrer leur vocation et devenir
	L'avis de la CDPENAF est obligatoire mais pas conforme. Les élus de Guignen sont d'avis de ne pas englober toutes les annexes en 60m², comme Guichen dans une perspective d'une harmonisation lors d'un futur PLU.
	Le règlement de la zone A est modifié pour prendre en considérations ces recommandations.
	La compensation actuelle permet une protection adaptée des linéaire de bocage. La règle de compensation 1 pour 1 demeure inchangée au règlement
	L'inventaire des zones humides et sa validation par la CLE du SAGE ont été ajoutés au dossier

Objets	Demandes ou recd ^e	PLU	REPOSE MAIRIE DE GUIGNEIN
Préservation des milieux naturels et de la biodiversité - Préservation des cours d'eau et leurs abords	Recommandation	Pour améliorer la protection des cours d'eau, le règlement du PLU devrait également, au sein de la marge de 15 mètres autour des cours d'eau, limiter l'extension des constructions existantes à l'assise actuelle, et interdire les affouillements, terrassements, drainages et busages.	Le règlement est modifié pour prendre en considérations ces observations.
Lutte contre la pollution de l'eau et des sols - Lutte contre les espèces invasives	Recommandation	Le PLU devra intégrer un rappel de l'article L.411-5 du Code de l'environnement et de l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire, fixant la liste des végétaux dont l'introduction dans le milieu naturel est interdit.	Le règlement est modifié pour prendre en considérations ces observations.
Lutte contre la pollution de l'eau et des sols - Prise en compte globale de la qualité des eaux	Recommandation	Les OAP sectorielles devraient contenir des objectifs environnementaux plus développés en ce qui concerne la protection, la préservation et la restauration des milieux aquatiques, notamment des cours d'eau, mais aussi de tous éléments qui participent à leur qualité (haies, zones humides, etc.). Cela pourrait être particulièrement judicieux dans l'OAP des Jonquières, situé sur le ruisseau de la Polonnais.	Les réponses de l'aménageur ACANTHE ont été insérées dans le dossier mis à la disposition du public. Les éléments de réponse renvoient au dossier d'étude d'impact réalisée pour la ZAC de la Vigne. Les principales mesures de l'étude d'impact réalisée dans le cadre de dossier de ZAC sont également insérées dans rapport de présentation du PLU et dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Lutte contre la pollution de l'eau et des sols - Assainissement des eaux usées	Demande	Pour assurer la conformité de la STEP, il doit être remédié rapidement au problème affectant l'auto-surveillance, avant la mise en œuvre des extensions urbaines qui augmenteront la charge à traiter par le dispositif d'assainissement collectif.	Intégration de la réponse de SAUR du 08.11.19 dans RP tome 2, dans 7.4
Gestion de la ressource en eau potable	Demande	Ainsi, il conviendra de veiller à ce que les besoins en eau potable de la commune de Guignen, qui connaît une augmentation de population notable, soient en correspondance avec les ressources propres de Ouest 35 et les possibilités d'import assurées par les interconnexions et les potentiels réels en années sèches à l'échelle tant locale que départementale, pour éviter toute crise concernant l'AEP dans les années et décennies à venir et limiter les impacts sur l'étiage des cours d'eau. L'accueil de nouveaux habitants et d'entreprises fortement consommatrice d'eau doit être analysé en tenant compte de cet enjeu.	Intégration de la réponse de SAUR dans RP tome 2, dans 7.4
Autres enjeux liés au développement durable du territoire - Mixité sociale	Demande	En application du SCOT, il apparaît nécessaire de fixer des taux de mixité dans l'ensemble des secteurs dans lesquels des opérations d'ensemble sont prévues.	Des taux de mixité dont fixés sur l'ensemble des secteurs. La justification de la compatibilité avec le SCOT est complétée sur la question des taux de mixité.
Equilibre commercial	Demande	Le PLU devra se mettre en conformité avec le SCOT sur les règles d'implantation de commerces de détail.	Le règlement est modifié pour prendre en considérations ces observations. Le commerce de détail est désormais possible uniquement au sein du pôle centralité.

