

Thème	Remarques	Réponse communale
Avis de la Préfecture : favorable avec 4 réserves et des remarques		
RESERVES		
Rapport de présentation / PADD / règlement écrit et graphique / Annexes	La préservation de la trame verte et bleue ainsi que la restauration des continuités écologiques devront être renforcées (protection du bocage et des cours d'eau...).	La légende a été modifiée en ce qui concerne les cours d'eau (tiret bleu légendé cours d'eau), mise à jour avec l'inventaire des cours d'eau en cours d'élaboration avec le SAGE Vilaine. En ce qui concerne le bocage, celui-ci est déjà identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
Rapport de présentation / Règlement graphique / Annexes	La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère devront être assurés à partir d'une étude patrimoniale et urbaine et le repérage du patrimoine culturel.	L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a été repris dans les dispositions générales du règlement avec l'indication « version à la date d'approbation du PLU ». La mention suivante a également été ajoutée aux dispositions générales du règlement : « Le patrimoine bâti en pierre ou en terre antérieur au 20 ^{ème} siècle est qualifié comme élément patrimonial de la commune et est de ce fait protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les travaux sur ces bâtiments devront assurer leur mise en valeur. Toute démolition sera interdite. Néanmoins, des démolitions partielles pourront être autorisées pour une mise en valeur du bâti par dérogation d'utilité publique et d'intérêt public. »
Règlement écrit	Le règlement des zones A et N devra être clarifié et rendu conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme.	Les règlements ont été clarifiés. Certaines modifications ont été apportées au règlement des zones A et N, notamment la mention aux abris qui sont considérés comme des annexes, ainsi que l'ajout de la mention en début d'article « est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous » ou « Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus ci-dessous »
Annexes	Un plan des servitudes devra être établi et le tableau complété.	Un plan des servitudes a été établi et le tableau a été également complété.

Remarques		
TVB – règlement écrit	- Les dispositions générales du règlement littéral permettent la suppression éventuelle d'une haie protégée ou d'un arbre repéré au plan de zonage à condition d'être compensée. Il conviendrait de préciser que le maintien du maillage bocager doit être assuré et que ces suppressions éventuelles doivent restées ponctuelles.	Une mention a été ajoutée dans les dispositions générales du règlement précisant que ces suppressions éventuelles devront rester ponctuelles, et qu'ils seront validées par le comité Bocage.
	- La protection du bocage pourrait être renforcée dans le secteur identifié comme étant à valoriser en termes de continuité écologique au nord du bourg.	Le bocage est déjà identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
Zones humides / cours d'eau – annexes, règlement	- Il conviendra d'annexer au PLU l'inventaire des zones humides.	L'inventaire des zones humides a été annexé au PLU.
	- Il conviendrait que le PLU rappelle que les zones humides non délimitées au PLU sont soumises aux mêmes mesures de protection au titre du Code de l'environnement que celles inventoriées.	Cette mention a été ajoutée aux dispositions générales du règlement littéral du PLU : « les zones humides même non inventoriées font l'objet des mêmes mesures de protection au titre du code de l'environnement que celles inventoriées ». Une zone humide pouvant évoluer dans le temps, l'inventaire est donc indicatif et non exhaustif.
	- En application du SAGE Vilaine les cours d'eau inventoriés doivent faire l'objet d'une protection dans le PLU, au minimum : <ul style="list-style-type: none"> • Par une trame spécifique dans le zonage graphique, associée à la protection au titre de l'art. L.151-23 du CU • Ou en adoptant un classement et des prescriptions permettant de répondre à l'orientation de protection des cours d'eau et du chevelu fixé dans le SAGE (par exemple classer les cours d'eau inventoriés en zone N). 	Les cours d'eau inventoriés ont fait l'objet d'une protection dans le PLU, en les matérialisant par une trame spécifique sur les documents graphiques associée à la protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Une trame spécifique a été adoptée sur le règlement graphique. Toutefois, il est précisé que, dans la mesure où l'inventaire des cours d'eau est en cours d'élaboration par le SAGE Vilaine. Ce dernier ne pourra être finalisé que lorsque toutes les communes dépendant du même Bassin l'auront réalisé.

