

Ville de **Fougères**

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Révision approuvée le 7 septembre 2026

PROCÉDURE



Fougères

Ex. Mairie

L'an deux mille seize, le vingt-cinq février à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué le dix-huit février, s'est réuni dans la salle des mariages de l'Hôtel-de-Ville, sous la présidence de Monsieur Louis FEUVRIER.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33.

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Louis FEUVRIER, Maire.

M. Eric BESSON, Mme Evelyne GAUTIER-LE BAIL, M. Christophe HARDY, Mme Patricia FERLAUX *(à partir de la délibération n° 11)*, M. Jean-François GARNIER, Mme Maria CARRE, M. Jacky LEMOIGNE, Mme Marie-Léonne LE GAC COCHET, M. Serge BOUDET, Adjoints ;

M. Jean-Claude RAULT, M. Khaled BENMAKHLOUF, M. Pascal ROULAND, M. Claude HERVE, M. Jean-Christian BOURCIER, Mme Sophie HEUDE, Mme Cécile COUASNON, Mme Patricia RAULT, Mme Karine DELEURME, Mme Alice LEBRET, Mme Anne-Céline BOUTROS, Mme Gwénaëlle BOSSE, Mme Elsa LAFAYE, M. Rolland COQUET, Mme Catherine AUSSEURS, Mme Isabelle BIARD, M. Christophe COMMUNIER, M. Christophe CONAN, Mme Delphine VIEUXBLED, M. Gilles PENNELLE, Mme Virginie D'ORSANNE, Conseillers Municipaux.

ETAIENT EXCUSES :

Mme Patricia FERLAUX *(de la délibération n°1 à la n°10).*
Mme Marie PROTHIAU, ayant donné pouvoir à Mme Elsa LAFAYE.
M. Patrick MANCEAU, ayant donné pouvoir à M. Serge BOUDET.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Monsieur BARBIER, Directeur Général des Services.
Monsieur RAPINEL, Directeur Général Adjoint.
Monsieur BENEDETTI, Directeur des Services Techniques et de l'Environnement.
Madame BISSARDON, Directrice de l'Aménagement Urbain.
Monsieur VEYRE, Directeur des Ressources Humaines.

Madame Elsa LAFAYE a été nommée secrétaire de séance

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 FEVRIER 2016

(ordre du jour du 18 février 2016)

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE FOUGERES

Monsieur BESSON présente au conseil municipal le rapport suivant :

Par délibération en date du 18 avril 2013, le Conseil municipal a approuvé la révision générale du Plan d'occupation des sols en Plan local d'Urbanisme (PLU).

Par ailleurs, le PLU de Fougères doit intégrer, au 1er janvier 2017, les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi ENE ou loi Grenelle II, complétée par la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014, intitulée loi ALUR.

La prise en compte de ces dispositions supposent une procédure de révision du PLU. Celle-ci devra intégrer les dispositions de la loi Grenelle et s'inscrire dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme en visant les objectifs généraux suivants :
- modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- créer un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé,
- revitaliser le centre-ville et renforcer les opérations de renouvellement urbain,
- créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun,
- diversifier les fonctions urbaines,
- préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- inscrire le développement durable comme priorité dans les choix urbanistiques afin de lutter contre le changement climatique, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables, la préservation de la ressource en eau..
- renforcer la prévention des risques et nuisances de toute nature,
- développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile,
- intégrer une évaluation environnementale.

Après avis favorable de la commission « Urbanisme et Logement », il est proposé que le conseil municipal

DECIDE :

- De prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L.153-1, L.153-31 et L. 153-32 du Code de l'Urbanisme,

- De mener la procédure selon le cadre défini par les articles L.103-3 et suivants, L.153-11 et suivants et L.153.33 du Code de l'Urbanisme et de poursuivre les objectifs généraux suivants :
  - modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles,

- créer un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé,
- revitaliser le centre-ville et renforcer les opérations de renouvellement urbain,
- créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun,
- diversifier les fonctions urbaines,
- préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- inscrire le développement durable comme priorité dans les choix urbanistiques afin de lutter contre le changement climatique, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables, la préservation de la ressource en eau..
- renforcer la prévention des risques et nuisances de toute nature,
- développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile,
- intégrer une évaluation environnementale.

- D'associer et de consulter les diverses personnes publiques pour la révision du PLU conformément à l'article L.132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- de fixer les modalités de la concertation prévues par les articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, pendant toute la durée de la procédure de la façon suivante :

  - un registre sera ouvert en Mairie et mis à la disposition du public dès publication de la présente délibération et durant toute la durée de la révision du PLU,

  - des informations seront communiquées dans le bulletin municipal et dans la presse locale, ainsi que par le biais du site Internet de la Ville de Fougères,

  - des réunions de travail avec les conseils de quartier et des réunions publiques avec débat, seront organisées. L'information sur les jours, lieux et heures, sera préalablement communiquée à la population par tous les moyens disponibles (bulletin municipal, presse locale, affichage en Mairie, panneaux lumineux...),

  - les observations écrites pourront également être adressées en Mairie à l'attention de Monsieur le Maire pendant toute la durée de la procédure de révision,

  - des outils de présentation adaptés seront utilisés pour informer la population lors des principales étapes de la procédure.

- d'autoriser Monsieur le Maire à procéder aux consultations nécessaires auprès des bureaux d'études, cabinets spécialisés et organismes chargés de la mise en œuvre de la révision du PLU,

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout marché, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision du PLU,

- de solliciter de l'Etat une participation au titre de la Dotation Générale de Décentralisation,

- d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget de l'exercice considéré,

- que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques suivantes, conformément aux articles L.153-11, L132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme :
  - Monsieur le Préfet,
  - Le Président du Conseil Régional de Bretagne,
  - Le Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine,

- Le Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères,
- Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Transport Urbain de la Région Fougeraise,
- Le Président de la Communauté de Communes Fougères Communauté, Etablissement Public de Coopération Intercommunale chargé de l'élaboration du programme local de l'habitat,
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays de Fougères,
- Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine,
- Le Président de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine,

- que les personnes suivantes, mentionnées à l'article L.132-12 du Code de l'Urbanisme, seront consultées au cours de la révision du PLU :
  - Les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale voisins compétents,
  - Les Maires des communes voisines,
  - Les organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur Fougères,

- que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme,

- que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, conformément aux articles R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

ADOPTE – 6 abstentions (M. COQUET, Mme AUSSEURS, Mme BIARD, M. COMMUNIER, M. CONAN, Mme VIEUXBLED)

Transmis le
01 MAR. 2016
A LA PRÉFECTURE DE RENNES

Affiché le 26/02/16

Pour expédition conforme,
En Mairie,
A Fougères, le 01 MAR. 2016
Le Maire,

MAIRIE DE FOUGERES (ILLE ET VILAINE)

Louis FEUVRIER

Reçu le
- 8 MAR. 2016
Maire de Fougères

DIFFUSION	
Date	22/03/16
DAU	1or (+1ex le 29/02/16)
D.F.B.	(1ex le 29/02/16)

Fougères

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-sept juin à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué le vingt juin, s'est réuni dans la salle des mariages de l'Hôtel-de-Ville, sous la présidence de Monsieur Louis FEUVRIER.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33.

ETAIENT PRESENTS :

M. Louis FEUVRIER, Maire.

M. Eric BESSON, Mme Evelyne GAUTIER-LE BAIL, Mme Patricia FERLAUX, M. Jean-François GARNIER, Mme Maria CARRE, M. Jacky LEMOIGNE, Mme Marie-Léone LE GAC-COCHET, M. Serge BOUDET, Adjoints ;

M. Jean-Claude RAULT, M. Patrick MANCEAU, M. Khaled BENMAKHLOUF, M. Pascal ROULAND, M. Claude HERVE, M. Jean-Christian BOURCIER, Mme Sophie HEUDE, Mme Patricia RAULT, Mme Karine DELEURME, Mme Alice LEBRET, Mme Anne-Céline BOUTROS, Mme Gwénaëlle BOSSE, M. Rolland COQUET, Mme Isabelle BIARD, Mme Mathilde OSSATO-BOURGEON, M. Christophe COMMUNIER, Mme Delphine VIEUXBLED, M. Gilles PENNELLE, Mme Virginie D'ORSANNE, Conseillers Municipaux.

ONT ETE AFFICHEES LES DELIBERATIONS N° 1 à 44 en Mairie, à FOUGERES, le 28 juin 2019
Le Maire,

MAIRIE DE FOUGERES (ILLE-ET-VILAINE)

Louis FEUVRIER

ETAIENT EXCUSES :

M. Christophe HARDY, ayant donné pouvoir à Mme Patricia FERLAUX.
Mme Marie PROTHIAU, ayant donné pouvoir à M. Jean-François GARNIER.
Mme Cécile COUASNON, ayant donné pouvoir à Mme Patricia RAULT.
Mme Catherine AUSSEURS, ayant donné pouvoir à M. Rolland COQUET.
Mme Elsa LAFAYE.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. BOUCHER, Directeur Général.
Mme CHARRIER, Directrice Générale Adjointe.
M. MARCAULT, Directeur des Finances et du Budget.
M. AUVRAY, Directeur des Services Techniques et de l'Environnement.
Mme GELY.
Mme HURAULT.

Mme Gwénaëlle BOSSE a été nommée secrétaire de séance.

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

Ville de Fougères

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUIN 2019

(ordre du jour du 20 juin 2019)

PLAN LOCAL D'URBANISME : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Monsieur le Maire présente au Conseil municipal le rapport suivant :

Par délibération en date du 25 février 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision va notamment permettre d'intégrer les nouvelles dispositions législatives issues des lois Grenelle de l'Environnement (2010) et Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (2014) ainsi que de renforcer la protection du patrimoine bâti présent dans toute la ville.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce centrale du futur PLU : il exprime les lignes directrices et les grands objectifs en matière de développement et d'aménagement de la Ville pour les prochaines années.

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

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

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à débattre sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document annexé à ce rapport présente ces orientations qui sont soumises à débat.

Les orientations du PADD ainsi que le débat de ce jour en Conseil Municipal serviront de socle à sa rédaction et permettront également de justifier les dispositions contenues dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comme le règlement et le plan de zonage devront être cohérents avec le PADD.

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

Principaux éléments de diagnostic

Le diagnostic du territoire a été effectué lors du second semestre 2018 :

- Depuis 2010, la ville a renoué avec une croissance démographique positive (+0.5% par an). Cette croissance démographique est identique à celle observée sur le territoire de Fougères Agglomération. L'augmentation de la population s'explique par un solde migratoire positif.

- La situation économique de notre territoire est favorable. Le taux de chômage sur le bassin d'emploi de Fougères, autour de 6%, est l'un des plus faibles de Bretagne. Et Fougères se classe parmi les dix villes les plus dynamiques pour l'emploi industriel.

- Sur le plan social, il faut souligner que le revenu moyen par habitant est inférieur à ceux observés sur le département et que la part des logements sociaux est de 28%. La ville concentre l'essentiel du logement social présent dans l'agglomération.

- 88% des logements de la ville sont des résidences principales. Les logements locatifs sont majoritaires dans le parc de logements (55.3 % du parc). Le taux de vacance est de 10.3% (dernier chiffre connu de 2015), en diminution depuis 2010. La vacance concerne essentiellement de petits logements, construits avant 1945, situés au sein de collectifs. Parmi cette vacance, celle conjoncturelle représente 38%.

- Sur les 10 dernières années, hors logements spécifiques pour séniors et Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, le rythme de construction est de 65 logements par an. Cette production de logements a été contrebalancée par des démolitions (opérations ANRU et immeubles de l'Annexe notamment). La construction de nouveaux logements concerne principalement des petits logements (jusqu'à trois pièces). A noter que le taux d'occupation des logements diminue régulièrement (1.98 en 2010 à 1.93 en 2015), comme on le constate dans de nombreuses villes, du fait de la décohabitation, ce qui entraîne à population égale une plus grande demande de logements.

- Entre 2006 et 2019, les nouvelles constructions (habitat et équipements) ont représenté 25 hectares de consommation foncière, parfois en dent creuse mais essentiellement en extension urbaine. La densité moyenne des opérations de construction de logements est de 23.7 logements par hectare, un chiffre qui masque toutefois de grandes disparités (de 10 logements par hectare dans certaines zones pavillonnaires, à 64 logements rue Kléber).

- Fougères se caractérise par une trame urbaine ancienne qui couvre une grande part du territoire communal. Les typologies urbaines sont très différentes d'un quartier à un autre (maisons de ville, collectifs, maisons jumelles, pavillons...). En fonction de l'architecture et du type de construction dans les différents quartiers, les possibilités de densification sont très inégales.

- Le patrimoine de Fougères est très diversifié (médiéval, industriel, naturel...). Il participe à l'identité de la ville comme à son attractivité. Aujourd'hui seul le quartier médiéval et la Haute Ville (XVIII° siècle) sont protégés par le biais du Site Patrimonial Remarquable, mais d'autres éléments patrimoniaux existent sur le reste du territoire. Certains bâtiments aujourd'hui inoccupés ont été identifiés comme pouvant devenir des sites de renouvellement urbain.

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

- L'activité commerciale de proximité est essentielle et centralité de la ville pour tout le territoire. Pour autant, comme dans toutes les villes-centres, une certaine vacance commerciale est observée, localisée principalement dans quelques rues (rue de la Foret, rue de la Pinterie, en bas du boulevard J. Jaurès, rue des Prés...). Le linéaire commercial existant (qui implique une interdiction de changement de destination commerciale) a globalement permis de maintenir une dynamique en faveur du commerce de proximité.

- Trois vallées – du Nançon, du Couesnon et du Groslay – constituent des composantes essentielles de la trame verte et bleue au niveau du territoire communal. Des discontinuités écologiques ont été identifiées, souvent liées au bâti ou aux voiries.

- Les consommations énergétiques sur la ville de Fougères sont essentiellement couvertes par les énergies fossiles, même si la production d'énergies renouvelables est en progression sur le territoire.

- Le bâtiment et le transport sont les deux secteurs les plus énergivores. Les logements construits entre 1949 et 1974 (entrée en vigueur de la première règlementation thermique) sont les plus émissifs et représentent 1/3 du parc. Quant aux déplacements, une large majorité se fait en utilisant la voiture.

- La ville bénéficie d'infrastructures routières de qualité, et le réseau de modes de déplacement doux est relativement étoffé, malgré quelques discontinuités identifiées.

Orientations proposées pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ces éléments de diagnostic territorial ont permis d'identifier de nouveaux enjeux qu'il conviendra de traduire par des dispositions règlementaires adaptées. Les orientations du PADD doivent permettre de justifier ces dispositions.

Adopté en 2013 par le Conseil Municipal, le PLU en vigueur prend déjà en considération de nombreux impératifs liés au développement durable. Pour autant, il convient aujourd'hui d'intégrer davantage les enjeux de la transition énergétique, de la préservation de la biodiversité et de la sobriété foncière dans le PLU et de tenir compte des avancées scientifiques et règlementaires intervenues depuis 2013.

Les dispositions du PLU actuellement en vigueur ont donc été réexaminées à l'aune des grands enjeux actuels en matière de transition énergétique et d'aménagement durable du territoire communal :

Lutter contre l'étalement urbain et promouvoir la sobriété foncière

- **Répondre aux besoins diversifiés en logements** (1 300 logements à créer sur les 10 prochaines années) **grâce à une répartition équilibrée entre d'une part renouvellement urbain et densification au sein de l'espace déjà bâti et d'autre part extension urbaine.**
  Il est ainsi proposé de travailler en priorité pour que la moitié de la création de ces nouveaux logements se réalise par des interventions sur le tissu urbain déjà existant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

- **Réduire la vacance pour remettre ces logements**
  En continuité du plan de soutien au logement adopté en 2016, qui prévoit notamment un dispositif d'aide à la rénovation des logements vacants, il est proposé de fixer un objectif de mobilisation de 20 logements vacants par an.

- **Intensifier le renouvellement urbain.**
  Plusieurs friches d'activités ou bâtiments dégradés ont été identifiés sur la ville. Ils constituent des sites potentiels de renouvellement urbain. Leur reconversion doit être encouragée, à la fois pour des usages tertiaires ou pour du logement. Pour autant, la ville ne possède pas la maitrise foncière de l'ensemble de ces sites. Aussi, il est proposé de fixer un objectif de 150 logements à créer dans le cadre de ces opérations de renouvellement urbain.

- **Densifier la ville.**
  Les quelques espaces encore disponibles au sein de la trame urbaine doivent être densifiés, tout en veillant à conserver les ambiances de certains quartiers qui participent à l'attractivité résidentielle.

- **Réduire les espaces ouverts à l'urbanisation.**
  Il est proposé de retenir trois sites en extension urbaine : la Placardière, Paron et la Forairie. Ces secteurs sont réduits par rapport à ce qui figure au PLU actuel, pour tenir compte notamment des impératifs de sobriété foncière, de continuité écologique, de desserte des futures habitations en transport en commun ou des éléments de paysage à préserver.

- **Encourager une gestion économe de l'espace grâce à des densités adaptées.**
  Il est proposé de fixer des densités différenciées entre zones de renouvellement urbain et secteurs en extension urbaine. Différentes densités figureront ainsi au PADD - de 60 logements à l'hectare pour des opérations de renouvellement urbain à 25 logements à l'hectare en extension urbaine – afin de tenir compte de l'environnement immédiat de ces secteurs.

+ <u>Développer les usages de la proximité et renforcer Fougères en tant que ville moyenne au cœur de son agglomération</u>

- **Renforcer la ville-centre du bassin économique par l'installation et le développement des entreprises, ainsi que par l'accroissement de l'offre de services.**

- **Développer les liaisons entre la ville et les territoires environnants.**
  Il s'agit notamment d'assurer la desserte ferroviaire de Fougères et d'améliorer les liaisons routières. Les études correspondantes sont en cours.

- **Revitaliser le centre-ville, en cohérence avec le programme Action Cœur de Ville dont la ville bénéficie.**
  Dans ce cadre, il est notamment proposé de favoriser la continuité des rues commerçantes et l'accessibilité au centre-ville.

- **Développer une offre de locaux**, et notamment de plateaux de bureaux, **pour attirer les entreprises.**

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

- **Protéger le commerce de proximité et les pôles**
  Il est proposé de maintenir le principe d'une interdiction de tout changement de destination pour les locaux en rez-de-chaussée situés dans les secteurs couverts par le linéaire commercial. En outre, il est également proposé d'encadrer les implantations commerciales, par une impossibilité pour tout commerce de proximité de s'installer en dehors des pôles de proximité et des centres commerciaux identifiés.

- **Développer l'offre de services de proximité en ville.**
  La mixité fonctionnelle doit être assurée grâce à la préservation d'une offre d'équipements collectifs en centre-ville.

- Préserver la trame verte et bleue et restaurer les continuités écologiques

  - **Renforcer la protection de la biodiversité et préserver les milieux naturels dans les projets d'aménagements urbains.**
    Les vallées du Couesnon, du Nançon et du Groslay sont des composantes essentielles de la Trame Verte et Bleue et participent au maintien de la biodiversité en ville. Il est proposé de préserver la richesse environnementale de ces vallées et de favoriser les continuités écologiques sur le territoire communal (protection des boisements et des haies, des parcs et jardins, des arbres remarquables, mise en place d'outils pour recréer des continuités).

  - **Réduire les espaces ouverts à l'urbanisation.**
    Cette réduction favorisera la conservation de secteurs agricoles sur le territoire de la ville.

  - **Opter pour une gestion intégrée des eaux pluviales.**
    Il est proposé d'introduire de nouveaux outils règlementaires afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser les infiltrations d'eau, pour assurer le bon équilibre des nappes phréatiques.

- Lutter contre le réchauffement climatique et réduire l'empreinte carbone

  - **Améliorer la performance énergétique des bâtiments.**
    Il s'agit de viser la sobriété énergétique des bâtiments, afin notamment d'anticiper et de lutter contre le réchauffement climatique. Les dispositions règlementaires du PLU devront faciliter les travaux visant à la performance énergétique et la construction de bâtiments économes en énergie.

  - **Autoriser les extensions urbaines à proximité des secteurs déjà desservis par les transports en commun** et densifier la ville, qui dispose déjà d'un réseau de transport collectif et de modes doux.
    Il s'agit de lier mobilité et urbanisation future.

  - **Favoriser les usages alternatifs à la voiture, pour desservir à la fois logements et secteurs d'activités.**
    Il est proposé de renforcer les cheminements doux (piétons, vélos) et d'encourager le partage de l'espace. Egalement, la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal viendra conforter l'usage des bus et des cars.

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

- **Intégrer l'eau dans la ville.**
  Il est proposé d'utiliser l'espace public aussi dans le cadre de la gestion durable des eaux pluviales : noues, bassin de rétention. Ces aménagements permettent en outre d'atténuer l'effet des îlots de chaleur urbains.

- **Développer l'usage des énergies renouvelables.**
  Il s'agit de viser la diversification des sources d'énergie au profit des énergies renouvelables. A titre d'exemple, l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable sera favorisée, tout en veillant à leur intégration architecturale.

- Inscrire les projets d'urbanisme dans une démarche de développement durable et de solidarité

  - **Favoriser le vivre-ensemble.**
    Il s'agit de prévoir une typologie diversifiée de logements répondant à toutes les demandes et aux divers besoins observés, dans une logique de cohésion sociale, ainsi que de créer des espaces de convivialité et de rencontre au sein du tissu urbain.

  - **Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie densité et qualité de vie.**
    La densification de la ville devra être favorisée sur les secteurs qui s'y prêtent, mais encadrée dans d'autres pour ne pas compromettre la qualité de vie en ville.

  - **Favoriser la diversité des fonctions urbaines dans l'optique d'une Ville « courtes distances ».**
    La mixité fonctionnelle de Fougères (habitat, équipements, services, espaces naturels) doit être maintenue.

  - **Favoriser la transition numérique.**
    Il s'agira de poursuivre le déploiement des réseaux et des services innovants.

- Protéger le patrimoine et favoriser la qualité architecturale sur l'ensemble de la ville

  - **Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti).**
    En effet, ce patrimoine est constitutif de l'histoire et de l'identité de la ville et de ses quartiers, il importe donc de le mettre en valeur par des aménagements respectueux.

  - **Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en dehors du seul Site Patrimonial Remarquable.**
    Il s'agit de conserver certains éléments d'architecture qui témoignent de l'histoire de Fougères, notamment industrielle. La protection du patrimoine peut avoir pour objet à la fois un bâti isolé ou des ensembles urbains remarquables du fait de leur grande homogénéité.

  - **Favoriser**, lorsque c'est possible, **la conservation d'éléments patrimoniaux lors de la réhabilitation de certains bâtiments aujourd'hui en friche.**

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

- **Valoriser l'image des entrées de ville.**
  En particulier, il est proposé de définir des règles pour améliorer la qualité architecturale et les aménagements extérieurs des constructions dans les secteurs d'activités qui se trouvent en entrée de ville.

Après présentation de ces orientations générales du PADD, les élus du Conseil Municipal sont invités à :

- Débattre sur ces orientations
- Prendre acte du débat qui s'est déroulé ce jour en séance.

ADOPTE - 2 abstentions (M. PENNELLE ; Mme D'ORSANNE)

Pour expédition conforme,
En Mairie,
A Fougères, le 02 JUIL. 2019
Le Maire,

MAIRIE DE FOUGERES (ILLE ET VILAINE)

Louis FEUVRIER

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

Document n°19446
Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE

Direction de l'Aménagement Urbain - LLP

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUIN 2024

(ordre du jour du 21 juin 2024)

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Eric BESSON

Afin d'intégrer les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi ENE ou loi Grenelle II, complétée par la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014, intitulée loi ALUR, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU le 25 février 2016.

Dans sa séance du 27 juin 2019, le conseil municipal a débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Depuis, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat et Résilience, a été promulguée le 24 août 2021.

La procédure de révision du PLU s'inscrit dans le cadre de cette loi visant à un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) et dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme en visant les objectifs généraux suivants :

- modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- créer un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé ;
- revitaliser le centre-ville et renforcer les opérations de renouvellement urbain ;
- créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun ;
- diversifier les fonctions urbaines ;
- préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- inscrire le développement durable comme priorité dans les choix urbanistiques afin de lutter contre le changement climatique, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables, la préservation de la ressource en eau ;
- renforcer la prévention des risques et nuisances de toute nature ;
- développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile ;
- intégrer une évaluation environnementale.

Le projet de PLU répond au besoin d'anticipation de l'aménagement du territoire sur 10 ans. Sur la base d'un diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville porte une ambition forte de préservation du patrimoine et du cadre de vie, qui s'articule autour de 7 axes :

- 1. Renforcer la place de la nature en ville ;
- 2. Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération ;
- 3. Développer les usages de proximité ;
- 4. Développer l'offre d'habitat dans une optique de diversification des logements et de maîtrise de la consommation foncière ;
- 5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères ;

Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE

- 6. Favoriser et développer la mobilité ;
- 7. Développer le territoire de manière économe en énergie.

Le scénario de développement est construit sur la base d'une production de 1300 logements sur 10 ans, soit un rythme de production annuel de 130 logements.

Le déroulement de la concertation, dont les modalités ont été fixées dans la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision PLU du 25 février 2016, s'est effectué pendant toute la durée de la procédure susvisée. Celle-ci se poursuivra avec la transmission du projet de PLU aux personnes publiques associées et par une enquête publique.

Le projet de PLU ci-annexé comprend :

- le rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable,
- les orientations d'aménagement par secteur d'enjeux,
- le règlement littéral et graphique,
- les annexes.

La commission urbanisme, logement et aménagement durable a rendu un avis favorable au projet de PLU.

Le Conseil Municipal de la ville de FOUGERES,

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000, définissant notamment les modalités d'élaboration et de révision des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) ;

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003, adaptant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;

VU la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dit loi « Grenelle 2 » fixant de nouvelles normes environnementales et de performance énergétique ;

VU la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

VU :
- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L101-1 et 2, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R 151-2 et suivants, R 153-3 et suivants ;
- La délibération en date du 25 février 2016 prescrivant la révision du PLU, et définissant les modalités de concertation et objectifs ;
- Le débat effectué au sein du conseil municipal le 27 juin 2019 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable,
- Le bilan de la concertation présenté et joint à la présente délibération ;
- Le projet de PLU ci-annexé comprenant :
    - le rapport de présentation,
    - le projet d'aménagement et de développement durable,
    - les orientations d'aménagement par secteur d'enjeux,
    - le règlement littéral et graphique,
    - les annexes.

Vu le document de présentation en séance ;

CONSIDERANT que les remarques issues de la concertation ont été examinées, que les discussions issues du débat sur les orientations générales du PADD ont été entendues et prises en compte, ainsi que le porter à connaissance de l'Etat transmis en septembre 2016.

Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE

Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL :

1) APPROUVE le bilan de la concertation joint à la présente délibération
2) ARRETE le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,
3) DECIDE de soumettre pour avis le projet de PLU, aux services de l'Etat, aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes, établissements publics de coopération intercommunales intéressés et au représentant des organismes gestionnaires de logements HLM qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

La présente délibération et le projet de PLU annexés seront transmis à Monsieur le Préfet du département d'Ille-et-Vilaine ainsi qu'aux personnes suivantes :

- Présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la chambre des métiers et de la chambre d'agriculture,
- Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (Fougères Agglomération),
- Président de l'EPCI compétent en matière de PLH dont la commune est membre (Fougères Agglomération),
- Président du SCOT,
- Communes limitrophes (Mairies de Lécousse, de Laignelet, de Beaucé, de Javené, de la Selle-en-Luitré),
- Représentant des organismes HLM (Fougères Habitat),

Le dossier sera également transmis à :

- la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Bretagne ;
- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF).

Le projet de PLU, tel qu'arrêté par la présente délibération, est tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, sauf le mardi matin et le samedi, dimanche et jours fériés.

Conformément à l'article R153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

ADOPTE - 8 ABSTENTIONS (Mme Biard, M. Madec, M. Bourgeois, M. Hue, Mme Lafaye, Mme Mocquard, Mme D'orsanne, Mme Looten)

Pour expédition conforme,
En Mairie,
A Fougères, le 1er juillet 2024

Le Maire de Fougères

MAIRIE DE FOUGERES (ILLE ET VILAINE)

Louis FEUVRIER

Signé électroniquement par : Louis FEUVRIER
Le 2024-07-02T12:47:57+02:00

Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE

Annexe : Bilan de la concertation

L'article L103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

Par délibération du 25 février 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU, et dans le même temps définit les objectifs de la concertation.

Extrait de la délibération de prescription de la révision du PLU :

DECIDE :

- de fixer les modalités de la concertation prévues par les articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, pendant toute la durée de la procédure de la façon suivante :
  - un registre sera ouvert en Mairie et mis à la disposition du public dès publication de la présente délibération et durant toute la durée de la révision du PLU,
  - des informations seront communiquées dans le bulletin municipal et dans la presse locale, ainsi que par le biais du site Internet de la Ville de Fougères,
  - des réunions de travail avec les conseils de quartier et des réunions publiques avec débat, seront organisées. L'information sur les jours, lieux et heures, sera préalablement communiquée à la population par tous les moyens disponibles (bulletin municipal, presse locale, affichage en Mairie, panneaux lumineux…),
  - les observations écrites pourront également être adressées en Mairie à l'attention de Monsieur le Maire pendant toute la durée de la procédure de révision,
  - des outils de présentation adaptés seront utilisés pour informer la population lors des principales étapes de la procédure.

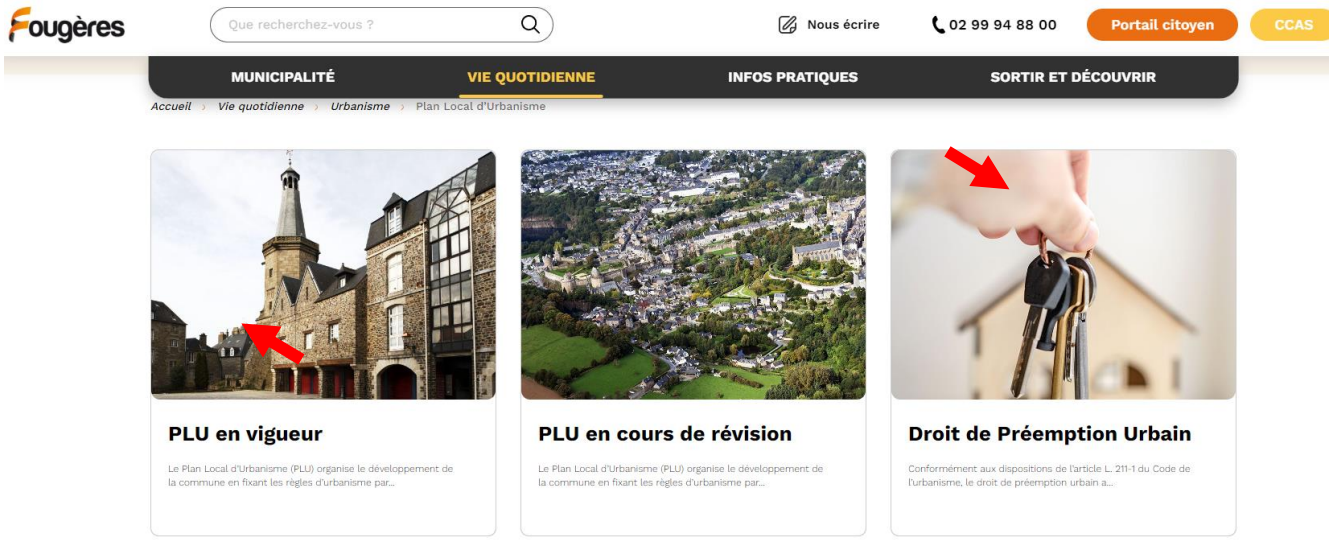
L'ensemble des dispositions prévues a été pris en compte comme suit :

Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE

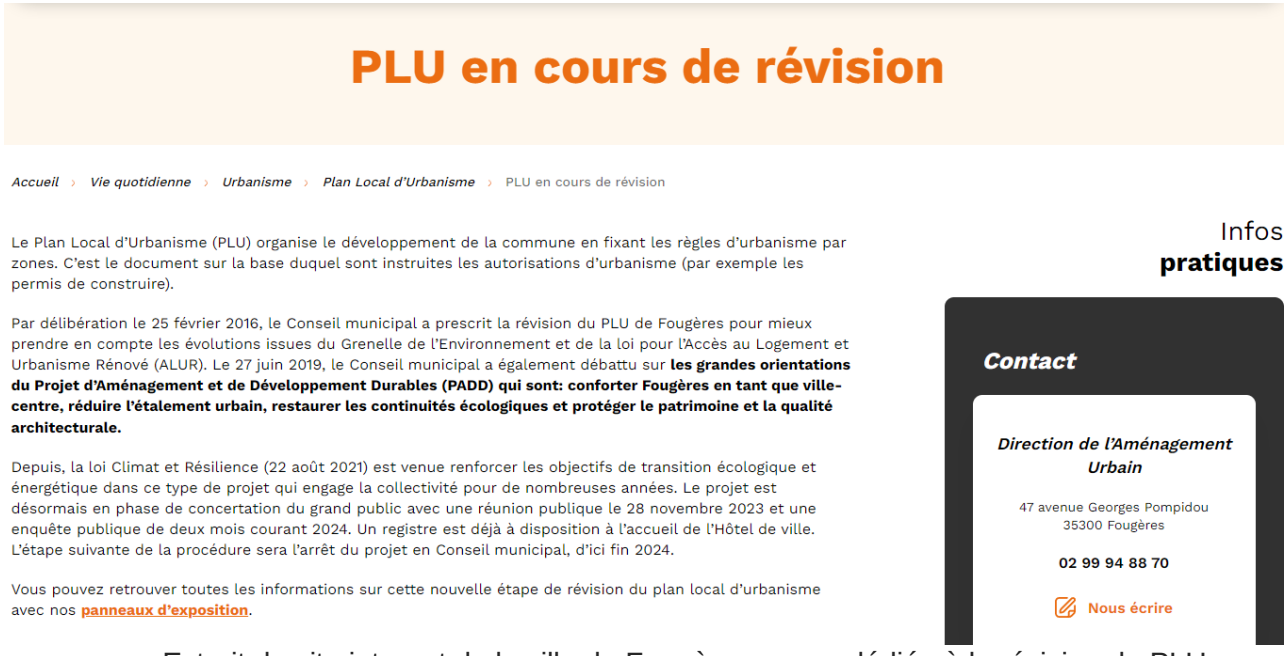
1. L'information publique

L'information publique autour de la révision publique a pris plusieurs formes :

- La mise en place d'une page internet dédiée accessible directement depuis le site web de la ville de Fougères, depuis les onglets « Urbanisme » puis « Plan Local d'Urbanisme ».



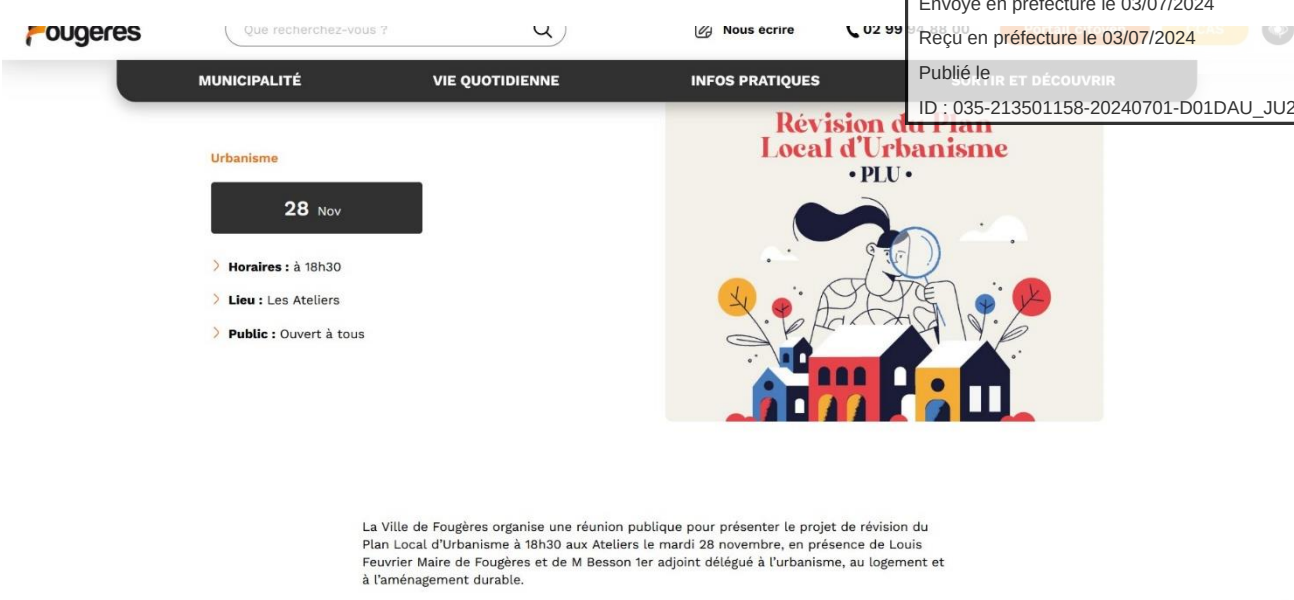
Extrait du site internet de la ville de Fougères



Extrait du site internet de la ville de Fougères : page dédiée à la révision du PLU

La page a été régulièrement alimentée afin d'informer le public de l'avancement de la procédure, ainsi que des réunions publiques prévues deux mois à l'avance.

Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE



Extrait du site internet de la ville de Fougères : annonce de la réunion publique n°2

- Le bulletin municipal « Fougères Ensemble » a été un relais d'information régulier autour de la démarche de révision du PLU. Le numéro « Été 2019 » a notamment détaillé plus largement en quoi consistait la révision du PLU et présenté les enjeux associés en termes d'environnement et de renouvellement urbain.

- L'organisation d'une exposition avec la présentation de 15 panneaux au format A0 :
  - 5 panneaux furent présentés en mairie en 2019 en début de procédure,





Panneaux d'exposition présentés en début de procédure - 2019

  - 10 panneaux supplémentaires furent ensuite présentés, à l'espace polyvalent communal « Les Ateliers », et ce durant l'hiver 2023-2024.

Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE



Panneaux exposés aux Ateliers – Hiver 2023-2024



Panneaux exposés aux Ateliers – Hiver 2023-2024

L'ensemble des panneaux ont été mis à disposition sur la page internet dédiée.

2. La presse locale et régionale

La presse a été systématiquement informée des actions en matière de concertation et conviée aux réunions publiques. Ainsi elle a pu :

- relayer en amont la tenue des réunions publiques, l'information préalable sur le sujet du PLU, ainsi que l'invitation adressée au public.
- rédiger des articles spécifiques, puis les diffuser au travers des tirage papiers locaux et sur leur site internet, permettant ainsi une diffusion large de l'actualité du projet de révision de PLU. Ce faisant, la presse a permis une information plus large auprès des habitants qui n'ont pas participé directement aux actions de concertation qui furent organisées.

Document n°19446
Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE

CHRONIQUE RÉPUBLICAINE

Je m'abonne

Plan local d'urbanisme : quinze secteurs à urbaniser à Fougères

La Ville de Fougères a présenté le projet de révision du plan local d'urbanisme, qui a identifié quinze secteurs à urbaniser à plus ou moins long terme.

« Moins consommer d'espaces »

En matière de logement, Fougères prévoit d'accentuer la densification, de « reconstruire la ville sur la ville » et de « moins consommer d'espaces ».

L'étude a identifié des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ciblant quinze secteurs de la ville. Elles concernent l'ensemble des zones de projet composées de zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU) mais aussi de secteurs de renouvellement urbain.

Extrait d'article de presse numérique du quotidien « Chronique républicaine », le 30/11/2023.

Fougères et son pays

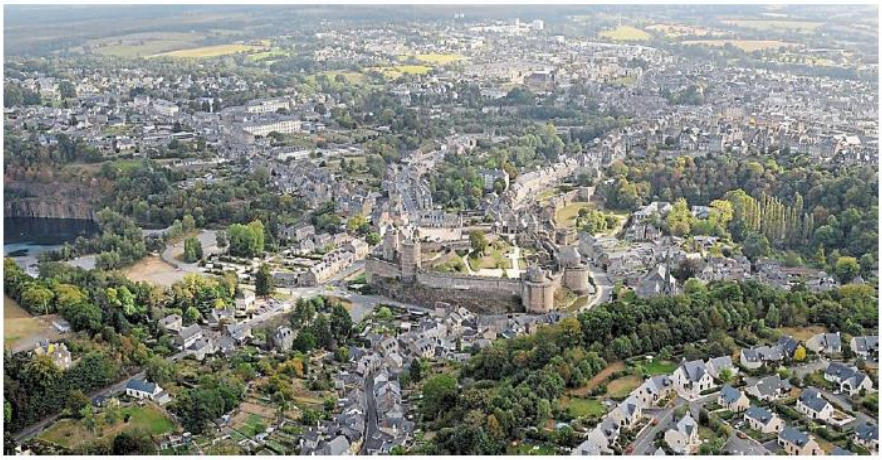
Fougères mise sur la sobriété foncière

En pleine révision de son Plan local d'urbanisme (PLU), la Ville invite les habitants à une réunion publique, le 28 novembre, pour une première présentation du projet.

La Ville est en train de revoir son Plan local d'urbanisme (PLU), datant de 2013. Une révision nécessaire, notamment dictée par la loi Climat et résilience qui fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en France, à l'horizon 2050.

Le PLU nouvelle version devrait s'appuyer, dans les grandes lignes, sur les orientations actées en 2019 dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). À savoir le renforcement de Fougères en tant que ville centre, la lutte contre le changement climatique et la réduction de l'empreinte carbone.

« La ville a connu un gros dynamisme ces dernières années, ce qui a eu comme impact de modifier un peu notre vision du PLU, reconnaît Eric Besson, 1er adjoint en charge de l'urbanisme, du logement et de l'aménagement durable. **Énormément de friches ont été réinvesties par des promoteurs. »**



La ville de Fougères vue du ciel. | Photo : Archives Ouest-France

Limiter l'étalement urbain

Principal enjeu aujourd'hui : la sobriété foncière, en ralentissant notamment la bétonisation et en évitant l'étalement urbain. Sur ce dernier point, Fougères se veut bonne élève. **« La loi nous l'impose, mais nous l'appliquons depuis longtemps en raison de la petite superficie de la ville, qui limite de fait la taille des lotissements »**, souligne l'élu. La zone à urbaniser du quartier de Paron devrait ainsi s'y tenir.