Objets	Demandes ou recd*	PLU	REPOSE MAIRIE DE GUIGNEN
STECAL	Avis favorable sous réserve	Préserver la zone humide de ce secteur.	<p align="center">CDPENAF</p> <p>Pas de zone humide identifiée sur le secteur STECAL lors de l'inventaire communal des zones humides validés par la CLE du SAGE. Les inventaires naturalistes réalisés sur les zones à enjeux alertent sur des indices de zones humides dont les contours précis seront, le cas échéant à déterminer lors de la phase opérationnelle.</p>
Annexes et extensions des habitations en zone A et N	Avis favorable sous réserve	En zone A et N, l'emprise au sol cumulé des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m². En zone A et N, l'implantation des annexes et extensions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. En zone A et N, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 m à partir de l'habitation.	L'avis de la CDPENAF est obligatoire mais pas conforme. Les élus de Guignen sont d'avis de ne pas englober toutes les annexes en 60m², comme Guichen dans une perspective d'une harmonisation lors d'un futur PLU.

Envoyé en préfecture le 04/02/2020
 Reçu en préfecture le 04/02/2020
 Affiché le
 ID : 035-213501273-20200127-01_20_17-DE

Objets	Demandes ou rectif°	PLU	REPONSE MAIRIE DE GUIGNEN
PAYS DES VALLONS DE VILAINE			
Règles relatives aux implantations commerciales	Avis favorable sous réserve carte du PADD.	préconise de créer une zone spécifique pour la localisation préférentielle de commerce en périphérie ou en tissu aggloméré, telle que figurant sur la	Une zone Uec est créer conformément au PADD afin d'autoriser une surface commerciale préférentielle (commerce >300m²) située en dehors du périmètre de centralité (sur le secteur identifié au DAAC du SCOT).

Envoyé en préfecture le 04/02/2020

Reçu en préfecture le 04/02/2020

Affiché le

ID : 035-213501273-20200127-01_20_17-DE

REPOSE MAIRIE DE GUIGNEN		DEPARTEMENT	
Objets	Demandes ou recd*	PLU	Observations Département
Réponses de Guignen			
Thèmes			
Marges de recul par rapport aux routes départementales		A reporter sur les documents graphiques du PLU	La marge de recul en dehors des zones urbaines est déjà indiquée dans le PLU au règlement littéral
Roche blanche		Mise en garde du Département sur la constructibilité en raison des remblais	Le remblais concerne la zone ZAU reclassée en zone A. Il n'y a pas de remblais sur la zone 1AUa concernée)
PDIPR		Reprendre le PDIPR dans son intégralité	Ce document est ajouté au rapport de présentation du PLU
Espaces naturels et sensibles		Ne pas identifier les parcelles ZA63, 64, 65, 67 et 74 en espaces boisés et classés	Ces EBC ont été supprimés du règlement graphique
OAP Secteur sud mairie		-Proposer un traitement paysager. -Prévoir la renaturation de la vallée et des zones humides impactées par le projet	Intégration paysagère du projet ajouté à l'OAP
OAP Secteur des Jonquières		-Veiller à l'intégration paysagère des constructions -Prévoir la renaturation du ruisseau	Remarques intégrées au sein du document OAP
Préservation du foncier agricole		-Tenir compte des potentialités agronomiques des sols si consommation d'espaces naturels -Veiller à ce que l'urbanisation soit dans la continuité de l'existant -Mettre en place une politique d'échange agricole	Des éléments de l'étude d'impact de la ZAC détaillant l'intégration paysagère ont été ajoutés Les réponses de l'aménageur ACANTHE ont été insérées dans le dossier mis à la disposition du public. Les éléments de réponse renvoient au dossier d'étude d'impact réalisée pour la ZAC de la Vigne. L'étude d'impact est également insérée dans le dossier PLU mis à disposition du public
Protection des haies		-Intégrer Breizh Bocage	Le PLU préserve les zones agricoles. Guignen est entourée de zones humides sauf au Nord (développement bloqué aussi par la 2x2 voies) L'ensemble des zones à urbaniser sont situées en continuité En cours par la commune
			Fait
			Fait au sein du PLU (haies bocagères protégées issues du recensement Breizh Bocage)