	<ul style="list-style-type: none"> - En dehors des zones déjà urbanisées (zones U du PLU) il conviendra de prévoir un corridor minimal de 5 mètres sur chaque rive du cours d'eau permettant la mobilité du cours d'eau. Ce corridor devra être matérialisé par une trame spécifique et protégé dans le règlement littéral. - Il conviendra de rappeler dans les dispositions du PLU que les cours d'eau de la liste 1 doivent être préservés de tout aménagement en application de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement. 	<p>Un corridor de 5m sur chaque rive des cours d'eau a été matérialisé sur le plan de zonage et protégé dans le règlement littéral par une mention stipulant qu'à l'intérieur de cette bande visant la mobilité du cours, les aménagements en dur seront interdits et les aménagements légers seront autorisés sous conditions.</p> <p>Une mention a été ajoutée en ce sens dans les dispositions générales du règlement du PLU : « les cours d'eau de la liste 1 doivent être préservés de tout aménagement en application de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement ». Sur la commune de Dourdain, le SDAGE Loire-Bretagne classe dans la liste 1 la Veuvre. Ce classement permet de préserver les cours d'eau de dégradations futures et permet d'afficher un objectif de restauration à long terme.</p>
STEP – rapport de présentation	Avant les extensions urbaines, le fonctionnement de la STEP devra être conforme et sa capacité étendue si nécessaire, pour l'atteinte des objectifs de qualité des milieux aquatiques du SDAGE.	La STEP est conforme, des justifications ont été apportées au rapport de présentation, il a été précisé que la STEP est dimensionnée pour absorber le développement communal prévu au projet de PLU.
Patrimoine bâti – rapport de présentation, règlement, PADD	Diagnostic et règlement apparaissent très succincts. L'absence d'étude patrimoniale et urbaine et de repérage du patrimoine culturel autre que celui voué au changement de destination, engendre des règles n'assurant pas leur conservation et leur restauration. Or, le PADD affirme la volonté d'assurer la protection, la conservation et la restauration des éléments du patrimoine bâti présents sur le territoire communal. Une mise en cohérence s'impose.	L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a été repris dans les dispositions générales du règlement avec l'indication « version à la date d'approbation du PLU ». La mention suivante a également été ajoutée aux dispositions générales du règlement : « Le patrimoine bâti en pierre ou en terre antérieur au 20 ^{ème} siècle est qualifié comme élément patrimonial de la commune et est de ce fait protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les travaux sur ces bâtiments devront assurer leur mise en valeur. Toute démolition sera interdite. Néanmoins, des démolitions partielles pourront être autorisées pour une mise en valeur du bâti par dérogation d'utilité publique et d'intérêt public. »
Patrimoine bâti – annexe changements de destination	L'inventaire annexé au règlement littéral du PLU présente deux bâtis ne comportant pas 4 murs (fiche 10 et 12) et un bâtiment qui ne semble pas être en	Fiches 10 et 12 : les critères retenus ont été modifiés, « la construction doit être constituée de trois murs et d'une toiture. »

	<p>pierre ou en terre (fiche 16) : comment justifier ces entorses aux critères retenus ?</p>	<p>Fiche 16 : ce bâti a été supprimé car il n'est effectivement constitué que pour une petite partie de terre et de pierre.</p>
<p>Agriculture – rapport de présentation</p>	<p>- Le projet communal prévoit le reclassement en zone Anc des terrains situés à l'Ouest et à l'Est du bourg, classés dans le PLU en vigueur en zone A et en zone à urbaniser 2AU. Le classement de ces secteurs en zones Anc devra être justifié dans le rapport de présentation au regard de leur vocation agricole.</p>	<p>Justification qui a été ajoutée au rapport de présentation : ce reclassement en zone Anc des terrains situés à l'Ouest et à l'Est du bourg traduit la volonté de préserver l'activité agricole dans la mesure où 4.3 hectares initialement classés en AU sont restitués à l'agriculture. Cela permet de contenir le développement urbain. Toutefois, le classement en Anc, non constructible permet d'assurer une bonne cohabitation entre les tiers et l'agriculture.</p>
	<p>- La zone AUc sur le secteur Ouest « rue Jean-Marie Regnault » et le secteur UB identifié en densification urbaine le long de la rue « Jean Joseph Chevrel » remplacent une partie du zonage A du PLU existant. Il conviendra d'évaluer l'impact du développement de l'urbanisation sur les exploitations agricoles.</p>	<p>Pour le secteur Jean Joseph Chevrel il s'agit d'un secteur qui était déjà identifié comme zone artisanale et non pas comme agricole. Pour le secteur Jean Marie Regnault il y a avait effectivement une partie agricole mais celle-ci représente moins de 2000 m². Sur la totalité du territoire, seulement 1 ha, classé en zone A au PLU actuellement en vigueur, a été reclassé en zone AU. Et à l'inverse, 4.3 ha ont été rendu à l'agriculture puisque sur les 10.35 ha encore disponible en zone AU au PLU actuel, seulement 6.05 ha ont été gardé dans le projet de PLU. Donc il n'y a pas de diminution de la surface agricole.</p>
<p>Développement et gestion économe du foncier - rapport de présentation, règlement, OAP</p>	<p>En fonction du niveau d'équipement et afin de mieux maîtriser la programmation urbaine, les extensions urbaines pour l'habitat auraient pu faire l'objet d'une distinction en 1AU et 2AU (avec les sigles utilisés dans le reste du département).</p>	<p>Ce choix reprend les prescriptions du Centre National de l'Information Géographique pour la dématérialisation des documents d'urbanisme sur le Portail National de l'urbanisme.</p>
	<p>L'OAP spécifique pour l'aménagement du centre-bourg, qui définit un périmètre permettant de pérenniser l'offre de commerces et de services ne cible pas l'emplacement à destination d'une superette évoquée dans le PADD.</p>	<p>La collectivité a fait le choix de ne pas localiser précisément l'emplacement mais plutôt de localiser le secteur d'implantation de cette superette sur l'OAP spécifique à l'aménagement du centre-bourg, car il s'agit d'un schéma de principe. Trop de précisions pourraient nuire et bloquer les aménagements futurs.</p>
<p>Habitat, accueil des populations – règlement écrit</p>	<p>Pour renforcer la portée juridique du PLU en matière de production de logements sociaux, la commune</p>	<p>La commune a fait le choix de ne pas recourir à cette disposition, mais plutôt d'afficher 20% de logements sociaux dans les lotissements, ce qui revient à afficher des objectifs de mixité sociale.</p>