Eric Besson rappelle par ailleurs que le taux de logements vacants s'est **« écroulé »** en un peu moins de dix ans, passant de 13 % à 8,7 % de 2013 à 2020. Le signe d'une volonté de sobriété foncière selon lui

Une attention particulière sera également portée sur le commerce. **« L'objectif est de favoriser l'installation des petites surfaces en centre-ville et dans certains quartiers »**, précise le 1er adjoint. Les règles de transformation d'un commerce en logement seront notamment durcies.

Attention portée au vivant

Fait atypique, la nouvelle mouture du PLU intégrera par ailleurs une protection du patrimoine, avec comme volonté affichée de favoriser la qualité architecturale des monuments de la ville.

L'autre point majeur à retenir de cette révision, c'est l'attention portée à la vivant et la restauration des continuités écologiques. **« Un énorme travail a été réalisé en ce sens par le service des espaces verts pour recenser les haies, les arbres...,** observe Eric Besson. **Un bureau d'études s'est ensuite chargé de voir comment nous pouvions agir pour leur préservation. »**

Quel calendrier ?

Le plan prévoit également de limiter la perméabilisation des sols en diminuant le recours au goudronnage (parking, routes...). Un travail sur les eaux pluviales y sera d'ailleurs intégré.

Une réunion publique est programmée mardi 28 novembre, à 18 h 30 aux Ateliers, pour une présentation aux Fougerais. Des panneaux pédagogiques seront également installés pour informer les habitants (le lieu reste à définir). Un registre est disponible à l'accueil de la mairie.

Une fois le PLU arrêté, une enquête publique sera menée dans le courant de l'année, avant un passage devant le conseil municipal pour une approbation fin 2024.

Hélène DEPLANQUE.

Extrait d'article de presse numérique du quotidien « Ouest France », le 21/11/2023 (préalablement à la réunion publique n°2).

Document n°19446
Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE

3. Les réunions publiques

Deux réunions publiques ouvertes à tous se sont tenues durant la période d'élaboration du projet de révision du PLU :

- Le 04 juillet 2019 afin de présenter les orientations du PADD.

Cette présentation s'est voulue détaillée, avec notamment des données chiffrées et des cartographies assez précises qui ont été présentées, cela afin de permettre aux participants de mieux de se projeter quant à l'expression du nouveau parti d'aménagement retenu.

- Le 28 novembre 2023 afin de présenter le règlement, les documents graphiques, et les OAP.

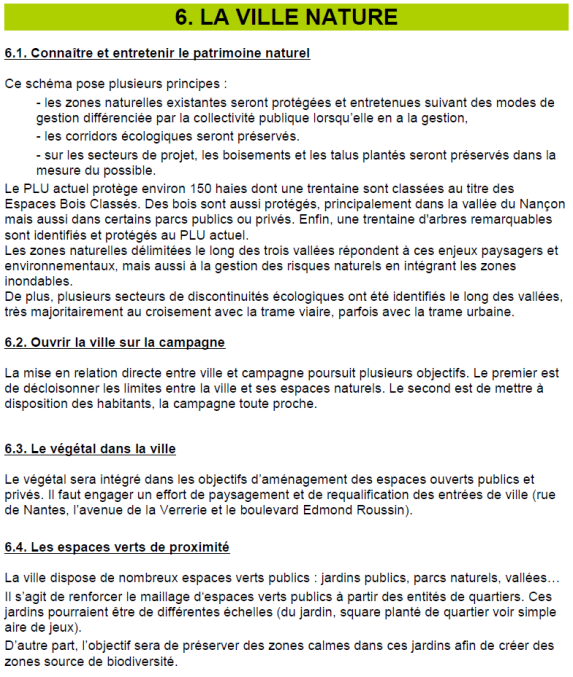


Réunion publique n°2 du 28 novembre 2023 - en présence d'une quarantaine de participants.

Envoyé en préfecture le 03/07/2024
Reçu en préfecture le 03/07/2024
Publié le
ID : 035-213501158-20240701-D01DAU_JU24-DE

4. Réunions de quartier

En amont de l'élaboration du PADD, début 2019, 5 réunions de quartier ont été organisées. Durant ces réunions, le diagnostic du projet de PLU a été succinctement présenté, puis les participants ont été amenés à réfléchir en petits groupes de 4 à 5 sur les 6 principaux axes principaux qui guident la démarche de révision. Un animateur a guidé la présentation, les débats et répondu aux interrogations des participants.



6. LA VILLE NATURE

6.1. Connaître et entretenir le patrimoine naturel

Ce schéma pose plusieurs principes :

- les zones naturelles existantes seront protégées et entretenues suivant des modes de gestion différenciée par la collectivité publique lorsqu'elle en a la gestion,
- les corridors écologiques seront préservés.
- sur les secteurs de projet, les boisements et les talus plantés seront préservés dans la mesure du possible.

Le PLU actuel protège environ 150 haies dont une trentaine sont classées au titre des Espaces Bois Classés. Des bois sont aussi protégés, principalement dans la vallée du Nançon mais aussi dans certains parcs publics ou privés. Enfin, une trentaine d'arbres remarquables sont identifiés et protégés au PLU actuel.
Les zones naturelles délimitées le long des trois vallées répondent à ces enjeux paysagers et environnementaux, mais aussi à la gestion des risques naturels en intégrant les zones inondables.
De plus, plusieurs secteurs de discontinuités écologiques ont été identifiés le long des vallées, très majoritairement au croisement avec la trame viaire, parfois avec la trame urbaine.

6.2. Ouvrir la ville sur la campagne

La mise en relation directe entre ville et campagne poursuit plusieurs objectifs. Le premier est de décloisonner les limites entre la ville et ses espaces naturels. Le second est de mettre à disposition des habitants, la campagne toute proche.

6.3. Le végétal dans la ville

Le végétal sera intégré dans les objectifs d'aménagement des espaces ouverts publics et privés. Il faut engager un effort de paysagement et de requalification des entrées de ville (rue de Nantes, l'avenue de la Verrerie et le boulevard Edmond Roussin).

6.4. Les espaces verts de proximité

La ville dispose de nombreux espaces verts publics : jardins publics, parcs naturels, vallées…
Il s'agit de renforcer le maillage d'espaces verts publics à partir des entités de quartiers. Ces jardins pourraient être de différentes échelles (du jardin, square planté de quartier voir simple aire de jeux).
D'autre part, l'objectif sera de préserver des zones calmes dans ces jardins afin de créer des zones source de biodiversité.

Vos remarques, suggestions, propositions …

Quelques questions pour lancer la discussion :

- quelles sont vos remarques concernant la préservation des espaces naturels dans la ville, notamment par la prise en compte de la trame verte (les boisements) et de la trame bleue (les cours d'eau et les zones inondables) ?

- le PLU préserve les trois vallées qui traversent la commune (Nançon, Couesnon et Groslay), mais aussi certains parcs ou arbres au sein de la ville ? Avez vous des propositions sur ce thème ?

- la présence du végétal dans la ville se retrouve sur les parcelles (jardins, parcs) mais aussi sur l'espace public le long des rues. Souhaitez-vous renforcer cette présence et la pérenniser ?

- le PLU propose de préserver et de renforcer le maillage d'espaces verts publics, avez-vous des propositions concrètes à faire dans ce domaine ?

- autres thèmes ou suggestions ...

Le travail des participants a pu par la suite être présenté aux élus afin qu'ils s'en saisissent dans le cadre des réflexions sur l'élaboration PADD.

5. Registre / contact

- Un registre fut ouvert en mairie dès le début de la procédure et mis à disposition du public tout au long de celle-ci.
- Depuis la page dédiée à la révision du PLU sur le site internet de la ville, une rubrique « nous écrire » a été mise à disposition, permettant d'écrire un mail aux services de la ville de Fougères.

Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Fougères (35)

n° MRAe : 2024-011667

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 27 septembre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Fougères (35).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Françoise Burel, Alain Even, Jean-Pierre Guellec, Audrey Joly, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

** **

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Fougères pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 11 juillet 2024.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), qui a transmis une contribution le 14 août 2024.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'avis

Située au nord-est de Rennes, en Ille-et-Vilaine, Fougères est une commune chargée d'histoire et riche en patrimoine, constituant un pôle urbain avec les communes de Lécousse, Javené, Beaucé et La Selle-en-Luitré.

Son territoire, très urbanisé, présente des atouts pour une biodiversité riche, notamment avec les vallées de deux cours d'eau, le Nançon et le Groslay, qui la traversent et permettent la jonction entre la forêt de Fougères et la vallée du Couesnon.

Sa population de 20 653 habitants en 2021[1] a connu une légère progression de 0,3 % en moyenne par an entre 2015 et 2021. Entre 2011 et 2020, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF ») sur la commune peut être estimée entre 13,69 ha, selon l'outil régional[2] utilisé par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), et 15,8 ha, selon l'outil national[3].

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) porte sur environ 10 ans et se fonde sur une croissance démographique projetée de +0,9 % par an, pour parvenir à environ 23 400 habitants en 2036. Pour permettre ce développement, le dossier prévoit de produire entre 1 300 et 1 500 logements, dont environ la moitié en secteur urbanisé par renouvellement urbain, densification ou résorption de vacance et l'autre moitié en extension d'urbanisation et en secteurs non artificialisés des zones urbaines.

Quatorze orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles encadrent l'aménagement de ces secteurs et quatre OAP thématiques portent sur le patrimoine, l'énergie, la trame verte et bleue et la biodiversité en milieu urbain.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale (Ae) sont **la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation de la biodiversité et de ses habitats, la restauration de la qualité des milieux aquatiques et la préservation du patrimoine bâti.** Les enjeux de maîtrise des déplacements et de sobriété énergétique nécessitent également d'être traités.

Si certains enjeux sont relativement bien pris en compte comme la biodiversité, les déplacements ou encore le patrimoine bâti, la préservation des sols et la restauration des milieux aquatiques apparaissent à l'inverse insuffisamment traités.

Les choix de la commune ont été réalisés sur la base d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement obsolètes et incomplets. La projection démographique retenue de + 0,9 % par an est en décalage avec le taux annuel de + 0,3 % enregistré entre 2015 et 2021. Ce choix amplifiant la nécessité de production de logements et la consommation des sols (environ 30 ha dont 25,5 ha uniquement pour le logement), il convient de le justifier par un travail prospectif actualisé, ou de le revoir.

L'Ae recommande d'actualiser le diagnostic et l'état initial de l'environnement en tenant compte du contexte intercommunal de l'agglomération de Fougères, et d'apporter dans ce cadre une réelle justification des choix de la collectivité au regard de scénarios alternatifs après analyse de leurs incidences sur l'environnement.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

1 *Source Insee (https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35115)*

2 *Mode d'occupation des sols (MOS) (https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml)*

3 *Mon diagnostic artificialisation (https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/86013/)*

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés.....5

1.1. Contexte et présentation du territoire.....5

1.2. Présentation du projet de révision du PLU.....8

1.3. Enjeux environnementaux associés.....8

2. Qualité de l'évaluation environnementale.....9

2.1. Observations générales.....9

2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement.....10

2.3. Justification des choix et solution de substitution.....10

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées.....11

2.5. Dispositif de suivi.....12

3. Prise en compte de l'environnement par le projet.....12

3.1. Préservation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers.....12

3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels.....13

3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques via la bonne gestion du « petit cycle de l'eau » et des eaux pluviales.....14

3.3.1. Gestion des eaux pluviales.....14

3.3.2. Gestion des eaux usées.....14

3.3.3. Gestion de l'eau potable.....14

3.3.4. Prise en compte de l'amélioration des milieux aquatiques.....15

3.4. Changement climatique, énergie et mobilités.....15

3.4.1. Mobilités.....15

3.4.2. Énergie.....15

3.5. Préservation du paysage et du patrimoine bâti.....16

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

Cette partie aborde le contexte territorial tel que l'Ae le perçoit, sans prise en compte du dossier présenté. Sauf mention contraire, les chiffres présentés dans cette partie sont des données Insee pour 2021[1].

Au nord-est de Rennes, dans le département d'Ille-et-Vilaine, Fougères est une commune de 20 653 habitants, constituant un pôle urbain avec ses communes limitrophes de Lécousse, Javené, Beaucé et La Selle-en-Luitré.

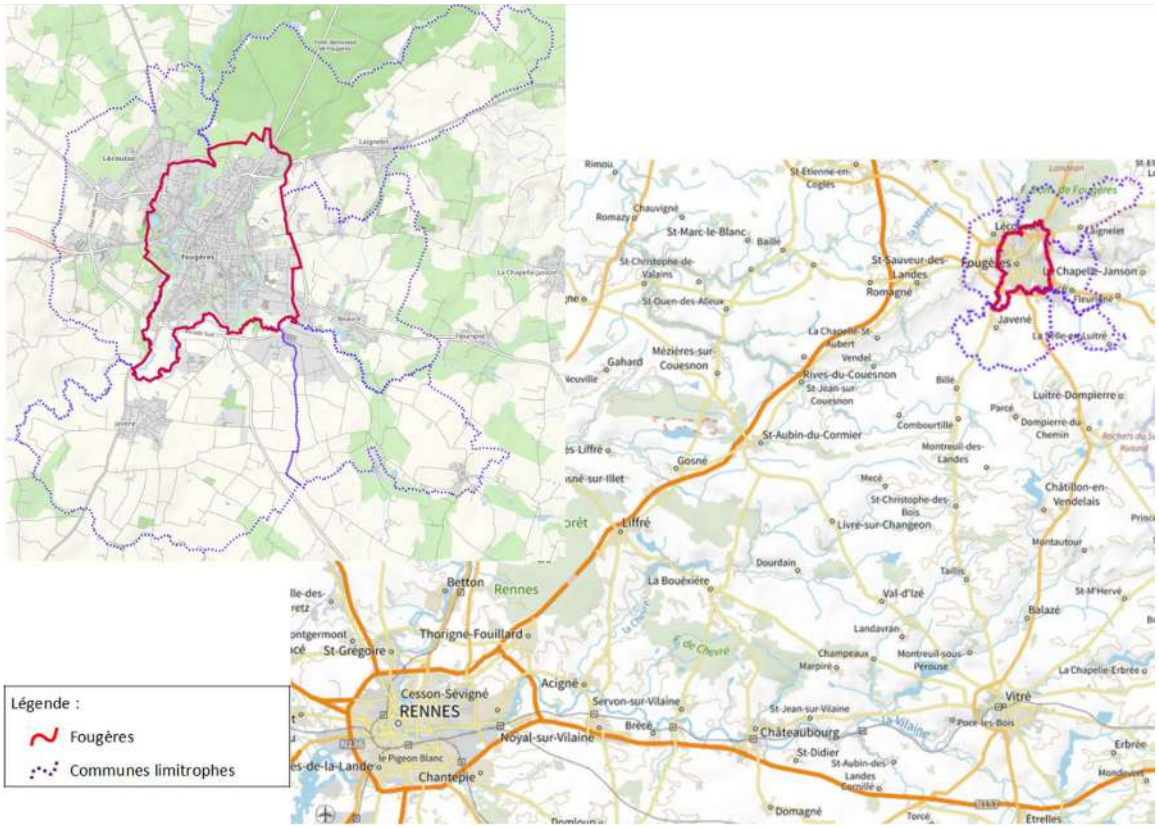


Figure 1 : Localisation de Fougères (source : GéoBretagne)

Fougères a connu une légère progression de sa population entre 2015 et 2021 et un taux d'évolution démographique moyen annuel de + 0,3 %, en léger recul par rapport à la période précédente 2010-2015[4]. Cette augmentation est due uniquement à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire (+ 0,6 %).

En 2021, la ville comptait 12 147 logements, essentiellement des appartements (57 %). La part de logements vacants était de 8,6 % en moyenne et celle des résidences secondaires était faible avec 1,9 %. Le parc de logements est relativement ancien puisque 93 % des constructions datent d'avant 2006.

Entre 2011 et 2020, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF ») sur la commune peut être estimée entre 14 ha, selon l'outil régional utilisé par le SRADDET[23], et 16 ha, selon l'outil national[3], dont environ 8 ha pour les activités et 7 ha pour l'habitat.

Bien que le territoire de 1 042 ha soit très urbanisé, il est marqué par les vallées vertes relativement encaissées de trois cours d'eau : le Nançon, à l'ouest, le Groslay, à l'est, et le Couesnon, au sud. Ces vallées forment des habitats naturels propices à la biodiversité. Les vallées du Nançon et du Groslay constituent des corridors à l'intérieur de la zone urbaine, permettant la liaison de la forêt de Fougères à la limite nord du territoire (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II[5]) jusqu'au Couesnon, identifié comme corridor à renforcer ou à créer par le schéma de cohérence territoriale du pays de Fougères (SCoT Fougères).

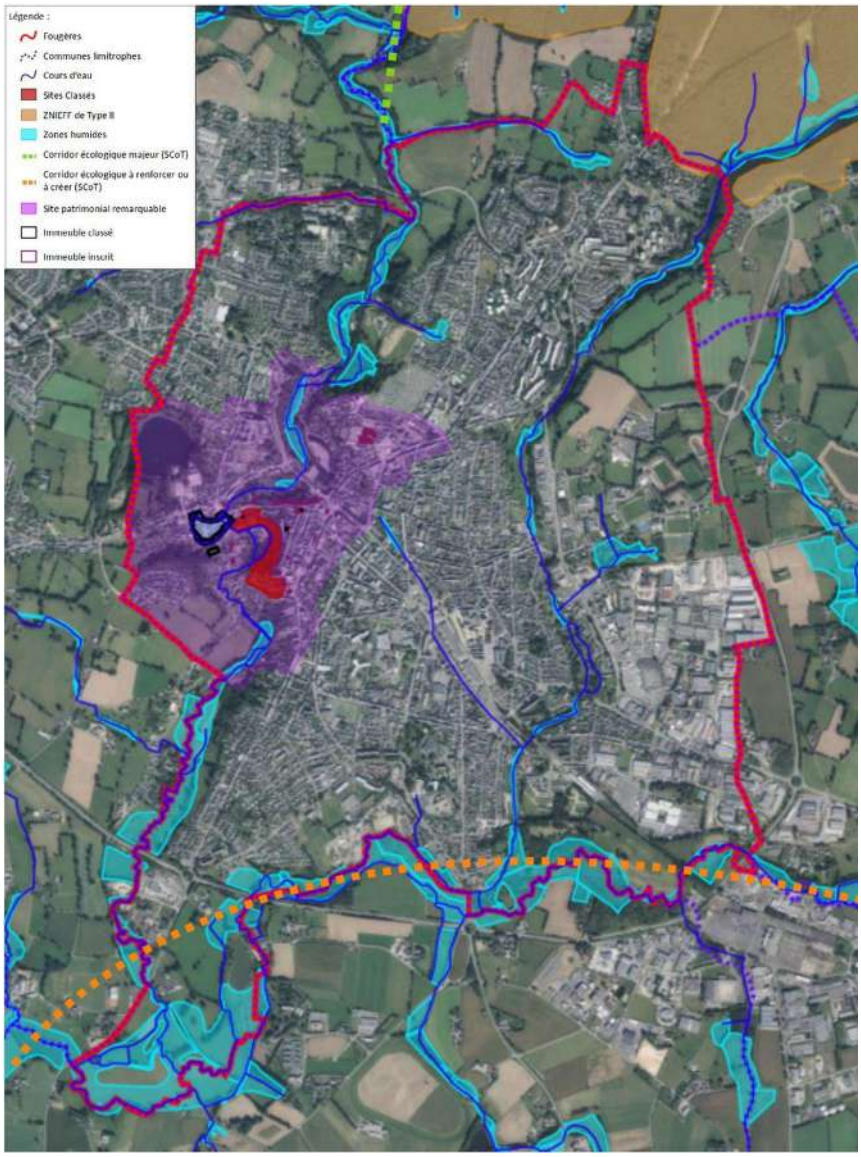


Figure 2 : Patrimoine naturel et bâti de Fougères (source : Géobretagne et SCoT de Fougères)

Fougères présente aussi un patrimoine historique et architectural important.

En matière de gestion de l'eau, le territoire doit répondre aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE Loire-Bretagne) et à celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin du Couesnon (SAGE Couesnon)[6].

4 *Entre 2010 et 2015, la croissance de la population était de +0,5 % en moyenne annuellement.*

5 *Grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.*
(https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation)

6 *Le SDAGE et le SAGE ont été approuvés respectivement le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin et le 12 décembre 2013 par arrêté inter-préfectoral.*

Fougères est concernée par trois masses d'eau[7] douce de surface[8], toutes en état écologique moyen, le SDAGE fixant pour objectif un retour au bon état écologique d'ici 2027, excepté sur certains paramètres[9] pour lesquels des objectifs moins stricts ont été fixés.

La station de traitement des eaux usées (STEU) de Fougères est d'une capacité nominale de 65 000 équivalents-habitants (EH), sa charge maximale entrante était en 2022 de 58 520 EH, soit 90 % de sa capacité. Elle rejette dans le Nançon, au sud-ouest de la commune, avant sa confluence avec le Couesnon. Elle a été déclarée conforme en 2022[10]. Elle recueille aussi les effluents des communes de Javené, Laignelet, La Selle-en-Luitré (uniquement les zones d'activités de l'Aumaillerie et du Loisil), Lécousse et Beaucé.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) est en cours de révision.

À proximité de l'autoroute A84, qui relie Rennes à Caen (Normandie), la commune est desservie par la route nationale RN12 qui rejoint Mayenne, ainsi que par la route départementale RD798 qui permet de se rendre à Vitré. Malgré la présence de transports en commun sur l'agglomération, les déplacements domicile-travail sont surtout réalisés en véhicules motorisés individuels (77,6 %), seuls 4,5 % des actifs utilisent les transports en commun. Les modes de mobilité active[11] sont relativement bien représentés avec 15,1 %, dont 12,3 % pour la marche.

Depuis 2022, le territoire est couvert par un plan climat-air-énergie territorial (PCAET)[12].

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Fougères a été soumise à évaluation environnementale le 8 novembre 2019[13], au regard de :

- « l'augmentation de population prévue *(+0,92 % de taux de croissance annuel moyen (TCAM) prévu)* nécessitant notamment de porter une attention particulière aux thématiques de la ressource en eau, de la gestion des eaux usées et pluviales, des mobilités, des continuités écologiques… » ;
- la consommation de 26 ha d'ENAF, ne répondant pas à l'objectif de « zéro artificialisation nette », tel que fixé par le plan biodiversité publié en juillet 2018, repris depuis par la loi « climat et résilience » et le SRADDET de Bretagne[14] ;
- l'absence « de scénarios d'évolution envisageables étudiés de façon à définir un projet de PLU qui prenne en compte au mieux les caractéristiques du territoire et les exigences de protection de l'environnement, dans une perspective de développement durable, y compris à l'échelle intercommunale » .

7 *Partie distincte et significative des eaux telles que cours d'eau ou partie de cours d'eau, constituant le découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation.*

8 *FRGR0017 : « Le Nançon et ses affluents depuis Landéan jusqu'à la confluence avec le Couesnon » – FRGR0600 : « Le Couesnon et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Nançon » – FRGR0013 : « le Couesnon depuis la confluence du Nançon jusqu'à la confluence avec la Loisance »*

9 *Ichtyofaune (poissons) pour les masses d'eau FRGR0017 et FRGR0600, macrophytes (végétaux visibles à l'œil nu) pour la masse d'eau FRGR0600 et phytobenthos (végétaux des fonds) pour la masse d'eau FRGR0013*

10 *Source : portail de l'assainissement*

11 *Mode de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche, le vélo, ainsi que la trottinette (non électrique), les rollers, etc.*

12 *Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. (https://fougeres-agglo.bzh/environnement-et-transition-ecologique/energie-et-climat/pcaet/) – et Avis de la MRAe n°2020-008283 du 19 novembre 2020*

13 *Décision de la MRAe n° 2019-007520 du 8 novembre 2019.*

14 *La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le SRADDET modifié de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, modifié le 17 avril 2024, fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050 et des objectifs de réduction intermédiaires.*

1.2. Présentation du projet de révision du PLU

Cette partie aborde le projet de la collectivité tel qu'il est présenté dans le dossier.

Le projet de révision du PLU porte sur environ 10 ans, avec un terme toutefois variable entre 2031 et 2036 au fil du dossier.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe 7 grandes orientations :

- renforcer la place de la nature en ville ;
- renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération ;
- développer les usages de proximité ;
- développer l'offre d'habitat dans une optique de diversification des logements et de maîtrise de la consommation foncière ;
- valoriser le patrimoine, un atout de Fougères ;
- favoriser et développer la mobilité ;
- développer le territoire de manière économe en énergie.

Fougères fait le choix d'une croissance démographique annuelle à + 0,9 %, pour atteindre 22 500 habitants fin 2031 et 23 400 fin 2036, en prévoyant un besoin de 1 300 logements pour l'accueil de cette nouvelle population, augmenté à 1 510 logements « pour une prospective régulière et uniforme de construction ».

Le potentiel de production de logements est réparti pour moitié environ en extension de l'urbanisation (795 logements) et le reste au sein de la zone urbanisée (715 logements[15]). Le projet de révision du PLU prévoit 29,9 ha de consommation d'ENAF dont 25,5 ha pour l'habitat et 2 ha pour les équipements collectifs[16].

Quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques portent sur : le patrimoine, l'énergie, la trame verte et bleue et l'intégration de la biodiversité en milieu urbain. Quatorze OAP sectorielles encadrent l'aménagement de secteurs prévus pour l'habitat en densification ou en extension, ainsi que des aménagements publics ou de la sauvegarde de patrimoine.

1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLU identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la **limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers**, s'inscrivant au minimum dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional[14] ;
- la **préservation, voire la restauration, de la biodiversité et de ses habitats** ;
- la **restauration de la qualité des milieux aquatiques**, dans un contexte de fragilité de la qualité des eaux ;
- la **préservation du patrimoine bâti et des paysages**.

Les enjeux de maîtrise des déplacements et de sobriété énergétique nécessitent également d'être traités.

15 *Répartition des logements en secteur urbanisé : 200 logements vacants ; 369 logements en « dents creuses », dont 286 en cours de production ; 46 logements en densification spontanée et 100 logements en renouvellement urbain.*

16 *Le dossier présente de nombreuses incohérences au niveau des chiffres annoncés et de leur répartition, que ce soit en termes de logements ou de consommation d'ENAF. Ce sujet est abordé aux 2.1 et 2.3.*

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Observations générales

L'organisation du rapport de présentation n'est pas toujours claire. Par exemple, les annexes citées sont au milieu du rapport de présentation[17], alors qu'elles seraient attendues en fin.

De nombreuses données du rapport de présentation sont obsolètes[18] et doivent être actualisées, en particulier pour le diagnostic et l'état initial de l'environnement (voir 2.2).

Compte tenu de l'imbrication de l'urbanisation avec plusieurs communes limitrophes de Fougères, un PLU de dimension intercommunale aurait permis d'avoir une évaluation environnementale globale et une meilleure analyse des incidences sur le territoire. A minima, il serait opportun d'avoir une approche pluri communale en prenant en compte les communes de la première couronne de Fougères, qui n'ont réellement été abordées qu'au travers du développement des zones d'activités.

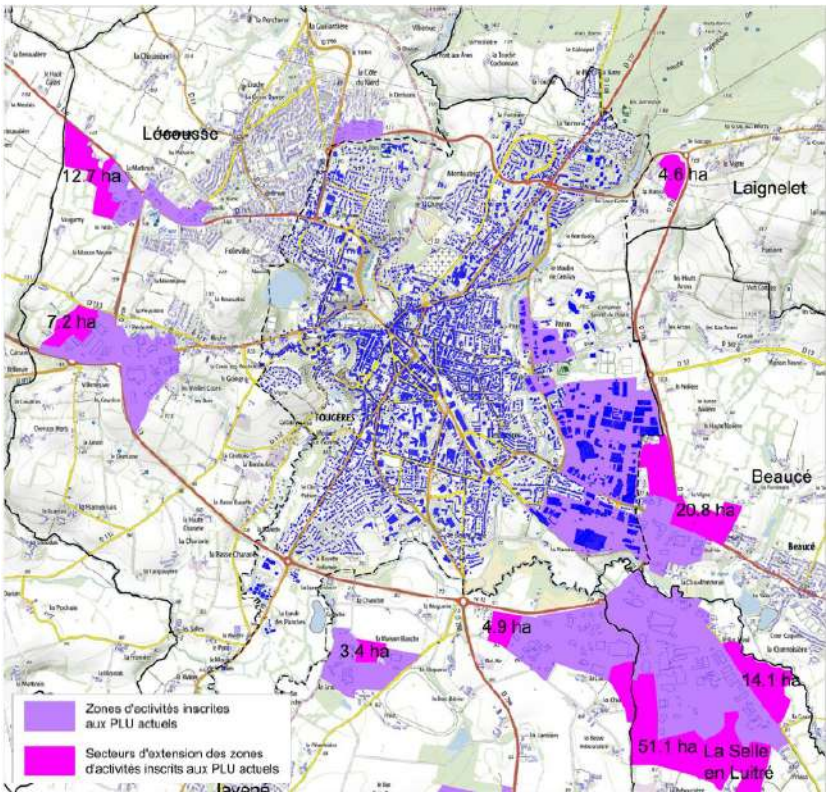


Figure 3 : Carte de localisation des zones U et AU dédiées aux activités économiques des différents PLU des communes limitrophes de Fougères montrant aussi l'imbrication de l'urbanisation des différentes communes
(source : dossier – rapport de présentation – B – page 18)

Cette obsolescence des données et le manque de vision intercommunale interrogent sur la bonne prise en compte de l'environnement (consommation d'ENAF, qualité des milieux aquatiques…) au moment de l'arrêt du projet et sur l'analyse des incidences du projet sur l'environnement, ayant conduit à la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC).

17 *Exemple l'annexe n°1 « prospections de terrain » citée en page 57, se situe en page 91 du même rapport, qui compte 335 pages.*

18 *Exemples : page 55 du rapport de présentation – tome A : « Au niveau régional, ce sont les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) et prochainement les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) » – Le SRADDET de Bretagne a été approuvé le 16 mars 2021 et modifié une première fois le 17 avril 2024.*

2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement

À l'échelle communale, les thématiques attendues ont été traitées dans leur grande majorité, mais elles sont parfois incomplètes et s'appuient souvent sur des éléments anciens, comme l'inventaire des zones humides datant de 2013, ou encore le diagnostic socio-démographique utilisant des éléments de l'Insee de 2018, soit 6 ans avant l'arrêt de projet. Même s'il peut être admis que certains éléments n'aient pas été totalement actualisés, une mise à jour minimale aurait dû être effectuée[19], certains domaines pouvant fortement évoluer, ce qui n'est pas sans conséquence sur les choix de la collectivité et leur justification.

Le bilan de l'assainissement sur la commune est très succinct, ne présentant aucun élément relatif à l'assainissement non collectif (ANC) et présentant une charge de la STEU fortement sous-estimée, laissant penser encore une fois que la donnée, non datée, est relativement ancienne.

Bien que peu présente sur le territoire, l'activité agricole aurait dû être intégrée à l'état initial de l'environnement et faire l'objet d'un diagnostic dédié.

Aucun diagnostic écologique n'est inclus au dossier, il conviendra de compléter ce manque, en particulier pour les secteurs en extension d'urbanisation qui doivent faire l'objet d'une réelle analyse environnementale conduisant aux choix finals de localisation. Pour ces secteurs, le dossier indique qu'une « analyse détaillée des secteurs d'urbanisation future inscrits au PLU actuel » a été réalisée, mais elle n'est pas présentée (voir 2.3 infra).

L'Ae recommande de :

- ***reprendre le diagnostic et l'état initial de l'environnement en actualisant les données obsolètes et en complétant les thématiques relatives à l'assainissement et la biodiversité pour les secteurs d'urbanisation prévus en extension ;***
- ***dégager les enjeux actualisés pour la commune en prenant en compte le contexte intercommunal.***

2.3. Justification des choix et solution de substitution

Le dossier présente des « scénarios de croissance » et une analyse des incidences en matière de besoins en logements. Pour que ces quatre projections démographiques[20] s'apparentent à de véritables scénarios, l'analyse des incidences qui en découlent ne doit pas se limiter aux conséquences sur le nombre de logements à produire. Ainsi, en l'état, le dossier ne présente aucun réel scénario.

La projection démographique choisie à 0,9 %, qui ne fait par ailleurs pas l'objet d'un « scénario », est en net décalage avec les tendances observées[21].

La commune justifie ce choix pour « tenir compte du regain de croissance démographique observé ces dernières années », la « nécessité de compenser le phénomène de décohabitation et de renouveler la population » et « s'inscrire dans le projet de développement démographique porté par le PLH[22] » (rapport de présentation, tome B, p. 45). En dehors du desserrement des ménages qui se poursuit, mais dont le taux tend à se stabiliser progressivement, **ces justifications doivent être réinterrogées au regard des projections de l'Insee[23] et des données récentes qui ne suivent pas les mêmes tendances que le diagnostic, et des incidences sur l'environnement des différents scénarios étudiés.** De plus, le PLH, ayant pour terme 2025 et relativement ancien, est lui aussi en décalage avec les tendances démographiques.

---

19 *Par exemple pour les zones humides, dont la définition a été modifiée en 2019 à l'article L. 211-1 du code de l'environnement, introduisant comme indicateur la végétation sans la présence d'eau dans les sols.*

20 *Projections démographiques annuelles à 0 %, 0,5 %, 1 % et 1,5 %.*

21 *Pour rappel, la croissance démographique annuelle entre 2015 et 2021 était de +0,3 %.*

22 *Le programme local de l'habitat (PLH) est la déclinaison de la politique du territoire en matière d'habitat. Le PLH 2021-2026 de Fougères Agglomération a été adopté le 27 septembre 2021.*

23 *Insee Analyses Bretagne, numéro 121, paru le 21 décembre 2023*

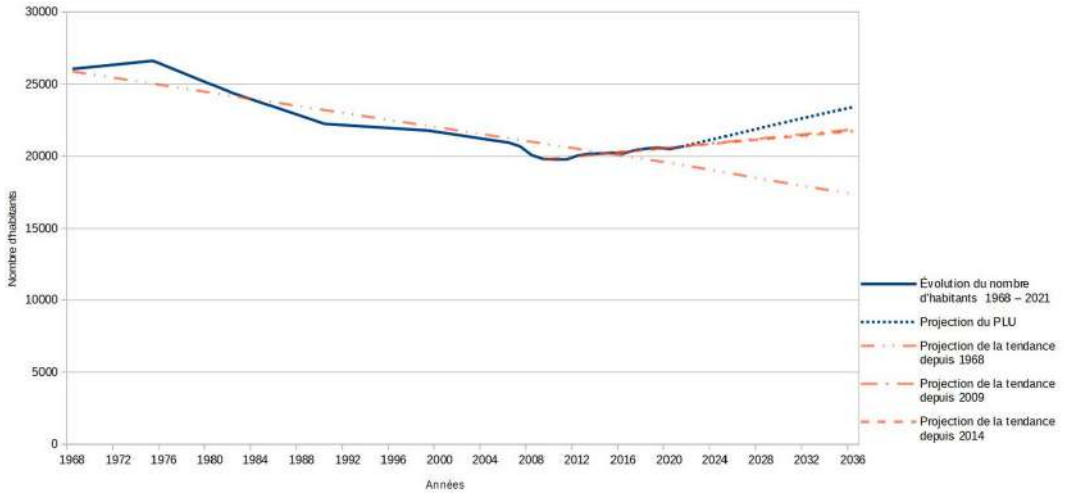


Figure 4 : évolution de la population de Fougères et projections (données Insee – graphique DREAL Bretagne)

Comme indiqué au 2.1 supra, le PLU ne se positionne pas dans un contexte d'intercommunalité et ne tient pas compte des projections démographiques des communes voisines, dont deux d'entre elles (La Selle-en-Luitré et Javené) à l'occasion de la révision de leur PLU, ont fait l'objet d'avis de la MRAe[24], qui a déjà alerté sur des choix démographiques ambitieux, en décalage avec les tendances, et sur le manque de vision intercommunale.

Le choix des secteurs en extension a été réalisé « après une analyse détaillée des secteurs d'urbanisation future inscrits au PLU actuel » (rapport de présentation, tome B, p. 60), qui a abouti à la suppression d'un secteur et à la réduction de trois autres. Outre le fait qu'aucun autre secteur que ceux déjà inscrits au PLU actuel n'a été étudié, l'absence de cette analyse évoquée et des critères utilisés pour effectuer le choix des secteurs ne permet pas de garantir une prise en compte effective de l'environnement, que ce soit en termes de biodiversité, de pollution des sols, de gestion des eaux, de paysage, ou encore de déplacements. Par exemple, la limite nord du secteur de « La Forairie Sud » se situe à environ 25 mètres d'une ligne à haute tension de 90 kV, sans qu'aucune garantie soit apportée pour limiter l'exposition de la future population à ses nuisances, en particulier sonores et électromagnétiques.

L'Ae recommande de présenter de véritables scénarios alternatifs tenant compte des objectifs et des enjeux dégagés dans le cadre d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement actualisés, et d'expliquer les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées

Compte tenu des données caduques présentées dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, ainsi que de l'absence de scénarios alternatifs, il n'est pas possible de s'assurer de l'exhaustivité des incidences sur l'environnement.

Toutefois plusieurs mesures, traduites au sein des OAP et du règlement, sont à souligner (voir chapitres 3.2 Préservation de la biodiversité et des habitats naturels, 3.4 Changement climatique, énergie et mobilités et 3.5 Préservation du paysage et du patrimoine bâti) et devraient pouvoir répondre en partie à certains enjeux du territoire.

L'Ae recommande de reprendre l'analyse des incidences et de compléter les mesures ERC, au regard des enjeux identifiés.

24 *Avis n°2019-007539 du 29 janvier 2020 (Javené) – Avis n°2023-011277 du 7 mars 2024 (La Selle-en-Luitré)*

2.5. Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi comprend plusieurs indicateurs quantitatifs (linéaires, surfaciques, etc.) et qualitatifs (inventaires écologiques des secteurs sensibles concernés par des aménagements ou des projets d'urbanisation) relatifs aux grandes thématiques du territoire. L'ajout d'autres indicateurs qualitatifs serait utile pour certaines thématiques, comme la reconquête des milieux par certaines espèces (faune et flore des cours d'eau par exemple) ou la qualité des haies bocagères (étagements…) dans le cadre du renforcement de la trame verte et bleue (TVB).

L'Ae note que l'exploitation du dispositif de suivi est précisée, notamment en définissant les mesures correctives qui seraient appliquées au PLU en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet

3.1. Préservation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon le dossier, les logements produits devront respecter l'ordre de priorité suivant :

1. la réduction de la vacance et la réhabilitation de logements anciens ;
2. la création de nouveaux logements en ville ;
3. la création de nouveaux logements sur des terrains non urbanisés encore disponibles dans une logique d'économie du foncier.

En complément de cette priorisation, pour répondre à l'objectif d'économie de foncier, Fougères souhaite s'appuyer sur une nouvelle typologie de logements et une trame urbaine dense.

Cette volonté affichée dans le rapport de présentation n'est pas correctement traduite dans les OAP et le règlement. Cette absence ne permet pas une réelle économie de consommation des sols, dans un contexte de préservation des habitats naturels, de la biodiversité et de l'agriculture.

Le projet de révision du PLU permet une extension de l'urbanisation sur 28,9 ha[25] pour un besoin calculé de 585[26] logements en extension, soit une densité moyenne de 20,24 logements/ha, densité relativement faible pour une commune telle que Fougères, même si elle reste en cohérence avec la densité minimale moyenne de 20 ha fixée par le SRADDET de Bretagne.

La collectivité a fait le choix de classer 13 ha en zones 2AU, zones qui devront faire l'objet *a minima* d'une modification du PLU pour pouvoir être urbanisées. Lors de cette procédure, il sera attendu de la collectivité qu'elle justifie leur ouverture entre autres au regard des évolutions des enjeux environnementaux et de la dynamique socio-démographique du territoire concerné, en prenant en compte l'intégralité du pôle urbain de Fougères.

Pour les activités et commerces, Fougères a mené une véritable analyse intercommunale des besoins permettant ainsi de conclure à la nécessité d'optimiser les surfaces des parcs d'activités existants et de ne pas ouvrir de secteurs de développement des activités sur Fougères, puisque 118,8 ha sont encore disponibles sur les communes limitrophes au sein de leurs documents. De plus, pour les commerces, le PLU interdit les implantations de commerces de moins de 300 m² dans les secteurs périphériques, permettant ainsi une reconquête des centralités délaissées et une meilleure gestion des déplacements, sans consommation d'ENAF.

25 *Les chiffres diffèrent selon les pages du dossier. Le total des superficies des secteurs 1AU et 2AU est de 26,47 ha selon les pages 61 et 62 du rapport de présentation.*

26 *Comme indiqué au 1.2 supra, en page 64 du rapport de présentation, il est rajouté, sans justification du besoin, 210 logements « pour une prospective régulière et uniforme de construction » à ces 585 logements calculés précédemment dans le dossier. En tenant compte ces 210 logements, la densité augmente à 27,5 logements/ha.*

Selon le dossier, la consommation d'ENAF entre 2011 et 2020 était de 13,92 ha, très similaire aux 13,69 ha calculés du MOS.

Il est important de noter que, malgré une consommation estimée de 29,08 ha d'ici 2036 très supérieure aux dix dernières années, en l'absence de l'analyse qui devra être réalisée par le SCoT du Pays de Fougères lors de son intégration des objectifs chiffrés du SRADDET[27], il est difficile de déterminer si le PLU répond ou non aux enjeux de préservation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers, Fougères étant la commune principale du pôle urbain le plus important à l'échelle du Pays, et ces enjeux ne devant pas être analysés au niveau communal uniquement.

L'Ae recommande de mieux justifier les besoins en logements identifiés par le projet de PLU, au regard du développement de l'urbanisation de l'intégralité du pôle urbain de Fougères, et de mieux traduire les volontés de la collectivité en matière de priorisation et de typologie de logements afin de répondre davantage aux objectifs de réduction de consommation des ENAF.

3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels

Compte tenu du caractère très urbain du territoire de Fougères, cet enjeu est relativement bien traité.

Le travail d'identification des ruptures de continuité et de leur traitement au sein des vallées des cours d'eau mérite d'être souligné. Il vient compléter un dispositif très intéressant du développement et de l'intégration de la nature en ville, traduit dans une OAP thématique de bonne qualité[28].

Les haies bocagères et arbres isolés font l'objet de lisières inconstructibles de 10 m, de part et d'autre de l'axe pour les haies et à partir de la projection au sol du houppier[29] pour les arbres isolés. Pour une protection plus efficiente des haies, il serait intéressant de cumuler les deux critères de protection lors de la présence d'arbre de haut jet. Aucune protection des lisières n'est prévue pour les boisements, il convient de mettre en place le même type de protection que pour les arbres isolés, permettant ainsi une protection effective des boisements et de la biodiversité associée, mais aussi la protection des futures habitations contre un risque éventuel de chute d'arbres ou de branches lors de tempêtes.