Objets	Demandes ou recd°	PLU	REPOSE MAIRIE DE GUIGNEN
Mission régionale d'audit environnementale			
Evaluation environnementale de l'urbanisation	Apporter des justifications sous l'angle environnemental des extensions urbaines	Le rapport de présentation est complété afin de détailler davantage les justifications environnementales du projet communal.	
Consommation foncière	Réaliser l'évaluation environnementale des projets au regard des trames vertes et bleues, de l'assainissement et de l'approvisionnement en eau potable	Ajouté au rapport de présentation	
Roche blanche	Mesurer les impacts et notamment la thématique	Renforcé au sein du rapport de présentation	
STECAL - Courtinière	Revoir l'hypothèse de desserrement des ménages ⇒ revoir le calcul du nombre de logements à produire ⇒ revoir la consommation foncière	cf. ci-avant	
Trame verte et bleue	Augmenter les densités	cf. ci-avant	
Protection des haies	Réduire à 3hec (pour être compatible avec le SCOT)	cf. ERC + TVB + assainissement	
Zones humides	Réaliser une évaluation environnementale	A justifier au sein de l'étude Loi Barnier + suppression de la zone ZAU la plus proche des habitations	
SITE Natura 2000	Evaluer la compatibilité avec les habitations à proximité	cf. ci-avant	
Trame noire (lutte contre la pollution lumineuse)	Cadrer davantage la vocation et le devenir du STECAL	Thématique renforcée au sein du rapport de présentation	
Eau Potable	Développer la déclinaison de la trame verte et bleue par une analyse de la fonctionnalité des milieux et corridors écologiques en fonction de leur proximité géographique et en lien avec les territoires écologiques	Thématique renforcée au sein du rapport de présentation	
	Détailer la protection de la trame verte et bleue pour chaque projet	Thématique renforcée au sein du rapport de présentation	
	Détailer la fonctionnalité écologique	Fait au sein du PLU (haies bocagères protégées issues du recensement Breizh Bocage)	
	Supprimer la possibilité d'affouillement et d'exhaussements	Ajouter au règlement des zones A et N	
	Ajouter l'inventaire des zones humides notamment dans les OAP	Inventaire ajouté en annexe du PLU, les OAP prennent en considération cet inventaire	
	Réaliser l'évaluation environnementale sur cette thématique	oui	
	Intégrer des préconisations en termes de diminution de la pollution lumineuse	Les nouveaux lampadaires sont orientés vers le bas (et non vers le haut). L'éclairage urbain se coupe tous les soirs entre 22H00 et 6H00 du matin, à l'exception du centre-bourg qui est allumé toute la nuit.	
	Réaliser une étude prospective des besoins en eau potable	Il se déclenche selon la saison plus ou moins tôt.	
		Une modélisation du réseau d'eau potable peut être réalisée pour vérifier, par simulation, si le réseau actuel de distribution sera en mesure de délivrer ces futurs volumes sans dégradation du service. Une telle étude n'existe pas à ce jour et nécessite d'être anticipée. Toutefois, le SIAEP considère au regard de la connaissance du réseau de distribution que le réseau est suffisamment dimensionné pour absorber les augmentations futures de consommation sur la commune (+1.4% par an en moyenne sur la période 2008-2018).	
		Concernant les entreprises fortement consommatrices, le SIAEP s'interroge. une entreprise agro-alimentaire du type laiterie ou abattoir peut effectivement poser un problème d'approvisionnement en eau, mais pas une grande surface.	
		Le réseau d'eau potable est dimensionné sur Guignen pour assurer la couverture incendie par poteaux, soit 60 m³/h, ce qui est très supérieur aux besoins de pointe actuelle de la commune.	
		La station de Guignen est dimensionnée pour recevoir les flux hydrauliques et polluants de l'équivalent de 3000 habitants (3000 Equivalent-habitant 180kg/j de DBO5 et 720 m3/j)	
	Corriger les infos sur la capacité de la station d'épuration	Pour 2018, la commune est à 45% de la charge polluante en pointe et 156% en pointe hydraulique (volume max journalier reçu en 2018). Seulement passés par le trop plein en mai 2018.	
		En conclusion, SAUR indique que la station est capable de recevoir plus de charge polluante (extension de l'urbanisation possible) et il convient de r	
	Détailer les travaux limitant l'intrusion d'eaux parasites de pluie et de nappe	eaux claires parasites qui arrivent soit par la nappe soit par les pluies.	
Station d'épuration	Remédier au défaut d'entretien des matériels d'auto-surveillance	La commune a missionné NTE pour réaliser une étude diagnostique des eaux claires parasites, en cours actuellement. Les phases 1 et 2 ont été terminées en août 2019. La commune pourra par la suite envisager un programme pluriannuel de travaux en vue de réduire ces eaux claires. Le rapport final du directeur nous indiquera les endroits où le réseau laisse rentrer de l'eau parasite (eau de pluie)	
		Le manuel d'auto surveillance (MAS) est à mettre à jour suite à l'équipement de la surveillance du point A2. La commune va solliciter cette prestation SAUR.	
		L'ALB a jugé l'auto surveillance du système d'assainissement incorrecte du fait que le groupe froid du préleveur d'entrée STEP était défectueux lors par le département le 09/08/2018.	
		SAUR a fourni un devis le 22/08/2018 qui a été accepté.	
		La mise en place des préleveurs a été réalisée le 05/10/2018. A ce jour, tout est donc ok.	
	Présenter l'évaluation environnementale sur la gestion des eaux usées	Evaluation environnemental complétée sur la gestion des eaux complétée au rapport de présentation	