	aurait pu avoir recours en complément aux servitudes de mixité sociale.	
Déplacements et transports – rapport de présentation	L'analyse aurait pu être complétée par des éléments approfondis quant aux pratiques de déplacement, notamment à l'échelle intercommunale, en particulier dans le cadre des déplacements domicile-travail et limiter la pratique quasi exclusive de la voiture dans les déplacements sortants.	Des éléments ont été ajoutés au rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> - La commune ne possède pas la compétence transport - Ligne 9b du réseau Illenoo (départs 6h58 et 7h25, retours 13h06, 18h28 et 19h18) - Il existe des aires de covoiturage (1 sur la commune, 1 sur Liffré...).
Energie et climat – rapport de présentation, PADD	Le rapport de présentation n'offre aucune information locale relative au changement climatique (émissions de GES, conséquences en termes d'atténuation et d'adaptation). Il pourrait reprendre les éléments du GIP Bretagne Environnement.	Le rapport de présentation a été complété avec les informations disponibles.
	Le PADD comporte plusieurs chapitres utiles aux thèmes de l'énergie et du changement climatique, mais il ne comporte pas d'action claire en faveur de la production d'énergies renouvelables et de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique.	Cela est une volonté de la commune d'afficher ces thématiques dans le projet communal, et dans les faits les constructions neuves de la commune suivent ces prescriptions (restaurant scolaire, maison intercommunale, géothermie et pompe à chaleur). Une mention sera ajoutée au règlement pour inciter « privilégier ».
Risques naturels et technologiques et nuisances –	Le risque inondation par débordement de cours d'eau a bien été rappelé dans l'EIE et l'aléa est qualifié de faible, toutefois, il aurait été souhaitable d'identifier les enjeux concernés par le risque inondation (zones habitées, équipements sensibles, zones d'expansion des crues préservées).	Des éléments ont été ajoutés.
	Il aurait également été souhaitable de superposer les objectifs d'extension de l'urbanisation avec l'EIE naturel pour évaluer l'exposition potentielle du risque et les zones pouvant être concernées par des mesures de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.	La superposition démontre que les zones d'ouverture à l'urbanisation (AU) sont localisées en dehors des secteurs « à risque » visés dans l'EIE, notamment en ce qui concerne le risque inondation.
	La problématique du radon qui mérite d'être développée dans le diagnostic environnemental	Le rapport de présentation a été complété en ce sens mais la commune rappelle que le risque lié au radon n'est pas ciblé par le

	« risques naturels » devrait conduire à la mise en œuvre, notamment lors de la construction de nouveaux bâtiments, de dispositions visant à limiter l'entrée du radon dans les locaux et pour les immeubles existants de solutions d'atténuation de l'activité de ce gaz par le biais notamment de travaux correctifs. L'introduction de préconisations spécifiques sur ce volet dans le règlement du PLU mériterait d'être examinée.	Code de l'urbanisme mais par le Code de la santé et de la construction.
	Concernant les aménagements paysagers et les plantations, il paraît opportun, dans un souci de protection de la santé des habitants, de préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes.	La phrase « privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes » a été reprise, et complétée par des essences interdites (exemple du thuya).
	Concernant les zones d'urbanisation qui sont envisagées, la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs.	Il s'agit de terres agricoles, aucune ICPE.
Procédure et forme du PLU	La MRAe a dispensé d'évaluation environnementale le PLU de Dourdain, cette décision est à joindre au dossier d'enquête publique.	Cette décision a été jointe au dossier d'enquête publique.
Rapport de présentation	Le potentiel des changements de destination est évalué à 5 logements sur la période 2015-2030. N'est-ce pas sous-évalué compte tenu de la rareté des possibilités de construire en campagne induite par la nouvelle réglementation ?	Il n'y a pas de demande spécifique à l'heure actuelle, donc cela est difficile à évaluer pour le moment.
	A noter, que le projet de PLU classe en zone AUc l'extension du lotissement « Les Rochelets » qui est abusivement comptabilisé en densification du bourg dans la future programmation résidentielle (soit 0.5 ha).	Il s'agit effectivement d'une extension qui a été retirée du potentiel en densification.
PADD	Pour la cohérence des documents du PLU, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace	Ces incohérences ont été corrigées.