Les enjeux de préservation des zones humides sont traduits via une interdiction de modification de ces espaces, qu'ils aient été identifiés ou non au sein du règlement graphique. La mise en place d'une lisière protégeant les espaces connexes, dont les secteurs d'alimentation, aurait permis une meilleure préservation de leur écosystème et donc une protection accrue.

Le projet n'aborde pas la trame noire[30] et ne prévoit aucune prescription, ni même recommandation, sur cette thématique. Il conviendra donc de le compléter, d'autant que le groupe mammalogique breton classe l'intégralité du territoire en espace indispensable aux chauves-souris.

L'Ae recommande de :

- ***compléter les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, supports de la biodiversité, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides et boisements identifiés,***
- ***analyser les enjeux relatifs à la trame noire et prévoir, le cas échéant, des mesures ERC.***

27 *Le SRADDET modifié prévoit la consommation maximale possible de 216 ha d'ENAF pour l'intégralité du Pays de Fougères, dont l'unité urbaine de Fougères est le pôle principal.*

28 *Alignements d'arbre, fleurissement des trottoirs et des murs, aménagements paysagers des grands boulevards lors de la création de voies de mobilité active, etc.*

29 *Partie d'un arbre constituée d'un ensemble structuré des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux secondaires).*

30 *L'exercice vise à prendre en compte les besoins de la faune sauvage nocturne (rapaces, chauves-souris…) et les perturbations apportées à la faune diurne (activité anormalement prolongée par un excès de lumière), afin d'identifier des points d'amélioration.*

3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques via la bonne gestion du « petit cycle de l'eau[31] » et des eaux pluviales

La reconquête des milieux aquatiques implique une bonne gestion des effluents produits par l'urbanisation.

3.3.1. Gestion des eaux pluviales

Les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales sont éparpillées entre les OAP thématiques, le règlement et les annexes sanitaires, comprenant le schéma directeur pluvial de 2013.

Du fait de cette multiplicité de documents, la lecture et la compréhension des mesures prises sont complexes. Il est nécessaire de les clarifier afin de s'assurer de la bonne prise en compte des incidences et de la cohérence des mesures ERC prises pour la gestion des eaux pluviales et pour l'amélioration des milieux récepteurs.

3.3.2. Gestion des eaux usées

Selon le dossier, la charge de la STEU est estimée à 36 700 EH[32] et la population à terme sur Fougères représentera 7 000 EH[33]supplémentaires. Ainsi, selon le dossier, la station serait en mesure de traiter la charge supplémentaire induite par le projet. Dans ce contexte, la commune considère qu'il n'y a pas d'incidence de l'urbanisation sur les systèmes d'assainissement et n'analyse pas l'augmentation de la charge sur la capacité des milieux naturels récepteurs de l'ensemble des systèmes (collectifs ou non) à accepter les nouveaux effluents dans le respect de leurs objectifs de qualité. Le dossier présenté n'aborde pas la thématique de l'assainissement non collectif (ANC).

En 2022, la charge maximale entrante de la STEU était de 58 520 EH. De plus, aux prévisions de 7 000 EH supplémentaires du fait de l'urbanisation de Fougères, il convient d'ajouter les charges des communes limitrophes elles aussi raccordées, ce que le dossier n'évoque à aucun moment. Aucune analyse de la capacité des milieux récepteurs à admettre la charge supplémentaire induite par l'urbanisation n'a été réalisée, afin de s'assurer que les systèmes de traitements des eaux usées, collectifs et non collectifs, ne contribuent pas à la dégradation et participent aux enjeux de reconquête de la qualité des milieux aquatiques fixés par le SDAGE.

Afin de mieux prendre en compte l'enjeu de reconquête de la qualité des milieux aquatiques, il convient de caractériser les effets actuels et futurs, sur les milieux récepteurs, des rejets des systèmes d'assainissement collectif, ainsi que ceux liés à l'assainissement non collectif. Ce travail est indispensable pour apporter une véritable démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec l'atteinte des objectifs du milieu récepteur, qu'il s'agisse de la qualité physico-chimique des eaux, de la biodiversité aquatique, ou des usages.

3.3.3. Gestion de l'eau potable

Le projet de PLU indique avoir mis en place les protections nécessaires afin de préserver les ressources en eau potable du territoire, en particulier les périmètres de captage. Sur le plan des servitudes, la zone concernée par les périmètres de protection n'est pas correctement reportée, avec une erreur de tracé concernant le périmètre éloigné au niveau de sa limite est « Le Pâtis de la Barre ».

Fougères indique avoir « pris en considération la capacité d'accueil de la commune » dont la capacité du territoire en eau potable « avant de programmer les différents espaces porteurs de développement urbain » (rapport de présentation, tome B, p.258). Mais l'augmentation des besoins n'est pas chiffrée, ni surtout évaluée sur le plan environnemental.

31 *Le « petit cycle de l'eau » désigne le parcours que l'eau emprunte du point de captage dans la rivière ou la nappe d'eau souterraine jusqu'à son rejet dans le milieu naturel. Il comprend le circuit de l'eau potable et celui du traitement des eaux usées.*

32 *Le dossier ne précise pas s'il s'agit d'une charge moyenne ou maximale, pas plus que son année de référence. Selon le site assainissement.gouv.fr, il semble que ce soit une charge maximale de 2017.*

33 *Source : annexes sanitaires*

Ainsi, le dossier ne considère pas l'adéquation du projet face à l'état de la ressource, dans la période actuelle et face aux changements climatiques. Il n'étudie pas plus l'incidence des prélèvements supplémentaires sur les milieux aquatiques et ne prévoit pas de mesures visant à limiter ces prélèvements.

La démarche ERC doit être construite par une mise en perspective de cette hausse avec l'évolution de la ressource en eau, en prenant notamment en compte les évolutions des besoins des territoires voisins et en intégrant les effets du changement climatique sur la ressource et sur les milieux aquatiques (années sèches plus fréquentes et d'intensité plus importante).

3.3.4. Prise en compte de l'amélioration des milieux aquatiques

Globalement, les mesures prévues par le projet ne permettent pas de démontrer la compatibilité du projet avec les enjeux d'amélioration des milieux aquatiques du territoire, ainsi que l'atteinte des objectifs de bon état des cours d'eau fixés par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Couesnon.

L'Ae recommande de revoir la démarche menée sur la gestion du cycle de l'eau, y compris au niveau intercommunal :

- ***en actualisant et complétant l'état initial de l'environnement, en particulier avec les données relatives à l'assainissement des eaux usées, dont l'assainissement non collectif, et les incidences actuelles de ces systèmes sur les milieux récepteurs ;***
- ***en évaluant l'augmentation des besoins en eau potable, y compris en tenant compte des effets du changement climatique ;***
- ***en évaluant les incidences potentielles de ces augmentations sur l'environnement, en particulier la ressource en eau et les milieux récepteurs ;***
- ***enfin, le cas échéant, en prévoyant des mesures permettant l'évitement ou la réduction de ces incidences.***

3.4. Changement climatique, énergie et mobilités

3.4.1. Mobilités

Le projet de PLU de Fougères intègre un projet de pôle d'échanges multimodal (PEM) associant transports en commun urbains (réseau SURF – 6 lignes) et interurbains (Breizhgo). Les futurs sites de projets ou de développement urbain sont desservis par des lignes de bus ou à proximité du futur PEM.

Dans le cadre du plan national « Action cœur de ville »[34], Fougères s'est fixé une orientation relative aux mobilités actives visant à traiter les espaces publics, en particulier au niveau du futur PEM, et prévoyant des voies reliant la ville haute et la ville basse. Le PLU intègre des projets favorisant les mobilités actives et l'utilisation des transports en commun dans ses OAP sectorielles et son règlement graphique, via des emplacements réservés en particulier.

Le développement des commerces, activités et services à proximité des zones d'habitat, en les priorisant dans les centralités afin de redynamiser le centre-ville mais aussi de diminuer les distances parcourues, devrait participer à limiter l'utilisation des véhicules motorisés et à favoriser les mobilités actives.

3.4.2. Énergie

L'OAP thématique sur cette problématique est très intéressante mais reste trop peu prescriptive pour être réellement efficace. Même si le territoire est couvert par un PCAET, ce dernier ayant une couverture intercommunale, le PLU devrait prévoir plus de mesures adaptées à son territoire.

L'Ae recommande d'intégrer à l'OAP thématique ou au règlement des mesures plus prescriptives pour les constructions nouvelles, y compris les bâtiments d'activités et de services publics, et les extensions.

34 *Le plan national Action cœur de ville répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Pour plus d'information : https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/action-cœur-de-ville-42.*

3.5. Préservation du paysage et du patrimoine bâti

La richesse patrimoniale de Fougères est bien prise en compte dans le projet de PLU, celui-ci intégrant une annexe patrimoniale au règlement graphique comprenant un inventaire[35].

Les éléments de patrimoine font l'objet de mesures de préservation au travers du règlement et, pour certains, d'OAP sectorielles, en fonction de leur identification au sein de l'annexe : patrimoine majeur, remarquable ou ordinaire.

Une OAP thématique très pertinente vient compléter ces mesures. Certaines OAP sectorielles à proximité viennent mettre en valeur ce patrimoine, comme l'OAP relative à l'aménagement de l'entrée ouest de la ville, concernant le site du Rocher coupé et le château.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC

35 *Cette annexe définie 11 bâtiments patrimoniaux majeurs, 307 bâtiments patrimoniaux remarquables et 1800 bâtiments patrimoniaux ordinaires.*

Copie conforme de MAARCH/2024A/693 le 16-09-2024 17:17

Chambre de Métiers et de l'Artisanat BRETAGNE

Reçu le
12 SEP. 2024
Mairie de Fougères

ADMIN.		ÉLUS	
DG	DAU	M. LE MAIRE	E. BESSON
DVASC	DAGC	E.Gautier LE BAIL	J.C. BOURDIER
DEE	DSTE	P. RAULT	D. LEFEUVRE
DRH	CCAS	M. CARRE	S. BOUDET
DFB	COM	C. HARDY	I. COLLET
Maarch		N. BRICHET	

Monsieur le Maire de Fougères

BP 60111
35301 Fougères CEDEX

Direction Territoriale Ille-et-Vilaine
Affaire suivie par : Pierre-Alexandre LE GUERN

Rennes, le 9 septembre 2024

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis, pour avis, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne–Ille-et-Vilaine et je vous en remercie. Après examen du dossier, un certain nombre de remarques ou de compléments sont à formuler.

Sur le Rapport de présentation :

Je m'interroge sur l'absence d'une analyse plus globale des activités économiques de la commune, notamment artisanales, intégrant celles qui exercent dans la tâche urbaine en dehors des zones d'activités et des linéaires commerciaux. En effet, leur non prise en compte peut être préjudiciable pour avoir une vision exhaustive des enjeux de mixité fonctionnelle, aujourd'hui mais aussi demain, notamment dans le cadre des projets urbains pressentis sur les friches industrielles de la commune.

Sur le PADD :

Si je souscris de manière générale à vos orientations en matière de développement économique, je m'interroge toutefois sur la manière dont vous avez qualifié les besoins en foncier des entreprises sur la durée du futur PLU au sein des zones d'activités économiques. En effet, il serait pertinent d'apporter des précisions supplémentaires sur ces besoins économiques spécifiques à venir. Quelles sont les typologies d'activités prioritaires, et

Copie conforme de MAARCH/2024A/693 le 16-09-2024 17:17

comment ces besoins ont-ils été évalués ?

De la même manière, une clarification sur la manière dont le PLU envisage le devenir des activités sans vitrine, notamment artisanales hors des zones d'activités, en particulier dans les secteurs moins centraux, serait également bénéfique.

À ce titre, on peut envisager de considérer les cellules commerciales vacantes en bordure de polarité comme une réserve potentielle d'implantation pour d'autre types d'activités (bureaux, petits ateliers, ou encore activités de services avec accueil de client).

Enfin, je partage votre vision sur le commerce de proximité et son renforcement qui passe par une régulation forte des implantations commerciales hors polarités existantes afin d'éviter une dispersion et une fragilisation de l'offre à l'échelle de la commune.

Sur le plan et le règlement :

- Considérant vos objectifs en matière de renforcement de la polarité artisanale et commerciale tel exprimés dans le PADD, je m'interroge sur l'encadrement des nouvelles implantations commerciales hors polarité et hors zones dédiées : pourquoi autoriser l'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, de nouvelles cellules appartenant à la destination " commerce et activités de services" d'une surface de plancher supérieure à 300 m2 ?Une telle écriture risque de générer des implantations opportunistes hors polarités, suivies de possibles divisions au sein des cellules qui seront difficiles à suivre, vous exposant au risque de voir apparaître de nouvelles « polarités de fait ».

- En zone UA :

En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services », à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », sont autorisées. Une telle écriture peut être source d'implantations opportunistes pour des activités génératrices de flux de clientèle qui auraient leur place dans la centralité ou les zones commerciales existantes. Il en est de même pour la sous-destination « entrepôt », quand elle concerne les activités de logistique / colis / messagerie, qui tendent à concurrencer sur les zones d'activités existantes l'implantation des activités productives.

Copie conforme de MAARCH/2024A/693 le 16-09-2024 17:17

Chambre de Métiers et de l'Artisanat BRETAGNE

Sur les OAP :

J'ai examiné avec intérêt vos orientations d'aménagement, notamment celles concernant d'anciens sites industriels, comme l'ancienne usine Minelli, l'ancienne usine Bertin, ou encore l'ancien site JB Martin.

Sur ces sites, qui présentent aujourd'hui des aménités intrinsèques en matière d'accueil d'activité économique, il serait intéressant d'envisager une composante artisanale productive, dans une approche intégrant pleinement les principes de mixité fonctionnelle.

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne - Ille-et-Vilaine émet **un avis favorable, assorti des remarques et réserves** énoncées ci-dessus.

Espérant qu'ils vous apporteront une contribution utile à cette procédure de révision, sachez également que mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter l'expertise nécessaire sur le champ des Métiers.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma sincère considération,

Philippe PLANTIN
Président de niveau départemental
Ille-et-Vilaine



SCoT
PAYS DE FOUGÈRES

Monsieur le Maire de Fougères
Louis Feuvrier
2 rue Porte Saint-Léonard
35300 Fougères

Fougères, le 17 septembre 2024

Réf : 2024-115-MB/DS-JA
Objet : Avis du SCoT sur la révision du PLU de la commune de Fougères
Pj : Rapport Triennal produit par l'observatoire du SCoT du Pays de Fougères

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 16 juillet 2024, vous nous avez fait parvenir le projet de révision du PLU de la commune de Fougères afin de recueillir l'avis du SCoT du Pays de Fougères.

Après étude de votre projet, par le bureau des Vice-Présidents du syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères, du 13 septembre 2024, les élus ne formulent pas de remarques particulières.

Comme vous le savez, notre Schéma de Cohérence Territoriale est actuellement en révision. Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT, débattu lors du comité syndical du 3 juillet 2024, inscrit la trajectoire ZAN au cœur du projet. Il prévoit une clef de répartition de l'enveloppe de consommation foncière pour la période 2021-2031 de 216 ha, fixée par le SRADDET de la région Bretagne. La répartition de cette enveloppe entre les deux ECPI du territoire est la suivante : 149 hectares pour Fougères Agglomération et 69 hectares pour Couesnon Marches de Bretagne.

Nous profitons de ce courrier pour vous notifier les éléments relatifs à la consommation foncière de votre commune. La ville de Fougères a consommé, sur la période 2011-2021, 13,7 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, selon le mode d'occupation des sols en vigueur.

En référence aux dispositions de l'article L2231-1 du CGCT, le projet de rapport triennal (2021-2024), réalisé par l'observatoire du SCoT du Pays de Fougères, relatif à l'artificialisation des sols recense une consommation de 7,52 ha dont 6,31 ha de consommation effective et 1,21 ha de consommation programmée.

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE FOUGÈRES SCOT

Le Président,
Michel BALLUAIS.

Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Fougères
1 rue de la Moussais - Bâtiment Le Fil de Fougères Agglomération - 35300 Fougères
Tel : 02 99 94 09 15 - courriel : scot@pays-fougeres.org
Site internet : https://scot.pays-fougeres.org

SCoT PAYS DE FOUGÈRES

Données mises à disposition pour le rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols 2021-2024

Commune de Fougères

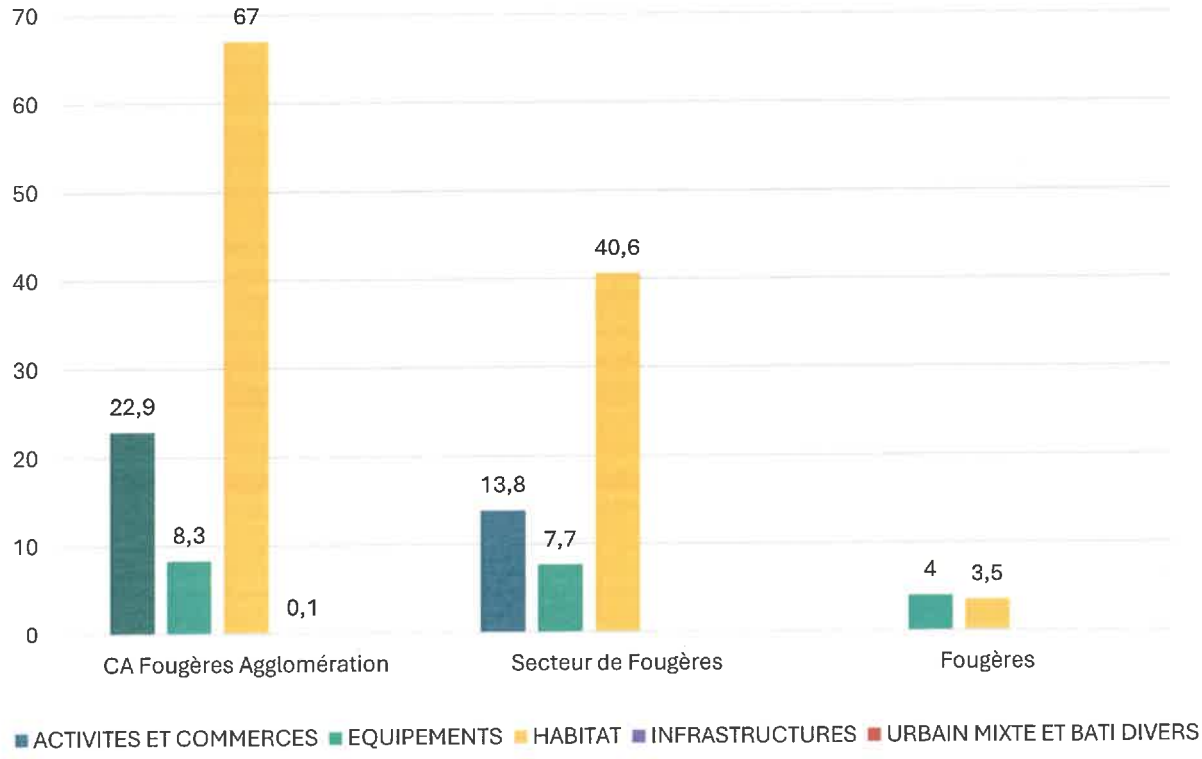
Période couverte par l'analyse : du 01/08/2021 au 31/07/2024

Source des données : Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2021 - Région Bretagne / Données extraites du logiciel d'Autorisations du Droit des Sols - SCoT du Pays de Fougères

Date de mise à jour : 31/07/2024

Consommation foncière 2021-2024 par usage (en ha)

	Activités et commerces	Equipements	Habitat	Infrastructures	Urbain mixte et bâti divers	TOTAL 2021-2024
CA Fougères Agglomération	22,9	8,3	67,0	0,1	0	**98,3**
Secteur de Fougères	13,8	7,7	40,6	0	0	**62,1**
Commune de Fougères	0	4,0	3,5	0	0	**7,5**



Fougères | Suivi de la consommation foncière 2021-2024 au regard du MOS (Mode d'occupation des Sols)

OBSERVATOIRE DU FONCIER POUR LA TRANSITION CLIMATIQUE

CHIFFRES-CLÉS

Consommation effective 2021-2024 = 6,31 ha
Consommation programmée 2021-2024 = 1,21 ha

CONSOMMATION TOTALE 2021-2024 = 7,52 ha

soit 0,72 % de la surface totale de la commune
dont 0,22 ha de bâtiments agricoles
7,30 ha de terres agricoles



Consommation foncière totale 2021-2024

Consommation foncière 2021-2024 par usage

Sources : Mode d'Occupation des Sols (MOS) foncier 2021 - Région Bretagne
Photographie aérienne 2023 - IGN
Données extraites du logiciel d'Autorisations du Droit des Sols - SCoT du Pays de Fougères
Cartographie : Observatoire du SCoT du Pays de Fougères

Date de dernière mise à jour : 05/08/2024

Autorisations d'urbanisme engendrant de la consommation foncière entre le 01/08/2021 et le 31/07/2024

Numéro de dossier	Nom du demandeur	Date de décision	Nature des travaux	Autorisé et/ou urbanisé	Usage	Surface (en ha)
PA03511521A0003	SAS LODENN PROMOTION	07/03/2022	Aménagement d'un lotissement de 24 lots	urbanisé	Habitat	1,17
PA03511521A0004	SAS ACANTHE	07/03/2022	Aménagement d'un lotissement de 23 lots	urbanisé	Habitat	1,09
PA03511522A0001	GTS SARL	05/07/2022	Aménagement d'un lotissement de 34 lots	autorisé mais pas encore urbanisé	Habitat	1,03
PC03511523A0023	Eau du Pays de Fougères	02/08/2023	Nouvelle usine de production d'eau potable	urbanisé	Equipement	4,06
PC03511524A0022	Eau du Pays de Fougères	09/07/2024	Construction de réservoirs et d'un local	autorisé mais pas encore urbanisé	Equipement	0,18

CCI ILLE-ET-VILAINE

Fougères, le 27 septembre 2024

MAIRIE DE FOUGERES
2 Rue Porte Saint-Léonard
35300 Fougères

A l'attention de Monsieur FEUVRIER

Objet : révision du PLU de Fougères

Monsieur le maire

Nous avons pris connaissance avec grand intérêt de l'arrêté de révision de votre Plan Local d'Urbanisme. C'est un travail conséquent et nous partageons votre ambition de développer votre agglomération polarisante tout en structurant votre approche environnementale. Ce dernier point apparait au demeurant être la priorité de ce document, le sujet du développement économique étant essentiellement évoqué à l'aune de son impact sur l'environnement.

Pour une ville centre, lutter contre l'étalement urbain comme vous l'indiquez page 17 du rapport d'orientation est presque sans objet compte tenu de l'ambition démographique envisagé et de la faible superficie de la commune. En revanche nous souscrivons à la volonté de préserver et valoriser les trames vertes et bleues, ainsi que les espaces boisés classés et les haies.

Concernant la mobilité nous regrettons que face au constat d'un accroissement inéluctable du trafic automobile la principale réponse soit de favoriser l'usage alternatif à la voiture. Nous reconnaissons bien la nécessité de développer l'usage des transports en commun et des modes doux mais cela ne saurait être suffisant, surtout que le rapport évoque comme usage principal les « activités de promenade et de découverte du patrimoine de la ville ». A nos yeux les déplacements domicile-travail et d'accès au commerce de centralité restent prioritaires. A cet égard le sujet des infrastructures routières est particulièrement occulté, la circulation automobile étant essentiellement présentée comme une source de nuisances. Alors que les nouvelles motorisations généreront de moins en moins de pollution il convient d'assurer la fluidité du trafic dans l'agglomération. Le rapport de présentation annonce page 290 peu de difficultés sur le trafic entrant et la carte du trafic ne fait pas apparaitre le comptage de la RD806/Avenue de la Forairie. Nous constatons qu'en dehors d'un tracé approximatif dans le règlement graphique détaillé vous ne faites plus du tout référence au projet de rocade Nord

.../...

Dès lors que l'abandon du projet se confirme il faudra, pour désengorger l'Avenue de la Forairie :

- Prévoir une liaison entre la RD 155 et la RD 798
- Faciliter le report du flux de transit vers la rocade Sud, et donc se mobiliser pour l'avancement du projet d'aménagement de la RN 12 avec le contournement de Beaucé et la mise en deux fois deux voies de la rocade.

En matière d'accès routiers nous vous invitons aussi à afficher davantage la pénétrante entre la rocade Est et le boulevard de Groslay qui n'apparait pas dans les emplacements réservés et très peu dans la cartographie.
Enfin le projet de requalification de la rue de la Pinterie ne fait pas l'objet d'une orientation particulière alors que le renforcement du lien entre la haute ville et le secteur du château est essentiel. Sur le sujet des déplacements doux nous souhaitons que des chemins soient valorisés, voire créés, pour desservir le Parc de la Grande Marche qui accueille de nombreux salariés et étudiants. Sur plusieurs cartes ce secteur est même recouvert par la légende ! Le chemin de l'étang de Galaché est une option intéressante mais l'axe de la rue de Laval est certainement à explorer.

Concernant l'économie nous souhaitons qu'en introduction du PADD page 3 soit indiqué que le développement de la ville s'appuie fortement sur le dynamisme industriel du territoire. En effet, vous évoquez les équipements et services propres à toutes les villes moyennes alors que la spécificité historique de Fougères est celle d'être une ville industrielle. Nous souscrivons au maintien d'un zonage spécifique pour l'industrie sur la zone de la Guénaudière mais réitérons notre demande d'attribuer le zonage UAc aux parcelles occupées par l'entreprise Gélin afin de permettre tout type d'évolution en lien avec le secteur 1AUA de la commune voisine de Beaucé. Il est par ailleurs indiqué que la station d'épuration sera en capacité de faire face à la croissance de la population. Il est important de rappeler que cette station peut aussi être amenée à accueillir des effluents industriels pré traités et contribuer ainsi à l'attractivité économique du territoire. Il convient aussi d'être vigilant au sujet du développement du secteur de la Placardière, l'usine SAFRAN ayant déjà été contrainte d'investir dans des isolants phoniques pour réduire les émergences de bruit. Prescrire de l'isolation phonique en bordure de voie verte sur l'espace public serait de nature à sécuriser l'entreprise et réduire le risque de recours de riverains. Enfin il faut tenir compte des très importants besoins en stationnement des entreprises de main d'œuvre de maroquinerie sur la zone de la Guénaudière.

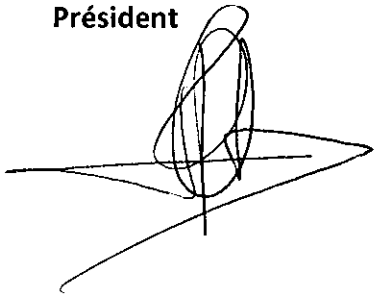
Nous souscrivons aux orientations prises en matière de commerce, notamment de ne permettre qu'aux seules cellules de plus de 300 m2 de s'implanter sur les zones d'activité périphériques. Privilégier le stationnement de courte durée en proximité des commerces est une bonne orientation tout comme celle de réhausser le seuil de plancher commercial pour imposer des places de parking privatives.

.../...

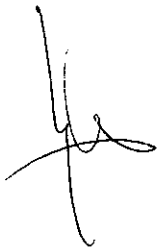
Ces observations étant émises nous émettons un avis favorable assorti de la seule réserve de faire clairement référence à la pénétrante entre la rocade Est et le Boulevard de Groslay.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués et les meilleurs.

Jean-Philippe CROCQ
Président



Jean-Michel GALLE
Président de Délégation des Marches de Bretagne



PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires
et de la mer

Rennes, le 30 septembre 2024

Service aménagement des territoires et transitions

Pôle urbanisme et contractualisation

Affaire suivie par : Clément BÉBIN
Tél. : 02 90 02 33 29
Courriel ddtm-planification@ille-et-vilaine.gouv.fr
N. réf. : 20240930_LET_SATT-n589a_Prefet-MaireFougères_AvisPLU_vf

Le préfet

à

Monsieur le maire de Fougères

Objet : avis de l'État relatif à l'arrêt du PLU de Fougères – dossier complet reçu en préfecture le 3 juillet 2024

P. j. :

– avis détaillé des services de l'État

– annexes à l'avis détaillé des services de l'État

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 3 juillet 2024, votre projet arrêté de révision générale du PLU de Fougères.

Je vous fais parvenir ci-joint l'avis détaillé des services de l'État qui reprend l'ensemble des avis émis par les différents services déconcentrés de l'État.

Le présent courrier en rappelle les points essentiels.

Le parti d'aménagement que vous avez défini dans votre projet de PLU correspond à une **approche vertueuse qu'il convient de saluer**. En privilégiant le renouvellement urbain et en réduisant la pression sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), vous proposez un modèle de développement conforme aux attentes en matière de sobriété foncière.

Toutefois, je me dois de vous alerter sur le risque de fragilité juridique que comporte votre PLU au regard de la question de la modération de la consommation d'espaces.

Pour mémoire, l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme demande au PADD qu'il « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». De même, l'article L. 151-4 précise que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan » et « justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD ».

La modération de la consommation d'espace se fait donc en comparant la consommation d'espaces effective passée et la consommation d'espace planifiée par le PLU.

Votre analyse de la consommation d'espace NAF[1] entre 2011 et 2021 estime la consommation foncière à 13,92 ha. Ce chiffre est cohérent avec le chiffrage du mode d'occupation des sols (MOS) breton qui évalue à 13,7 ha la consommation effective passée en 2011 et 2021.

1 p. 48 du rapport de présentation

Les surfaces immédiatement urbanisables sont les espaces dont l'usage actuel est naturel, agricole ou forestier en zone U et 1AU. Dans sa forme actuelle, votre projet arrêté de PLU permet une consommation foncière future immédiatement urbanisable de 2,9 hectares en zone U et de 13,9 hectares en zone 1AU. Soit un total cumulé de 16,8 ha.

Le principe de modération de la consommation foncière ne serait ainsi pas respecté. En effet, la consommation foncière future immédiatement urbanisable du PLU (16,8 ha) est supérieure à la consommation foncière effective passée (13,9 ha).

Récemment, plusieurs PLU et PLUi ont été annulés du fait d'une consommation future potentielle supérieure à la consommation foncière effective passée[2]. Il conviendra notamment de bien justifier les perspectives démographiques.

Pour remédier à cette situation, certains ajustements pourraient être effectués. Ainsi, le reclassement des parcelles BC0043 et BC0120 de 1AU en 2AU pourrait suffire à répondre à l'objectif de modération notamment dans votre contexte où vous privilégiez l'accueil démographique prioritairement en renouvellement urbain même si vos perspectives démographiques sont un peu supérieures à celles de l'INSEE. D'autres solutions existent certainement et peuvent être explorées afin de réduire la surface en zone 1AU.

Je vous demande d'examiner ces éléments et de me proposer des pistes d'amélioration pour rendre votre PLU conforme aux exigences réglementaires. Les surfaces à réduire étant minimes, je suis persuadé que vous trouverez quelques adaptations ciblées. Je vous demande par ailleurs de produire un échéancier visant à d'abord assurer le développement en renouvellement urbain puis en 1AU avec des densités ambitieuses avant d'envisager la conversion des 2AU en 1AU.

D'autre part, votre PLU vise une densité de 36 logements par hectare à l'échelle communale, un objectif louable. Cependant, l'analyse du secteur de Paron, qui concentre l'essentiel des surfaces en extension urbaine, révèle un écart notable avec cet objectif. En effet, le maintien d'une densité de 30 logements par hectare sur ce secteur, soit la cible minimale du PLH, semble insuffisant au regard du positionnement de Fougères dans l'armature urbaine et des densités élevées observées à proximité du cœur de bourg.

Une augmentation de la densité sur le secteur de Paron présenterait de nombreux avantages : renforcement de la vie sociale et commerciale, réduction de l'étalement urbain, meilleure desserte en transports en commun, etc.

Je vous demande d'étudier les voies permettant d'augmenter cette densité cible autour de 40 logements par hectare afin d'optimiser l'aménagement du secteur de Paron.

Par ailleurs, afin d'assurer la compatibilité avec les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) et de garantir une offre de logements diversifiée, votre PLU doit non seulement fixer un objectif global de production de logements dans son PADD, mais également préciser, au sein des OAP ou par le biais de servitudes d'utilité publique, les quantités et/ou les proportions de logements locatifs sociaux (LLS) à réaliser dans les secteurs en extension ou en renouvellement urbain.

Je vous demande donc de fixer des objectifs de production de LLS dans le PADD et dans les OAP de votre PLU.

Enfin, le projet de PLU ne justifie pas de manière exhaustive la capacité du système d'assainissement à absorber les effluents générés par les projets de développement prévus sur Fougères et sur les autres communes raccordées au système d'assainissement. Pour rappel, cette station d'une capacité nominale de 65 000 équivalent habitant (EH) a reçu en 2023 une charge brute de pollution organique maximale de 62 264 EH.

Je vous demande de réaliser une analyse détaillée des charges organiques et hydrauliques actuelles et futures, ainsi qu'une évaluation de la capacité résiduelle de la station d'épuration et des réseaux. Ces études doivent s'appuyer sur les données disponibles dans le cadre du schéma directeur d'assainissement et du suivi réglementaire du système. Il conviendra de vérifier si la station d'épuration et les réseaux sont dimensionnés pour traiter les effluents générés par l'augmentation de la population. Dans le cas contraire, des travaux d'extension ou de modernisation devront être envisagés et intégrés au phasage du projet d'urbanisation.

2 PLUi de Saint-Hilaire du Harcouët (CAA de Nantes, 22 juillet 2022), PLUi de Toulouse métropole (CAA de Bordeaux, 15 février 2022) ; PLUi de Questembert Communauté (CAA Nantes, 26 mars 2024) ; ou encore le PLUiH de Monfort Communauté (tribunal administratif de Rennes, le 6 mai 2024).

Considérant ce qui précède, j'émets un **avis favorable avec réserves** sur votre projet de PLU arrêté.

Les réserves correspondent aux demandes présentes dans ce courrier et à celles présentes dans l'avis détaillé joint. Ces réserves devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU.

Il conviendra également de prendre en compte les recommandations contenues dans l'avis détaillé joint.

Après l'enquête publique, je vous invite à prendre attache auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer pour convenir d'une date de réunion qui permettra de s'assurer que le PLU a évolué favorablement.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets.

Pour le préfet, et par délégation,
le sous-préfet de Fougères-Vitré

Gilles TRAIMOND

Copie à : DDTM 35 / SATT
DDTM 35 / Délégation territoriale de Vitré-Fougères
Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme

DDTM35 Le Morgat – 12 rue Maurice Fabre CS 23167 – 35 031 Rennes CEDEX
Tél. 02 99 02 32 00 ddtm@ille-et-vilaine.gouv.fr
Ouverture au public : 8h30 – 12h15 — 13h45 – 16h30 (16h vendredi)

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires
et de la mer

Révision du PLU de Fougères

Avis des services de l'État sur le projet de territoire
au regard des objectifs du développement durable

L'avis de l'État porte sur la déclinaison des objectifs d'aménagement durable fixés aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme, la forme du document et la procédure suivie. Les remarques sont graduées selon trois niveaux :

DEMANDE : les demandes sont constitutives de réserves, ainsi leurs non prise en compte pourrait faire l'objet d'un recours lors du contrôle de légalité.

Recommandation : l'État recommande (avec plusieurs niveaux de nuances) de prendre en compte certains éléments afin de favoriser la transition écologique et énergétique.

Observation **:** l'État propose certaines corrections ou compléments dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU.

Par délibération du 27 juin 2024, le conseil municipal de Fougères a arrêté son projet de révision de plan local d'urbanisme (PLU). Conformément aux articles L. 153-16 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Monsieur le Préfet pour avis.

La ville de Fougères (20 653 habitants)[1] se situe au nord-est du département, à 50 km de Rennes et 28 km de Vitré. La ville, sous-préfecture, est une centralité dotée des commerces, services, emplois et équipements structurants diversifiés (sportifs, culturels, santé, enseignement…) et moteurs sur le reste du pays.

Ainsi, elle est le pôle urbain de l'armature territorial du SCoT (Schéma de cohérence territorial) du Pays de Fougères et du PLH (Programme Local de l'Habitat) de Fougères Agglomération.

[1]Population 2021

Préambule

À travers l'Agenda 2030, la France est engagée dans la transition écologique et s'est fixé des objectifs de développement durable (les ODD de l'ONU), qu'elle a notamment décliné dans la loi « climat et résilience », la stratégie nationale bas-carbone – SNBC, la loi de reconquête de la biodiversité et autres dispositions stratégiques et réglementaires.

Il appartient à chaque territoire de s'inscrire dans cette trajectoire de transition et de planifier activement sa mise en œuvre à l'échelle locale, pour qu'elle soit source d'opportunités nouvelles et positives pour le territoire et permette d'anticiper et non de subir les impacts des changements déjà à l'œuvre.

Les indicateurs relatifs à l'état de l'environnement en Bretagne sont dégradés et ne révèlent pas de tendance significative à l'amélioration. Maîtrise de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, adaptation au changement climatique, économies d'énergie et développement des énergies renouvelables, amélioration de la qualité de l'air, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau, exposition aux risques naturels et de protection et reconquête de la biodiversité, la prise en compte de ces enjeux dans les documents d'urbanisme doit être améliorée pour être en mesure d'atteindre les objectifs correspondants et laisser aux générations futures un territoire qui permette de répondre à leurs besoins.

Il est nécessaire de rappeler que la diminution de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des principes qui doivent guider l'élaboration des documents d'urbanisme.

Ces principes ont été réaffirmés dans la récente loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (climat et résilience).

D'ici 10 ans (sur la période 2021-2031) et à l'échelle de la Bretagne, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) devra être divisée au moins par deux par rapport à celle observée sur la période 2011-2021.

Les objectifs de réduction fixés par le SRADDET seront territorialisés dans les SCoT d'ici 2026 selon les enjeux et besoins des territoires et les efforts de sobriété déjà consentis. Au plus tard au 23 août 2027, les documents d'urbanisme devront avoir traduit cette réduction importante de consommation d'espaces en compatibilité avec les SCoT.

La commune doit profiter de la révision de son PLU pour s'engager dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière à échéance 2030 et, d'ici 2050, tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN).

Les chapitres qui suivent sont rédigés avec la volonté d'orienter la commune vers un projet global conforme aux orientations en matière de développement durable du Code de l'urbanisme.

I Accueil des populations, habitat, activités et consommation d'espaces

I.A Projet d'aménagement et perspectives démographiques

La démographie de la ville augmente à nouveau depuis plus d'une décennie[2]. De 19 779 habitants en 2010 à 20 653 habitants en 2021, les 874 habitants supplémentaires représentent près de 80 de plus par an.

Le PLU prévoit une croissance démographique moyenne annuelle de 0,9 % (PADD page 9) pour atteindre, dans les 10 ans, une population de 22 522 habitant, soit 1 862 habitants supplémentaires.

Elle est supérieure aux tendances récentes (0,47 % en moyenne depuis 2010). Cet objectif, en écho au PLH, vise le retour et le maintien des habitants en ville, dont les jeunes, sous réserves d'une offre variée et abordable en logements. En effet, depuis 2010, le taux de natalité et le solde naturel restent inférieurs au taux de mortalité et au solde migratoire. Par contre, la vacance des logements a fortement diminué (de 13,7 % à 8,6 %).

La justification d'un taux de croissance démographique de 0,9 %[3] repose sur les importantes démolitions de logements, engagées depuis 10 ans, ayant ralenti la croissance. Avec un décalage dans le temps par rapport à l'évolution de la population, ces opérations sont actuellement en phase projets de reconstructions structurants en centre-ville (quartier de l'Annexe par exemple, issu du programme « ACV »). En outre, l'offre de lots conséquente des communes limitrophes a contribué à aspirer la croissance urbaine au détriment de la ville de Fougères. Il faut rappeler que la ville constitue le pôle urbain du pays de Fougères du projet de SCoT en cours de révision (armature territoriale du projet d'aménagement stratégique validé)

Le PADD et le projet de PLU privilégient les projets de renouvellement urbain, densification et requalification urbaines, en vue d'économiser l'espace, de créer une ville durable avec une attention portée à la « nature en ville » (notamment la valorisation des vallées) tout en protégeant le patrimoine urbain marqueur de l'identité de la ville.

Précisé à l'occasion du programme « Action cœur de ville », le projet urbain du PLU retient 3 centralités et renforce les objectifs de transition : gestion intégrée des eaux pluviales, développement des énergies renouvelables, des mobilités douces et de l'intermodalité, etc.

[2]Baisse observée auparavant lié à l'essor péri-urbain, aux difficultés économiques des années 80, etc.

[3]PADD page 9, rapport de présentation page 41 et suivantes

DEMANDES** : le rapport de présentation devra être actualisé par des données récentes et indiquer le mode de calcul ou la source **aboutissant à 0,82 % de croissance récente. Il s'agira de bien justifier l'hypothèse démographique retenue (0,9 % par an) au regard des trajectoires récentes constatées (0,34 % entre 2015 et 2021 – données INSEE)

I.B Production de logements, densité, consommation foncière et mixité

Comme indiqué, le PLH de Fougères Agglomération (2022-2027) concentre la production de logements (68 %) sur le secteur de Fougères (ville et communes avoisinantes : 224 logements/an, total PLH : 328 logements/an). Avec 130 logements par an, le PLU est proche du PLH (125 logements/an).

Sur la durée du PLU, ces 1 300 logements seront ainsi repartis :

- 200 par résorption de la vacance, en cohérence avec les objectifs de l'OPAH RU en cours (130 logements à rénover d'ici 2027 sur un périmètre concentré en centre-ville) ;
- 275 logements en renouvellement urbain sur une dizaine de secteurs identifiés (page 56 du rapport de présentation), notamment les friches industrielles comme les usines Bertin, Minelli ;
- 240 logements en densification urbaine sur l'ensemble du tissu urbain.

Ainsi, 55 % des logements à produire est en renouvellement urbain et densification :

- 585 logements en extension urbaine sur 3 principaux secteurs (Paron, Placardière et Forairie) ;
- environ 12 logements suite à changement de destination.

La production de 130 logements par an s'étale de 2022 à 2031, sur une période de 10 ans. De 2032 à 2033 (soit 2 années) le PLU prévoit 210 logements supplémentaires. Au total, le PLU permet la production de 1 510 logements sur 12 ans.

Les OAP fixent des densités de 30 à 100 logements/ha, en cohérence avec la nature des secteurs dans lesquelles sont prévues ces opérations et avec l'objectif de modération de consommation d'espace.

Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH (page 197 du rapport de présentation) en matière de :

- production de logement (130 logements/an dans le PLU : 125 dans le PLH) ;
- renouvellement urbain (55 % de production en RU dans le secteur de Fougères) ;
- densité (densité moyenne de 34 contre 30 dans le PLH).

En revanche, si le PLU aborde la diversité de l'offre de logements[4], il ne fixe aucun objectif de production et encore moins d'outils pour assurer la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS). Seul est rappelé l'objectif du PLH de 25 % de LLS dans la production sur le secteur de Fougères.
La production de 25 % de LLS parmi un objectif général annuel de 130 logements/an devrait amener la commune à produire 35 LLS/an.

L'estimation des besoins en logements est justifiée et l'échéancier, joint aux OAP (P6) priorise la production en densification et RU à court terme (55 % de la production soit 715 sur un objectif total de 1 300 logements).

***DEMANDES** :*

Pour être compatible avec le PLH et assurer une offre de logements diversifiée, le PLU doit fixer un objectif de production de LLS (PADD) et indiquer dans les OAP, ou bien fixer par des servitudes appropriées le nombre et/ou le % de LLS par secteurs, en particulier dans les opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain (à l'instar du quartier de l'Annexe).

Le PLU prévoit la production de 210 logements (soit 1 500 logements) au-delà de la période de 10 ans. Il conviendra sur cette période d'assurer des objectifs de RU ambitieux au regard de la croissance retenue pour le PLU et compatibles avec les objectifs du PLH (bien que celui-ci s'applique de 2020 à 2026).

Il conviendra de préciser que la production de 130 logements/an s'étend de 2022 à 2031 et que la durée du PLU dépasse celle du PLH, s'étendant quant à elle de 2020 à 2026.

***Recommandations** :*

Certaines données quantitatives nécessitent des précisions et/ou actualisation (démographie récente, nombre de logements variant selon les documents).

Le numéro de certains secteurs est à corriger en page 5 des OAP pour rester le même dans tout le document : ex : « ilôt ancienne usine Bertin » : secteur 10 (P 4, 34), secteur 9 page 5 (idem pour les secteurs de l'Annexe, de la Fayette enfumée, et de l'ex usine JB Martin)

La modération de la consommation d'espace se fait en comparant la consommation d'espaces effective passée et la consommation d'espace planifiée par le PLU.

L'analyse de la consommation d'espace NAF1 entre 2011 et 2021 estime la consommation foncière à 13,92 ha. Ce chiffre est cohérent avec le chiffrage du mode d'occupation des sols (MOS) breton qui évalue à 13,7 ha la consommation effective passée en 2011 et 2021.

[4]page 46 rapport de présentation et page 10 PADD

Les surfaces immédiatement urbanisables sont les espaces actuellement naturels, agricoles ou forestiers en zone U et 1AU. Dans sa forme actuelle, le projet arrêté de PLU permet une consommation foncière future immédiatement urbanisable de 2,9 hectares en zone U et de 13,9 hectares en zone 1AU. Soit un total cumulé de 16,8 ha.

Le principe de modération de la consommation foncière ne serait ainsi pas respecté. En effet, la consommation foncière future immédiatement urbanisable du PLU (16,8 ha) est supérieure à la consommation foncière effective passée (13,9 ha).

Récemment, plusieurs PLU et PLUi ont été annulés du fait d'une consommation future potentielle supérieure à la consommation foncière effective passée : PLUi de Saint-Hilaire du Harcouët (CAA de Nantes, 22 juillet 2022), PLUi de Toulouse métropole (CAA de Bordeaux, 15 février 2022) ; PLUi de Questembert Communauté (CAA Nantes, 26 mars 2024) ; ou encore le PLUiH de Monfort Communauté (tribunal administratif de Rennes, le 6 mai 2024).

Pour remédier à cette situation, certains ajustements pourraient être effectués. Par exemple, le reclassement des parcelles BC0043 et BC0120 de 1AU en 2AU (ou en A) pourrait suffire à répondre à l'objectif de modération. D'autres solutions existent certainement et peuvent être explorées afin de réduire la surface en zone 1AU.

La consommation foncière prévue par le PLU est la suivante :

- de 15,9 ha en 1AU (dont 13,88 ha ENAF) ;
- de 13 ha en 2 AU (dont 12,27 ha en ENAF).

Le bilan de la consommation planifiée (potentielle) est établi et détaillé page 112 du rapport de présentation et la justification de la modération de la consommation d'espace est bien traitée page 190 du rapport de présentation et page 11 du PADD.

L'échéancier prévisionnel joint au OAP précise trois périodes successives d'urbanisation : court terme (2022 à 2025), 2026-2028 moyen terme, 2030-2033 long terme).

Un échéancier des ouvertures à l'urbanisation est réalisé conformément aux obligations prévues à l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme.

DEMANDES : Il convient de revoir à la baisse la consommation foncière planifiée immédiatement urbanisable (en U et 1AU) afin qu'elle soit inférieure à la consommation effective passée. Pour mémoire, l'objectif régional est de diviser au moins par deux la consommation foncière. Il serait opportun d'établir un bilan précis, au regard du MOS et du projet de PLU, de la consommation planifiée (potentielle) y compris dans les zones U (par exemple zone UG de Paron, zone UEb située à proximité du cimetière ou le secteur de la Placardière).

I.C Bâtiments susceptibles de changer de destination

Le PLU prévoit quelques changements de destination en zone N (cf règlement graphique et écrit encadrant ce dispositif). Leur nombre limité (une douzaine environ) n'aura pas d'incidence sur la production de logements : il n'est pas nécessaire de les intégrer dans le calcul de l'offre. Les dispositions réglementaires concernant les extensions et annexes en zone N permettent de les encadrer convenablement ; elles feront l'objet toutefois d'un avis simple en CDPENAF. Par ailleurs, le PLU ne prévoit pas de STECAL.

I.D Prise en compte de la protection du patrimoine archéologique communal

DEMANDES : le PLU doit intégrer la réglementation applicable, relevant des codes du patrimoine, de l'urbanisme et l'environnement, énoncée dans l'avis de la DRAC (Service archéologie préventive) du 27/08/2024 joint en annexe de cet avis.

Recommandation : le PLU doit actualiser ses informations sur cette protection

- **rapport de présentation : les données du diagnostic (p. 127/128) sont obsolètes. Les zones de protection actuelles sont à répertorier dans un tableau et d'une carte (fond cadastral) précisant le patrimoine archéologique communal connu, permettant d'identifier la répartition des zones[5] sur le territoire de la commune ;**
- **plan de zonage ou annexes : ces zones sont à reporter au document graphique avec rappel du numéro les identifiant, ou exceptionnellement en annexe « patrimoine archéologique » pour éviter de surcharger le plan de zonage**

[5]Chacune de ces zones devra porter un numéro correspondant à son identifiant, facilitant la correspondance entre la carte et le tableau

II

III Prise en compte de l'environnement, la lutte contre le changement climatique, les déplacements et les risques

L'avis du syndicat mixte du bassin versant du Couesnon, du 28/08/2024, est joint en annexe pour avis et indications complémentaires à porter au projet de PLU.

III.A Ressource en eau et milieux aquatiques

L'analyse des volumes d'eau potable consommés date de 2015 et 2016 et n'a pas été évaluée au regard du scénario démographique choisi.

DEMANDES

Le rapport de présentation doit être actualisé et présenter la situation récente et tendancielle en matière de consommation en eau potable du territoire. Aucune analyse ni démonstration n'est faite quant à la soutenabilité du projet de PLU par rapport au changement climatique et à la ressource en eau du territoire à moyen terme.

La soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau à l'échelle intercommunale doit être démontrée, à minima à échéance du PLU, dans le contexte du changement climatique. Le PLU doit viser une réduction des prélèvements et de la consommation en eau de 10 %. Il doit, notamment au travers de son règlement, intégrer des dispositions favorisant la réduction des consommations en eau.

Recommandations :

Le rapport de présentation devrait être actualisé et présenter l'état écologique des masses d'eau du territoire issu de l'état des lieux de 2019[6].

L'annexe sanitaire du PLU précise : « Un zonage de gestion des eaux pluviales, approuvé en 2024 vient prescrire sur les différentes zones des règles de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration des eaux pluviales »

Le « schéma directeur des eaux pluviales » datant de 2013, cité à plusieurs reprises dans le PLU et contenant un zonage pluvial, est partiellement annexé au PLU.

DEMANDES : Les documents et prescriptions applicables en matière de gestion des eaux pluviales doivent être clarifiés et le nouveau zonage de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

Recommandations :

Les dispositions prévoyant de maintenir en espaces vert 20 % de la surface des parcelles devraient être renforcées et prévoir une application de la mesure pour un seuil inférieur au seuil prévu de 250 m² de surface plancher.

Afin de renforcer les dispositions prévues pour favoriser la perméabilité des aires de stationnement, un taux minimum de surface perméable devrait être fixé au règlement en zones Uc, Ud, Ue, etc.

III.B Trame verte et bleue (TVB), biodiversité

Le PLU assure globalement la protection et la préservation de la TVB et de « la nature en ville », (protection des 3 cours d'eaux et de leurs vallées (zone N, protections des boisements, cours d'eaux et zones humides…). Cependant, des compléments restent nécessaires.

La Trame Bleue comprend les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux (cf listes établies en application de l'article L. 214-17 du Code de l'environnement). Deux listes sont établies par le préfet coordinateur de bassin. L'analyse du réseau hydrographique n'indique pas la source des données cartographiques, certains cours d'eau ne sont pas représentés sur les cartes ou sur le règlement graphique, des discontinuités (page 62) sont également représentées.

DEMANDES : le PLU doit prendre comme référence la cartographie des cours d'eau du site de l'État en Ille et Vilaine pour l'analyse du réseau hydrographique. Les cartographies du rapport de présentation doivent être complétées et intégrer l'ensemble des cours d'eau. Le règlement graphique doit être complété et doit représenter de façon exhaustive les cours d'eau.

Observation : la trame bleue ne se limite pas qu'aux cours d'eau classés en liste 1 et en liste 2 (cf. page 75 du rapport de présentation). Les cours d'eaux non classés devraient être inclus dans la trame bleue, tout comme les milieux humides.

La protection des cours d'eau (zones UD UE, UC) n'est pas prévue dans les dispositions générales. La marge de recul de 10 m, par rapport aux rives des cours d'eau, ne concerne que les zones U.

DEMANDES : la marge de recul, de 10 m par rapport aux rives des cours d'eau, doit être insérée dans les dispositions générales du règlement pour la rendre applicable à l'ensemble des zones du PLU. Des précisions au règlement écrit, sont nécessaires pour renforcer les dispositions de protection des cours d'eau. Les précisions suivantes doivent être ajoutées :

[6] État des lieux 2019 : 2 masses d'eau en état moyen :

frgr0017 le Nancon et ses affluents depuis Landean jusqu'a la confluence avec le Couesnon

frgr0600 le Couesnon et ses affluents depuis la source jusqu'a la confluence avec le Nancon

« Sont interdits :

- tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;
- les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau
- au sein de ces zones inconstructibles, seuls sont autorisés :
  - les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
  - pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;
  - les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée »

Recommandations :

Pour plus de clarté sur la nature des exceptions, il serait souhaitable de préciser au deuxième alinéa des exceptions : « Des actions d'entretien de la zone humide ».

L'article 6 pourrait également être complété par une disposition complémentaire du type : « En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides. Le cas échéant, un recul de 10 mètres est appliqué. »

L'inventaire zone humide du Sage Couesnon est une base datant de 2011.

Dans le projet de PLU, la doctrine ERC n'a pas été mise en œuvre dans le choix des zones à urbaniser. Un inventaire « zone humide » est nécessaire, notamment en secteurs 1AU et 2AU « Chemin du Patis » partiellement situés en zone de probabilité assez forte de zone humide. (source : https://sig.reseau-zones-humides.org/).

DEMANDES :

Un inventaire zone humide, ainsi qu'un inventaire faune/flore, du fait de la proximité avec la ZNIEFF (forêt de Fougères) et une zone humide riveraine de cours d'eau, doivent être menés selon la séquence ERC pour les secteurs 1AU et 2AU « Chemin du Patis ». Ces inventaires devront compléter la justification du choix de la zone à urbaniser, intégrer les enjeux environnementaux dans l'OAP et pris en compte dans le projet d'aménagement. Le cours d'eau et la zone humide présents dans le secteur proche de l'OAP devront être identifiés sur les schémas de l'OAP. L'OAP doit préciser qu'une partie du secteur est situé en périmètre éloigné du captage de Fontaine la Chèze.

Le rapport de présentation justifie (page 105) l'extension limitée de certains EBC dans la vallée du Nançon par : « *Certaines nouvelles limites s'appuient sur la limite des zones humides pour ne pas empêcher des suppressions d'arbres qui pourraient être nécessaires dans le cadre la gestion de ces milieux humides*. »

Recommandation :

Un diagnostic, en concertation avec Fougères Agglomération, devrait être réalisé afin de définir un niveau de protection adapté pour les boisements existants, notamment dans la vallée du Nançon.

Certains quartiers présentent peu d'éléments protégés au titre du L. 151-23 (éléments de paysage) qu'il serait cependant utile de renforcer (cadre de vie, adaptation au changement climatique…).

La protection (L151-23) pour la compensation en cas de destruction visant l'équivalence et les intentions pour plus de nature en ville gagneraient à être renforcées (par une protection supérieure des éléments existants) dans le diagnostic de la trame verte et le règlement.

Le diagnostic pourrait utilement s'appuyer sur le visualiseur développé par la DDTM 35 :

https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=ac54dcf7-67a5-44be-a391-f60e87bec1e2.

DEMANDES

La parcelle BE 0184 en zone NPa (à proximité de l'OAP La Placardière) n'est pas classé en EBC, le boisement est donc non protégé au PLU. En cohérence avec le rapport de présentation, le boisement présent sur cette parcelle doit être classé en EBC.

En page 218 du rapport de présentation, un exemple de haies à renforcer est présenté or le règlement graphique ne traduit pas cette ambition :

- ***le règlement graphique doit prévoir, au travers des outils EBC ou espaces verts à créer, des dispositions pour le renforcement bocager sur les secteurs identifiés en faiblesse dans le diagnostic de la trame verte***
- ***certains arbres isolés, identifiés graphiquement sur l'OAP 2AU de La Placardière comme ayant vocation à être conservés, sont à protégés au règlement graphique (L151-23)***

La suppression partielle d'un EBC (OAP La Forairie Sud) vise à faciliter, si nécessaire, la création d'une voie d'accès alternative à la parcelle : la section de cet EBC supprimé doit être transformé en arbres classés en éléments de paysage de manière à assurer la mise en œuvre d'une compensation ultérieure si le projet d'aménagement impacte les arbres exclus de l'EBC.

Sur les enjeux faune/flore issus du rapport de présentation, il est indiqué : *« la carrière du Rocher Coupé accueille un couple de Faucon pèlerin (Falco peregrinus Tunstall) depuis peu. Le site constitue un habitat de reproduction et de repos protégé pour cette espèce. Une étude menée par Dervenn est actuellement en cours pour l'aménagement du site de la carrière et la prise en compte de cet enjeu faunistique*. »

DEMANDES :

Des dispositions de protection du milieu constituant un habitat de cette espèce devront être intégrées au règlement graphique, notamment sur les parcelles AV0004 et AV0002.

Sur l'approche « Nature en ville », les OAP 10 (ilot Bertin), 11 (la Chapelle Janson) et 13 (la Bayette Enfumée) présentent des intentions d'espaces verts à créer, pouvant servir de dispositif de gestion des eaux pluviales.

Recommandations :

Décliner ces intentions serait appréciable dans les OAP (traduction sur le schéma de principe d'aménagement, dans les préconisations écrites…).

En parallèle, le règlement graphique gagnerait à inscrire l'intention de créer des haies en OAP 13 (lisière sud) et 11 (bordure de la route départementale).

À propos de la trame noire, la ville de Fougères est particulièrement concernée par un enjeu de protection et de préservation des chiroptères (situation géographique, patrimoine). L'OAP TVB prévoit de « *Réduire la pollution lumineuse en faveur de la biodiversité, en restant compatible avec les enjeux de tranquillité et de confort de l'espace public… » à titre indicatif (des dispositifs lumineux appropriés à la biodiversité* ***pourront*** *être privilégiés pour l'éclairage nocturne… »).*

DEMANDES

Les dispositions en faveur de la trame noire devront être renforcées dans les OAP « TVB et intégration de la biodiversité en milieu urbain ». Les dispositifs lumineux mieux appropriés à la biodiversité devront être privilégiés pour l'éclairage nocturne des voies et des cheminements secondaires, dans le cadre de l'aménagement de nouveaux secteurs, des réaménagements de la ville ou de modernisation des éclairages publics (dispositifs d'éclairage orientés vers le bas, teinte jaune, période d'éclairage adaptée) notamment dans les corridors potentiels à chiroptères.

Les clôtures, implantées dans les espaces naturels au sens large et notamment dans les zones naturelles ou forestières, doivent faire l'objet de prescriptions (ht maximum de 1,20 m, pose à 30 cm du sol, ni vulnérantes, ni piège pour la faune…) dans le règlement du PLU, afin de permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

La liste des plantes invasives interdites annexée au règlement doit être mis à jour (liste actualisée en 2024 disponible sur le site internet du CBNB) L'interdiction d'implantation de plantes invasives devra être complétée pour les clôtures en zones UA et UG, et N.

III.C Risques sanitaires et nuisances

Le projet de PLU n'apporte pas la justification complète de la capacité du système d'assainissement (à collecter, transporter et traiter l'ensemble des effluents) à l'échelle supra ; intégrant les projets de développement (logements, activités…) de Fougères et des autres communes raccordées au système d'assainissement.

Il est indiqué (P 108 du rapport de présentation) que : « Ce lagunage reçoit une charge entrante estimée à 36 700 EH. Le fonctionnement de l'outil épuratoire est satisfaisant, en équipement et en performance. Le fonctionnement actuel de la STEP ne représente pas un frein au développement de la commune »

Or cette station (type boues activées d'une capacité nominale de 65 000 EH) a reçu en 2023 une charge brute de pollution organique (CBPO) sur la semaine retenue comme la plus chargée, de 62 264 EH.

DEMANDES :

Une analyse détaillée est attendue sur les charges organiques et hydrauliques reçues actuellement en période de pointe ainsi que sur les charges collectées complémentaires projetées à l'échelle de l'agglomération d'assainissement.

Le phasage du PLU doit être adapté à la capacité des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration à accepter le développement envisagé. Une étude d'acceptabilité des milieux récepteurs par rapport aux pressions et rejets supplémentaires doit également justifier de la faisabilité du projet de PLU.

Ces analyses et études doivent s'appuyer sur les études en cours réalisées dans le cadre du schéma directeur d'assainissement et sur les analyses milieu amont /aval agglomération réalisées dans le cadre du suivi réglementaire du système d'assainissement.

Le changement climatique et la raréfaction de la ressource en eau sont des éléments évoqués dans le diagnostic du PLU. Le règlement prévoit en zone N et AU la possibilité de construction d'annexe de type piscine allant jusqu'à 50 m².

Recommandation :

Afin de favoriser la baisse des consommations d'eau individuelles, le règlement devrait en zones N et AU, davantage limiter les conditions de construction d'annexes de type piscines individuelles notamment en termes de taille maximale autorisée.

III.D Climat, air et énergie

Le projet de Plu prend en compte ces thématiques ainsi que le PCAET de Fougères Agglomération. À ce tire, quelques compléments sont souhaitables pour :

- intégrer des données récentes, voire le schéma Directeur des énergies en cours ;
- renforcer et mettre en œuvre l'ensemble des thématiques liées au climat par une approche transversale, voire prescriptive le cas échéant (OAP, règlement, etc.) en lien avec les actions du PCAET notamment et la qualité de l'air

— compléter les indicateurs de suivi des effets du PLU face au changement climatique et aux objectifs de réduction des consommations et des GES…

Recommandations :

Les données du rapport de présentation (2010, 2013, 2015) sont à compléter de données mises à jour en utilisant le site suivant :

— Données OEB (production et consommation d'énergie, émission de GES et séquestration Carbone) : https://bretagne.terristory.fr/?zone=region&maille=epci&zone_id=53&nom_territoire=Bretagne

— Données GES (2020 au mieux) : https://isea.airbreizh.asso.fr/index.php?emission=GES#cartos, https://data.bretagne-environnement.fr/datasets/emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-ges-en-bretagne

Une analyse de la qualité de l'air, enjeu de santé publique, est à réaliser (niveau/indice, sources de pollution atmosphériques, vecteurs de diffusion, lieux exposés, actions en cour…) complétée des dispositions complémentaires à décliner dans le PLU (en plus de la limitations des déplacements et des déplacements doux évoqués dans le projet)

Observations :

En complément des dispositions prévues, le règlement peut renforcer[7] le déploiement des énergies renouvelables, en lien avec le PCAET (action 5.4 et 5.5). À titre d'illustration : photovoltaïque sur les aires de stationnement, petit éolien, objectifs à atteindre en production d'énergie renouvelable en neuf et/ou équipements publics, secteurs ciblés avec de performances énergétiques et environnementales renforcées…

L'estimation des potentiels d'économies d'énergie et de réduction des missions de GES pourrait intégrer les « passoires énergétiques ». La capacité de stockage des GES est un point à aborder et à détailler en déclinant dans le PLU les actions du PCAET

L'OAP énergie climat gagnerait à indiquer un objectif (rénovation, construction) à atteindre sur les bâtiments économes en énergies

Pour le suivi des thématiques climat-air-énergie, il est possible de compléter les indicateurs prévus et de réduire le suivi de 3 à 1 an. À titre d'exemples sur les d'indicateurs attendus (liste non exhaustive) : suivi annuel sur la commune de la consommation électrique, production d'énergie renouvelable (global, par type), nombre de logements améliorés thermiquement (isolation via les déclarations préalables), évolution de la concentration des principaux polluants surveillés (indice atmo de la qualité de l'air via les rapports annuels de Air Breizh par exemple)

III.E Déplacements et infrastructures

Il est nécessaire de préciser dans le règlement de la zone NPa que « Les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières sont autorisés », pour les articles 6 (zones humides), 7 (secteurs soumis au risque d'inondation), 10 (éléments patrimoniaux paysagers).

Le rapport de présentation précise que « l'*accessibilité au centre-ville par le réseau de* transport en commun est aussi un objectif majeur qui guide les réflexions en cours sur l'implantation *d'un pôle d'échange multimodal, et sur la requalification du boulevard Jean Jaurès* ».

Les OAP en périphérie (OAP 2, OAP 5, OAP 13, OAP1 et OAP 3) sont entre 10 à 25 minutes du PEM et du centre. Le recours à la marche est donc peu envisageable au quotidien. Le schéma vélo de Fougères identifie toutefois des aménagements structurants ou secondaires, à proximité de ces zones, sans préciser le calendrier de réalisation.

La localisation de ces OAP et le nombre de logements à terme (dont l'OAP 5 : 529 logements) sont actuellement en retrait de la desserte en transport en commun (lignes et arrêts du réseau de bus urbain).

Les impacts du développement de l'électromobilité ne sont pas déclinés dans le PLU malgré les besoins recensés dans le rapport de présentation (déficit de l'offre de stationnement dont privée) et dans le SDIRVE du SDE 35 (manque de capacités de recharge à destination de particuliers, retard dans le déploiement de bornes à charge lente et accélérée…)

Le rapport de présentation établit un diagnostic détaillé de l'état du stationnement public mais n'identifie pas de sites pour accueillir des places dédiées et/ou des points de dépose. La commune ne dispose pas d'aires de covoiturage officielles. En 2018, l'AUDIAR avait recensé des pratiques de covoiturage à plusieurs endroits de la commune : rue de Laval, bd de Groslay, route de Saint-James, allée des angevines… Par ailleurs l'agglomération dispose d'une schéma d'aires de covoiturage depuis 2019.

L'emplacement réservé 90 (extension du stationnement pour la gare routière), s'inscrit dans le projet global de PEM, lauréat de l'appel à projets TCSP 2021. L'emplacement réservé détermine une superficie de 4 280 m². Le projet prévoit la création de 56 places avec un parc urbain. ***Il aurait été souhaitable de préciser que cet emplacement réservé n'est pas uniquement destiné à la réalisation de stationnements***. Par ailleurs, le rapport de présentation, volume 1,

[7] ***Article R.151-42 le règlement peut :***
1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
2° Identifier les secteurs où, en application de l'article L. 151-21*, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;*
3° Identifier les secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser où, en application du 3° de l'article L. 151-28*, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;.*

indique sur le stationnement : « *Au vu de ces résultats, il est à noter qu'il reste des réserves de capacités sur le parking du* Château, le parking de la Poterne, le parking du Nançon, le parking du cinéma, le forum de la gare *et la place de l'Europe ».* Ainsi, on peut s'interroger sur la nécessité de créer 56 places supplémentaires au sud de la Gare Routière, dans la mesure où la création d'un PEM ne se traduira pas par un changement massif de services : la gare routière restant majoritairement un point d'échanges pour le transport scolaire.

Observations :

Pour rendre les autres modes de déplacements attractifs par rapport à la voiture individuelle, la localisation des zones à urbaniser en périphérie va impliquer une coordination entre aménagements de ces zones et déploiement projets de mobilité[8]. Ce choix d'aménagement implique aussi de développer les pôles de proximité évoqués dans le rapport de présentation

Le projet de restructuration de la Gare Routière et la création d'un PEM sont mentionnés. Néanmoins, les tracés et les impacts éventuels de la création d'un CHNS ne sont pas identifiés. Ce projet est pour la commune et l'agglomération un vecteur fort d'intermodalité.

L'agglomération et la ville de Fougères disposent de schémas planifiant les aménagements cyclables. La priorisation de la réalisation de ces projets devrait être articulés avec le développement urbain envisagé dans le présent PLU. Les ER 55, 58 et 88 destinés aux modes doux ne semblent pas avoir une vocation de desserte utilitaire et semblent davantage être voués à une utilité de loisirs.

Le règlement pourrait rappeler les dispositions en faveur de l'électromobilité (art L. 113-11 du CCH et suivants), intégrer et décliner les travaux SDIRVE (identification fine des zones d'habitat où la recharge n'est pas possible, identification des parkings publics à équiper et/ou pré-équiper)

Le règlement pourrait comporter des dispositions pour favoriser la mutualisation du stationnement

III.F Risques et nuisances

Le projet de PLU présente des incohérences dans la délimitation des Atlas des zones inondables (AZI). En effet, certaines zones sont classées comme inondables alors que les données AZI disponibles ne corroborent pas cette classification.

Les données AZI sont téléchargeables sur GéoBretagne :

- Campagne 1 de 1995 ► https://geobretagne.fr/datahub/dataset/fr-120066022-jdd-2e78acb7-d6ea-431c-9ed0-73822e89b237
- Campagne 2 de 2007 ► https://geobretagne.fr/datahub/dataset/fr-120066022-jdd-2d356c49-1cc7-49a6-a087-f8e328c1b300

D'autre part, le PGRI n'est pas mentionné dans le projet de PLU. Le PGRI constitue un document qui fixe les orientations pour la prévention des risques d'inondation au niveau du bassin versant.

Les dispositions du PGRI applicables aux PLU sont les dispositions : 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.14, 2.15, 3.7, 3.8. (ci-joint une note d'aide à l'intégration des dispositions dans les documents d'urbanisme)

DEMANDE :

Le projet de PLU sera complété sur la délimitation des inondables en s'appuyant sur l'Atlas des zones inondables.

Il fera également référence au plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne (2022-2027)

IV

V Avis sur la procédure et sur la forme

V.A CDPENAF

L'avis de la commission CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.

V.B Règlement, plans de zonages, OAP, annexes

Règlement : P 14, signification de ZPE ? À remplacer par ZPPA (zone de présomption de prescription archéologiques) ?

OAP : conserver une numérotation identique pour chaque secteur d'OAP

V.C Servitudes d'utilité publique (SUP)

Dans le document « 2A Rapport de présentation tome 1 diagnostic enjeux » : pour un panorama plus exhaustif des politiques de développement durable sur le territoire, il pourrait être intéressant de rajouter un paragraphe de présentation du « pacte biogazier breton » après celui déjà rédigé sur le pacte électrique breton

Plus d'informations : https://www.prefectures-regions.gouv.fr/bretagne/Actualites/Signature-du-Pacte-biogazier-breton

[8] Projets de mobilité : création du PEM avec rabattements, passage à 30 km/h à l'échelle communale, infrastructures prévues au schéma vélo, politique de stationnement pour un meilleur partage de la voirie, optimisation et création de nouveaux arrêts dans le cadre du renouvellement de la DSP du SURF au 01/01/25…

V.D Numérisation du PLU

Le PLU doit être numérisé au format CNIG et déposé dès son approbation sur le Géoportail de l'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2023, la mise en ligne des documents d'urbanisme sur le Géoportail a des effets juridiques : elle est indispensable afin de les rendre exécutoires. La numérisation du PLU devra être réalisé en vu de son approbation.

Par ailleurs, en application de l'article L133-2 du code de l'urbanisme, il conviendra d'adresser à la DDTM (SATT) une version numérisée au format CNIG du PLU approuvé.

Les liens ci-dessous vers des documents supports permettent d'assurer cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU au format CNIG : http://cnig.gouv.fr
- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme : http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/bundles/ignpu/images/Aide_en_ligne.pdf

En outre, la DDTM dispose d'une boite fonctionnelle dédiée pour adresser toutes les questions tenant à la création d'un compte utilisateur, au téléversement des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme : ddtm-geoportail-urbanisme@ille-et-vilaine.gouv.fr

VI

VII Conclusion

La ville de Fougères a arrêté un projet de révision de son PLU, élaboré dans un cadre partenarial et en tenant compte de la loi dites « Climat et résilience ».

Fougères est le pôle urbain du pays, classé au premier rang de l'armature territoriale du SCoT.

Son projet de PLU privilégie le renouvellement urbain, la densification et la requalification urbaine pour économiser l'espace. Il comprend aussi une approche transversale : ville durable, protection de son patrimoine identitaire, développement des transports alternatifs, nature en ville, adaptation au changement climatique, etc.

En déclinaison du programme « Action cœur de ville », le projet urbain du PLU retient 3 centralités et renforce les objectifs de transition : gestion intégrée des eaux pluviales, développement des énergies renouvelables, des mobilités douces et de l'intermodalité, etc.

En cohérence avec le PLH de Fougères Agglomération (2021-2027) concentrant la production sur Fougères, le projet de PLU vise une offre variée par résorption des friches urbaines (usines, cinéma..) en partie engagées.

Les observations et recommandations de cet avis seront utilement intégrées au projet de PLU, par complément et apport de précisions, en vue de concrétiser la volonté de déployer la nature en ville, la mobilité durable et l'adaptation au changement climatique.

Les demandes formulées dans cet avis seront obligatoirement prises en compte.

À cet effet, le projet de PLU devra :

- justifier à partir de données récentes, les hypothèses de développement démographique ;
- préciser que la production de 130 logements/an concerne la période 2022-2031 ;
- établir un calendrier précisant que l'accueil de population doit se faire chronologiquement d'abord par la résorption de la vacance et le renouvellement urbain, et seulement ensuite en extension, pour accompagner le développement démographique constaté à ce moment-là ;
- la durée du PLU dépassant celle du PLH (2021-2027), il devra ensuite assurer (post-PLH) des objectifs de renouvellement urbain ambitieux en raison de la croissance retenue, notamment pour produire 210 logements (soit 1 500 logements) au-delà de la période de 10 ans ;
- fixer un objectif de production de logements locatifs aidés (OAP, servitudes appropriées, etc.) ;
- calculer la consommation planifiée de l'ensemble des ENAF (notamment en zones urbaines) et établir un bilan précis par rapport au MOS (certaines zones N étant en espaces consommés).

Il est également nécessaire de renforcer la justification d'acceptabilité du projet de développement :

- en assainissement (réseaux, station, acceptabilité du milieu) est à réviser et à démontrer, en lien avec le phasage du PLU, etc. ;
- en eau potable : suffisance de la ressource en eau actuelle et future à démontrer, renforcement des prescriptions pour réduire prélèvements et la consommation en eau.

Le projet apporte une attention spécifique à la nature en ville et des améliorations favorables à la protection de la TVB. Toutefois, les dispositions favorables à une gestion intégrée des eaux pluviales, intéressantes, restent à clarifier (annexer le dernier zonage pluvial…).

Des dispositions insuffisantes (cartographie des cours d'eau incomplète, niveau de compensation ou de protection de la trame verte..) sont à renforcer dans le règlement et les OAP sectorielles. La séquence ERC est insuffisamment développée pour les zones humides : inventaire non réalisé en zone d'extension en zone 1AU ou 2AU en secteur de probabilité de zone humide.

Enfin, la prise en compte des réglementations et projets actuels sera actualisée : protection du patrimoine archéologique, prise en compte des risques inondations, des « projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ».

Il est émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de tenir compte des demandes émises dans le présent avis.

Le directeur

PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires
et de la mer

SATT

Service aménagement des territoires et transitions

Pôle urbanisme et contractualisation

Affaire suivie par : Sandrine Le Peillet
Tél. 02 90 02 33 75 – Courriel : ddtm-cdpenaf@ille-et-vilaine.gouv.fr

Rennes, le 4 octobre 2024

CDPENAF du 01 OCTOBRE 2024

Consultation de la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en application des articles L. 151-12 et R. 151-26 du Code de l'urbanisme.

Collectivité : FOUGERES

Procédure : révision du plan local d'urbanisme

Examen : règlement des annexes et extensions en zone agricole et naturelle

Avis :

Vu l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime relatif aux exigences d'éloignement entre les extensions aux constructions et installations agricoles et les constructions habituellement occupées par des tiers ;

Vu l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime relatif aux attributions de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu les articles L. 151-12 et R. 151-26 du Code de l'urbanisme imposant l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les règles définies par le plan local d'urbanisme en matière d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation existants ;

Vu le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Fougères transmis au secrétariat de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Considérant que les règles d'emprise au sol maximum des annexes, fixées à 40 m² hors piscine et cumulables avec des constructions annexes pour piscine d'une emprise au sol de 50 m², compromet l'activité agricole ;

Considérant que les règles d'inter-distance des annexes aux bâtiments agricoles ne sont pas mentionnées ;

Considérant que la distance maximale des annexes au bâtiment principal n'est pas mentionnée ;

Considérant que la date d'approbation du PLU comme date de référence pour éviter la réalisation d'annexes et/ou extensions successives en zone A et N n'est pas mentionnée ;

La CDPENAF émet un avis simple défavorable.

Le Président de la CDPENAF

Bertrand Durin

Chef du service aménagement des territoires et transitions

AGGLO
FOUGÈRES AGGLOMÉRATION

000679

Le 10 OCT. 2024

M. le Maire
2 rue Porte Saint-Léonard
35300 FOUGÈRES

Objet : Avis sur la révision du PLU de Fougères

Nos réf. : JE/PYM

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 11 juillet 2024, vous avez transmis à Fougères Agglomération le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 27 juin 2024.

Lors de sa réunion du 9 octobre 2024, la commission « développement économique et urbanisme » a étudié ce dossier. Après examen des différentes pièces du dossier, nous émettons un avis favorable sur ce projet de révision. Voici les avis émis au titre des compétences exercées par Fougères Agglomération :

Mobilités

Le PLU répond globalement aux objectifs mobilités de Fougères agglomération à travers la limitation des voitures en profit des transports en commun, un meilleur partage de l'espace public entre piétons, vélos, voitures et transports en commun, et la volonté de développer les modes actifs.

Les OAP sectorielles pourraient être plus détaillées concernant la place accordée au cycle.

Le règlement écrit prévoit des règles de stationnement des cycles pour les locaux à usage d'habitation ou d'activités. Il serait souhaitable d'en prévoir également pour l'accueil des clients des zones commerciales et des hôtels (projet hôtelier en cours lié à la Régalante).

Des éléments de diagnostic présentés dans le rapport de présentation mériteraient d'être actualisés :

- p. 264 : la carte des navettes domicile travail entre territoires fait référence aux anciennes communautés de communes.
- p. 289 : actualiser la mention « les transports urbains sont organisés en SIVU (syndicat intercommunal à vocation unique). Une nouvelle délégation de service public est prévue au 1er janvier 2020 ».
- p. 293 : actualiser les données qui datent de 2006.
- p. 301 : pas de référence au stationnement payant institué en 2024 à Fougères.

- p. 307 : le plan du réseau SURF n'est pas à jour.

Habitat

Globalement, le document montre une réelle volonté d'économie d'espace en cherchant à favoriser la création de logement par le renouvellement urbain et la résorption de la vacance. Les OAP sectorielles présentent des densités adaptées au contexte urbain du secteur concerné et des formes urbaines variées permettant la mixité sociale et générationnelle.

L'objectif de 130 logements/an est compatible avec celui du PLH qui prévoit 125 logements par an pour la ville de Fougères. Il conviendrait cependant de bien préciser qu'il s'agit de la traduction d'un objectif ambitieux affiché dans le PLH (croissance démographique de +1 % par an) et non la poursuite de la tendance actuelle.

La volonté affichée de remise sur le marché de 30 logements vacants par an apparaît comme un minimum pour Fougères qui possède un réservoir de vacance important par rapport aux autres communes.

La formulation « permettant ainsi au PLU de se mettre en cohérence avec le futur PLH appliqué sur la période 2026-2031 » (p. 10 du PADD) est à corriger. En effet, il est prématuré de spéculer sur les objectifs d'un futur programme.

Environnement / GEMAPI

Bonne prise en compte du bocage et de sa protection, des milieux aquatiques et de la nature en ville dans tous les documents du dossier : PADD, OAP et règlement.

Le nouveau PLU fait un inventaire exhaustif des haies permettant d'en augmenter la protection (22,6 km de haies protégées au titre de la loi Paysage contre 13,8 km dans le précédent PLU).

Il conviendrait de reprendre la cartographie complète des cours d'eau réalisée au titre de l'instruction gouvernementale du 3 juin 2015 dans les documents graphiques du règlement et du rapport de présentation afin de faire apparaître les cours d'eau busés, notamment le cours d'eau du Bulot qui va bénéficier d'un projet de restauration.

Le PLU pourrait prévoir des dispositions visant à limiter l'implantation et le développement d'établissements destinés à accueillir du public dans les zones inondables identifiées au règlement graphique (secteur du chemin Bertin, notamment).

Certaines informations présentées dans le rapport de présentation mériteraient d'être actualisées ou corrigées :

- p. 14 : Fougères Agglomération compte 28 communes depuis le 1er janvier 2024 ; l'Eau, l'assainissement (collectif et non collectif) et la GEMAPI sont désormais des compétences communautaires.
- p. 35 : corriger le titre de la carte.
- p. 75 et 76 : la donnée utilisée pour créer la carte (ROE) n'est pas à jour. Entre 2011 et 2016, des travaux de suppression des obstacles ont été réalisés sur le moulin aux Pauvres (ROE6144), le moulin de la Marche (ROE13915) et la pisciculture de Galaché (ROE11081).
- p. 247 : le PCAET de Fougères Agglomération a été approuvé le 25 avril 2022 et n'est donc plus en cours « en cours de finalisation ».

- p. 5 de l'annexe sanitaire 7C1 : la carte a été mise à jour en 2024 avec modification pour la commune de Parcé.

Accueil des gens du voyage

Le PLU n'aborde pas la problématique de l'accueil des gens du voyage. Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, Fougères Agglomération a émis le souhait que les communes proposent des sites permettant le développement de capacités d'accueil nouvelles au-delà de l'existant. Dans le dossier du PLU, nous ne retrouvons pas cette ligne directrice.

Activité économique

Le PLU rappelle que le développement économique est de compétence communautaire. Il ne prévoit pas d'inscrire de nouveaux espaces d'activités sur la commune de Fougères, les zones d'activités communautaires en développement étant situées sur d'autres communes. Le règlement vise à améliorer la qualité architecturale des nouveaux projets au sein des zones d'activités communales et notamment le long des axes routiers d'entrée de ville.

Vous remerciant de prendre en compte ces éléments et restant à votre disposition pour tout renseignement, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sentiments dévoués et cordiaux.

Joseph ÉRARD

Vice-président délégué à l'Urbanisme

FOUGERES AGGLOMERATION

CHAMBRE D'AGRICULTURE
ILLE-ET-VILAINE

SERVICE TERRITOIRES

Monsieur le Maire
BP 60111
35301 Fougères Cedex

Objet : PLU Fougères – Arrêt de projet

Dossier suivi par :
Annelyse Ferré-Pellé
02 23 48 26 60 / 06 85 59 36 21
annelyse.ferre@bretagne.chambagri.fr

Rennes, le 14 octobre 2024

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 16 juillet 2024, vous nous avez adressé le projet de PLU arrêté de la commune de Fougères en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture.

Pour rappel :
La France connait toujours une consommation foncière plus rapide que la croissance de sa population.

En Bretagne, près de 18000 ha ont été consommés sur la décennie 2011 à 2021.

En 2014, la loi de modernisation agricole donnait comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020. Malgré un ralentissement de la consommation foncière, cet objectif n'a pas été atteint.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

L'objectif européen d'arrêt de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée » d'ici à 2050 a été repris dans l'axe 1 du plan biodiversité de 2018.

Le SRADDET donne comme objectif zéro artificialisation nette de terres agricoles et naturelles à l'horizon 2040 en passant par une réduction globale de la consommation de 50 % d'ici 2030 par rapport au niveau d'artificialisation des 10 dernière années (ramené à l'habitant).

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 introduit la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2 et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN) pour 2050.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

1. La prise en compte de l'activité agricole :

Le rapport de présentation indique qu'il n'y a aucun siège d'exploitation agricole sur le territoire de la commune de Fougères.

Adresse de correspondance :
Rue Maurice Le Lannou
CS 14226
35042 Rennes Cedex

02 23 48 23 23
bretagne.chambres-agriculture.fr

Toutefois, la commune compte un centre équestre. Depuis 2005, les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles (L. 311-1 Code rural). Il y a donc bien une exploitation agricole qui a son siège sur le territoire communal.

Le rapport de présentation expose une analyse paysagère qui caractérise une entité « plateau agricole » au nord, au sud et au sud-ouest de la commune. Ce même document précise que la vallée du Nançon présente une activité agricole prédominante et identifie des parcelles potentiellement intéressantes pour y développer une activité agricole (hors parcelles PAC). Nous précisons qu'en 2023, 162,87 ha (soit 15,6% de la superficie communale) étaient déclarés à la PAC. Pour autant, aucune zone agricole n'a été identifiée au plan de zonage.
La commune ne présenterait donc aucun secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ?
Le rapport de présentation indique que la dernière zone A est basculée en zone NPb sans apporter de justification.
A notre sens, le zonage NPb n'est pas adapté et les parcelles agricoles devront être reclassées en zone A.