Objets	Demandes ou recd*	PLU	REPOSE MAIRIE DE GUIGNEN
OAP	Définir des prescriptions en termes de développement durable	Les réponses de l'aménageur ACANTHE ont été insérées dans le dossier mis à la disposition du public. Les éléments de réponse renvoient au dossier d'étude d'impact réalisée pour la ZAC de la Vigne. L'étude d'impact est également insérée dans le dossier PLU mis à disposition du public	Les éléments de réponse renvoient au dossier d'étude d'impact réalisée pour la ZAC de la Vigne. L'étude d'impact est également insérée dans le dossier PLU mis à disposition du public
	Présenter la contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique	Présenter la contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique	Les réponses de l'aménageur ACANTHE ont été insérées dans le dossier mis à la disposition du public. Les éléments de réponse renvoient au dossier d'étude d'impact réalisée pour la ZAC de la Vigne. L'étude d'impact est également insérée dans le dossier PLU mis à disposition du public
Contournement sud	Justifier, évaluer le projet	Justifier, évaluer le projet	On consomme 22 hec au lieu des 18 hec du SCOT, cette consommation est compatible avec le SCOT le projet s'inscrivant sur une durée de 12 ans par une réalisation sur 12 ans et non 10 ans.
	Mesurer l'impact sur les axes routiers à l'abord de Rennes		vu

Envoyé en préfecture le 04/02/2020
 Reçu en préfecture le 04/02/2020
 Affiché le
 ID : 035-213501273-20200127-01_20_17-DE