	mériterait d'être mis en concordance avec les zones effectivement classées en zones à urbaniser qui représentent environ 7.13 ha dont 6.05 ha pour l'habitat et 1.08 ha pour les équipements.	
OAP	L'OAP du secteur de la rue « Jean Joseph Chevrel », classé en zone UB, prévoit une programmation de 3 logements à construire (15 logements / ha), alors qu'il est prévu de réaliser 5 logements sur ce secteur dans le projet communal. Les documents devront être mis en concordance.	Les documents ont été mis en concordance (3 et non 5 logements).
	L'OAP du secteur Sud de la zone agglomérée prévoit un secteur non bâti en zone UB pour la gestion de l'eau et des aménagements paysagers, d'une surface d'environ 636 m ² . Conformément au SCoT, les aménagements dont l'usage est principalement destiné aux futurs habitants de l'opération doivent être pris en compte dans le calcul de la densité de cette zone.	Le secteur non bâti en zone UB dédié à la gestion de l'eau et aux aménagements paysagers a été intégré à l'OAP, et donc pris en compte dans le calcul de la densité. Ainsi, en appliquant une densité de 20 logements à l'hectare 29 logements devront être construits sur les 14 636 m ² de l'OAP (14 000 m ² + 636 m ²).
	L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation figurant dans les OAP prévoit une estimation de 20 logements en dents creuses et divisions parcellaires, or le rapport de présentation prévoit une estimation de 18 logements en potentiel de dents creuses et divisions parcellaires. Les documents devront être mis en cohérence.	Cette erreur a été corrigée.
	Les OAP auraient pu définir des objectifs, notamment en matière de formes urbaines en modulant les densités et les types d'habitats et de répartition entre logement locatif social et accession aidée, de lien social.	Justifications : <ul style="list-style-type: none"> - La commune impose la réalisation de 20% de logements sociaux dans les lotissements mais pas ailleurs. - Volonté communale de ne pas trop contraindre les nouvelles constructions. - Le règlement autorise tout type d'habitat, et les règles permettent de moduler les formes et les types d'habitat.

	Les OAP n'offrent aucune orientation en matière d'enjeux énergie-climat, à l'exception de l'implantation solaire des nouvelles constructions.	Justifications : <ul style="list-style-type: none"> - Volonté communale de ne pas trop contraindre (rapport au coût). La RT 2012 s'applique. - Le règlement autorise et permet la mise en place de dispositifs de production et d'économie d'énergie.
Règlement graphique	Le document est à une échelle non adaptée pour une bonne lisibilité, elle n'est pas adaptée pour en vérifier les détails.	L'échelle du plan de zonage a été modifiée.
	Les zones de protection demandées au titre de l'archéologie seront reportées sur le règlement graphique comme il est recommandé dans le porter à connaissance.	Ces zones ont été ajoutées au plan des servitudes pour plus de lisibilité et une annexe spécifique a été créée.
	Un principe d'alignement des bâtis est transcrits dans le document graphique par une ligne de recul en centre bourg afin de renforcer le caractère urbain de la rue. Cette disposition aurait mérité de faire l'objet d'un plan plus détaillé du secteur afin de mieux identifier les parcelles et le bâti existant concernés.	Il n'y a pas d'intérêt à ajouter plus de détails.
	Les cours d'eau inventoriés sont à reporter au règlement graphique. De même, les zones inondables devront être cartographiées par une trame spécifique avec un renvoi aux prescriptions du règlement.	Les cours d'eau existants ont été reportés. L'inventaire est en cours de réalisation par le SAGE Vilaine. Un corridor de 5 m de part et d'autre des cours a été réalisé.
	Il conviendra de reporter les marges de recul applicables en dehors des parties urbanisées comme l'indique le rapport de présentation (p76 – tome 2). La distance de recul par rapport à l'axe de la voie devra également être indiquée.	Les marges de recul ont été ajoutées.
	L'emplacement réservé n°4 graphiquement prévu en zone agricole pour la réalisation d'un terrain de boule, en lien direct avec l'urbanisation, doit être intégré dans la zone U limitrophe et rentre dans la consommation foncière.	Cet ER a été ajouté à la zone U.