Le règlement littéral autorise les constructions agricoles uniquement en zone NPb. La rédaction proposée est maladroite et sujette à beaucoup d'interprétation au moment de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme.
Il conviendra de remplacer l'écriture suivante : les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole par les constructions et installations nécessaires l'exploitation agricole.

Les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural sont autorisées en zone NPb. Toutefois, elles sont conditionnées au respect d'une distance maximum de *50 m du bâtiment du siège d'exploitation concernée*. Les CUMA ne sont pas des exploitations agricoles, cette règle d'implantation n'a pas de sens. La superficie est limitée à 150 m² d'emprise au sol, cela ne correspond pas aux besoins d'une CUMA qui possède généralement le matériel important qu'une exploitation seule ne peut acquérir (ensileuse, moissonneuse-batteuse, épandeur, tracteurs…). Cette restriction de surface rend quasiment impossible la construction par les CUMA.

Enfin, le seul siège d'exploitation implanté sur la commune est en zone UG correspondant à *une zone spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et services publics*. Les centres équestres n'entrent pas dans cette catégorie mais relèvent de l'exploitation agricole. Il conviendra d'appliquer le bon zonage et le bon règlement à cette structure afin de lui permettre dévoluer.

2. Le projet communal au regard de la consommation foncière :

Le rapport de présentation expose des éléments sur la consommation foncière différents selon les chapitres : 22,5 ha (15 ha pour le logement et 7,5 ha pour les équipements) ou 24,93 ha dont 17,4 ha pour l'habitat, sur les 12 dernières années, d'une part ; et, d'autre part une consommation foncière globale de 13,92 ha depuis 2011, pour l'habitat et les équipements. Dans les deux cas, la densité moyenne du développement de l'habitat est inférieure à 24 logements / hectare.

Ces données devront être harmonisées. Elles sont issues d'une analyse locale sans mise en regard des données du MOS ou du portail de l'artificialisation. Ce dernier fait état d'une consommation de 18 ha (8,4 ha pour l'habitat et 7,9 ha pour les activités économiques), entre 2011 et 2021.

Le projet de PLU est basé sur un scénario de croissance démographique de +0,9%/an, soit un gain de 1862 habitants en 10 ans (2021 – 2031).

Il est estimé nécessaire de produire 130 logements par an afin de faire face au desserrement des ménages et accueillir les nouveaux habitants.

Nous n'avons pas de remarques à formuler sur le choix du scénario démographique qui semble réaliste.
Il serait cependant intéressant de compléter le rapport de présentation avec les évolutions 2021-2024.

La commune souhaite s'inscrire dans les objectifs du développement durable et notamment dans la réduction de la consommation foncière. Pour cela, elle envisage de produire 715 logements par reconquête de la vacance, densification des espaces déjà bâtis et renouvellement urbain.
Le solde (585 logements) sera produit dans des opérations en extension urbaine. Pour ce faire, le PLU identifie 28,9 ha en zone 1 et 2 AU.

Nous notons la diminution de la taille des zones AU par rapport au PLU actuel. Cependant, la volonté de maîtrise affichée de la consommation foncière est minimisé par la faible densité retenue.

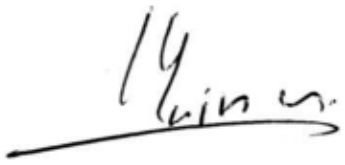
Comme rappelé en introduction du PADD, la Ville de Fougères, qui compte 21 064 habitants est la troisième ville du département et sous-préfecture, chef-lieu d'arrondissement Fougères-Vitré. Ce statut dans l'armature urbaine locale et départementale doit pousser la commune à afficher une densité moyenne supérieure aux 30 logements à l'hectare affichés. De nombreuses communes du département sont déjà à cet objectif sans avoir le statut de la ville de Fougères.

En l'état, le projet reste consommateur d'espaces naturels et agricoles et ne s'inscrit pas totalement dans la trajectoire du ZAN.

Pour toutes ces raisons, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable au projet qui lui est soumis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc Guines



Reçu le
25 OCT. 2024
Mairie de Fougères

Ille & Vilaine
LE DEPARTEMENT

Le Président

ADMIN.		ÉLUS	
DG	DAU	M. LE MAIRE	E. BESSON
DVASC	DAGC	E.Gautier LE BAIL	J.C. BOURCIER
DEE	DSTE	P.RAULT	D. LEFEUVRE
DRH	CCAS	M. CARRE	S. BOUDET
DFB	COM	C. HARDY	I. COLLET
Maarch		N. BRICHET	

Monsieur Louis FEUVRIER
Maire
Hôtel de ville de Fougères
2 rue Porte Saint-Léonard
35 300 FOUGERES

Rennes, le 22 OCT. 2024

Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 2 août 2024, par la ville de Fougères dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, concernant la révision générale de son plan local d'urbanisme (délibération du Conseil municipal du 4 juillet 2024).

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent, notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

Lors de la séance du 14 octobre 2024, la Commission permanente a émis les recommandations suivantes, complétées d'une annexe détaillée :

- S'agissant du paysage, le diagnostic devrait se référer à l'atlas départemental des paysages, qui énonce les caractères des unités paysagères, et développe des analyses spécifiques du site de Fougères.

- S'agissant de la protection de la ressource en eau, pour toute opération d'aménagement sur la commune et notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation, il convient de veiller à réduire tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau. A ce titre, les orientations de réduction et de compensation des impacts pourraient être renforcées.

- En matière de mobilités, dans l'objectif de garantir la sécurité des accès sur les voies publiques et notamment les routes départementales, il est demandé dans les dispositions générales du règlement écrit, à ce qu'un article spécifique précise que l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme, portant sur les dessertes et l'accès aux terrains, reste applicable sur le territoire de la commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Luc CHENUT

La gestion du courrier fait l'objet d'un traitement informatique. Pour plus de renseignements et faire valoir vos droits, contactez l'émetteur du courrier ou le délégué à la protection des données (dpo@ille-et-vilaine.fr / 02 99 02 35 35).

«EmetteurPays»

ANNEXE 1 : AVIS DES SERVICES SUR LE PLU DE FOUGERES.

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 19 juillet 2024, par la commune de Fougères, dans le cadre de la consultation des Personnes publiques associées, sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune (par délibération du conseil municipal du 27/06/2024).

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

1) Recommandations relatives aux mobilités

Le présent PLUI concerne le périmètre de la ville de Fougères, à ce titre les routes départementales sont faiblement impactées. Toutefois les prescriptions suivantes peuvent être maintenues :

1-1) Marges de recul hors agglomération :

Les marges de recul le long des routes départementales mentionnées dans le règlement de la voirie départementale du 19 novembre 2012 ont trois raisons essentielles :

- protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier ;
- empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité ;
- préserver une visibilité utile à la sécurité routière.

Les marges de recul préconisées s'appliquent en dehors de l'agglomération. Elles encouragent des zones non aedificandi (sauf dans l'alignement de bâtiments existants) le long des axes de circulation et visent tous les secteurs non encore urbanisés de la commune classés en zone N, A et AU (à urbaniser) y compris dans le secteur Ns (secteur de STECAL) du PLU(i).

Ces marges concernent les routes départementales traversant et ou entrant dans le périmètre de la commune de Fougères, listées dans le tableau ci-après, elles peuvent être reprises dans les documents du PLU(i) :

N° de RD	Classification (catégorie réseau RD)	Marges de recul hors agglomération préconisées (à partir de l'axe de la chaussée)	
		Usage habitation (mètres)	Autres usages (mètres)
N° 177 N°806	B	100m, marge de recul	50m, marge de recul
N° 179	D	25 m, marge de recul	25 m, marge de recul

Les marges de recul figurant dans le tableau ci-dessus sont applicables si elles sont reprises dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi).

Ces marges de recul ne concernent pas les portails privés des accès sur RD qui doivent nécessairement être placés à un minimum de 5 mètres en retrait de la limite du domaine public.

1-2) Accès sur routes départementales

Dans l'objectif de garantir la sécurité des accès sur les voies publiques et notamment les routes départementales, le département demande dans les dispositions générales du règlement écrit, qu'un article spécifique précise que

l'article R111-5 du code de l'urbanisme, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune.

Un accès sur la RD 108 route de PARIGNÉ est envisagé sur le document 2024-07-Révision-PLU-Arrêté OAP - sectorielles dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Cet accès en agglomération ne semble pas problématique, toutefois son implantation sera soumise au gestionnaire de la voirie pour avis et pourra le cas échéant faire l'objet d'aménagement de sécurité a charge du pétitionnaire compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-5, créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1-3) Plans d'alignement

Sans objet

1-4) Emplacements réservés au titre des projets d'infrastructures de mobilité

Sans objet

1-5) Les liaisons cyclables

Pour information le département dans le cadre de la concertation publique liée au projet de contournement nord, a validé l'opportunité de réaliser trois liaisons cyclables.

Ces infrastructures de mobilité active chercheront à être les plus direct possible et à desservir les zones génératrices de déplacement que sont les zones d'habitats, de covoiturages, les zones d'emplois ou d'établissement scolaire. Des suggestions d'aménagements seront à prendre en compte pour la réalisation des continuités entre les différentes liaisons cyclables (Département, ville de Fougères et Fougères agglomération).

Dans le respect de ces objectifs, les liaisons cyclables retenues pour l'approfondissement des études sont :

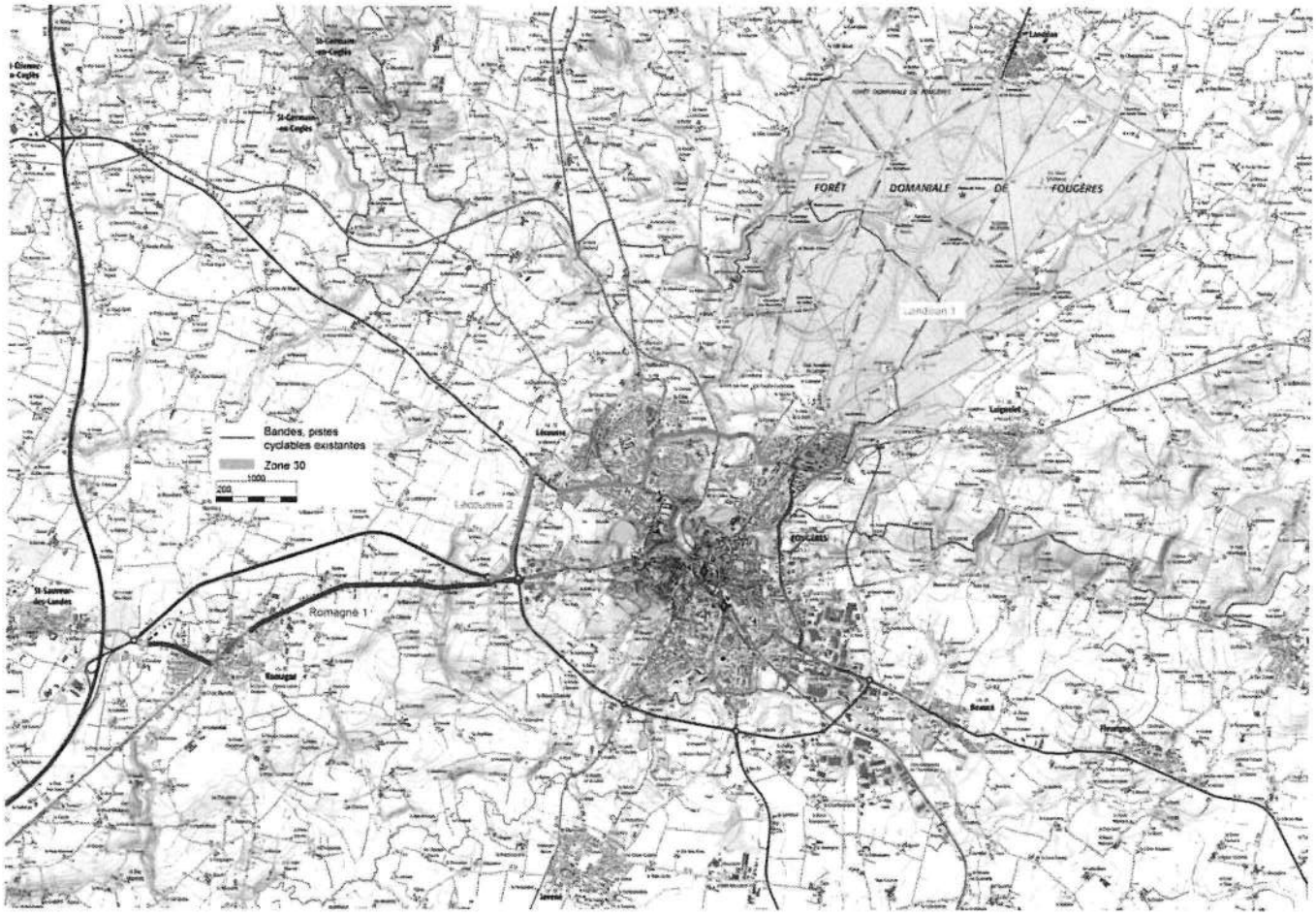
- sur Landéan-Fougères :
  La solution retenue identifiée Landéan 1 sur le plan ci-dessous, sera créée le long de la RD 177, en étant bien séparée de la circulation routière, permettra son identification par les usagers de la route qui seront incités à changer de modes de transport. Cette liaison cyclable située en bordure de route évite l'isolement sur des chemins forestiers qui pourrait, en saison hivernale notamment, être anxiogène aux heures nocturnes. L'itinéraire desservira la base de loisirs de Chênedet ce qui permettra un usage récréatif en plus de celui initialement recherché du trajet domicile-travail.

- sur Romagné — Fougères (Aire de covoiturage de Romagné — Aire de covoiturage de la Pilais) :
  La solution retenue identifiée Romagné 1 sur le plan ci-dessous emprunte le centre de l'agglomération, dans le prolongement de la section existante entre le futur pôle d'échange multimodal de Romagné et la commune. Ce tracé, dans le même principe que pour celui de la variante Landéan 1, permet d'être visible par les usagers de la route départementale. C'est donc cette option qui est retenue. Dans le cadre de la poursuite des études de cet itinéraire seront examinées :

  - La liaison avec l'aire de covoiturage de la Pilais et la zone commerciale par un franchissement du barreau de la RN I 2.
  - La liaison avec le centre de Fougères donc le franchissement de la RN12 actuelle et la continuité vers le boulevard de Bliche.

- sur l'itinéraire de Lécousse :
La solution retenue Lécousse 2 évite, le franchissement de la RD706 au niveau du carrefour actuel avec la RDI 13. Elle capte la zone d'activité de la Meslais et les habitants du quartier de la Martinais.

De plus, la piste cyclable est visible le long de la route départementale pour inciter certains usagers routiers à changer de mode de transport.



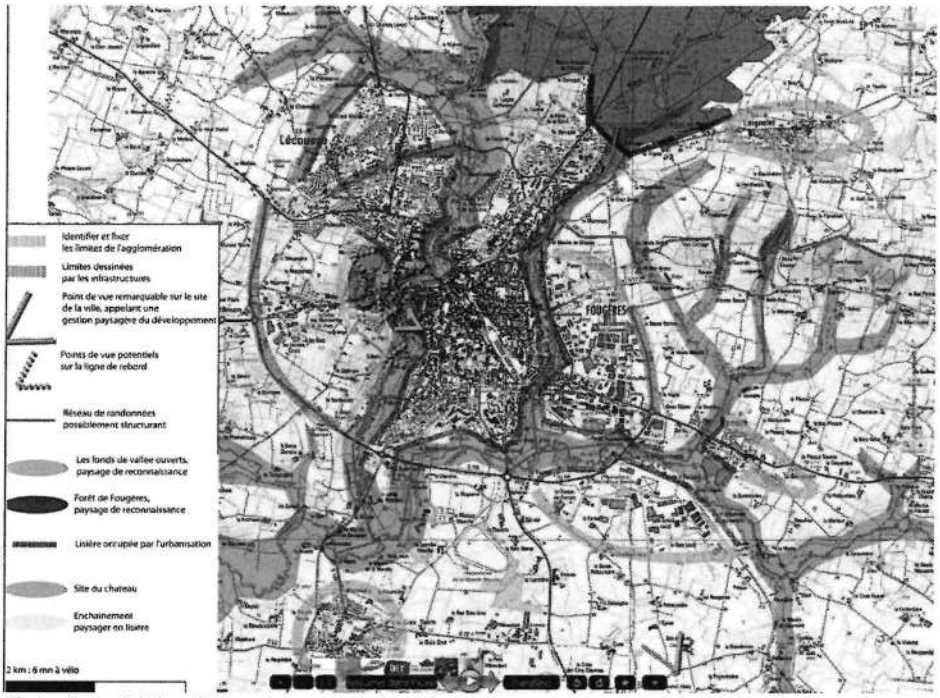
2) Recommandations relatives aux enjeux environnementaux

2-1) Paysage :

Un diagnostic qui pourrait être complété
L'état initial de l'environnement intègre une approche paysagère analysant les unités paysagères, les structures de la charpente naturelle, les principaux points de vue, panoramas, et en dégage des enjeux portant principalement sur les mesures de protection à envisager.

Il aurait été utile de se référer à l'Atlas Départemental des Paysages, qui énonce les caractères des unités paysagères, et développe des analyses spécifiques du site de Fougères.

Un schéma vient notamment exprimer des enjeux portant sur la valorisation des structures paysagères, et leur relation avec l'aire urbaine.



Extrait de l'Atlas Départemental des Paysages.

L'approche paysagère pourrait, en bénéficiant des apports déjà énoncés dans l'atlas, approfondir les caractères des unités paysagères locales

- les approches relatives aux usages (en particulier les pratiques sportives et les mobilités actives)
- les représentations (rôle majeur des panoramas)
- les structures territoriales, les morcellements causés par les infrastructures, les effets de seuils lisibles

Enfin, l'approche des enjeux pourrait davantage exprimer les potentialités offertes par la singularité des paysages, davantage porteurs de projet qu'une approche focalisée sur les protections, et qui confond souvent environnement et paysage.

Des objectifs paysagers louables mais difficiles à retrouver dans le projet

L'objectif de qualité paysagère est très clairement exprimé dans les documents du PADD et des justifications, notamment un axe très pertinent portant sur les articulations entre les parties urbanisées et les parties agro-naturelles du territoire, ainsi que la thématique très justifiée des formes urbaines.
Il est toutefois difficile de retrouver dans l'énoncé du projet urbain les dispositions qui en découlent. Un plan des liaisons douces portant sur le thème de la valorisation des paysages de proximité aux franges urbaines serait ainsi très explicite, mais ne se trouve pas dans les OAP.
Il aurait également été utile de développer davantage les opportunités et les contraintes découlant de la présence de nombreux linéaires de rebord de relief, porteurs de points de vue (existants et potentiels) et de beaux panoramas (dont l'analyse graphique peut justifier des dispositions de projet et de règlement).

Des OAP sectorielles trop peu contextualisées

14 OAP sectorielles sont figurées. Deux d'entre elles sont en réalité déjà réalisées (travaux visibles sur géoportail) : N°6 et 12.

Un secteur OAP porte sur un programme de valorisation du Boulevard Faucheux au droit du château et de la carrière. L'OAP présente quelques incompréhensions pour ce qui concerne la partie nord (perspective occupée par un parking, zonage d'un élément paysager à mettre en valeur situé entre les parkings et ne présentant aucune qualité particulière). Il serait peut-être plus logique de ne pas intégrer cette partie nord qui pourrait faire l'objet d'un autre programme ultérieurement.

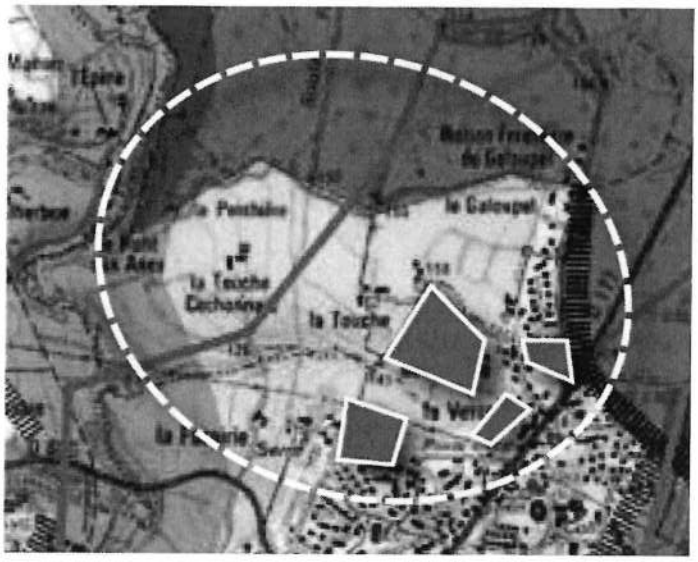
7 secteurs OAP, soit la majorité, figurent des opérations de renouvellement urbain portant sur des sites anciennement industriels (N°4/9/10/14) ou des parcelles disponibles au sein de l'enveloppe urbaine (N°7/11/13). Celles-ci ne présentent pas d'enjeux paysagers majeurs, mais on peut regretter qu'aucune indication ne porte

sur les formes urbaines, pourtant affirmées, très pertinemment, comme un enjeu majeur dans les documents de justification et le PADD.

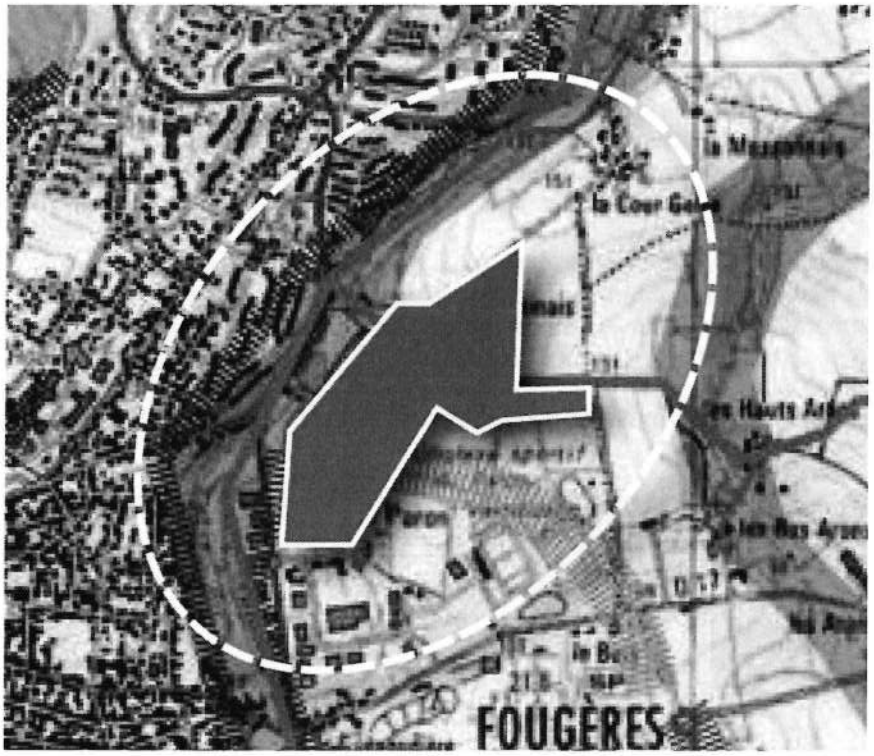
5 secteurs en extension de l'enveloppe urbaine (N°1/2/3/5) posent davantage d'enjeux de qualité paysagère. Situés en frange de l'urbanisation, ils sont fortement impliqués dans les mécanismes d'articulation avec le cadre agro-naturel : consommation d'espace, mise en question des seuils urbains, accès aux horizons agro-naturels, traitement de la frange urbaine elle-même et des espaces naturels attenants.

Les OAP restent trop peu développées sur ces problématiques malgré les proclamations du PADD.
Il serait très utile d'associer plus nettement les programmes de développement urbain à ceux de la valorisation du cadre agro-naturel de l'agglomération, et certains emplacements posent question quant à leur pertinence vis-à-vis des objectifs de protection et de mise en valeur énoncés dans les documents de cadrage.

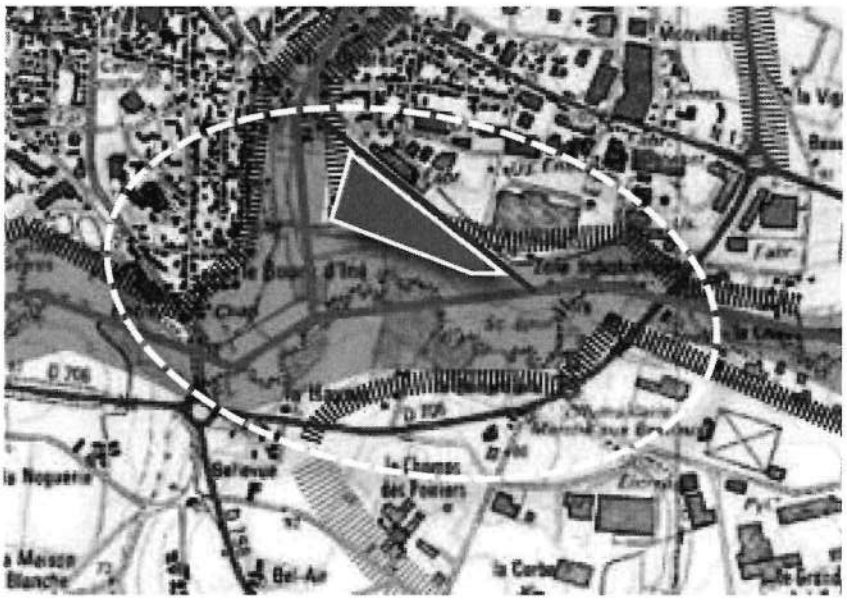
Les schémas ci-dessous proposent des périmètres de réflexion et de programmation plus étendus, liés aux unités paysagères concernées.



Au nord, en lisière de la forêt, un beau dégagement agricole partagé avec la commune voisine de Laignelet.
Les OAP 2 et 5 seraient à travailler ensemble, en même temps qu'un programme de valorisation de cette unités paysagère cruciale (gestion, chemins, traitement des franges…).
La partie nord-ouest vient nettement consommer le paysage, et pourrait être requestionnée…



L'OAP 3 (Paron) consomme une grande quantité de paysage agro-naturel, franchit le seuil lisible et structurant de l'urbanisation constitué par le vallon, brise la continuité du cadre du GR 37 en lui imposant une interruption urbanisée. La pertinence paysagère peut être ici questionnée, et les dispositions de l'OAP nécessiteraient d'intégrer davantage le vallon, la nouvelle frontière urbaine, éventuellement de proposer un nouveau tracé pour le GR.



L'OAP 1 (la Placardière) modifie profondément la structure territoriale, en venant s'inscrire en extension dans une unité paysagère agro-naturelle jusqu'ici clairement limitée par l'ancienne voie ferrée, et pose question en consommant une part de paysage de qualité. Dans ce cas également, il serait nécessaire de traiter le petit « confluent de vallons » attenant, les nouvelles limites urbaines, la voie verte…

2-2) Eau

La commune est traversée par les cours d'eau du Nançon à l'Ouest et du Groslay à l'Est, tous les 2 affluents du Couesnon qui circule au Sud du territoire. L'état écologique 2019 des masses d'eau du Nançon et du Couesnon amont est qualifié de moyen. Au-delà de la simple préservation et valorisation des espaces naturels, cela signifie que des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides doivent donc être menées pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels.

Il convient donc, lors de toute opération d'aménagement sur la commune et notamment dans les OAP, de réduire tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau, par la mise en place de zones tampons, la restauration de zones humides, de haies, la déconnexion de fossés circulants. Il convient de réduire l'imperméabilisation nouvelle des sols et de désimperméabiliser les grandes superficies déjà imperméables (parkings par exemple). La renaturation du lit des cours d'eau (remise dans leur lit d'origine), de leur vallée et de leurs sources (dédrainage des zones de sources) permettra également de mieux épurer les pollutions diffuses. La suppression des plans d'eau qui sont sans usage ou intérêt écologique est également à étudier, notamment pour ceux situés directement sur cours d'eau. L'utilisation de solutions fondées sur la nature doit être prioritaire.

Globalement les enjeux de préservation sont bien pris en compte dans les documents du PLU. Les orientations de réduction et de compensation des impacts pourraient être renforcées.

En particulier, l'OAP du Chemin du Patis prévoit l'urbanisation de 5 ha à proximité d'un cours d'eau et de sa zone de source. Il serait pertinent de vérifier l'absence d'impact de l'urbanisation sur les écoulements d'eau dans ce secteur sensible, et de prévoir par ailleurs des opérations de restauration du ruisseau, de sa vallée et des zones humides associées, du maillage bocager, en compensation et pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols qui se poursuit.

Publié le : 16/09/2026

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 035-200072452-20260907-CC_2026_238B-DE

Délibération n° 2026.238

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE FOUGÈRES AGGLOMERATION**

Séance du Lundi 7 septembre 2026 à 20 h 00

Le Conseil de Fougères Agglomération s'est réuni le **Lundi 7 septembre Deux Mil Vingt-Six** à vingt heures au Siège de la Communauté d'Agglomération – Parc de l'Aumaillerie – 1 rue Louis Lumière - à LA SELLE EN LUITRE, sous la présidence de MME Alice LEBRET, Présidente.

Étaient présents : Alice LEBRET – *Présidente*

Rosi BORDET – Michel BRARD – Ghislaine DAVID – Christophe DEROYER – Gilbert FESSELIER – Alain FORET – Stéphane IDLAS – David LEBOUVIER – Marie-Laure NOËL – Louis PAUTREL – Anne PERRIN – *Vice-présidents délégués*

Denis CHOPIN – Aline LE BOUEDEC – *Conseillers délégués*

Rémi BALLUAIS – Anne BANNIER – Stéphane BARBE – François BOUVATTIER – Roger BUFFET – Philippe BUINEAU – Hubert COUASNON – DALLÉ Pascal – Catherine DUCHATELET – Marylène FEVRIER – Magali FONTAINE – Zoé GALICHÉ – Amélie GARNIER – Hervé GUILLARD – Cécilia GUILLOIS – Claude HERVÉ – Angélique HIGUINEN – Anthony HUE – Colette JUGUET – Véronique LACONCHE – Elsa LAFAYE – Arnaud LECHEVALIER –Laurent LEGENDRE – Denis MANCEAU – Véronique PIGEON – Olivier POSTE – Philippe RAIPIN-PARVEDY – Pierre-Antoine RAULT – Joachim RONDIN – Angélique ROYER – Aldwin SOLLIER – Thierry TOUTAIN – Anne-Marie VEILLÉ, *Conseillers Communautaires*

Nombre de Conseillers Communautaires :	
En exercice :	58
Présents :	47
Pouvoirs :	5
Votants :	52

Date de la convocation : 1er septembre 2026

Date d'Affichage : 8 septembre 2026

Vote :	
Pour :	52
Contre :	0
Abstention :	0

Daniel BALLUAIS est représenté par Colette JUGUET, sa suppléante
Franck ESNAULT est représenté par Véronique LACONCHE, sa suppléante
Henri-Claude GAUTIER est représenté par Angélique ROYER, sa suppléante
Jean-Louis QUILLIOT est représenté par Philippe RAIPIN-PARVEDY, son suppléant
Isabelle RICHARD est représentée par Marylène FEVRIER, sa suppléante

Céline CARRÉ a donné pouvoir à Ghislaine DAVID
Benoît DU PORTAL a donné pouvoir à Catherine DUCHATELET
Wilfrid GODEUX a donné pouvoir à Gilbert FESSELIER
Claire GUINAUDEAU a donné pouvoir à Elsa LAFAYE
Patricia RAULT a donné pouvoir à Alice LEBRET

Étaient excusés :
Wilfrid GODEUX, *Vice-président délégué*,
Daniel BALLUAIS – Céline CARRÉ – Patricia DESANNAUX – Benoît Du PORTAL – Franck ESNAULT – Christian GALLE – Mattéo GENAR – Wilfrid GODEUX – Claire GUINAUDEAU – Christian LEFEUVRE – Jean-Louis QUILLIOT – Patricia RAULT – Florian SALMON – Sylvain THOMAS, *Conseillers Communautaires*

Secrétaire de séance : Michel BRARD est désigné secrétaire de séance

**2026.238 - Urbanisme - Plan Local d'Urbanisme de Fougères
Approbation de la révision du PLU de Fougères**

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le 2026.238
ID : 035-200072452-20260907-CC_2026_238B-DE

Fougères Agglomération

2026.238 - Urbanisme - Plan Local d'Urbanisme de Fougères
Approbation de la révision du PLU de Fougères

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-31 et suivants, les articles R.153-11 et suivants, l'article L. 153-21 et suivants ;
Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération de Fougères Agglomération, modifiés en dernier lieu par arrêté préfectoral n°35-2025-06-03-00002 en date du 3 juin 2025 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Fougères approuvé le 18 avril 2013, et modifié le 12 mars 2020 et mis à jour les 29 juillet 2013, 24 septembre 2013 et 30 juillet 2021 ;
Vu la délibération, en date du 25 février 2016, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, et définissant les modalités de concertation et objectifs poursuivis ;
Vu le débat effectué en conseil municipal, le 27 juin 2019, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
Vu la délibération de Fougères, en date du 27 juin 2024, dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;
Vu la décision n°E25000009/35 en date du 22 janvier 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Marie-Isabelle Pérais, en qualité de Commissaire Enquêtrice ;
Vu l'arrêté du Maire en date du 27 février 2025 prescrivant et organisant une enquête publique unique, du 27 mars 2025 au 25 avril 2025, portant conjointement sur la révision générale n°1 du PLU, sur le projet de création d'un périmètre délimité des abords de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné et sur le zonage de la gestion des eaux pluviales ;
Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées, consultées au titre de l'article L. 153.40 du Code de l'urbanisme, les observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est déroulée 27 mars 2025 au 25 avril 2025 ;
Vu le rapport d'enquête publique, les conclusions de la commissaire enquêtrice et l'avis favorable assorti de 3 recommandations sur la révision n°1 du PLU ;
Vu la note de synthèse exposant la manière dont les avis de l'État, de la CDPENAF, de la MRAe, des autres personnes publiques associées, des particuliers lors de l'enquête publique et de la Commissaire Enquêtrice ont été pris en compte ;
Vu la délibération de Fougères, en date du 26 juin 2025, demandant la poursuite de la procédure de révision du PLU par Fougères Agglomération suite au transfert de compétences ;
Vu la délibération de Fougères Agglomération, en date du 7 juillet 2025, décidant de poursuivre la procédure de la révision du PLU de Fougères ;
Vu les modifications et adaptations apportées au projet de PLU dans la note de synthèse annexée à la présente délibération ;
Vu l'ensemble des pièces du PLU annexées à la présente délibération et mis à dispositions des membres du Conseil d'Agglomération comprenant :

- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.),
- Les orientations d'aménagement,
- Le règlement littéral,
- Le règlement graphique,
- Les annexes ;

La Commissaire Enquêtrice a émis un avis favorable assorti de trois recommandations :

- N° 1 : La croissance démographique attendue est mise en doute, la présentation d'un bilan intermédiaire permettra d'adapter les projections à l'évolution réelle.
- N° 2 : Pour permettre le suivi des enjeux, liés à la ressource en eau potable et à la gestion des eaux usées, les objectifs et les impacts du PLU doivent être suivis et réévalués régulièrement.

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le 2026.238
ID : 035-200072452-20260907-CC_2026_238B-DE

- Un complément devra être apporté sur une méthodologie de suivi basée sur la mise en place d'indicateurs ciblés sur les enjeux avec pour les indicateurs retenus leur pertinence et leur justification. Les moyens humains et méthodologiques doivent être présentés.
- N° 3 : De nombreuses observations des PPA et du public portent sur la prise en compte des besoins spécifiques des artisans et professions libérales pour leur installation et leur évolution. Le PLU modifié devrait préciser comment elle est prise en compte.

Considérant que les recommandations de la commissaire enquêtrice ont été prises en compte ;
Considérant que des modifications ont été apportées au document dans son ensemble, comme décrit dans la note de synthèse ci-jointe, après examen des avis de l'État, de la CDPENAF, de la MRAE, des autres personnes publiques associées et des particuliers lors de l'enquête publique ;
Considérant que les modifications apportées au projet depuis l'enquête publique, présentées dans le document annexé, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et procèdent de l'enquête ;
Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil d'Agglomération est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

Lien vers le dossier PLU de Fougères :
https://extra.fougeres-agglo.bzh/plu/PLU-Foug%C3%A8res/

Vu l'avis du Bureau Communautaire du 31 août 2026 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :

- **D'APPROUVER** la révision générale du PLU tel qu'elle est annexée ;
- **DE DIRE QUE** la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 à R. 123-22 du Code de l'urbanisme :
  - d'un affichage en mairie de Fougères et au siège de Fougères Agglomération pendant un mois,
  - d'une mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
  - d'une publication au recueil des actes administratifs
- **DE PRÉCISER QUE**, conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme, le PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la Direction de l'Aménagement Urbain de la commune de Fougères, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **DE PRÉCISER QUE** la présente délibération sera exécutoire à compter :
  - de sa transmission en Préfecture ;
  - après l'accomplissement des mesures de publicité ;
  - de sa publication sur le portail national de l'urbanisme.

Fait et délibéré en séance le 07/09/2026
Pour expédition conforme,
La Présidente,
Alice LEBRET

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE SYNTHESE

Commune de Fougères

Table des matières

Préambule 4
I. DE LA PRESCRIPTION DU PLU A L'ENQUETE PUBLIQUE 4
1.1. Rappel de la procédure 4
1.2. Le PLU arrêté présenté à l'enquête publique 7
1.2.1. Le rapport de présentation du PLU 7
1.2.2. Le PADD 9
1.2.3. Les Orientations d'Aménagement 10
1.2.4. Le règlement graphique et le règlement écrit 11
1.3. Avis des personnes publiques associées 12
1.3.1 Avis de la Préfecture d'Ille et Vilaine 13
1.3.2 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Ille et vilaine 14
1.3.3 AVIS de la CDPENAF 14
1.3.4 Avis de la MRAE 14
1.3.5 Autres avis 15
1.4. Organisation et déroulement de l'enquête publique 16
1.4.1 Organisation de l'enquête 16
1.4.2 Publicité, affichage, information du public 16
1.4.3 Déroulement de l'enquête 17
1.4.4 Bilan de l'enquête 17
1.4.5 Avis de la commissaire enquêtrice 18
II. RESERVES ET RECOMMANDATIONS : REPONSES DE LA COMMUNE 19
2.1. Démographie 20
2.2. Logements, densité, consommation foncière 22
2.3. Patrimoine archéologique 31
2.4. Eau potable 33
2.5. Eaux pluviales 36
2.6. Assainissement 37
2.7. Trame verte et bleue – cours d'eau et zones humides 39
2.8. Espaces Boisés Classés – éléments de paysage 41
2.9. Risques et zones inondables 45
2.10. Faune/flore – trame noire 46
2.11. Climat, air, énergie 47
2.12. Zones naturelles et agricoles 49
2.13. Economie et commerce 51
2.14. Déplacements – infrastructures 53
2.15. Servitudes d'utilités publiques 55
2.16. Divers 58
III. Modifications du règlement graphique et des orientations d'aménagement 60
3.1. Modifications du règlement graphique 60
3.2. Orientation d'Aménagement programmatiques et sectorielles 72
IV. Modifications du règlement écrit 89
4.1. Pourcentage d'espaces verts dans les zones U 89
4.2. Normes sur les règles de stationnements au sein des zones U 91
4.3. Dispositions règlementaires de protection des cours d'eau 93
4.4. La protection des zones humides 94
4.5. Les clôtures en zone naturelles et liste des espèces végétales interdites 96
4.6. La construction d'annexes de type « piscines » en zone naturelle et a urbaniser 101
4.7. Les projets d'intérêt général en zone naturelle – zones humides – zones inondables – éléments patrimoniaux paysagers 105
4.8. Les règles relatives aux équipements d'intérêts collectifs et services publics 106

4.9. Le règlement de la zone UAi 109
4.10. Equipements de production d'énergies renouvelables 111
4.11. Actualisation des règles pour le stationnement des cycles 115
V. APPROBATION DES PIECES DU PLU 117

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Préambule

Cette note de synthèse est annexée à la délibération du conseil communautaire portant approbation du PLU de Fougères. Le Conseil est invité à se prononcer sur les modifications apportées au PLU après enquête publique.

Pour faciliter la compréhension du dossier, vous sont présentées :
1. Les étapes de la procédure et la composition du dossier de PLU qui a été arrêté le 27 juin 2024 puis mis à enquête publique,
2. Les modifications proposées aujourd'hui au dossier de PLU.

I. DE LA PRESCRIPTION DU PLU A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le PLU est établi sur la base d'un projet urbain et doit servir de support à un aménagement durable de la commune. Il expose le diagnostic et, au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins de la commune pour les 10 à 15 années à venir en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, de transports, d'équipements et de services et définit un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

1.1. Rappel de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fougères a été approuvé par le Conseil municipal en séance du 18 avril 2013, et rendu exécutoire le 25 avril 2013.

Afin d'intégrer les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi ENE ou loi Grenelle II, complétée par la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014, intitulée loi ALUR, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU le 25 février 2016.

Dans sa séance du 27 juin 2019, le conseil municipal a débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Depuis, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat et Résilience, a été promulguée le 24 août 2021.

La procédure de révision du PLU s'inscrit dans le cadre de cette loi visant à un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) et dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme en visant les objectifs généraux suivants :

- modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- créer un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé ;
- revitaliser le centre-ville et renforcer les opérations de renouvellement urbain ;
- créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun ;
- diversifier les fonctions urbaines ;
- préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- inscrire le développement durable comme priorité dans les choix urbanistiques afin de lutter contre le changement climatique, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables, la préservation de la ressource en eau ;
- renforcer la prévention des risques et nuisances de toute nature ;
- développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile ;
- intégrer une évaluation environnementale.

Le projet de PLU répond au besoin d'anticipation de l'aménagement du territoire sur 10 ans. Sur la base d'un diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville porte une ambition forte de préservation du patrimoine et du cadre de vie, qui s'articule autour de 7 axes :

- 1. Renforcer la place de la nature en ville ;
- 2. Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération ;
- 3. Développer les usages de proximité ;
- 4. Développer l'offre d'habitat dans une optique de diversification des logements et de maîtrise de la consommation foncière ;
- 5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères ;
- 6. Favoriser et développer la mobilité ;
- 7. Développer le territoire de manière économe en énergie.