Objets	Demandes ou recd°	PLU	REPOSE MAIRIE DE GUIGNEN
Gestion économique de l'espace		<p>Justifier le choix de prévoir une taille de ménage à 2,4 personnes</p>	<p align="center">CHAMBRE D'AGRICULTURE</p> <p>Concernant les secteurs d'habitat: Le projet du PLU arrêté est exprimé sur 10 ans. Afin d'intégrer les perspectives communales ambitieuses concernant le renouvellement urbain et prendre en considération le travail engagé sur le long terme (opération de zone d'aménagement concerté engagé depuis plusieurs années), la commune estime que son projet de PLU est calibré pour une douzaine d'années. Elle souhaite désormais, pour davantage de cohérence avec le SCOT, exprimer son projet sur un temps légèrement plus long en prenant pour référence la période 2019 -2031.</p> <p>La croissance communale de 1.8% exprimée sur cette période se traduit :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Par une croissance de 974 habitants o Un besoin de 390 logements supplémentaires pour accueillir cette nouvelle population o Un besoin de 71 logements pour tenir compte du phénomène de décohabitation <p>Les besoins liés à la décohabitation des ménages sont modifiés pour tenir compte de la remarque de la DDTM et de la chambre d'agriculture et recalculé sur l'hypothèse SCOT (soit une baisse de 0.01 / an sur la période 2019 – 2031) : soit un calcul basé sur 2,48 personnes par ménage en 2031 ; en suivant cette hypothèse, 71 logements sont à prévoir pour tenir compte de la décohabitation (126 logements prévus par le PLU arrêté)</p> <p>Sur la base de ce scénario de croissance rallongé et corrigé 461 nouveaux logements seront nécessaires (le scénario du PLU arrêté était basé sur un besoin de 458 logements)</p>
Les Bignons	Revoir la densité à 20 logements par hectare	<p>Compatibilité avec le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> o La décohabitation est désormais exprimée en cohérence avec l'hypothèse SCOT o 30 logements seront aménagés dans les phases 4 et 5 de la ZAC classées en 2AU. Ce classement permet à la commune de disposer de l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation et d'assurer un développement urbain échelonné sur la période de 12 ans. o Les tiers de ces logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine (sans impact direct sur les espaces naturels et agricoles de la commune) o Le SCOT table sur la création de 741 logements sur 20 ans soit 37 RP / an, le projet de PLU à 12 ans est basé sur une production de 38 logements par an soit 461 logements sur la période. La densité moyenne de 20 logement par hectare programmé par le PLU est compatible avec les objectifs du SCOT. 	
Roche blanche	Justifier l'extension	<p>Ce zonage intègre le souhait d'extension de Vallons de Haute Bretagne Communauté.</p> <p>L'extension de la zone d'activités des Bignons est compatible avec les orientations du SCOT</p>	
Voirie au sud	Ce site est potentiel et non justifié.	<p>La Roche Blanche peut se développer sur 3 hectares. Le projet de PLU pour la partie 2AU est incompatible avec le SCOT puisque supérieur à 3 hectares. Le secteurs 2AU à vocation économique est reclassé en zone A.</p> <p>A noter que la partie qui intéresse la commune à La Roche blanche n'est pas aujourd'hui de la terre agricole mais du remblai.</p> <p>La commune ne consomme donc pas de la terre agricole mais prévoit des activités sur de la terre inexploitable.</p>	
PADD	Il est indiqué qu'il s'agit d'une liaison douce. Or la largeur est de 7m	<p>Il s'agit d'une liaison douce et non d'une voirie. La largeur sera corrigée.</p>	
OAP	La commune affiche sa volonté de pérenniser l'activité agricole. Objectif à intégrer à l'axe économique du PADD	OK	
Règlement graphique	Expliciter les mesures de protection des terres agricoles notamment dans les OAP en détaillant les éléments de protection des haies, des talus...	A renforcer	
Règlement littéral	Rendre plus lisibles le nom des zones. Modifier le zonage A et N pour la fosse d'exploitation située en sortie de bourg au Bois Réan. Justifier le Autoriser les exhaussements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole. Indiquer l'irconstructibilité du zonage Ab.	OK	
	Interdire les champs photovoltaïques au sol à l'article A1	OK	<p>Les champs photovoltaïques au sol sont interdits en zone A.</p>

Envoyé en préfecture le 04/02/2020
 Reçu en préfecture le 04/02/2020
 Affiché le
 ID : 035-213501273-20200127-01_20_17-DE