	Dans le secteur Sud-Est du bourg, la zone UB vient empiéter sur une zone humide. Dans une logique d'évitement, la délimitation de la zone UB devra être modifiée de façon à préserver la zone humide.	La zone UB a été modifiée de manière à ne pas empiéter sur la zone humide.
	Un STECAL pour la station d'épuration est créé avec un zonage erroné (ULep) il devra revêtir un zonage adapté au secteur de la zone A (Aep), ce CINASPIC rendant l'usage agricole du terrain impossible sort du cadre permis en zone A.	Le zonage a été modifié.
Règlement littéral	La rédaction des zones A et N devra être revue dans la mesure où elle ne permet pas en l'état de savoir précisément ce qui est interdit et ce qui est autorisé.	Il a été ajouté en introduction de l'article A 1.2 « est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-après » et en introduction de l'article N 1.2 « Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus ci-dessous ».
	Il est proposé d'autoriser en zone A et N les CINASPIC sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation agricole ou naturelle de la zone, ainsi que les équipements de production d'énergies renouvelables en autoproduction en zone A. S'agissant de zones de protection, par principe tout doit être interdit sauf ce qui est admis par le CU.	Il a été ajouté dans les articles 1.2 des zones A, Anc et N une disposition en ce sens.
	Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique devront être reprises dans les dispositions générales du règlement littéral.	Les sites archéologiques ont été ajoutés au plan des servitudes, et il en a été fait mention dans les dispositions générales du règlement.
	S'agissant des zones inondables, la commune devra mettre son règlement littéral en compatibilité avec les dispositions du PGRI du bassin Loire-Bretagne qui concernent les documents d'urbanisme.	Cela a été intégré aux dispositions générales du PLU.
	Pour une bonne information des pétitionnaires, il conviendra de rappeler dans le règlement littéral que les changements de destination des constructions en	La mention suivante a été ajoutée au règlement de la zone A: « le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial

	zone agricole sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.	en zone agricole s'agissant des tiers est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF».
	Concernant les extensions et les annexes en zone A et N, les dispositions du règlement littéral du PLU appellent les observations suivantes : - Les extensions et les annexes des constructions existantes doivent être liées à des bâtiments obligatoirement à destination d'habitation,	Le règlement a été corrigé : « les annexes liées aux constructions d'habitation existantes ».
	- Les annexes ne doivent pas avoir pour conséquence de réduire la distance des 100 m des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,	Il a été ajouté à l'article 1.2 de la zone A la précision suivante : « Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (périmètre de réciprocité de 100m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site».
	- Les abris autorisés en zone A ou N sont à considérer selon les cas, soit comme des annexes liées aux habitations existantes, soit comme des constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont le règlement autorise et régleme leur constructibilité. Par conséquent, les dispositions relatives aux abris pour des non agriculteurs en zone A et N n'ont pas lieu d'être.	La mention aux abris a été supprimée.
	S'agissant de la création des STECAL en zone agricole visant à permettre l'adaptation des activités existantes en zone agricole, le règlement appelle les observations suivantes : - Ae 1.2 : préciser que sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes ;	La mention suivante a été ajoutée à l'article 1.2 de la zone Ae : « sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes ».

	<p>- Ae 2.1.1 : l'article mentionne de « nouvelles constructions et installations agricoles », or le règlement de la zone Ae n'autorise pas ce type de construction.</p>	<p>Dans l'article Ae 2.1.1.1, la mention aux « exploitations agricoles » a été remplacée par « activités économiques ».</p>
	<p>Dispositions des zones UB, AUc et AUCL : préciser que les OAP s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité alors que le règlement littéral s'applique dans un rapport de conformité. Or si l'opération unique est le mode de gestion normal en zone AU, elle est juridiquement délicate à imposer en zone U. Envisager le passage de la zone UB en AUb ?</p>	<p>La mention suivante a été reprise dans le règlement des zones UB, AUc et AUCL, ainsi que dans l'introduction de chaque OAP: « les OAP s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité alors que le règlement littéral s'applique dans un rapport de conformité. » L'OAP en zonage UB a été laissée dans ce zonage car elle ne représente que 3 logements.</p>
	<p>L'article 2.1 n'énonce pas clairement la possibilité d'implantation bioclimatique. Le règlement pourrait prendre en compte la notion de courtoisie solaire et préconiser par exemple une étude solaire aux demandeurs de nouvelles constructions, un taux d'ensoleillement par type de zonage pourrait être prévu.</p>	<p>La courtoisie solaire est réglementée par le Code civil.</p>
	<p>L'article 2.2.1 autorise les constructions bioclimatiques, néanmoins la production d'énergies solaires semble autorisée uniquement en toiture. Une indication plus générale serait plus judicieuse.</p>	<p>Cette disposition n'a été pas reprise car elle engendrerait des problématiques pour gérer le volet esthétique et insertion.</p>
	<p>L'article 2.2.3 relatif aux performances énergétiques et environnementales renforcées n'est pas renseigné, ce qui est contraire à la volonté de la collectivité affichée dans le PADD de favoriser la consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable et de lutter contre la précarité énergétique.</p>	<p>Cela est une volonté de la commune d'afficher ces thématiques dans le projet communal, néanmoins elle ne souhaite pas contraindre les porteurs de projet pour ne pas les dissuader de venir s'installer sur la commune. Par ailleurs, le règlement permet et autorise la mise en place de dispositifs d'économie et de production d'énergie.</p>
	<p>La lutte contre l'imperméabilisation pourrait être mieux affirmée notamment via les articles 2.3.1, 2.3.2 et 2.4 qui pourraient prévoir l'utilisation de matériaux perméables. L'objectif est de limiter les risques</p>	<p>La mention suivante a été intégrée : « le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. »</p>