Le scénario de développement est construit sur la base d'une production de 1300 logements sur 10 ans, soit un rythme de production annuel de 130 logements.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fougères, la concertation préalable a été conduite conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, visant à associer les habitants et les associations locales concernées tout au long de la procédure. Cette démarche a été engagée dès la délibération du 25 février 2016, prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de concertation.

- L'information au public s'est déroulée à travers plusieurs canaux :
  - Une page internet dédiée sur le site de la ville a permis un suivi continu de la procédure, avec des mises à jour sur les différentes étapes et la publication de supports informatifs.
  - Le bulletin municipal « Fougères Ensemble » a régulièrement relayé des éléments liés à la révision, notamment en détaillant les objectifs et enjeux du projet.
  - Une exposition publique en plusieurs phases a également été organisée : une première série de panneaux explicatifs a été présentée en mairie en 2019, et une seconde série enrichie a été exposée en 2023-2024 à l'espace polyvalent « Les Ateliers ».
- Cinq réunions publiques de quartiers ont été organisées en début d'année 2019. Ces réunions ont permis de présenter un diagnostic et de recueillir les réflexions des participants sur les principaux axes de la révision. Les contributions issues de ces ateliers ont été examinées dans le cadre des travaux sur le PADD. Par ailleurs, un registre public a été mis à disposition en mairie dès le début de la procédure pour recueillir les observations écrites des habitants, et une rubrique de contact en ligne a été ouverte sur la page internet dédiée.
- Deux réunions publiques ont été tenues, permettant de présenter les étapes clés de la procédure : le 4 juillet 2019, les orientations générales du PADD ont été détaillées,

accompagnées de cartographies et données précises ; le 28 novembre 2023, les participants ont pu prendre connaissance du règlement, des documents graphiques et des orientations d'aménagement sectorielles (OAP). Ces réunions ont permis d'échanger directement avec les habitants sur les choix d'aménagement proposés.

Ces actions, menées sur plusieurs années, ont permis d'assurer une concertation continue et diversifiée, intégrant les contributions de la population et des acteurs locaux au projet de révision du PLU. Le bilan de cette concertation a été présenté et approuvé lors de l'arrêt du projet, attestant de la prise en compte des remarques exprimées dans la finalisation des documents.

En parallèle, les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées à chaque étape de la procédure. Cela s'est traduit par des échanges réguliers, notamment par mail, sur des sujets spécifiques nécessitant leur expertise, et par la tenue de quatre réunions rassemblant l'ensemble des PPA aux étapes clés de la révision du PLU. Ces réunions ont permis de présenter l'avancement des travaux, d'examiner leurs observations et d'intégrer leurs contributions au projet final.

Cette double approche, associant concertation publique et sollicitations des PPA, garantit que le projet de révision du PLU réponde aux attentes locales tout en respectant les obligations réglementaires et les orientations stratégiques.

Le conseil municipal en date du 27 juin 2024 a validé le bilan de la concertation, arrêté le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision et a décidé de soumettre pour avis le projet de PLU à Monsieur le Préfet du département d'Ille-et-Vilaine ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) suivantes :
- Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture,
- Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (Fougères Agglomération),
- Président de l'EPCI compétent en matière de PLH dont la commune est membre (Fougères Agglomération),
- Président du SCOT,
- Communes limitrophes (Mairies de Lécousse, de Laignelet, de Beaucé, de Javené, de la Selle-en-Luitré),
- Représentant des organismes HLM (Fougères Habitat),
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale Bretagne ;
- commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF).

PDA
La proposition de Périmètre Délimité des Abords de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné a été soumise au conseil municipal le 7 novembre 2024. La Chapelle Saint-Pierre d'Iné contient une peinture murale représentant une scène historique supportée par un mur de chevet protégé au titre des Monuments Historiques. Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles L.621-30 et 31 du Code du patrimoine, il est proposé de modifier les contours de ce périmètre autour de la Chapelle, à l'appui d'une étude patrimoniale réalisée dans cet objectif.

Enquête publique
L'enquête unique a été décidée par arrêté municipal le 27 février 2025. Cet arrêté prescrit la mise à l'enquête publique unique conjointe de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Fougères, de la mise

en œuvre d'un périmètre délimité des abords de la Chapelle d'Iné et du zonage de gestion des eaux pluviales.
L'enquête s'est déroulée du 27 mars 2025 9h00 au 25 avril 2025 16h30. La commissaire enquêtrice a tenu 5 séances de permanence.
Le jeudi 27 mars 2025 de 9h à 12h ;
Le mercredi 2 avril 2025 de 9h à 12h ;
Le vendredi 11 avril de 9h à 12h ;
Le mercredi 16 avril 2025 de 9h à 12h ;
Le vendredi 25 avril 2025 de 14h à 16h30.

Le dossier d'enquête et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public sur toute la durée de l'enquête, pendant 30 jours consécutifs à la Direction des Services Techniques et de l'Environnement, 47 avenue Georges Pompidou, aux heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, sauf le mardi matin, fermeture à 16h30 le vendredi). Le dossier était aussi consultable sur le site Internet de la ville de Fougères et sur un poste informatique en accès libre à la même adresse et aux mêmes horaires.

1.2. Le PLU arrêté présenté à l'enquête publique

1.2.1. Le rapport de présentation du PLU

Diagnostic urbain

<u>En matière d'économie et d'emploi :</u>

A l'instar de toutes les villes de taille moyenne, Fougères est le lieu d'implantation de plusieurs grands équipements : lycées, hôpital, maisons de jeunes, organismes de formation, stades, salles de sports, médiathèque, cinéma, théâtre, centre culturel, etc. Tous sont structurants, et utilisés par les habitants de tout le territoire. Quant aux services (administratifs, tertiaires, de santé, équipements pour la petite enfance), ils sont également très présents dans notre ville.

Fougères se distingue aujourd'hui comme un pôle économique dynamique, conjuguant un riche héritage industriel à une diversification réussie de ses activités. La ville a su capitaliser sur son passé manufacturier pour développer des secteurs porteurs tels que l'électronique, la métallurgie, l'agroalimentaire, la pharmacie et la cosmétique. Des entreprises de renom, comme Safran Electronics & Defense, y ont implanté leurs unités de production, renforçant l'attractivité du territoire.

Située au cœur d'un bassin agricole et industriel, Fougères bénéficie d'un environnement propice à l'implantation d'entreprises qui contribuent activement à la croissance économique locale. En tant que principale ville industrielle d'Ille-et-Vilaine, son développement repose aujourd'hui sur un tissu entrepreneurial solide, des infrastructures adaptées et une localisation stratégique sur l'axe Rennes-Caen.

Fougères s'affirme aujourd'hui comme un pôle économique dynamique, alliant tradition industrielle et diversification sectorielle.

<u>En matière de démographie et d'habitat :</u>

Au fil des années, Fougères a vu son attractivité résidentielle évoluer, en lien avec le développement des espaces pavillonnaires dans les communes voisines. La commune dispose d'un territoire de superficie limitée, ce qui a freiné le développement de nouvelles offres, notamment en maisons

individuelles. Son parc privé, dont 52,2 % des logements datent d'avant 1971, constitue aujourd'hui une opportunité de renouvellement pour mieux répondre aux attentes actuelles des habitants.

Fougères bénéficie également d'un parc de logements sociaux conséquent, représentant 28 % des résidences principales, atout important pour offrir une réponse diversifiée aux besoins de la population.

Dans ce contexte, accompagner le parcours résidentiel apparaît essentiel pour répondre aux modes de vie en évolution : personnes seules, familles, mais aussi personnes âgées ou en situation de handicap. Cette dynamique permet de renforcer l'attractivité de la commune et de proposer un cadre de vie adapté à toutes et tous.

En matière de déplacements :

La Ville de Fougères est constituée d'un réseau de rues dense avec une place importante dévolue à la voiture. Le transport urbain est caractérisé par un maillage dense, à l'échelle de la ville, permettant d'assurer l'intermodalité avec les transports inter-urbains. Néanmoins, celui-ci est fortement concurrencé par l'automobile, et utilisé principalement par les scolaires.

Le réseau des déplacements doux constitue déjà un atout majeur pour la commune. Pour renforcer cette dynamique, certains aménagements sont programmés afin de consolider le maillage existant, en particulier en centre-ville, et d'assurer une continuité fluide avec les communes voisines. Cette démarche offre l'opportunité de repenser collectivement le partage de l'espace public entre piétons, cyclistes, automobilistes et transports en commun. Elle permet également de conforter le développement des mobilités douces et d'actualiser le plan de circulation dans une logique plus durable, plus sûre et plus attractive pour tous.

En matière de patrimoine bâti

La ville de Fougères se distingue par l'exceptionnelle richesse de son patrimoine bâti, témoin de plusieurs époques où se mêlent harmonieusement la cité médiévale, les constructions du XIX^{e} siècle et les quartiers ouvriers du début du XX^{e} siècle. Ce patrimoine, envisagé dans toute sa diversité - architecture, espaces publics, trame urbaine et écrin paysager— constitue l'une des grandes forces de la ville.

Etat initial de l'environnement

Le territoire communal présente une topographie orientée Nord-Sud, marquée par la présence de 3 vallées : le Nançon à l'Ouest, le Groslay à l'Est et le Couesnon au Sud. Le relief est donc fortement accidenté allant de 165 mètres d'altitude aux Cotterêts et 135 mètres à l'église Saint Léonard à 85 mètres au pied du Château et 65 mètres à la Sermandière.

Les vallées et les cours d'eau constituent la trame bleue et verte du territoire communal qui, reliée à la forêt de Fougères, participe à l'organisation des continuités écologiques. Fougères bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, tant naturel que patrimonial où monuments, espaces verts, forêt et campagne se côtoient.

Ces atouts seront davantage valorisés et intégrés à la ville, offrant ainsi des connexions directes vers des espaces verts à proximité des logements et favorisant l'émergence de la nature dans la ville.

1.2.2. Le PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD), élaboré à partir du diagnostic urbain et de l'état initial de l'environnement développés dans le rapport de présentation (parties A et B) se déclinent en 7 thèmes :

1. Renforcer la place de la nature en ville

Le projet met l'accent sur la préservation des espaces naturels et leur intégration dans l'environnement urbain. Les vallées, cours d'eau, et zones humides sont protégés pour garantir la biodiversité et renforcer les corridors écologiques. L'accent est mis sur une ville compacte, limitant l'étalement urbain. Les arbres et haies remarquables sont inventoriés et protégés, avec une augmentation significative des espaces boisés classés. La gestion de l'eau est intégrée dans une stratégie durable, avec une attention aux ressources et aux risques d'inondation.

2. Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération

Le PLU conforte les zones d'activités économiques pour répondre aux besoins sur 10 ans tout en améliorant leur attractivité. Le développement touristique est également intégré, avec une synergie entre sites patrimoniaux et culturels pour renforcer l'attractivité de Fougères. L'économie résidentielle est mobilisée pour générer de l'emploi en soutenant les commerces locaux et services de proximité. L'objectif est de soutenir et développer une activité commerciale forte dans le centre-ville, tout en diversifiant l'offre de logements. Des infrastructures adaptées pour les services publics complètent ces orientations, assurant un maillage optimal.

3. Développer les usages de proximité

Le centre-ville se consolide comme un cœur vivant, accueillant et facilement accessible, porté par une meilleure connexion entre les îlots urbains et par des aménagements favorisant les mobilités actives. Les pôles de proximité deviennent de véritables lieux de vie, associant services et commerces du quotidien. Des actions sont engagées pour préserver l'activité en rez-de-chaussée et encadrer les implantations commerciales en dehors des pôles identifiés. Le PLU encourage également une offre de logements diversifiée à proximité de ces pôles, afin de renforcer leur attractivité et leur dynamisme. Enfin, des équipements publics adaptés et bien répartis (écoles, crèches, installations sportives) viennent compléter cette approche, garantissant une offre riche, équilibrée et accessible à l'ensemble des habitants du territoire communal.

4. Développer l'offre d'habitat dans une optique de diversification des logements et de maîtrise de la consommation foncière

Le projet prévoit la construction de 1300 logements sur 10 ans, en mettant l'accent sur la réhabilitation des logements vacants et la densification urbaine. Le renouvellement urbain est priorisé pour limiter l'étalement urbain, avec l'identification de friches et « dents creuses » pour accueillir de nouveaux projets. Les nouvelles opérations privilégient des typologies de logements variés (individuels, collectifs) pour assurer une mixité et une pluralité de logements. La réduction des zones d'extension urbaine illustre l'engagement pour une gestion économe de l'espace. Des objectifs de densité urbaine ambitieux (30 à 100 logements/ha selon les secteurs) sont définis, intégrant des formes urbaines innovantes et adaptées au contexte patrimonial.

5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères

Le PLU intègre un important travail d'inventaire et de protection réglementaire pour les bâtis patrimoniaux situés en dehors du Site Patrimonial Remarquable. Des constructions variées (anciennes usines, maisons bourgeoises, cités ouvrières, etc) ainsi que des ensembles homogènes ont été identifiés et bénéficient de prescriptions précises pour garantir leur conservation et encadrer leur

évolution. Cette démarche permet de préserver l'identité architecturale et urbaine de la commune au-delà des périmètres traditionnels de protection. Le renouvellement urbain est conçu pour respecter ces patrimoines, favorisant une densification maîtrisée et harmonieuse.

Poursuivre la valorisation de cet héritage patrimonial est essentiel : il nourrit l'identité unique de Fougères, renforce son attractivité touristique et participe au rayonnement d'une ville fière de son histoire et tournée vers l'avenir.

6. Favoriser et développer la mobilité

La mobilité durable est encouragée grâce à une meilleure répartition de l'espace public entre modes actifs, transports en commun et automobile. La création d'un pôle d'échange multimodal Place de la République renforce les connexions interurbaines et l'intermodalité. Des cheminements piétons et cyclables sont hiérarchisés, sécurisés, et prolongés vers les communes voisines. Les zones de stationnement sont optimisées pour soutenir l'attractivité du centre-ville. L'extension des zones de circulation apaisée et la promotion des déplacements actifs réduisent l'empreinte carbone.

7. Développer le territoire de manière économe en énergie

Le PLU favorise les énergies renouvelables et adapte les réglementations pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Les nouvelles constructions et extensions urbaines s'intègrent autour des réseaux de transport, limitant les déplacements automobiles. Les mobilités actives sont renforcées pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

1.2.3. Les Orientations d'Aménagement

Elles permettent de répondre, de manière plus précise, aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles visent à exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs identifiés de son territoire. Elles doivent permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune et concourir à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine.

Secteurs en extension urbaine :

- Paron
- La Placardière
- Chemin du Pâtis
- La Forairie

Secteurs en renouvellement/densification urbain :

- L'Annexe Duguesclin ;
- Usine Minelli.
- La Bayette Enfumée
- Rue Mélouin
- La Chapelle Janson
- Usine Bertin
- JB Martin
- Rue de Chanzy

Secteurs pour l'aménagement paysager et d'espaces publics :

- La Carrière du Rocher Coupé et du Chateau.

1.2.4. Le règlement graphique et le règlement écrit

Les règlements graphique et écrit sont la traduction réglementaire du PADD. Les documents graphiques font apparaître un découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs, définis en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent. Ces règles sont précisées dans le règlement écrit.

1) LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Les zones urbaines U : 700,4 ha, soit environ 70 % du territoire communal.

Elles comprennent :

- La zone UC qui correspond au centre traditionnel (211,5 ha).
  Les secteurs UCa, UCb, UCc se distinguent par les hauteurs maximales autorisées ;
  Les quartiers à haute valeur patrimoniale sont concernés par la servitude de Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) et indicés z sur le plan de zonage.
- La zone UD qui correspond aux zones d'habitat de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires (18 ha).
- La zone UE qui recouvre les quartiers pavillonnaires ou collectifs (234,7 ha).
  Les secteurs UEa, UEb, UEc correspondent à une morphologie pavillonnaire plus ou moins dense ;
  Le secteur UEd correspond à des ensembles d'habitat collectif présentant des hauteurs variables ;
  Les quartiers à haute valeur patrimoniale sont concernés par la servitude de Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP) et indicés z sur le plan de zonage.
- La zone UO qui correspond aux secteurs de projet, qu'ils soient en densification urbaine ou en renouvellement urbain (10,0 ha).
  Elle comprend un secteur indicé z concerné par la ZPPAUP.
- La zone UG qui correspond aux secteurs des équipements publics ou d'intérêt collectif (108,4 ha).
  Elle comprend un secteur indicé z concerné par la ZPPAUP.
- La zone UA qui correspond aux zones d'activités (117,9 ha).
  Le secteur UAi correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales ;
  Le secteur UAc couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce.

Les zones à urbaniser AU : 28,9 ha, soit environ 2,78 % du territoire communal.

Elles correspondent à des secteurs naturels non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1AU sont des zones d'extension de l'urbanisation à court terme (15,9 ha).
  Pour être urbanisée une zone 1AU doit faire l'objet d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le PLU.

- Les zones 2AU destinées à une urbanisation à plus long terme, ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU (13,0 ha).

Les zones naturelles N: 314,1 ha, soit environ 30 % du territoire communal
Elles correspondent à des zones naturelles protégées comprenant quelques constructions.

- Le secteur Nl correspond aux secteurs à vocation de loisirs, parcs et jardins familiaux et aux secteurs d'accueil touristique.
- Le secteur NPa présente un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger. Cette zone intègre notamment les espaces identifiés au titre des zones humides.
- Le secteur NPb présente un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger autorisant les activités agricoles.
- Elles comprennent un secteur indicé z concerné par la ZPPAUP.

2) LA PRISE EN COMPTE D'ELEMENTS PARTICULIERS DE LA COMMUNE

Hormis la définition du zonage, le projet de règlement du PLU intègre les éléments suivants :

- 21 Emplacements Réservés (ER) pour la réalisation de projets d'intérêt public : élargissement de voirie, création de cheminements piétons, d'accès… ;
- Les zones inondables et zones humides figurées au plan de zonage ;
- Les Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer qui sont repérés dans les documents graphiques par un quadrillage semé de ronds et sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les plantations à réaliser ;
- Les éléments du paysage (haies, arbres remarquables, talus) identifiés sur le territoire de la commune en application de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme qui sont repérés dans les documents graphiques du PLU. L'inventaire du patrimoine arboré remarquable est annexé au règlement ;
- Les linéaires commerciaux, pour lesquels les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés aux commerces et services vers du logement sont interdits.
- Les pôles de proximités identifiés sur le territoire et repérés dans les documents graphiques. En dehors de ces pôles, l'implantation commerciale est limitée afin d'éviter l'émergence de nouvelles centralités.

1.3. Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU, arrêté par délibération du conseil municipal le 24 juin 2024, a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale.

Il convient de préciser qu'à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la date de réception du dossier, l'avis est réputé favorable.

Plusieurs personnes publiques n'ont pas transmis leurs observations, leurs avis sont donc réputés tacites. Il s'agit des personnes publiques suivantes :

- Région Bretagne ;
- Fougères Habitat ;
- Communes de Javené, Beaucé.

Les avis exprimés par les autres personnes publiques sont résumés ci-après.

Note de méthode – Traitement des demandes, recommandations et avis des personnes publiques associées

L'ensemble des demandes et recommandations formulées par les personnes publiques associées a été analysé de manière approfondie selon une approche thématique.
Chaque observation a été examinée et regroupée par thème afin d'assurer une réponse cohérente et structurée.

Les demandes formulées par la préfécture constituent des réserves au projet de PLU. L'ensemble de ces réserves a été examiné et a fait l'objet d'une réponse argumentée et détaillée dans ce rapport de synthèse.

Les réponses apportées à ces demandes sont présentées thème par thème et ont conduit, lorsque cela s'est avéré nécessaire, à des modifications des pièces du PLU.

1.3.1 Avis de la Préfecture d'Ille et Vilaine

Avis favorable, assorti de réserves et recommandations.

Résumé des réserves

- Actualiser le rapport de présentation par des données démographiques récentes et justifier le taux de 0,82 % de croissance récente ;
- Fixer un objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS) au PADD et les indiquer dans les OAP, ou bien fixer par des servitudes appropriées le nombre et/ou le % de LLS par secteurs ;
- Revoir à la baisse la consommation foncière en zones U et 1AU afin qu'elle soit inférieure à la consommation effective passée ;
- Présenter la situation récente et tendancielle en matière de consommation en eau potable du territoire ;
- Clarifier les documents et prescriptions applicables en matière de gestion des eaux pluviales
- Prendre comme référence la cartographie des cours d'eau du site de l'État ;
- Insérer dans le règlement la marge de recul de 10 m par rapport aux rives des cours d'eau ;
- Zone humide : renforcer la protection et revoir la rédaction et l'inventaire chemin du Pâtis ;
- Revoir la protection des boisements existants et des éléments de protection du milieu ;
- Prévoir des dispositions de protection du milieu constituant un habitat pour une espèce protégée
- Renforcer les dispositions en faveur de la trame noire
- Les règles sur les clôtures doivent faire l'objet de prescriptions
- Mettre à jour la liste des plantes invasives interdites annexée au règlement
- Préciser l'augmentation de la charge de la station d'épuration par rapport à ses capacités ;
- Revoir le tracé des zones inondables
- Intégrer la règlementation applicable, relevant des codes du patrimoine, de l'urbanisme et l'environnement.

Des recommandations ont été formulées et sont analysées dans la suite du document, par thème.

1.3.2 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Ille et vilaine

Dans son courrier daté du 14 octobre 2024 la chambre d'agriculture émet un **avis défavorable.**

Les ajustements demandés portent sur une meilleure prise en compte de l'activité agricole. Il s'agit notamment de reclasser le centre équestre, actuellement en zone UG, en zone A (agricole), et de prendre en compte les parcelles déclarées à la PAC (qui représentent 15,6 % de la surface communale en 2023). La rédaction du règlement en NPb doit être corrigée et le traitement réservé aux CUMA réexaminé.
La Chambre d'agriculture demande que le rapport de présentation soit complété pour intégrer les évolutions intervenues entre 2021 et 2024, et recommande d'augmenter la densité prévue dans les zones AU jugée insuffisante, rendant le projet trop consommateur d'espace au regard des objectifs du ZAN.

1.3.3 AVIS de la CDPENAF

Dans son courrier daté du 4 octobre 2024 la commission de préservation espaces naturels, agricoles et forestiers émet un **avis défavorable.** Les ajustements demandés concernent les règles d'implantation (emprise au sol et inter distance) des annexes aux bâtiments agricoles et bâtiment principal. Les règles inscrites au règlement peuvent induire un impact sur l'activité agricole ou ne sont pas mentionnées. La CDPENAF souligne également que la mention de la date de référence de l'approbation du PLU pour les annexes et extensions en zone N n'est pas mentionnée.

1.3.4 Avis de la MRAE

Dans son avis daté du 27 septembre 2024 la mission régionale d'autorité environnementale émet plusieurs **recommandations et observations.**

Recommandations et observations
-reprendre le diagnostic et l'état initial de l'environnement en actualisant les données et en complétant les thématiques assainissement et biodiversité pour les secteurs d'urbanisation prévus en extension ;
-dégager les enjeux actualisés en prenant en compte le contexte intercommunal ;
-présenter des scénarios alternatifs tenant compte des objectifs et des enjeux dégagés dans le cadre d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement actualisés, et expliquer les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et de l'analyse des incidences ;
-justifier les besoins en logements au regard du développement de l'urbanisation de l'intégralité du pôle urbain de Fougères, et traduire les volontés en matière de priorisation et de typologie de logements ;
-compléter les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides et boisements identifiés ;
-caractériser les effets actuels et futurs, sur les milieux récepteurs, des rejets des systèmes d'assainissement collectif et non collectif ;
- évaluer l'incidence du projet sur le cycle de l'eau ;
- intégrer pour l'énergie des mesures plus prescriptives pour les constructions nouvelles.

1.3.5 Autres avis

Ces avis seront détaillés par thème

Avis de Fougères Agglomération
Avis daté du 10 octobre 2024 favorable avec recommandations :

Recommandations
- Mobilités : détailler la place du cycle dans les OAP sectorielles, prévoir des règles pour le stationnement dans les zones commerciales et hôtelières et actualiser certaines données du diagnostic.
- Environnement : reprendre la cartographie des cours d'eau, limiter les établissements recevant du public (ERP) en zone inondable, actualiser les données, proposer un site d'accueil des gens du voyage.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Saint-Malo Fougères
Dans son avis daté du 27 octobre 2024, la Chambre de commerce et d'industrie émet un avis favorable mais souhaite acter la pénétrante entre la rocade est et le Bd de Groslay. La CCI regrette que le projet de rocade ne soit pas présenté et demande des solutions pour fluidifier le trafic avenue de la Forairie.

Avis du conseil départemental
Le 22 octobre 2024 le conseil départemental rend un **avis favorable** avec des recommandations.
Recommandations : Le diagnostic paysage doit se référer à l'atlas départemental. Par ailleurs, il est demandé de renforcer dans les OAP les orientations de réduction des ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau et de compensation des impacts, compléter le diagnostic et les enjeux paysagers

Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
Le 9 septembre 2024 la chambre de métiers et de l'artisanat émet un **avis favorable avec remarques.**
S'interroge sur la prise en compte de l'activité économique notamment dans les OAP et dans le règlement.

Avis du Sage Couesnon
Dans son courrier daté du 28 août 2024, le SAGE Couesnon émet un **avis favorable avec une réserve, des recommandations et observations.**
Réserve : reporter l'inventaire officiel des cours d'eau dans le règlement graphique.
Recommandations : revoir les règles d'implantation et rénovation des constructions par rapport aux cours d'eau, rappeler les règles d'analyse des demandes notamment pour le défrichement, de non constructibilité et d'entretien ou d'exploitation.
Observations : remarques sur le vocabulaire utilisé. Vérifier si les eaux de piscine sont évacuées vers le réseau Eau pluviale ou Eau usée.

Avis de la RTE
Dans son courrier daté du 5 aout 2024, la RTE émet un **avis favorable avec des observations**.
Observations : Demande de reporter dans les annexes les servitudes I4 et apporter des précisions dans le règlement, relatives aux servitudes apportées par le réseau de transport public d'électricité.

Avis du SCOT du Pays de Fougères
Dans son avis du 17 septembre 2024, le SCOT du Pays de Fougères apporte une notification de la consommation foncière : 13,7 ha d'Espace Naturel, Agricole et Forestier sur 2011-2021 et 7,52 ha

d'artificialisation sur 2021-2024 dont 6,31 ha d'artificialisation effective et 1,21 ha d'artificialisation programmée

Avis de la DRAC

Le 27 aout 2024 la Direction Régionale des Affaires Culturelles émet **un avis favorable** sous réserve de prendre en compte les informations actualisées relatives à la protection du patrimoine archéologique et les remarques sur la règlementation.

Avis de la commune de Laignelet

Avis daté du 9 janvier 2025. Afin d'améliorer la liaison entre les deux communes, M. le Maire de Laignelet fait les observations suivantes :

- Paron : afficher l'accès aux parcelles agricoles ;
- Pour le Pâtis : préserver la sécurité pour la circulation des voitures et piétonnes pour l'accès à la forêt, assurer la continuité des corridors écologiques

Avis de la commune de Lécousse

La commune de Lécousse a rendu son avis daté du 11 septembre 2024. Les remarques sont les suivantes :
Demande que l'accès aux jardins familiaux de Neuville ne créé pas de nuisances pour le lotissement de Folleville et une concertation entre les 2 communes pour l'OAP du Rocher Coupé et du château.

1.4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

1.4.1 Organisation de l'enquête

Par Décision N° E25000009 / 35 du 22 janvier 2025 le tribunal administratif a désigné Mme Marie-Isabelle Pérais en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête.

L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 27 février 2025. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du 27 mars 2025 à 9h00 au 25 avril 2025 à 16h30 inclus soit une durée de 30 jours.

Les conditions de réception du public ont été organisées dans une salle située à la Direction des Services Techniques et de l'Environnement au 47 avenue Georges Pompidou 35300 Fougères.

1.4.2 Publicité, affichage, information du public

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché à compter du 3 mars 2025 sur les portes vitrées de l'Hôtel de Ville et de la Direction de la Citoyenneté et de la Prévention, à la Direction des Services Techniques et de l'Environnement, aux Ateliers, à la salle omnisport Justy Specker, au centre aquatique l'AQUATIS, à la médiathèque, au centre culturel Juliette Drouet et au cinéma Le Club. Des panneaux format A3 sur fond jaune ont été installés en ces points et des panneaux d'affichage A0 sur les principaux axes de circulation. Cet affichage a fait l'objet d'un certificat, établi par M. le Maire de Fougères le 25 avril 2025.

Conformément à l'arrête municipal du 27 février 2025, l'avis d'ouverture d'enquête est paru dans deux journaux locaux aux dates suivantes :
-1er avis
Ouest-France le 06/03/25
La chronique républicaine le 06/03/25

-2ème avis
Ouest-France le 27/03/25
La chronique le 27/03/25

L'information du public a été jugée satisfaisante par la commissaire d'enquêtrice.

1.4.3 Déroulement de l'enquête

Le dossier d'enquête et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public sur toute la durée de l'enquête, pendant 30 jours consécutifs à la Direction des Services Techniques et de l'Environnement, 47 avenue Georges Pompidou, aux heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, sauf le mardi matin, fermeture à 16h30 le vendredi). Le dossier était aussi consultable sur le site Internet de la ville de Fougères et sur un poste informatique en accès libre à la même adresse et aux mêmes horaires.

La commissaire enquêtrice a tenu 5 séances de permanence. L'enquête ouverte le 27 mars 2025 à 9h00 s'est terminée le 25 avril 2025 à 16h30.
Le jeudi 27 mars 2025 de 9h à 12h ;
Le mercredi 2 avril 2025 de 9h à 12h ;
Le vendredi 11 avril de 9h à 12h ;
Le mercredi 16 avril 2025 de 9h à 12h ;
Le vendredi 25 avril 2025 de 14h à 16h30.

Le public pouvait consigner ses observations et propositions **sur le registre d'enquête** ouvert pendant toute la durée de l'enquête ou **les adresser par écrit** avec la mention « à l'attention de la Commissaire-Enquêtrice » :

- Par courrier à : Mairie de Fougères, 2 rue Porte Saint Léonard, BP 60 111, 35301 FOUGERES CEDEX
- Par courriel à : plu@fougeres.fr

Des informations complémentaires pouvaient être demandées tout au long de l'enquête auprès de la Direction de l'Aménagement Urbain (47, Avenue Georges Pompidou, 35300 FOUGERES, 02 99 94 88 70) et de la Direction des Services Techniques et de l'Environnement (47, Avenue Georges Pompidou, 35300 FOUGERES, 02 99 94 88 90).

A noter enfin qu'il s'agissait d'une enquête publique conjointe portant également sur le ZONAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES et le PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné.

1.4.4 Bilan de l'enquête

L'enquête publique a donné lieu à 75 observations avec 141 pages de pièces écrites.

- 4 contributions sont motivées par des demandes de précisions ou renseignements.
- 2 associations ont apporté des observations sur la démographie, la mobilité, l'environnement, l'énergie et la prise en compte du territoire.
- Association La Passiflore, association agréée Protection Nature et Environnement Maison des associations Les Ateliers 9 rue des Frères Devéria 35300 FOUGERES
- Association 20 000 maires pour Fougères, association citoyenne, « les Ateliers » rue des Frères Devéria 35300 Fougères

- Des questions ont porté sur les OAP 6, 9, 11, 14.
- 21 contributions concernent le chemin du Pâtis, OAP 2.
- 4 contributions portent sur les implantations commerciales
- 10 contributions portent sur la constructibilité.

Conclusion
La commissaire enquêtrice conclue que le projet a fait l'objet d'une communication lors de sa préparation. Les élus ont associé depuis le début du projet tous les partenaires et le public. L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du 27 février 2025.
Le public qui s'est présenté s'est montré intéressé par le projet et n'est pas défavorable à sa réalisation mais souhaite une évolution sur certains thèmes.

1.4.5 Avis de la commissaire enquêtrice

Dans son rapport la commissaire enquêtrice a rendu un **avis favorable** sur le dossier de PLU et émet trois recommandations :

AVIS FAVORABLE

« Recommandation N°1 : la croissance démographique attendue est mise en doute, la présentation d'un bilan intermédiaire permettra d'adapter les projections à l'évolution réelle.
Recommandation N°2 : Pour permettre le suivi des enjeux, liés à la ressource en eau potable et à la gestion des eaux usées, les objectifs et les impacts du PLU doivent être suivis et réévalués régulièrement. Un complément devra être apporté sur une méthodologie de suivi basée sur la mise en place d'indicateurs ciblés sur les enjeux avec pour les indicateurs retenus leur pertinence. Les moyens humains et méthodologiques doivent être présentés.
Recommandation N°3 : De nombreuses observations des PPA et du public portent sur la prise en compte des besoins spécifiques des artisans et professions libérales pour leur installation et leur évolution. Le PLU modifié pour l'approbation devrait préciser comment elle est prise en compte. »

NB : Le rapport d'enquête, les avis et conclusions de la commissaire (format pdf) peuvent être téléchargés sur le site internet de la ville de Fougères depuis le 26 mai 2025 et sont tenus à la disposition du public à Direction des Services Techniques et de l'Environnement, 47, avenue Georges Pompidou, 35300 FOUGERES, aux heures habituelles d'ouverture au public durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

II. RESERVES ET RECOMMANDATIONS : REPONSES DE LA COMMUNE

En application de l'article L123-10 du Code de l'urbanisme, il est proposé d'apporter plusieurs modifications au PLU.

Extrait de l'Article L123-10 : *« Après l'enquête publique (…), le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête (1), est approuvé par délibération (…) du conseil municipal ».*

A l'issue de la consultation des personnes publiques associées et après remise des conclusions de la commissaire enquêtrice, il convient de souligner que le PLU fait l'objet d'une vingtaine de réserves formulées par l'Etat, la Chambre d'Agriculture et la CDPANF. De nombreuses recommandations ont été formulées par les différentes PPA. Certaines rejoignent les réserves notamment concernant la consommation foncière, la croissance démographique et la production de logements.

Il est proposé au Conseil communautaire d'apporter les modifications nécessaires au PLU de Fougères afin de lever ces réserves. D'autres modifications sont également proposées pour tenir compte des recommandations de la commissaire enquêtrice et des PPA, ainsi que des avis et demandes exprimés au cours de l'enquête.

Méthodologie

Les modifications sont proposées en suivant des grandes thématiques pour répondre aux réserves et recommandations. D'autres modifications ne portant que sur la partie graphique seront présentées dans un chapitre modifications graphiques. Une version détaillée des modifications et des réponses aux réserves, recommandations et observations est présentée en annexes pour chaque thématique

Une vingtaine de réserves ont été formulées par les Personnes Publiques Associées ainsi qu'une trentaine de recommandations dont certaines rejoignent les réserves formulées.

Les réponses aux réserves, recommandations sont présentées selon les grandes thématiques suivantes :

1. Démographie
2. Logements, densité, consommation foncière
3. Patrimoine archéologique
4. Eau potable
5. Eaux pluviales
6. Assainissement
7. Trame verte et bleue – cours d'eau et zones humides
8. Espaces Boisés Classés – éléments de paysage
9. Risques et zones inondables
10. Faune/flore – trame noire
11. Climat, air, énergie
12. Zones naturelles et agricoles
13. Economie et commerce
14. Déplacements – infrastructures
15. Servitudes d'utilités publiques
16. Divers
17. Modifications du règlement graphique
18. Modifications du règlement écrit

Les réponses détaillées sont ajoutées en annexe de cette note selon les mêmes grandes thématiques. Des thèmes supplémentaires sont également ajoutés en annexe. Ils regroupent les modifications des OAP.

2.1. Démographie

Réserve
« La croissance démographique attendue de 0,9 % présentée dans le rapport de présentation du PLU est mise en doute.
Le rapport de présentation devra être actualisé par des données récentes et indiquer le mode de calcul ou la source aboutissant à 0,82 % de croissance récente. Il s'agira de bien justifier l'hypothèse démographique retenue (0,9 % par an) au regard des trajectoires récentes constatées (0,34 % entre 2015 et 2021 – données INSEE). »
Extrait avis de l'Etat

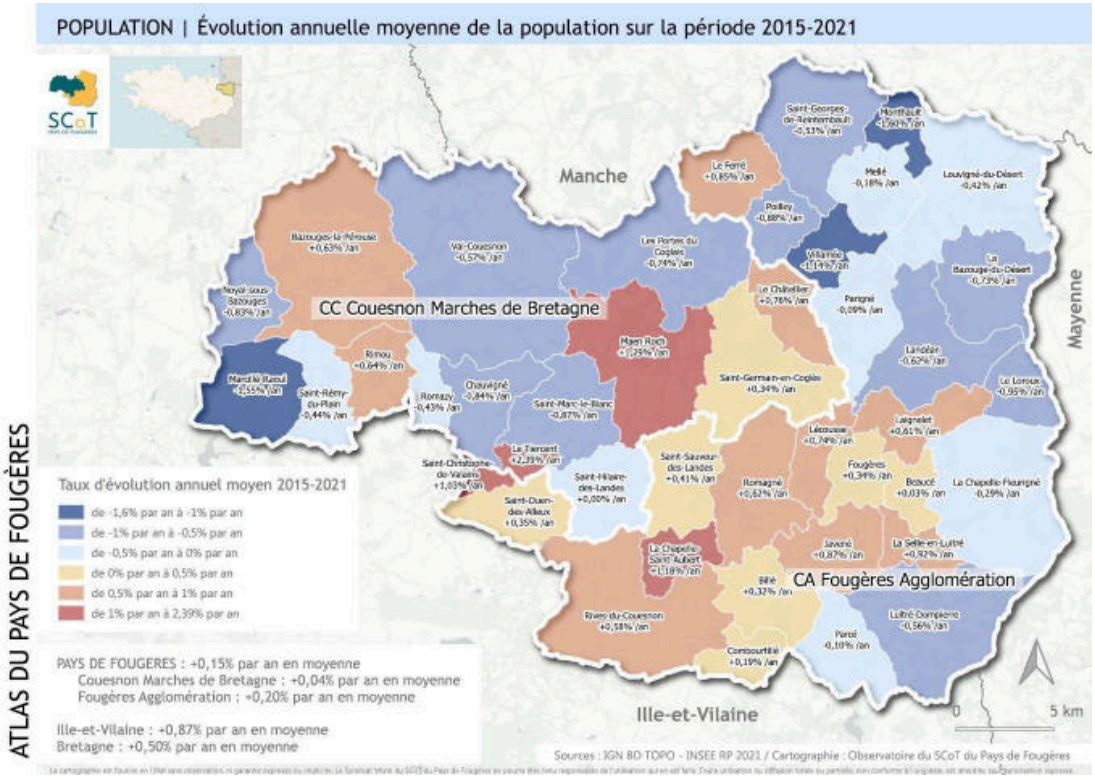
Réponse
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fougères, l'hypothèse de croissance démographique retenue, fixée à 0,9 % par an, s'appuie sur une analyse des dynamiques passées et des projections territoriales établies. Ce taux correspond aux tendances identifiées lors du diagnostic réalisé en 2019, qui s'appuyait sur les données INSEE de la période 2011-2016, où une croissance de l'ordre de 0,8 % par an avait été observée pour Fougères Communauté.
L'évolution démographique sur un recensement plus récent (Populations légales millésimées 2020 entrées en vigueur le 1er janvier 2023 et Populations légales millésimées 2021 entrées en vigueur le 1er janvier 2024) est quant à elle de 0,72 % pour la Ville de Fougères.
L'hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne de 0,9 % retenue pour le PLU repose sur les orientations définies par le PLH (Plan Local de l'Habitat, croissance de 1 %) et le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale, croissance de 0,9 %) et sur plusieurs éléments clés :
- d'importants projets de renouvellement urbain et de requalification du centre-ville sont en cours (le site de l'Annexe, l'îlot Bertin et l'îlot JB Martin). Ces projets ont pour vocation de revitaliser le centre-ville et de mieux répondre aux besoins en logement dans un environnement urbain dense et déjà bien équipé.
- La densité de logements imposée par les Opérations d'Aménagement Programmées (OAP), ainsi que la politique d'urbanisme de Fougères, permet de répondre aux objectifs de croissance démographique sans entraîner une consommation excessive d'espace. Ces OAP permettent ainsi une gestion plus économe du foncier, en favorisant la construction sur des terrains déjà urbanisés ou à reconquérir.
- le contexte actuel de crise immobilière à l'échelle nationale a conduit à un ralentissement de la construction dans une grande partie du territoire. Fougères semble relativement épargnée par cette crise au vu du maintien de la construction liée à l'attractivité de notre ville.
L'hypothèse de 0,9 % retenue dans le cadre de la révision du PLU repose sur une vision à moyen et long terme, intégrant les effets attendus des politiques publiques locales. Ce scénario permet d'estimer un besoin de 1 300 logements à produire sur 10 ans, un chiffre compatible avec les orientations du PLH et du SCoT, tout en anticipant les évolutions démographiques et en répondant aux objectifs de gestion économe de l'espace. En ce sens, cette hypothèse cherche à concilier prudence et ambition dans le cadre du développement durable de Fougères.

La trajectoire sur une dizaine d'années de l'évolution démographique est de 0,34 % entre 2015 et 2024.

	2018	2019	2020	2021	2022
Population communale et évolution par rapport à l'année précédente	20528 hts +0,54 %	20595 hts +0,32 %	20505 hts -0,44 %	20653 hbt +0,72 %	20602 hts -0,25 %

Un bilan à mi-parcours du PLU permettra d'adapter les projections.

Les données du rapport de présentation tomes A et B sur l'évolution démographique sont mises à jour.



2.2. Logements, densité, consommation foncière

Réserve

« Pour être compatible avec le PLH et assurer une offre de logements diversifiée, le PLU doit fixer un objectif de production de LLS (PADD) et indiquer dans les OAP, ou bien fixer par des servitudes appropriées le nombre et/ou le % de LLS par secteurs, en particulier dans les opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain (à l'instar du quartier de l'Annexe).