	d'inondation, de favoriser la recharge de la nappe phréatique et d'améliorer le confort hydrothermique.	
Annexes et servitudes d'utilité publique	En complément de leur report au document graphique et des dispositions prévues dans le règlement littéral, l'inventaire des zones humides doit être annexé au PLU.	L'inventaire des zones humides a été annexé au dossier de PLU.
	Pour les zones desservies en assainissement non-collectif, il convient de vérifier, pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation de locaux existants, que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol ou, au moins, à assurer une dispersion efficace des effluents traités évitant ainsi les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.	La référence au règlement sanitaire départemental est suffisante, de plus la Communauté de commune possède un SPANC.
	Un plan des SUP doit être établi pour garantir leur opposabilité.	Un plan a été établi.
	La servitude T7, mentionnée dans le tableau des SUP, doit figurer en légende du plan.	Les informations du Porté A Connaissance ont été reprises.
Avis de la CDPENAF STECAL: favorable avec 1 réserve		
RESERVE		
Règlement graphique	STECAL « La Chaperonnais » Limiter la zone constructible du STECAL à la stricte surface nécessaire à la modernisation de l'activité existante afin de ne pas empiéter sur des terres agricoles.	La zone telle qu'elle est identifiée se limite déjà strictement à la surface nécessaire puisqu'elle appartient à l'artisan et est déjà aménagée pour son activité, et n'empiète pas de fait sur des terres agricoles.
Avis de la CDPENAF annexes et extensions en zones A et N: favorable avec 3 réserves		
RESERVES		
Règlement écrit	Article A 1.2 : Les dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des constructions existantes ne peuvent concerner que des bâtiments existants à destination d'habitation.	Le règlement a été modifié en conséquence. La mention « construction » a été remplacée par la mention « construction d'habitation ».

	L'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'interdistance de 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.	Le règlement de la zone A, article 1.2, a été modifié en conséquence. La mention « en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m » a été complétée par « de toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans ».
	Les dispositions du règlement relatives aux abris doivent être supprimées puisque les abris autorisés en zones A et N doivent être considérés soit comme des annexes à l'habitation, soit comme des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.	La mention aux abris a été supprimée.
Avis du SCoT du Pays de Rennes : favorable		
Remarques		
Règlement écrit	Art. 1.2 de la zone A autorise les salles d'art et de spectacle ce qui pose question au regard de l'orientation du SCoT visant à préserver les espaces agronaturels car ce type d'équipement n'a en effet pas de lien avec l'activité agricole. Il serait de ce fait plus approprié ne pas permettre la réalisation de ce type d'équipement en zone A.	Les salles d'art et de spectacles sont autorisées pour les raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Eloignement du bourg qui évite les nuisances sonores - Mutualisation parking salle des fêtes et terrain de foot - Chemin piéton depuis l'école, pas de traverser de route donc sécurisé.
	Art. 2.2 des zones UA, UB et UE les constructions neuves avec toiture terrasse ne font l'objet d'aucune prescription. Il pourrait donc être intéressant pour ce type de toiture de demander à privilégier l'utilisation de certains dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements (exemple : toiture végétalisée ou membrane éco-énergétique).	Le règlement a été modifié afin d'intégrer cette remarque, par l'ajout d'un nouveau point concernant les toitures terrasses et la possibilité pour les pétitionnaires de privilégier l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements (exemple : toiture végétalisée ou membrane exo-énergétique).
	Annexe « patrimoine bâti pouvant changer de destination » ne permettant pas d'identifier les bâtiments ayant encore une vocation agricole, il est donc difficile d'évaluer le projet de PLU au regard de cette orientation du SCoT. Il conviendrait donc de la compléter afin d'indiquer la vocation actuelle des constructions.	N'est recensé que le patrimoine bâti n'ayant plus de vocation agricole depuis au moins 2 ans et situés hors d'un périmètre de réciprocité. Le titre de l'annexe a été modifié pour plus de lisibilité : « Patrimoine bâti n'ayant plus de vocation agricole depuis au moins 2 ans et pouvant faire l'objet d'un changement de destination. »

Règlement graphique	Le fait de classer uniquement en zone N une étroite bande de part et d'autre des cours d'eau, ne permet pas de garantir la pérennité des « fonds de vallées et grandes liaisons naturelles » identifiés au SCoT. Ainsi, le plan de zonage présenté lors de la réunion des PPA du 20/10/2016 était de ce point de vue beaucoup plus cohérent avec le SCoT. Afin d'assurer une protection réglementaire adaptée de ces continuités naturelles, la zone N nécessiterait d'être épaissie sur certains secteurs.	La commune de Dourdain, qui est une commune rurale et largement dominée par l'activité agricole, souhaite préserver le monde agricole. Par ailleurs, un corridor de 5m de part et d'autre des cours d'eau est prévu en lien avec une des remarques de la Préfecture. Egalement, les zones humides et le bocage sont identifiés et préservés dans le projet de PLU. Enfin, ne sont autorisés en zone N que « Les constructions et installations relevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (voirie, assainissement, gestion et traitement des déchets, distribution d'eau ou d'énergie, télécommunication, sécurité incendie,...) ». Et par conséquent ces paysages sont préservés de l'urbanisation.
Avis de la Chambre d'Agriculture : favorable		
Remarques		
PADD, Rapport de présentation	L'extension des logements en milieu rural et le changement de destination sont autorisés sous condition de ne pas nuire aux exploitations considérées comme pérennes. Il conviendra de préciser les critères permettant de considérer une exploitation agricole comme pérenne ou non, notamment dans le RP.	La phrase a été modifiée, afin de supprimer le mot « pérennes » qui n'a ici pas de sens : « sous condition de ne pas nuire aux exploitations agricoles ».
	La concurrence entre usage fonctionnel des sièges d'exploitation agricole et valorisation du patrimoine bâti est une réalité dans le Pays de Rennes qui tend à participer à la diminution du nombre d'exploitation. Aussi, le paragraphe exposant la volonté de la commune de permettre la valorisation de ce patrimoine devrait, à notre sens figurer dans un autre objectif.	Il a été ajouté un titre au sein du paragraphe pour dissocier les deux objectifs : « Valorisation du patrimoine bâti rural ».
Règlement graphique, rapport de présentation	Environ 31 ha sont classés Anc inconstructibles pour l'exploitation agricole, en limite de bourg. Si, sur le fond, nous ne nous opposons pas à ce zonage, il devra en revanche être dûment justifié dans le RP.	Justification qui a été ajoutée au rapport de présentation : ce reclassement en zone Anc des terrains situés à l'Ouest et à l'Est du bourg traduit la volonté de préserver l'activité agricole dans la mesure où 4.3 hectares initialement classés en AU sont restitués à

		l'agriculture. Cela permet de contenir le développement urbain. Toutefois, le classement en Anc, non constructible permet d'assurer une bonne cohabitation entre les tiers et l'agriculture.
Règlement littéral	Article A 1.2 : En référence au Code de l'Urbanisme, nous sommes étonnés de voir autoriser en Zone A du PLU les salles d'art et de spectacle ainsi que les autres équipements recevant du public.	Les salles d'art et de spectacles sont autorisées pour les raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Eloignement du bourg qui évite les nuisances sonores - Mutualisation parking salle des fêtes et terrain de foot - Chemin piéton depuis l'école, pas de traverser de route donc sécurisé.
	Article A 1.2 : La règle de réciprocité vise les tiers aux exploitations agricoles. Ces dernières sont déjà soumises à des règles sanitaires leur imposant des distances d'implantation vis-à-vis des tiers. Il conviendra de revoir la rédaction et de ne pas figer complètement l'évolution des exploitations agricoles qui ne peuvent prendre place ailleurs qu'en zone agricole.	La mention suivante a été ajoutée au règlement : « à condition de ne pas aggraver la distance aux tiers ».
	Article A 1.2 : Il conviendra de remplacer le terme « activité agricole » par « exploitation agricole ».	Le terme « activité agricole » a été remplacé par « exploitation agricole ».
	Article A 1.2 : En ce qui concerne le logement de fonction, il conviendrait de préciser la notion de présence permanente, qui s'apprécie au regard de la taille et de nature de l'activité agricole en place	Le règlement introduit déjà la notion de présence permanente. Cette notion s'appréciera au regard de la taille et de la nature de l'activité agricole en place qui devra être justifié lors de l'instruction, une mention a été ajoutée au règlement en ce sens.
	Article A 1.2 : Mieux encadrer les changements de destination nécessaires à l'exploitation agricole en précisant qu'ils doivent être liés à la diversification et nécessaires à l'activité agricole. Lorsqu'il s'agit de gîte, il conviendra de les limiter par l'emprise au sol où le nombre.	Il n'est pas envisageable de limiter l'emprise au sol ainsi que le nombre. Ces gîtes doivent être réalisés dans des bâtiments existants. Il a été ajouté dans le règlement de la zone A que ces diversifications de l'activité agricole doivent rester accessoires et nécessaires et être compatibles avec l'activité agricole principale.
	Article A 1.2 :	La mention aux abris a été supprimée.