Il convient de revoir à la baisse la consommation foncière planifiée immédiatement urbanisable (en U et 1AU) afin qu'elle soit inférieure à la consommation effective passée. Pour mémoire, l'objectif régional est de diviser au moins par deux la consommation foncière. Il serait opportun d'établir un bilan précis, au regard du MOS et du projet de PLU, de la consommation planifiée (potentielle) y compris dans les zones U (par exemple zone UG de Paron, zone UEb située à proximité du cimetière ou le secteur de la Placardière). »

Extrait avis de l'Etat

Réponse

Sur la production de logements locatifs sociaux

Pour le secteur de Fougères, comprenant Fougères et sept autres communes limitrophes, le PLH affiche un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) de la production de logements. Pour la Ville de Fougères, cet objectif correspond à **22 % de production de logements sociaux.**

Compte-tenu des projections de 1300 logements sur la durée du PLU (2025-2035), les objectifs de production de LLS sont de 286 logements. Les objectifs de production de LLS se déclineront dans les principales opérations prévues dans les OAP, tous secteurs confondus :

Objectifs de production de LLS 22% (PLU 2025-2035)

	Secteurs	Objectif 22% LLS
Extension 1AU-2AU	Secteur 3 : Paron	**120**
UEb (dents creuses)	Secteur 6 : Fontaine la Chèze	**12**
Renouvellement urbain	Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli	**30**
Renouvellement urbain	Secteur 12 : L'Annexe Duguesclin	**29**
Renouvellement urbain	Secteur 14 : Ilot ancienne usine J.B. Martin	**30**
Mobilisation de la vacance (OPAH-RU)	**Mobilisation de la vacance**	**65**
		286

Sur la production de logements sur la durée du PLU

Compte-tenu des imprécisions sur les données, une mise à jour complète a été effectuée sur la production de logements. La projection des besoins en logements a été mise à jour afin de tenir compte de la date d'approbation du PLU en 2025, les prévisions de logements s'étendront sur la période 2025-2035. L'actualisation prend également en compte les logements réalisés entre 2022 et 2025.

La projection du nombre de logements reste à 1300, afin d'être conforme aux objectifs fixés pour la commune par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette révision permet d'assurer la cohérence entre les deux documents.

Le rapport de présentation et les OAP sont modifiés pour une prise en compte de cette mise à jour. Le travail d'identification des sites de production de logements est également mis à jour dans le rapport de présentation.

Sur la consommation foncière

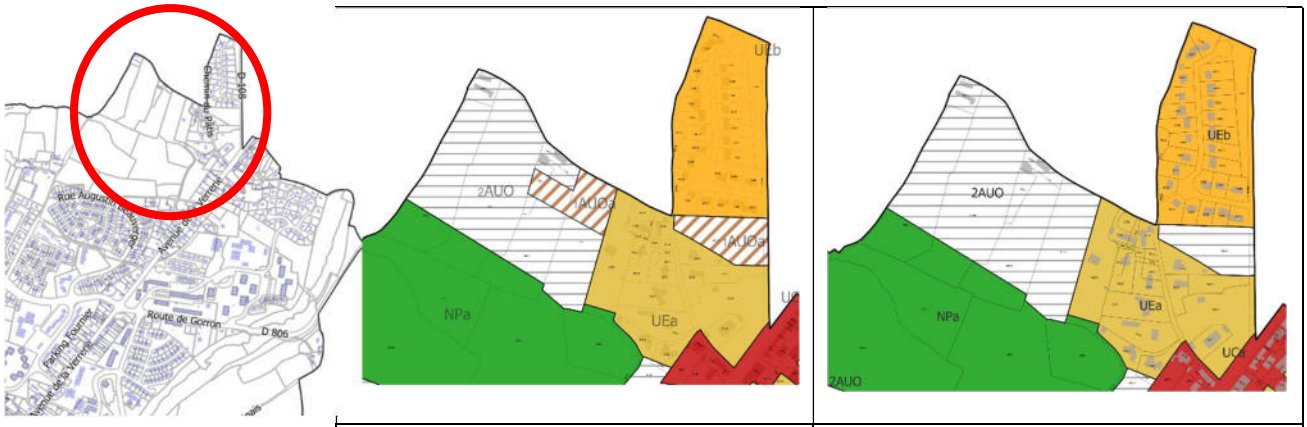
En accord avec le chiffre du Mode d'Occupation du Sol, il n'est pas contesté l'estimation de la consommation foncière de 13,7 ha pour la période de références 2011-2021, chiffre cohérent avec l'analyse de la consommation foncière d'espaces NAF1 entre 2011 et 2021 de 13,92 ha,

Pour répondre aux demandes de l'État en matière de consommation foncière, l'objectif est d'atteindre une enveloppe urbanisable inférieure à 13,9 ha en U et 1AU. Pour ce faire, voici ci-dessous les axes retenus : réduction des zones 1AU et renaturation en compensation.

Pour rappel, la loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "*la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné*". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

Réduction des zones d'urbanisation à court terme 1AUO

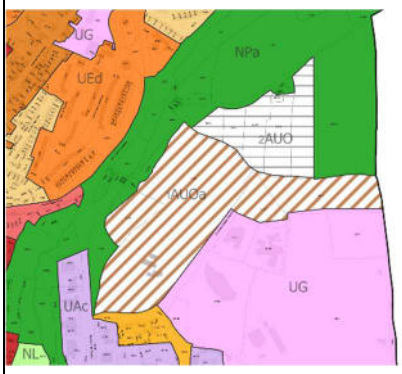
- **Passage en 2AUO des secteurs de Chemin du Pâtis/la Forairie Nord** actuellement en 1AUO **(0,48 ha et 0,46 ha, soit 0,94 ha au total d'espace NAF),** motivé également par des réserves sur la nécessité de réalisation d'inventaires zones humides sur ces sites.



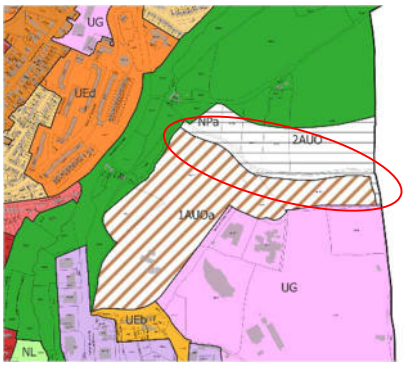
PLU arrêté	Modification

- **Réduction de la zone 1AUO sur le secteur de Paron par le passage en 2AUO à la limite nord de la zone en 1AUO (0,824 ha d'espace NAF) et en NPa à la limite ouest de la zone 1AUO (0,209 ha d'espace NAF).** La surface correspondant à la protection des haies à la transition entre ces zones est passée en 2AUO et NPa.





PLU arrêté



Modification

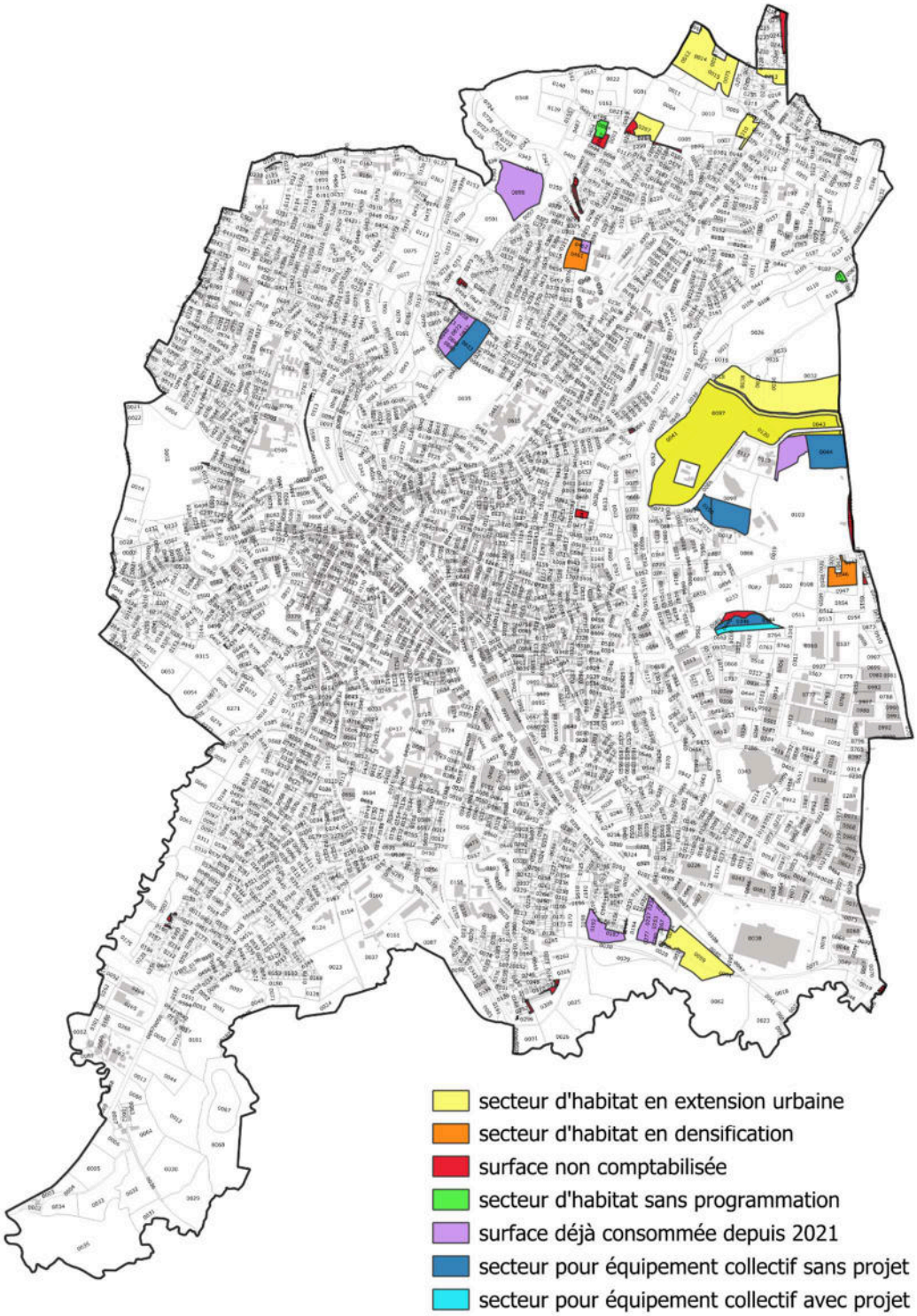
La superposition de la carte du Mode d'Occupation du Sol (MOS) de 2024 avec la carte du zonage du nouveau PLU permet d'identifier les surfaces d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) situées en zone urbaine (U) et en zone urbanisable (AU) ainsi que celles consommées depuis 2021.

Plusieurs surfaces ont été consommées depuis 2021 pour des projets de lotissements (Fontaine la Chèze et la Placardière) ou pour de l'équipement collectif (usine de potabilisation) et n'apparaissent plus en ENAF sur le MOS 2024. Deux autres surfaces répertoriées en ENAF au MOS 2024, font l'objet de projets d'équipement collectif dont les permis ont été accordés en 2024 et 2025, les réservoirs d'eau potable situés rue Mélouin et une Maison d'accueil spécialisée située boulevard Mandela. Ces surfaces n'ont donc pas vocation à rentrer dans la consommation foncière future du PLU mais rentrerons bien dans le bilan de la décennie 2021-2031 et sont représentées en violet sur la carte. Il est important de noter que permis ces surfaces consommées, les deux tiers ont permis la construction d'équipements collectifs d'intérêts intercommunautaire.

D'autres surfaces correspondent à des zones inconstructibles du fait de la présence d'Espace Boisé Classé (EBC), d'une Zone Humide ou d'un délaissé de voirie. De par leur usage, ces surfaces sont inconstructibles et ne doivent donc pas comptabilisées dans les surfaces engendrant une consommation foncière potentielle. Ces surfaces, en rouge sur la carte ci-dessous, représentent 1,7 ha.
D'autre part, de petites parcelles répertoriées en ENAF sont en réalité déjà artificialisées ou correspondent au jardin de propriétés privées. Ces surfaces sont également sorties du compte de la consommation foncière potentielle. D'anciennes serres situées rue Marceau sont répertoriées en tant que bâtiment agricole au MOS. Cependant, au vu de leur emplacement en zone urbanisée et de la situation d'abandon de ces constructions, leur surface n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière potentielle. Ces surfaces sont également représentées en rouge sur la carte et représentent 0,4 ha.

L'analyse présentée ci-dessus permet de détailler l'ensemble des surfaces répertoriées en ENAF pouvant induire de la consommation foncière sur la ville de Fougères.
Ces surfaces correspondent :

- aux zones en extension urbaine, toutes encadrées par des OAP (en jaune sur la carte), dont une partie est classée en 1AUO (12,41 ha) et une partie en 2AU (13,83 ha)
- aux zones en densification encadrées par des OAP (en orange sur la carte)
- aux zones de densification potentielle sur lesquelles il n'y a pas de programmation (en vert sur la carte)
- aux zones dédiées aux équipements collectifs sur lesquelles il n'y a pas de programmation (en bleu foncé sur la carte) ou sur lesquelles il y a un projet (bleu clair).



Localisation et bilan des surfaces classées en ENAF en zones U et AU

La consommation foncière potentielle à prendre en compte dans le projet de PLU correspond aux surfaces potentiellement consommées à court et moyen termes, c'est-à-dire d'ici 2031. L'enveloppe globale de ce qui a été consommé entre 2021 et 2031 doit alors respecter le principe de modération foncière. Le tableau ci-dessous présente les différents gisements fonciers en extension urbaine (en zone AU) et en densification et équipements collectifs (en zone U et AU) ainsi que la temporalité de consommation de ces sites.

		en ha	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation		
site	zonage	consommé depuis 2021	De 2021 à 2025	De 2025 à 2031	Post 2031
Usine de potabilisation	Npa	2,78	2,78		
Lotissement Fontaine la Chèze	UEb	1,21	1,21		
Lotissement Placardière	UEb	2,21	2,21		
Rue Mélouin, réservoirs	UOa	0,18	0,18		
MAS Paron	UG	1,20	1,20		
total		7,58	7,58		
site	zonage	Gisement foncier en densification urbaine (zone U)			
Rue Mélouin	UOa	0,8		0,8	
Chapelle Janson	UEb	0,88		0,88	
Sud Forairie	UEb	0,26		0,26	
Cour gelée	UEa	0,11			0,11
total		2,05		1,94	0,11
site	zonage	Gisement foncier en extension urbaine (zone AU)			
Paron	1AUO	11,41			11,41
Paron	2AU	6,02			6,02
Chemin du Pâtis est	2AU	0,47			0,47
Chemin du Pâtis sud	2AU	0,55			0,55
Chemin du Pâtis ouest	2AU	3,47			3,47
Forairie	2AU	0,78			0,78
Placardière	2AU	2,54			2,54
total		11,41 1AU et 13,83 2AU			25,24
site	zonage	Gisement foncier en équipement collectif (AU et U)			
Site d'équipement collectif programmé					
Paron (chaufferie)	1AU	1		1	
Sites d'équipement collectif hors programmation					
Sud piscine, parcelles BC 099 et 100	UG	1,98			1,98
Sud bd Mandela, parcelle BC 044 équipement sportif	UG	1,92			1,92
Sud camping, parcelles BD 344, 346 et 646	UG	1,14		0,52	0,62
Réserve foncière extension du cimetière	UEb	1,47			1,47
total		7,51 (1 en AU, 6,51 en U)		1,52	5,99
Total			7,58	3,46	31,34
			11,04		

En ne comptabilisant que les surfaces réellement urbanisables (voiries, EBC et zone humide déduits), 12,41 ha sont urbanisables en zone 1AU (11,41 ha pour l'habitat et 1 ha en équipement collectif) et

13,83 en 2AU. **Leur développement est encadré par les OAP, et le calendrier est précisé par l'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation** (dans le document des OAP sectorielles)**.** Pour la zone 1AU de Paron, l'urbanisation se réalisera après une étude d'ensemble mais la consommation des surfaces se fera au cours du temps en fonction des différents permis d'aménagé accordés.

En zone U, 8,56 ha sont urbanisables, dont 2,05 ha pour de l'habitat encadrés ou non par des OAP et 6,51 ha pour de l'équipement collectif. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces 8,56 ha est présenté dans le tableau ci-dessus et dans le document des OAP sectorielles. Pour les équipements collectifs en zone U, seule une bande de terrain de 22 m de large au sud des parcelles situées sous le camping, est concernée par un projet à court ou moyen termes. Pour toutes les autres surfaces, leur urbanisation est indiquée à une échéance postérieure à 2031 car aucun projet n'existe sur ces sites. De plus, toutes ces parcelles sont propriété de la ville de Fougères qui en maîtrise donc l'urbanisation.

Le total des surfaces ENAF potentiellement consommées à court et moyen termes, c'est-à-dire avant 2031, et déjà consommée depuis 2021, est donc de **11,04 ha**.

Afin de respecter l'obligation de modération de la consommation foncière qui fixe sous 13,9 ha les possibilités de consommation foncière à court et moyen termes du PLU, plusieurs sites ont été repérés pour proposer de la renaturation.

Proposition de renaturation sur 3 sites.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation.

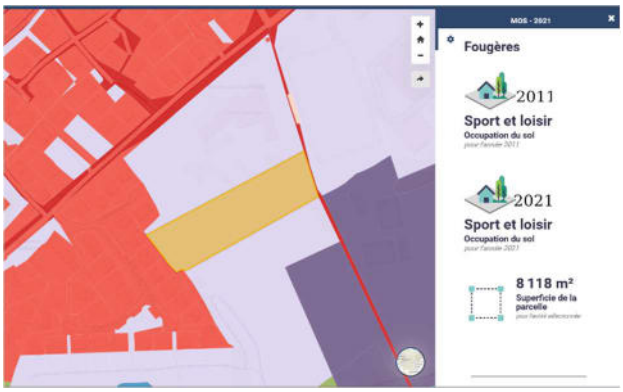
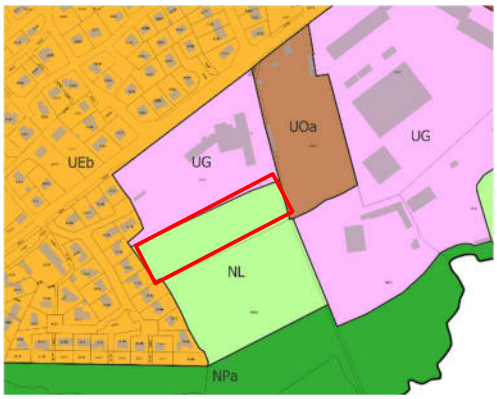
- **Parcelle AB22 – boulevard Saint-Germain (0,11 ha) : Renforcement bocager**

Le site accueillait, il y a plusieurs années, une activité de marbrerie funéraire et est aujourd'hui vacant et en état de friche artisanale. Désormais acquis par la ville, ce site mérite une remise en état naturel en cohérence avec son proche environnement. Il représente aujourd'hui une enclave bétonnée qui ne trouve pas sa place dans un corridor écologique.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td>Situation de la parcelle au MOS 2021</td>
<td>Localisation de la parcelle par rapport aux EBC alentour</td>
</tr>
</table>

- **La Bayette Enfumée : réduction de la zone UOa en zone NL et projet de renaturation (transformation de 0,79 ha d'espace NAF)**

Le site de la Bayette Enfumée est aujourd'hui situé en zonage UOa. Une partie du site, au sud-ouest, est changée de zonage et passée en NL. Un projet de renaturation est proposé sur ce site qui est classé actuellement dans la catégorie « sport et loisirs » au MOS. Le projet pourrait permettre l'implantation d'une végétation résistante et fixant les polluants du sol, permettant de ramener de la biodiversité sur le site. Une convention sera conclue avec le propriétaire.

	
Situation de la parcelle au MOS 2021	Modification du zonage de UOa à NL

- **Parcelle AC498-499 – parking de la carrière (0,13 ha) : désimperméabilisation et protection d'une mare**

Le site situé entre le parking de la carrière du rocher coupé et l'arrière d'un garage est situé en zone UCb et classé en parc et jardin au MOS. Un projet de renaturation est proposé sur ce site afin de le désimperméabiliser et protéger une mare. Un EBC à créer est ajouté au plan graphique sur ce site.

	
Situation de la parcelle au MOS 2024	Secteur proposé en renaturation

Le bilan entre la consommation foncière potentielle à court et moyen termes et la renaturation de plusieurs surfaces au sein de la ville est présenté dans le tableau ci-dessous :

	Bilan espaces naturels, agricoles et forestiers (ha) selon les sites	
Sites	Renaturation	Consommation (U et 1AU court et moyen termes) et consommation 2021-2025
Déjà consommé		7,58
La Bayette Enfumée	0,79	
Bvd St Germain	0,11	
Carrière du Rocher coupé	0,13	
Paron (habitat et chaufferie)		1 (projet de chaufferie)
Rue Mélouin		0,80
La Chapelle Janson		0,88
Forairie sud		0,26
Pénétrante sud camping		0,52
Total	1,03	11,04
BILAN	10,01	

Le PLU arrêté prévoit un total cumulé de 16,8 ha (13,9 ha en 1AUO et 2,9 ha en U) de consommation foncière. Avec la prise en compte de l'avis de l'Etat, la consommation d'espace urbanisable à court et moyen termes est désormais chiffrée à 11,04 ha en ENAF (1 en 1AUO et 2,46 en U auxquels s'ajoute 7,58 ha déjà consommés) grâce aux axes présentés ci-dessus auxquels on peut déduire la surface de 1,03 ha de renaturation, soit un bilan d'espace naturel, agricole et forestier consommé de **10,01 ha**. Ce chiffre comprend la consommation foncière à vocation d'habitat et la consommation foncière à vocation d'équipement collectif.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation en production de logement par année :

		Projet de PLU sur 10 ans										Postérieur aux 10 ans	
Echéancier de production de logements		court terme			moyen terme				long terme				
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mobilisation de la vacance		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22		
Projets de densification / renouvellement urbain	Renouvellement urbain secteurs 4, 9, 10, 12 et 14 et divers	46	48	48	48	48	48	48					
	Densification urbaine secteurs 6, 7, 11 et 13 et divers	23	23	23	23	23	23	23					
total renouvellement et densification		715											
Projets en extension	Zone 1 AU Paron								114	114	114		
	Zone 2 AU Paron								22	22	21	57	58
	Zone 2 AU Chemin du Pâtis								34	34	35	17	16
	Forairie Sud											12	12
	La Placardière								25	25	25		
total extension		585										172	
Total de logements projetés		91	93	93	93	93	93	93	217	217	217	86	86
		1300										172	

PADD, OAP, rapport de présentation tome B p. 44 à 64.

Mise à jour des données et des secteurs de production de logement.

		PLU 2025 - 2035 – 1300 logements – 286 LLS (22%)					Réalisés 2022-2025	Nombre de lgts total	PLU 2025-2031	PLU 2025-2035	Total %	PLU 2035-2036	Objectifs 22 % LLS
OAP	Extension	Secteur 1 : La Placardière (4)	2,77	2,54	30	2AU		76		76	585 (45)		
		Secteur 2 : Chemin du Pâtis – La Forairie Nord	4,67	4,49	30	2AU		135		102		33	
		Secteur 3 : Paron	19,8	12,41 en 1AUO 6,02 en 2 AUO	30	12,41 ha (dont 1 ha équipement collectif) 6,02 ha		522		407		115	120
		Secteur 5 : Forairie Sud	0,94	0,78	30	2AU		24				24	
	Densification et renouvellement urbain	Secteur 4 : rue de Chanzy	0,15	0,15	60	UO		9	9	9	715 (55)		
		Secteur 6 : Fontaine la Chèze	1,21	1,21		UEb PA 2023 DACT 2023	24	12	12	12			12
		Secteur 7 : Rue Mélouin	1,16	0,80		UEb PA 2024		28	28	28			
		Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli **	0,56	0,46	100	UO		46	46	46			30
		Secteur 10 : Ilot Bertin **	0,78	0,68	100	UO PC 2023 (17 LLS) – PC 2024 (53 lgts)	17	53	53	53			
		Secteur 11 : Chapelle Janson	0,88	0,88	30	UEb		26	26	26			
		Secteur 12 : L'Annexe Dugueslin	1,47	0,67		UO – PC (11 LLS – 31 LLS – 18 LLS)	91	29	29	29			29
		Secteur 13 : La Bayette Enfumée	1,37	1,3	30	UO		39	39	39			
		Secteur 14 : Ilot ancienne usine J.B. Martin **	1,55	1,55	100	UO PC en cours		155	155	155			30
Hors OAP		Densification la Placardière 1 à 3				UE – PC (25 LLS – 17 LLS)	86	18	18	18			
		Densification divers				UC PC 20 LLS	20	38	38	38			
		Renouvellement divers						42	42	42			
		Mobilisation de la vacance				U	10	220	154	220			65
Total							248	1472		1300		172	286

2.3. Patrimoine archéologique

Réserve

« Le PLU doit intégrer la réglementation applicable, relevant des codes du patrimoine, de l'urbanisme et l'environnement, énoncée dans l'avis de la DRAC :

Les informations actualisées relatives à la protection du patrimoine archéologique communal soient prises en compte, ainsi que les remarques sur la règlementation faits ci-dessous. J'attire votre attention sur le fait que ces informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune conformément aux articles L. 522-4 et 522-5 du Code du patrimoine. »

Extrait avis de la DRAC

Réponse

La commune de Fougères est couverte par un **arrêté portant création de zones de présomption de prescriptions archéologiques du 23 mars 2017**, identifiant 3 sites reportés sur la carte de la page suivante. Cet arrêté prévoit que les demandes d'autorisations (permis de construire, permis de démolir, installations et travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de ZAC...) situées à l'intérieur des zones définies et susceptibles d'affecter les vestiges archéologiques identifiés soient communiquées au préfet de Région (Direction Régionales des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie), qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le code de l'urbanisme.

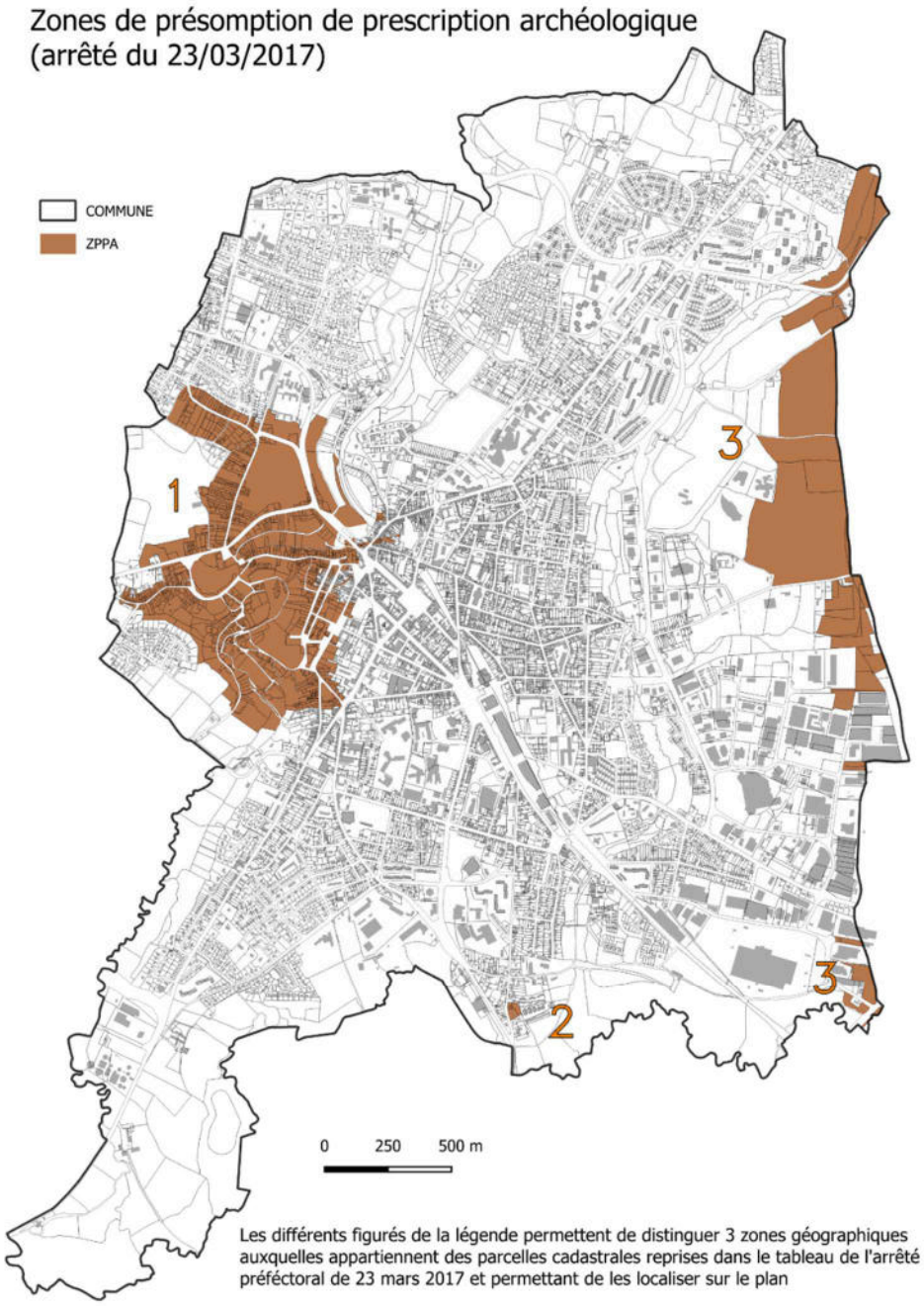
Les 3 zones de présomption de prescriptions archéologiques sont localisées avec précision et sont prises en compte par le PLU. Elles sont répertoriées dans un tableau qui mentionne, pour chacune d'entre elles, le numéro servant d'identifiant et les références cadastrales des parcelles constituant chaque zone. Ce tableau est accompagné d'une carte sur fond cadastral.

Le tableau des parcelles, l'annexe Zone de présomption de prescription archéologique et le règlement sont mis à jour.

La protection des sites et gisements archéologiques

Actuellement recensés sur ce territoire, les sites et gisements archéologiques relèvent des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le recensement des zones de présomption de prescriptions archéologiques identifié sur carte et énuméré dans un tableau, figure en annexe au PLU « patrimoine archéologique ».
Le Code du patrimoine (art. R523-1 à R523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L311 - 1 et R315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.



Les différents figurés de la légende permettent de distinguer 3 zones géographiques auxquelles appartiennent des parcelles cadastrales reprises dans le tableau de l'arrêté préféctoral de 23 mars 2017 et permettant de les localiser sur le plan

2.4. Eau potable

Réserves

Le rapport de présentation doit être actualisé et présenter la situation récente et tendancielle en matière de consommation en eau potable du territoire. Aucune analyse ni démonstration n'est faite quant à la soutenabilité du projet de PLU par rapport au changement climatique et à la ressource en eau du territoire à moyen terme.

La soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau à l'échelle intercommunale doit être démontrée, à minima à échéance du PLU, dans le contexte du changement climatique. Le PLU doit viser une réduction des prélèvements et de la consommation en eau de 10 %. Il doit, notamment au travers de son règlement, intégrer des dispositions favorisant la réduction des consommations en eau.

Recommandations

« Le rapport de présentation devrait être actualisé et présenter l'état écologique des masses d'eau du territoire issu de l'état des lieux de 2019.

Le règlement devrait en zone N et AU davantage limiter les conditions de construction d'annexes de type piscines individuelles.

Revoir la démarche menée sur la gestion du cycle de l'eau, y compris au niveau intercommunal en évaluant l'augmentation des besoins en eau potable, y compris en tenant compte des effets du changement climatique, les incidences potentielles de ces augmentations sur l'environnement, en particulier la ressource en eau et les milieux récepteurs et en prévoyant des mesures permettant l'évitement ou la réduction de ces incidences.

Pour permettre le suivi des enjeux, liés à la ressource en eau potable et à la gestion des eaux usées, les objectifs et les impacts du PLU doivent être suivis et réévalués régulièrement. Un complément devra être apporté sur une méthodologie de suivi basée sur la mise en place d'indicateurs ciblés sur les enjeux avec pour les indicateurs retenus leur pertinence et leur justification. Les moyens humains et méthodologiques doivent être présentés. » *Extrait avis de l'Etat*

Recommandation N°2 (commissaire enquêtrice) : Pour permettre le suivi des enjeux, liés à la ressource en eau potable et à la gestion des eaux usées, les objectifs et les impacts du PLU doivent être suivis et réévalués régulièrement. Un complément devra être apporté sur une méthodologie de suivi basée sur la mise en place d'indicateurs ciblés sur les enjeux avec pour les indicateurs retenus leur pertinence et leur justification. Les moyens humains et méthodologiques doivent être présentés.

Réponse de la commune

Analyse actualisée de la situation en matière de consommation d'eau potable
Le volume d'eau est produit à partir des deux sources en eau, d'une part les drains en forêt de Fougères d'autre part sur la prise d'eau de Fontaine La Chèze.

Ce volume représente à ce jour 2 113 256 m³, destiné aux communes qui sont alimentées par ces deux sources, dont 1 309 676 m³ par les urbanistes (avec le forage de la Bretonnière) et 803 580 m³ par le site de Fontaine la Chèze.

Le scénario d'évolution de la population affiche un scénario haut qui correspond à une estimation d'environ 2000 habitants supplémentaires sur 10 ans (soit une évolution de 0,9 %/an), ce qui amènerait la population à 23 147 habitants en 2035.

L'hypothèse est basée sur le scénario le plus tendu, sachant que les scénarios de population seront réactualisés dans le cadre du futur PLUI.

Le projet porté à l'échelle intercommunale répond à la demande d'évolution de la population de 10 %, par la réduction de la consommation d'eau de 10 %, en élaborant un ensemble de mesures concrètes permettant de maintenir la même quantité d'eau consommée, tout en garantissant une gestion plus rationnelle et durable de la ressource. Cette approche repose sur une combinaison de stratégies qui concilient les besoins croissants de la population avec l'objectif de préserver et de réduire la consommation d'eau.

Les mesures et actions mises en place sont les suivantes :

Optimisation des infrastructures de production d'eau.
La nouvelle usine d'eau potable, en cours de construction à Fougères sur le site de la Forairie, optimisera les volumes produits. En effet, le procédé de traitement sera moins consommateur en eau, ce qui permettra une gestion plus efficace de la ressource.

Efficacité du réseau d'eau potable
Le réseau d'eau potable de la Ville de Fougères, géré par le Service Municipal de l'eau a réduit sa consommation d'eau de 5,74 % entre 2019 et 2023.

La consommation domestique moyenne par habitant en 2023 est de 38,68 m³, contre 54,6 m³ au niveau national.

Par ailleurs, l'engagement 111 du Grenelle de l'environnement sur la limitation des pertes par fuites sur les réseaux d'eau potable a conduit à la mise en place du décret « fuites » en 2012. Ce dernier impose à tous les services d'eau le respect d'un rendement seuil. Tout service ayant un rendement supérieur à 85 % est considéré comme conforme aux exigences réglementaires, ce qui est le cas pour Fougères, puisque le rendement du réseau est estimé à 93,17 % (81,3 % au niveau national et 87,6 % en Ille-et-Vilaine).

La Ville de Fougères dispose d'un indice élevé de connaissance et de gestion patrimoniale de ses réseaux d'eau potable. Depuis le 24 août 2021, l'article 59 de la loi n°2021-1104 portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets étend cette exigence à l'élaboration d'un schéma d'alimentation en eau potable, qui comprend un diagnostic des ouvrages et un programme d'actions chiffrées et hiérarchisées visant à améliorer l'état et le fonctionnement de ces ouvrages et équipements. Cette étude s'est terminée en février 2024 et a permis l'acquisition d'une modélisation des réseaux d'eau potable. Il ne reste plus de branchement en plomb sur le périmètre de la Ville et le parc compteurs est considéré comme récent, assurant ainsi une fiabilité concernant l'évaluation des volumes. Le réseau met un accent particulier sur le renouvellement de ses canalisations afin de maintenir une certaine qualité du réseau de distribution d'eau potable. Le taux moyen de renouvellement du linéaire est de 1,22 % par an.

Les réseaux de distribution seront améliorés pour réduire les pertes et optimiser l'efficacité du système, notamment par la réhabilitation des canalisations vieillissantes et l'installation de dispositifs de détection des fuites. Le système de télé-relève permet de détecter les fuites d'eau rapidement et de sensibiliser les usagers.

Actions de sensibilisation
Des actions de communication sont mises en place pour sensibiliser la population à la réduction de la consommation d'eau, telles que le programme « Les explorateurs » pour les plus jeunes, ainsi que la caravane de l'eau.

Réutilisation de l'eau
Concernant les industriels, des objectifs nationaux ont été fixés et plusieurs entreprises explorent la réutilisation des eaux usées traitées (REUT).

Modification du rapport de présentation

Mise à jour des cartes et des données.

Tome A
p 112-113 mise à jour de l'état des masses d'eau

Tome B
Des indicateurs sont ajoutés pour suivre la consommation en eau potable. Les moyens humains et techniques sont précisés dans le tableau. L'augmentation de la population et donc son effet sur la ressource en eau sera réévalué dans le cadre du PLUI et par un bilan intermédiaire. L'étude HMUC permettra d'intégrer les scénarios d'évolution climatique et son impact sur la ressource.

p. 238

Réseaux eau potable et eaux usées	évolution de la consommation	Suivi des quantités	Télérelève/radiorelève Bilan annuel Rapport RPQS	Tous les mois Tous les 6 mois annuel	La ville Eaux du Pays de Fougères
	Amélioration du réseaux	Suivis des fuites	Télérelève Indice linéaire de perte	Tous les mois	La ville
	Assainissement non collectif	Part du non collectif	Nombre de raccordement Rapport RPQS	annuel	SPANC

2.5. Eaux pluviales

Réserves

Les documents et prescriptions applicables en matière de gestion des eaux pluviales doivent être clarifiés et le nouveau zonage de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

Remarques

Du fait de la multiplicité de documents, la lecture et la compréhension des mesures prises sont complexes. Il est nécessaire de les clarifier afin de s'assurer de la bonne prise en compte des incidences et de la cohérence des mesures ERC prises pour la gestion des eaux pluviales et pour l'amélioration des milieux récepteurs.

Recommandation N°2 (commissaire enquêtrice) : Pour permettre le suivi des enjeux, liés à la ressource en eau potable et à la gestion des eaux usées, les objectifs et les impacts du PLU doivent être suivis et réévalués régulièrement. Un complément devra être apporté sur une méthodologie de suivi basée sur la mise en place d'indicateurs ciblés sur les enjeux avec pour les indicateurs retenus leur pertinence et leur justification. Les moyens humains et méthodologiques doivent être présentés

Extrait conclusion de la commissaire enquêtrice

Réponse

Toutes les modifications nécessaires seront apportées pour répondre aux demandes formulées.
Ainsi, tous les documents et prescriptions relatifs à la gestion des eaux pluviales seront modifiés afin de refléter la nouvelle terminologie de « zonage de gestion des eaux pluviales », en remplacement de l'ancienne dénomination de « schéma directeur des eaux pluviales ». Cette nouvelle terminologie, sera utilisée de manière cohérente et explicite dans l'ensemble des documents concernés.

C'est à l'occasion de la présente révision du Plan Local d'Urbanisme de Fougères que le zonage de gestion des eaux pluviales a été réalisé, dans l'objectif d'y être annexé. Il viendra ainsi se substituer au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé initialement au projet arrêté le 27 juin 2024.
Ce nouveau zonage centralise les règles prescrites en matière de gestion des eaux pluviales. Il comprend un rapport de présentation, un règlement écrit et graphique et constitue un document cohérent, accessible et pédagogique permettant une bonne compréhension des mesures mises en œuvre.

Ces règles sont reprises dans le règlement du PLU, l'annexe sanitaire et le rapport de présentation afin d'en assurer l'application.

Modification du rapport de présentation
Remplacement de schéma directeur par zonage de gestion des eaux pluviales.

2.6. Assainissement

Réserves

Une analyse détaillée est attendue sur les charges organiques et hydrauliques reçues actuellement en période de pointe ainsi que sur les charges collectées complémentaires projetées à l'échelle de l'agglomération d'assainissement.

Le phasage du PLU doit être adapté à la capacité des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration à accepter le développement envisagé. Une étude d'acceptabilité des milieux récepteurs par rapport aux pressions et rejets supplémentaires doit également justifier de la faisabilité du projet de PLU.

Ces analyses et études doivent s'appuyer sur les études en cours réalisées dans le cadre du schéma directeur d'assainissement et sur les analyses milieu amont /aval agglomération réalisées dans le cadre du suivi réglementaire du système d'assainissement.

Remarques

« Revoir la démarche menée sur la gestion du cycle de l'eau, y compris au niveau intercommunal en actualisant et complétant l'état initial de l'environnement, en particulier avec les données relatives à l'assainissement des eaux usées, dont l'assainissement non collectif, et les incidences actuelles de ces systèmes sur les milieux récepteurs. »
Extrait avis de l'Etat et de la MRAE

Réponse de la commune

Une étude relative au patrimoine et au schéma directeur d'assainissement est en cours.
L'étude porte sur le territoire de six communes assainies en totalité ou en partie par la station d'épuration de Fougères : Fougères, Lécousse, Laignelet, Beaucé, La Selle-en-Luitré et Javené. (*Etude du patrimoine et schéma directeur d'assainissement, Phase 5 : Note sur les charges futures à traiter, Suez 05/04/2024)*

<u>Évaluation de l'évolution démographique et projections</u>

Afin d'identifier la capacité de la STEP, l'étude se base sur les données du SCOT du Pays de Fougères avec une hypothèse de croissance démographique de 0,9 % par an, ainsi que sur le Plan Local de l'Habitat (2021-2026) qui prend une hypothèse de croissance démographique annuelle de 1 %.
Sur le secteur de Fougères, l'étude se base sur la projection de 1 % de croissance. Elle tient également compte des projections de population des 6 communes raccordées à la station d'épuration.
La capacité nominale de la STEP (65 000 EH) permet de traiter les projections d'augmentation de la population, sans risque de saturation.

<u>Capacité actuelle de la STEP et charge traitée</u>

La station d'épuration de Fougères est une station de type "Boues Activées à très faible charge", avec une capacité de **65 000 équivalents habitants (EH**), traitant en moyenne 3 900 kg de DBO5 par jour et pouvant gérer 6 500 m³ d'eau par jour en période sèche, et jusqu'à 12 000 m³ en période de pluie.

Selon l'analyse des données d'autosurveillance des cinq dernières années, la charge organique de pointe (percentile 95) est de 2 360 kgDBO5/j, ce qui correspond à **40 000 EH.**

La population domestique raccordée est évaluée à 25 000 habitants (nombre d'abonnés au

RPQS avec taux d'occupation des résidences de l'INSEE). Les rejets industriels actuels représentent donc 15 000 EH.
Aussi, la STEP a une capacité nominale de 65 000 EH avec une charge organique de pointe de 40 000 EH, soit bien en deçà de sa capacité maximale.

Ainsi, l'étude des charges actuelles et futures démontre que la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour répondre aux projections futures en termes de nombre d'habitants.