	<p>Les abris à animaux domestiques ne peuvent être autorisés en zone A en dehors des STECAL. Sinon ils doivent être inclus dans les annexes.</p>	
	<p>Article A 1.2 : Le changement de destination est conditionné au fait qu'il ne devra pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Il vaut mieux lister les destinations et sous-destinations possibles que d'intégrer dans le règlement des dispositions si subjectives, laissées à l'appréciation de l'instruction ou encore de tiers.</p>	<p>Il a été ajouté au règlement une mention selon laquelle le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisance.</p>
	<p>Article A 2.1 : En ce qui concerne les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, elles peuvent être très contraignantes pour les exploitations implantées en bordure de voie. Il conviendra d'analyser les conséquences de ces dernières sur les exploitations en place et les possibilités d'extension des bâtiments existants.</p>	<p>Les marges sont définies par le gestionnaire de voirie. Le Conseil Départemental impose les marges de recul le long des voies départementales. Pour les exploitations implantées en bordure de voie, le règlement A 2.1.1.1. stipule que : « pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës ».</p>
	<p>Art 1 zone Anc : Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Si en zone A les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisés, c'est à la triple condition d'être nécessaire à des équipements collectifs, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et enfin de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elle est implantée.</p>	<p>Il est proposé de préciser le type d'équipement et d'inclure dans le règlement de la zone Anc la disposition suivante : « sont autorisés les équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, lignes électriques, poste de refoulement, réserve incendie...).</p>
	<p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées type caserne,</p>	<p>La définition des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en page 20 du règlement a été remplacée par la définition ci-dessous :</p>

	gendarmerie, station d'épuration, ne peuvent être implantés en zone A.	« Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ».
Avis RTE :		
Remarques		
Annexes – Servitudes d'Utilité Publique – I4	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan des servitudes n'est pas joint au projet de PLU arrêté. - Ajouter à la liste l'appellation exacte des ouvrages de transport d'énergie électrique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan des servitudes a été annexé. - L'appellation exacte des ouvrages de transport d'énergie électrique a été ajoutée à la liste.
Règlement écrit	<p>Indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par une ligne existante :</p> <p>Art. A 1.1, N 1.1 et Np 1.1 : Destinations et sous-destinations</p>	<p>Le règlement a été modifié en indiquant dans les zones concernées par une ligne existante, les dispositions stipulées par le RTE.</p> <p>En zone A, art. 1.1 et 1.2 :</p> <p>« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »</p> <p>« Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations. »</p> <p>« Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations. »</p> <p>En zone N, art. 1.1 et 1.2 :</p> <p>« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »</p>

		<p>« Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux, l'activité agricole et la qualité paysagère du site :</p> <p>Les constructions et installations relevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (voirie, assainissement, gestion et traitement des déchets, distribution d'eau ou d'énergie, télécommunication, sécurité incendie,...). Les travaux de maintenance de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</p> <p>« Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations. »</p> <p>En ce qui concerne la zone Np, ces dispositions n'ont pas été reprises, considérant qu'il s'agit d'une zone de protection stricte et que rien ne peut y être autorisé.</p>
	<p>Art. A 2.1.3, N 2.1.3 et Np 2.1.3 : Règles de hauteur</p>	<p>Le règlement a été modifié en indiquant dans les zones concernées par une ligne existante, les dispositions stipulées par le RTE.</p> <p>En zone A, art. 2.1.3 :</p> <p>« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p> <p>Cette disposition n'a pas été reprise en zone N et en zone Np, car l'article n'est pas réglementé en zone N et la zone Np n'admet aucune construction.</p>
	<p>Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. - Que les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité 	<p>Le règlement a été modifié en indiquant dans les zones concernées par une ligne existante, les dispositions stipulées par le RTE.</p> <p>Zone A et zone N, art. 1.2 :</p> <p>« Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. »</p>

	de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.	
Avis de la Région Bretagne : favorable		
Avis de la CCI : favorable		
Avis de la commune de Val d'Izé : favorable		
Avis de la commune de Liffré : favorable		
Remarques		
Règlement écrit	Faute d'orthographe p15 dans la définition « d'abri »	La faute a été corrigée.
Règlement graphique	Il manque sur le plan de zonage le nom des lieux-dits, les numéros cadastraux des parcelles et l'identification des zones	Ces éléments ont été ajoutés.
	La règle de recul par rapport aux voies n'est pas matérialiser.	Les marges de recul ont été ajoutées.