La capacité nominale de la STEP (65 000 EH) permettra de traiter cette hausse, en tenant compte des projections d'augmentation de la population des 6 communes concernées, sans risque de saturation.
Bien que la STEP actuelle puisse gérer la croissance démographique projetée, un projet de nouvelle station d'épuration est envisagé pour 2030. Ce projet tiendra compte des besoins futurs des communes raccordées à la STEP.

En résumé, la station d'épuration actuel est pleinement compatible avec la progression démographique estimée. Avec une capacité nominale de 65 000 EH, bien au-delà de la charge actuelle de 40 000 EH, la STEP peut gérer l'augmentation de la population sans risque de saturation. De plus, le projet d'une nouvelle station d'épuration à l'horizon 2030 assurera une gestion durable et pérenne des eaux usées, en phase avec l'évolution démographique des communes raccordées et les objectifs d'urbanisme.

Concernant les impacts sur les milieux récepteurs

La conclusion du bilan annuel indique que « l'étude de la qualité du NANCON et du COUESNON réalisée en 2023 par l'entreprise AQUASOL de Cesson Sévigné (35) pour le compte de la Ville de FOUGERES dans le cadre du suivi du rejet de la station d'épuration de la commune a montré que ce rejet n'engendrait pas de dégradation de ses cours d'eau sur les paramètres étudiés. »

Le projet de rénovation de la STEP de Fougères ainsi que le Plan Pluriannuel de travaux prendront en compte l'amélioration de la gestion des charges organiques et hydrauliques dans la situation actuelle, afin d'améliorer la performance du système.

Sur le système d'assainissement non collectif

L'avis de la MRAe sur le dossier de révision du PLU souligne la nécessité d'une analyse plus approfondie concernant l'impact des systèmes d'assainissement non collectif (ANC). À cet égard, il est prévu que le Schéma Directeur prenne en compte non seulement l'assainissement collectif, mais aussi l'assainissement non collectif dans les communes concernées, afin de garantir la compatibilité avec les objectifs de qualité des milieux aquatiques du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Couesnon.

En conclusion, la Ville de Fougères met en place des mesures concrètes pour anticiper l'impact de l'urbanisation sur le système d'assainissement et sur les milieux récepteurs. Le projet de rénovation de la STEP, le suivi des rejets, ainsi que l'étude en cours dans le cadre du Schéma Directeur, permettront de garantir une gestion adaptée des charges organiques et hydrauliques.

Les données sont mises à jour dans le rapport de présentation et l'annexe sanitaire

2.7. Trame verte et bleue – cours d'eau et zones humides

Réserve

Le PLU doit prendre comme référence la cartographie des cours d'eau du site de l'État en Ille-et-Vilaine pour l'analyse du réseau hydrographique. Les cartographies du rapport de présentation et des annexes doivent être complétées et intégrer l'ensemble des cours d'eau.

La marge de recul, de 10 m par rapport aux rives des cours d'eau, doit être insérée dans les dispositions générales du règlement pour la rendre applicable à l'ensemble des zones du PLU. Des précisions au règlement écrit, sont nécessaires pour renforcer les dispositions de protection des cours d'eau.

Un inventaire zone humide, ainsi qu'un inventaire faune/flore, du fait de la proximité avec la ZNIEFF (forêt de Fougères) et une zone humide riveraine de cours d'eau, doivent être menés selon la séquence ERC pour les secteurs 1AU et 2AU « Chemin du Pâtis ». Le cours d'eau et la zone humide présents dans le secteur proche de l'OAP devront être identifiés sur les schémas de l'OAP. L'OAP doit préciser qu'une partie du secteur est situé en périmètre éloigné du captage de Fontaine la Chèze. *Extrait avis de l'Etat.*

Recommandation :

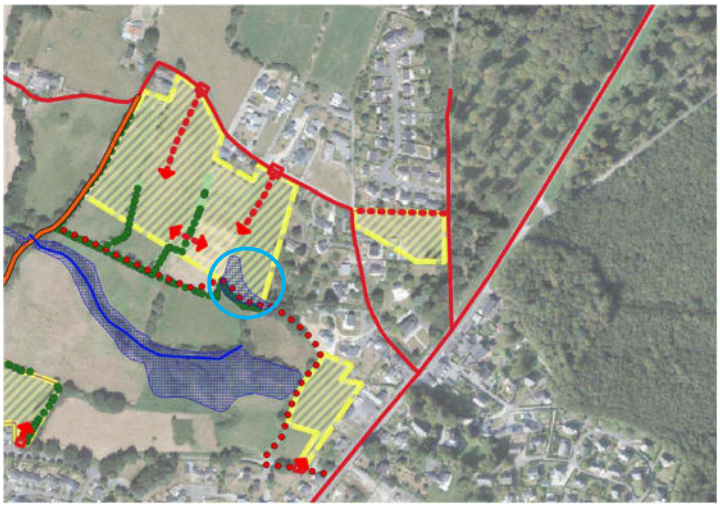
Compléter les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, supports de la biodiversité, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides et boisements identifiés

Réponse de la commune

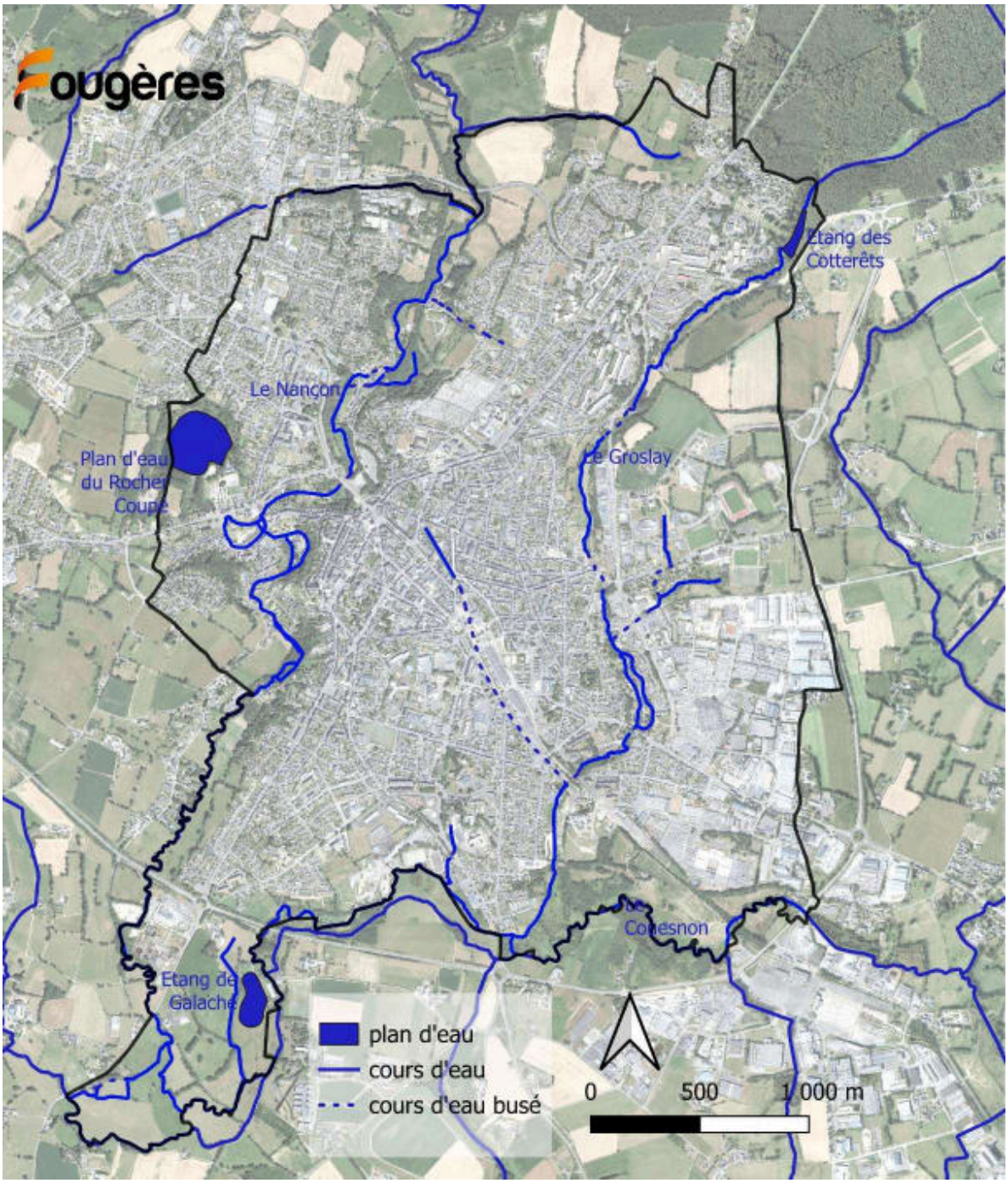
Les cartographies sont mises à jour à partir des données fournées par le SAGE Couesnon. Les cartes du rapport de présentation sont actualisées et affichent les cours d'eau busés.

Pour la zone d'extension urbaine de Chemin du Pâtis, cette zone est reclassée en 2AU, zone d'urbanisation ultérieure à long terme. Une étude plus complète sur les zones humides et les inventaires associés sera entreprise ultérieurement à la présente procédure, sachant que l'ouverture à l'urbanisation de ce site imposera de facto la réalisation d'une évaluation environnementale qui inclut une analyse ERC et des études zones humides le cas échéant. Ainsi, il est inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Pâtis/Forairie, qu'un inventaire zone humide, faune/flore, du fait de la proximité avec la ZNIEFF et d'une zone humide sera nécessaire préalablement à l'urbanisation future de ce site.





De plus une zone humide est ajoutée au règlement graphique sur ce secteur (cercle bleu).



Cartographie des cours d'eau

Concernant les espaces tampon ou lisière à proximité des zones humides identifiées, une réflexion va être engagée pour intégrer ces éléments dans la gestion des périphéries des zones humides et boisements dans le cadre du PLUI.

Des modifications sont apportées au règlement écrit afin de renforcer la protection des zones humides et l'inconstructibilité près des cours d'eau, notamment concernant les plans d'eau.

2.8. Espaces Boisés Classés – éléments de paysage

Réserve

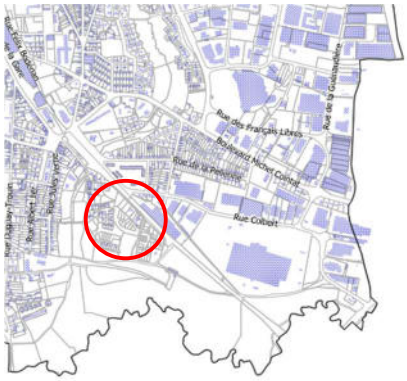
« La parcelle BE 0184 en zone NPa (à proximité de l'OAP La Placardière) n'est pas classé en EBC, le boisement est donc non protégé au PLU. En cohérence avec le rapport de présentation, le boisement présent sur cette parcelle doit être classé en EBC. » *Extrait avis de l'Etat.*

Recommandation

Le diagnostic et la protection du bocage doivent être renforcés, inscription au règlement graphique des intentions des OAP, espace tampon autour des espaces boisés, se référer à l'Atlas des paysages et mieux retranscrire les objectifs paysagers.

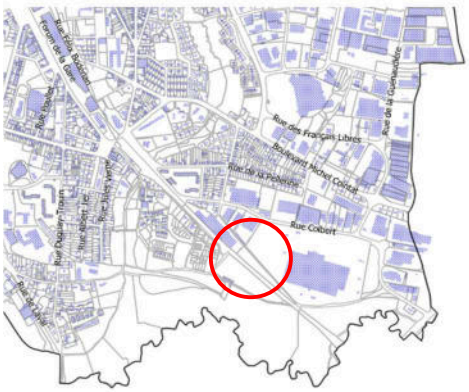
Réponse

La parcelle BE0184 est classée en EBC au nouveau plan graphique.



	
PLU arrêté	PLU approbation

Renforcement bocager

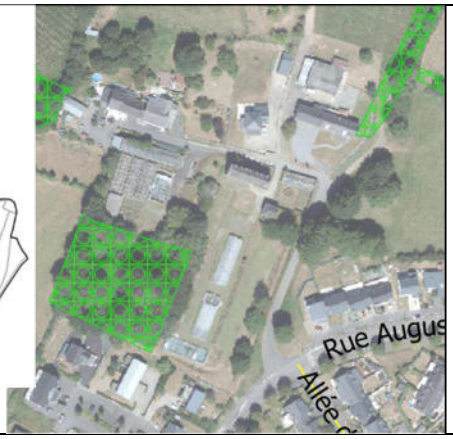




La Placardière. Création d'une protection de haie pour les arbres (en vert).

Sur l'OAP de la Forairie, l'EBC principal est redessiné, et un nouvel EBC est créé sur une partie des arbres concernés par l'EBC supprimé.







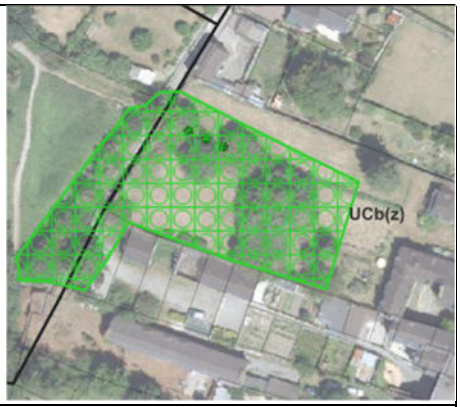
PLU arrêté	PLU approbation

La Forairie. EBC au plan arrêté et adaptation et création d'EBC (en vert).

Dans la rue de Rillé, l'EBC est agrandi pour prendre en compte une haie







PLU arrêté	PLU approbation

Plusieurs linéaires de haies sont ajoutés au règlement graphique. Ces linéaires correspondent à des projets de plantation dans le cadre du programme Breizh Bocage. L'intention de création de haie sur l'OAP Chapelle Janson est ajouté sous la forme d'un espace boisé à créer.



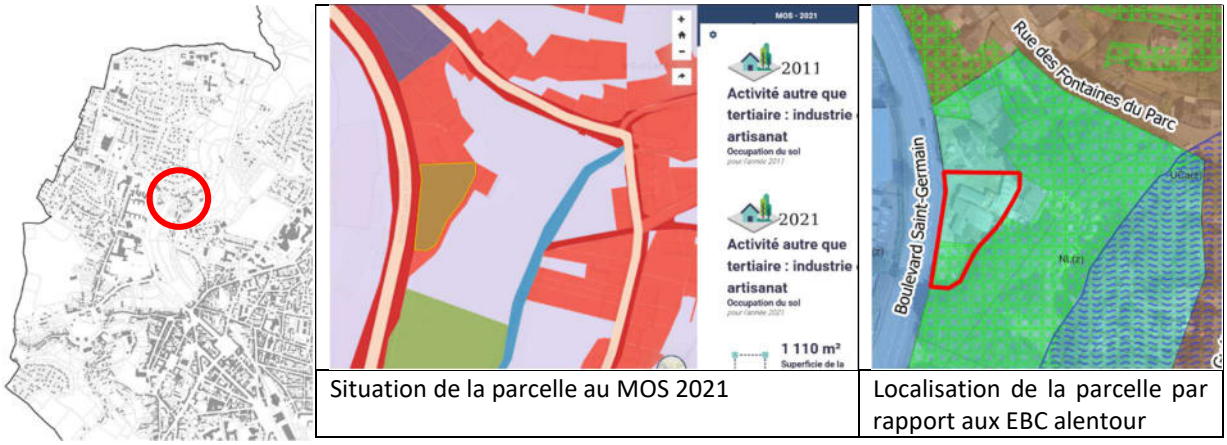
Paron : localisation de linéaires de haies ajoutés dans la cadre du programme Breizh Bocage et de l'intention de création d'une haie au sud de l'OAP Chapelle Janson

Sur la protection en lisière des EBC, le repérage graphique couvre assez largement le houppier des arbres pour garantir une marge de protection. Néanmoins, pour un renforcement de la protection des lisières pour les boisements, il sera opportun qu'une réflexion soit engagée pour intégrer ces éléments dans la gestion des périphéries des zones humides et boisements dans le cadre du PLUI pour un repérage et des mesures à l'échelle intercommunale.
Des références à l'Atlas Départemental des Paysages sont apportées au rapport de présentation (Tome A p. 44).
Les réflexions attendues sur le paysage seront approfondies à l'échelle intercommunale au regard des enjeux de grands paysages à l'échelle du territoire et des continuités paysagères entre les communes.

Le règlement est complété concernant les éléments patrimoniaux paysagers : obligation de deux linéaires replantés pour un linéaire supprimé.

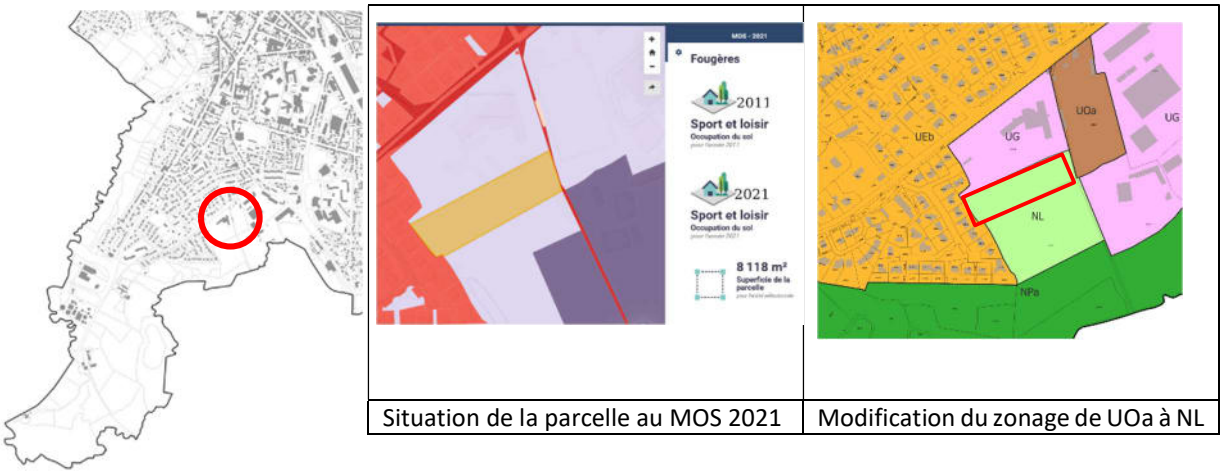
Modification des OAP thématiques
OAP Renaturation
Trois sites ont été ciblés pour participer à la diminution de l'artificialisation du sol au travers de renaturation, le site de l'ancien marbrerie boulevard Saint-Germain, le site de la Bayette Enfumée et un site situé entre le parking de la Carrière du Rocher Coupé et un garage.

- Sur le site du boulevard Saint-Germain, les travaux prévus comprennent la désimperméabilisation du sol (suppression de l'enrobé), la plantation d'arbres, le renforcement des murs de soutien contre l'érosion des sols et la démolition de bâtiments et des parties bétonnées.



Situation de la parcelle au MOS 2021	Localisation de la parcelle par rapport aux EBC alentour

- Sur le site de la Bayette enfumée. Le site est classé en UOa au PLU arrêté, mais le zonage est modifié en zone NL. Le site est considéré comme appartenant à la catégorie « sport et loisir » au MOS de 2021. Le projet de renaturation pourrait permettre l'implantation d'une végétation résistante et fixant les polluants du sol, le site est en effet proche d'une ancienne décharge (classée en UG). Une convention sera conclue avec le propriétaire.



Situation de la parcelle au MOS 2021	Modification du zonage de UOa à NL

– parking de la carrière (0,13 ha) : désimperméabilisation et protection d'une mare

Le site situé entre le parking de la carrière du rocher coupé et l'arrière d'un garage est situé en zone UCb et classé en parc et jardin au MOS. Un projet de renaturation est proposé sur ce site afin de le désimperméabiliser et protéger une mare.



Situation de la parcelle au MOS 2024	Secteur proposé en renaturation

2.9. Risques et zones inondables

Réserve

Le projet de PLU sera complété sur la délimitation des zones inondables en s'appuyant sur l'Atlas des zones inondables.

Il fera également référence au plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne (2022-2027)

Recommandation

Le PLU pourrait prévoir des dispositions visant à limiter l'implantation et le développement d'établissements destinés à accueillir du public dans les zones inondables identifiées au règlement graphique.

Réponse

Des paragraphes spécifiques au Plan de Gestion des risques d'Inondation sont intégrés dans le rapport de présentation tome A pages : 22 et B pages : 190.

Pour l'ensemble de la ville, les données des Atlas des Zones Inondables ont été complétées par une campagne d'observations de terrain faite en collaboration par la ville et Fougères Agglomération en 2022-2023**. Il est proposé de conserver les zones inondables inscrites au PLU de 2013 et complétées par les AZI et la campagne de terrain en retenant le périmètre le plus large.**

Des ajustements ont été apportés au règlement concernant les zones inondables : l'encadrement de l'occupation du sol en zone inondable est renforcé au regard de la côte de crue, dont la carte est annexée au PLU.

2.10. Faune/flore – trame noire

Réserves

Des dispositions de protection du milieu constituant un habitat d'une espèce protégée (faucon pèlerin) devront être intégrées au règlement graphique.

Les dispositions en faveur de la trame noire devront être renforcées dans les OAP « TVB et intégration de la biodiversité en milieu urbain ».

Les clôtures, implantées dans les espaces naturels au sens large et notamment dans les zones naturelles ou forestières, doivent faire l'objet de prescriptions (ht maximum de 1,20 m, pose à 30 cm du sol, ni vulnérantes, ni piège pour la faune…) dans le règlement du PLU, afin de permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

La liste des plantes invasives interdites annexée au règlement doit être mise à jour. L'interdiction d'implantation de plantes invasives devra être complétée pour les clôtures en zones UA et UG, et N.

Réponse

La commune est consciente des enjeux liés à la protection de la faune, une étude écologique a d'ailleurs été réalisée. Le site de la carrière étant la propriété de la ville, la maitrise du foncier permet de contrôler les projets qui pourraient avoir une incidence sur la nidification du faucon pèlerin.
De plus la potentielle utilisation de la réserve en eau que constitue la carrière du Rocher Coupé impose une maitrise des projets et une protection de l'environnement du site.
Cet enjeu de protection est intégré à l'OAP sectorielle n° 8 Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, et îlot Porte Rillé.

Concernant la trame noire, le rapport de présentation et l'OAP thématique sont complétés afin d'ajouter les dispositions en faveur de la trame noire.

De plus, la Ville a signé la Charte de développement durable « Fougères, ville solidaire » en 2007. En effet Fougères est inscrite dans une démarche d'Agenda 21 à long terme. Dans le cadre d'une recherche d'économies d'énergie sur les bâtiments, grâce à l'application d'un éclairage programmé, **la ville pourrait cibler des lieux prioritaires localisés au sein de la Trame Verte et Bleue pour y appliquer une maîtrise des éclairages publics aux abords des parties naturelles des vallons**. Ce type d'action pourrait profiter à une économie d'énergie sur les bâtiments mais également favoriser le déplacement d'espèces nocturnes telles que les chiroptères, certaines espèces d'oiseaux ou encore des micromammifères.
Il serait pertinent d'engager une réflexion sur la Trame noire à l'échelle intercommunale pour assurer une cohérence des dispositifs à l'échelle des grands corridors écologiques.

Concernant les clôtures, nous proposons une modification de la rédaction des articles 2.2.3 des règlements des zones N.

Conformément à loi engrillagement des espaces naturels du 2 février 2023, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Cependant, des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à l'usage des constructions ou en raison du caractère patrimonial du lieu.

La liste des plantes invasives interdites annexée au règlement est complétée.

2.11. Climat, air, énergie

Recommandations

Les données du rapport de présentation sont à mettre à jour avec des données plus récentes.

Une étude de la qualité de l'air est recommandée ainsi que la mise en place de dispositions permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

En complément des dispositions prévues, le règlement peut renforcer le déploiement des énergies renouvelables, en lien avec le PCAET (action 5.4 et 5.5).

L'estimation des potentiels d'économies d'énergie et de réduction des émissions de GES pourrait intégrer les « passoires énergétiques ». La capacité de stockage des GES est un point à aborder et à détailler en déclinant dans le PLU les actions du PCAET.

L'OAP énergie climat gagnerait à indiquer un objectif (rénovation, construction) à atteindre sur les bâtiments économes en énergies.

Réponse :

Les données du rapport de présentation concernant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre sont mises à jour.

Une étude de la qualité de l'air était réalisée par AirBreizh lorsque l'association disposait d'une station de mesure dans la ville de Fougères. Les données de la qualité de l'air de AirBreizh se basent sur différentes stations localisées dans une dizaine de villes bretonnes et indiquent une qualité moyenne de l'air pour le département d'Ille et Vilaine. Il pourrait être intéressant de se rapprocher de l'association pour proposer de nouveaux points de mesure à Fougères mais cela ne dépend pas du PLU.

Afin de limiter l'émission de polluants atmosphériques ou de favoriser leur fixation, plusieurs dispositions sont davantage détaillées dans l'OAP thématique :

- utilisation des pompes à chaleurs et le remplacement des chaudières utilisant des énergies fossiles.
- développement des matériauthèque et recyclage de matériaux.
- diminution de la température de consigne de 2°C pour l'ensemble des bâtiments.
- Ajout de la thématique de l'agriculture.

Plusieurs axes développés dans le PLU permettent d'augmenter le stockage de GES :

- la diminution du rythme de l'artificialisation du sol sur la commune
- le développement de la biodiversité et sa protection
- l'utilisation de matériaux biosourcés représente également un potentiel de stockage pour le carbone.

Concernant l'estimation des potentiels d'économies d'énergie et de réduction des émissions de GES :

- les « passoires énergétiques » sont déjà mentionnées dans les documents du PLU (rapport de présentation et OAP), une part importante correspond à des logements vacants. La Ville participe, avec l'Agence Locale de l'Énergie (ALE) via une convention, à l'accompagnement global des porteurs de projets dans la rénovation du patrimoine bâti et la résorption de la vacance.
- une importante étude patrimoniale permettant de déterminer une typologie de bâtiments patrimoniaux, des recommandations sur les techniques de rénovation du bâti ancien sont intégrées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique. Cela permet d'optimiser les gains énergétiques sur le bâti existant, tout en évitant les risques comme l'apparition de mérule due à une mauvaise ventilation et des solutions d'isolation inadaptées.

La ville de Fougères travaille avec Fougères Agglomération dans le cadre du schéma directeur des énergies. Dans ce contexte, plusieurs prospects ont été identifié pour les ENR. Des échanges sont également en cours afin de classer l'ensemble de la ville en zone d'accélération pour le photovoltaïque.

Les objectifs du PCAET sont rappelés dans l'OAP thématique. Concernant les objectifs à atteindre pour la rénovation et la construction de bâtiments économes en énergie, l'OAP thématique rappelle l'étiquette de classe énergétique ou le pourcentage de gain énergétique préconisés par les différents outils d'accompagnement à la rénovation.

Des indicateurs de suivi en lien avec le changement climatique sont complétés dans le tableau récapitulatif du rapport de présentation (tome B).

P.239 compléments sur le tableau des indicateurs

Energie	Maitrise des consommations énergétiques	Energie consommée sur les bâtiments publics	Relevés de consommations sur les bâtiments publics	Tous les 3 ans	Commune	Intervention sur les bâtiments publics énergivores pour améliorer leur efficacité thermique
		Efficacité énergétique des logements	Analyse des évolutions annuelles des kWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale Données observatoire de l'environnement de Bretagne	Annuel		
	Production d'énergie renouvelable Suivi de la qualité de l'air	Installation de systèmes d'énergie renouvelables par les particuliers ou par la collectivité sur des bâtiments publics	Nombre d'installations de systèmes d'énergie renouvelables	Annuel		Identification de point de blocage réglementaires éventuels lors des analyses des demandes d'installation
		Installation de capteurs de mesure	Mesure de quantité de polluants	Annuel	Air Breizh ou association ou commune	Identification des points de forte pollution

2.12. Zones naturelles et agricoles

Avis défavorable de la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture

Concernant la construction d'annexe en milieu naturel

- Les règles d'emprise au sol maximum des annexes, fixées à 40 m² hors piscine et cumulables avec des constructions annexes pour piscines d'une emprise au sol de 50 m², compromettent l'activité agricole.
- Les règles d'inter-distance des annexes aux bâtiments agricoles ne sont pas mentionnées.
- La distance maximale des annexes au bâtiment principal n'est pas mentionnée.
- La date d'approbation du PLU comme date de référence pour éviter la réalisation d'annexes et/ou d'extensions successives en zone A et N n'est pas mentionnée.

Concernant le zonage NPb

Le rapport de présentation indique que la dernière zone A est basculée en zone NPb sans apporter de justification. Le zonage NPb n'est pas adapté et les zones agricoles devront être reclassées en A.

Aucun diagnostic n'est présenté sur l'activité agricole. La pertinence du choix de suppression de la zone A est interrogée.

Revoir les règles de construction en zone NPb, notamment concernant le CUMA. La rédaction proposée est maladroite. Il conviendra de remplacer par l'écriture suivante : « les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole » par « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».

Enfin, le seul siège d'exploitation implanté sur la commune est en zone UG correspondant à une zone spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et services publics. Les centres équestres ne rentrent pas dans cette catégorie mais relèvent de l'exploitation agricoles.

Réponse

Concernant la construction d'annexe en milieu naturel

Demande 1 :

« Considérant que les règles d'emprise au sol maximum des annexes, fixées à 40 m² hors piscine et cumulables avec des constructions annexes pour piscines d'une emprise au sol de 50 m², compromet l'activité agricole »

Réponse de la commune :

Il est prévu l'interdiction des annexes de types « piscine » en zone naturelle.

Une modification du règlement de la zone N est proposée.

Demande 2 :

« Considérant que les règles d'inter-distance des annexes aux bâtiments agricoles ne sont pas mentionnées »

Réponse de la commune :

Pour les changements de destination, les extensions et les annexes, une règle de distance entre le bâtiment concerné et les bâtiments agricoles est ajoutée au sein de la zone N.

Il sera ajouté que les extensions et annexes peuvent être autorisées sans modification des distances existantes, lorsque le bâtiment principal se situe déjà en deçà des seuils réglementaires. Cette

tolérance s'applique dès lors que les distances existantes sont inférieures à la distance minimale prévue par la réglementation en vigueur concernant les exploitations agricoles.

Demande 3 :

« Considérant que la distance maximale des annexes au bâtiment principal n'est pas mentionnée »

Réponse de la commune :

Une distance de 20 m maximum entre l'annexe et le bâtiment principal est déjà présente en zone N.

Demande 4 :

« Considérant que la date d'approbation du PLU comme date de référence pour éviter la réalisation d'annexes et/ou d'extensions successives en zone A et N n'est pas mentionnée »

Réponse de la commune :

Concernant la demande d'intégration d'une date de référence afin de prévenir la réalisation successive d'annexes et/ou d'extensions, il convient de rappeler que le règlement en vigueur limite déjà la surface totale de l'habitation à 250 m² de surface de plancher, et que l'emprise au sol cumulée des annexes ne peut excéder 40 m². Néanmoins, afin de renforcer cette règle, nous intégrerons cette notion de date de référence.

Concernant le zonage NPb

Le rapport de présentation sera modifié afin de justifier le reclassement d'une zone A en zone NPb. En effet, compte tenu de la superficie restreinte de notre territoire, il apparaît plus cohérent d'harmoniser l'ensemble des zones naturelles (zones N), en les distinguant selon leurs vocations spécifiques : NL, NPa et NPb. Ce reclassement ne remet nullement en cause le maintien ni le développement des activités agricoles, la zone NPb permettant exactement les mêmes usages qu'une zone A.

Concernant les règles de construction en zone NPb

La demande d'ajustement est prise en compte pour la zone NPb sous réserve d'intégration paysagère et de compatibilité avec l'environnement urbain voisin

Extrait du règlement modifié:

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole

En zone NPb, les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient compatibles avec l'environnement urbain voisin.

Concernant le centre équestre

Le centre équestre de Montaubert relève de la catégorie « activités de service » et non « agricole » et ne peut donc être considéré comme une exploitation agricole. À ce titre, il ne saurait être classé en zone A, et ce pour plusieurs raisons :

- Le site est situé dans un environnement résidentiel dense, à dominante pavillonnaire.

- Le centre équestre exerce une activité de nature sportive et de loisirs, et non agricole.

- Le terrain appartient à Fougères Agglomération, et l'activité du centre équestre s'inscrit dans le cadre des compétences de l'agglomération en matière d'équipements sportifs et de loisirs.

- Le terrain reste la propriété de l'agglomération et est mis à disposition d'une association à vocation sportive, culturelle et de loisirs : l'Écurie Montaubert Sports Équestres (EMSE).

2.13. Economie et commerce

Recommandations :

La CCI souhaite que le PADD soit modifié pour indiquer que le développement de la ville s'appuie fortement sur le dynamisme industriel. Etre vigilant au sujet du développement du secteur de la Placardière, l'usine SAFRAN a déjà été contrainte à investir dans des isolants phoniques pour réduire les émergences de bruit.

La CMA interroge sur le projet de PLU et la gestion économe du foncier économique, sur le soutien à l'activité artisanale et la mixité fonctionnelle au sein de OAP et sur le stationnement.

Recommandation N°3 (commissaire enquêtrice) : Des observations des PPA portent sur la prise en compte des besoins spécifiques des artisans et professions libérales pour leur installation et leur évolution. Le PLU modifié devrait préciser comment elle est prise en compte

Réponse de la commune

En préalable à la réponse aux avis ci-dessous, rappelons que la question du développement économique relève de la compétence communautaire.

Fougères s'affirme aujourd'hui comme un pôle économique dynamique, alliant tradition industrielle et diversification sectorielle.

Concernant l'émergence de bruit de l'usine SAFRAN, la prescription d'isolation phonique en bordure de voie verte sur l'espace public ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de PLU et la gestion économe du foncier économique
Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) favorise une gestion économe du foncier en optimisant les surfaces aménagées dans les zones d'activités existantes. Cette orientation repose sur une analyse approfondie de la localisation et de la quantification des espaces économiques menée à l'échelle supra-communale, comme détaillé dans le rapport de présentation (Tome B, pages 21 et 22 – 1.2.1).

Les zones d'activités présentes sur le territoire intercommunal sont complémentaires et offrent encore d'importantes possibilités de développement, notamment sur les communes périphériques. Dans ce contexte, aucune extension des espaces économiques n'est prévue dans le PLU communal, ces enjeux étant désormais de la compétence de Fougères Agglomération.

Soutien à l'activité artisanale et mixité fonctionnelle
De manière générale, le règlement du PLU encourage la mixité fonctionnelle dans toutes les zones, dans le respect des vocations définies. Ainsi, les activités artisanales ou commerciales sont autorisées dès lors qu'elles respectent les règles d'implantation prévues. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), bien que souvent à dominante résidentielle, n'excluent pas ces activités.

Les zones dédiées aux activités économiques
Un zonage spécifique pour l'industrie (UAi) sur la zone de la Guénaudière est maintenu et démontre l'importance accordée au secteur industriel sur le territoire de Fougères. Afin de conserver la spécialisation des zones, le projet de PLU prévoit également de maintenir un zonage spécifique pour le commerce (UAc).

Adaptation du règlement dans l'optique de conforter le caractère industriel de la zone UAi.

Les articles 1.1.1 et 1.1.2 du règlement sont modifiés.
Les occupations et utilisations du sol suivants sont autorisés (..)

4- En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre 1.1.2.

Stationnement et accessibilité
Le règlement du PLU impose la création de stationnements adaptés aux usages selon les zones, notamment pour accueillir les salariés des entreprises.

En ce qui concerne l'accessibilité aux commerces et activités, la Ville accorde une attention particulière à l'offre de stationnement public. Cette stratégie vise à renforcer l'attractivité du centre-ville face à la concurrence des grandes surfaces périphériques. Le centre-ville de Fougères dispose d'environ 4 000 places de stationnement (hors résidentiel), incluant des zones payantes, gratuites, et en zone bleue avec une cinquantaine d'arrêts minute favorisant les rotations rapides.

Un parking gratuit de plus de 500 places, à proximité immédiate du centre-ville, est également mis à disposition. Il est desservi par un ascenseur urbain facilitant l'accès piéton, cycliste ou à mobilité réduite.

Plan Commerce et Artisanat
Malgré la faible superficie de la commune, les besoins actuels en implantation d'activités artisanales sont globalement satisfaits. Les nouvelles installations interviennent souvent à l'occasion de mutations d'entreprises. À ce jour, aucune activité artisanale n'a été signalée comme étant dans l'impossibilité de s'implanter, que ce soit sur le territoire communal ou intercommunal.

La Ville mène depuis plusieurs années une politique volontariste à travers son Plan Commerce et Artisanat, dont la version actuelle couvre la période 2022-2026. Ce plan vise à soutenir et dynamiser l'activité artisanale, en lien étroit avec Fougères Agglomération. Une attention particulière est portée aux porteurs de projets, avec un accompagnement personnalisé favorisant l'émergence d'initiatives locales.

L'intégration d'activités artisanales dans les cellules vacantes ou les secteurs sous-utilisés est encouragée car elle permet de valoriser l'existant tout en limitant le besoin d'urbanisation supplémentaire. Une étude plus approfondie pourra être menée à l'échelle intercommunale pour évaluer les besoins et le potentiel d'implantation future.

Compte tenu de la superficie limitée de notre territoire communal (1043 hectares), une approche plus globale des enjeux économiques, tant industriels qu'artisanaux, sera envisagée à la lumière d'une réflexion sur le PLUI voire sur la création d'une commune nouvelle. **Cette démarche permettra à Fougères de renforcer son rôle de ville-centre et de stimuler le développement économique ainsi que l'offre de services sur l'ensemble du territoire.**

Ces éléments sont intégrés au PADD et au rapport de présentation.

2.14. Déplacements – infrastructures

Remarques

L'Etat indique la nécessité de préciser les règles sur les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité public en zone NPa et interroge sur l'accessibilité du centre-ville en lien avec les zones de développement urbain programmées et la création d'un pôle d'échange multimodal et son impact, sur le plan d'amélioration des déplacements et le schéma directeur cyclable.
La CCI souhaite que le PLU fasse clairement référence à la pénétrante entre la rocade Est et la Boulevard de Groslay et précise le projet de rocade Nord.
Fougères Agglomération souhaite des précisions sur le stationnement des cycles.
Le Département demande de préciser les règles sur l'accès aux routes départementales.

Réponse

Le règlement concernant le DPU et le stationnement vélo sont mis à jour.
Dans la section 3 de chaque zone dans le règlement, l'article R111-5 du code de l'urbanisme est mis à jour.

Concernant le projet routier entre la rocade Est et le Bd de Groslay

La Ville de Fougères est propriétaire de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de la voie. Cela ne nécessite donc pas d'inscrire d'emplacement réservé qui est un outil permettant d'acquérir les terrains.

Concernant la rocade Nord.

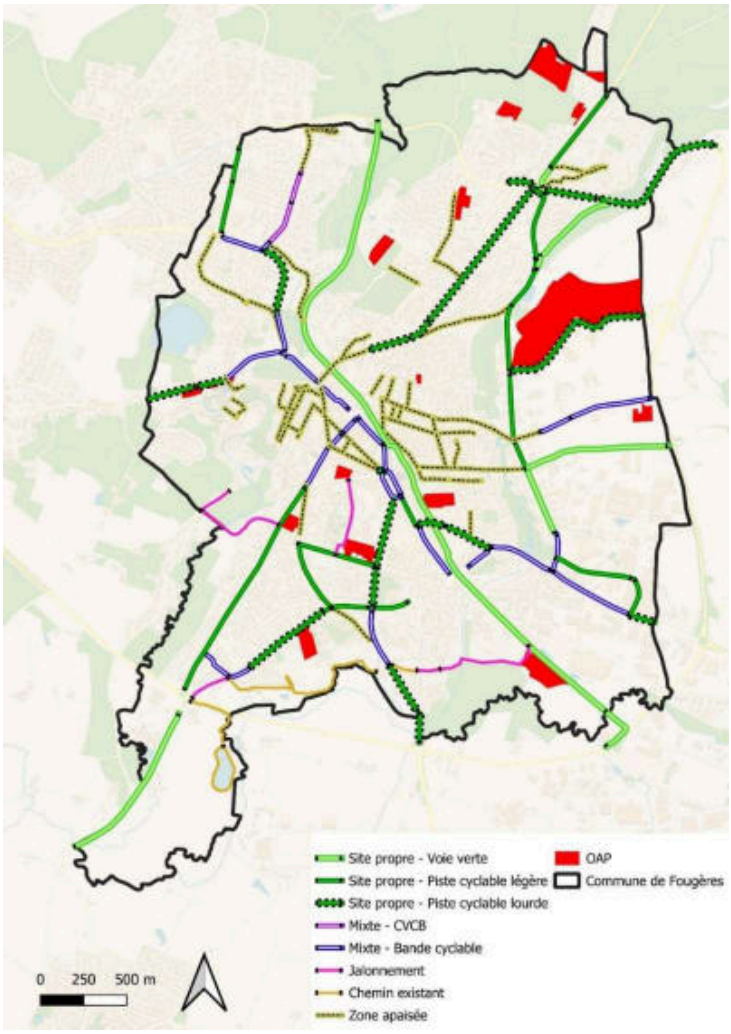
Dans le cadre de la construction du Pacte des mobilités locales avec Fougères Agglomération, le Département d'Ille-et-Vilaine a proposé de consulter les habitants de cette agglomération sous la forme d'un comité citoyen.

Le Département a officiellement annoncé le 12 septembre 2025, que le contournement nord de Fougères ne serait pas réalisé.

Sur l'accessibilité au centre-ville

Concernant les OAP 2-5-13 OAP 1 et 3, éloignées du centre-ville, ces sites sont situés à proximité relative d'un point de desserte du réseau des bus de Fougères Agglomération. Lors du renouvellement des DSP Transport, Fougères Agglomération se rapproche des services de la ville de Fougères pour réorienter le schéma de desserte au plus près des pôles générateurs de flux et d'habitat.

Le schéma Directeur cyclable validé en Conseil Municipal le 2 février 2024 se décline en 6 axes stratégiques et 14 actions concrètes en faveur des modes actifs. Cette démarche a permis d'élaborer le réseau cyclable de la Ville de Fougères en intégrant l'amélioration de la cyclabilité de la zone 30 tout en créant des continuités cyclables entre la zone 30 et les axes structurants. Le plan d'actions du schéma directeur cyclable permet d'inscrire dans la durée la volonté de renforcer le maillage cyclable à travers la ville, pour les déplacements du quotidien. Le schéma directeur cyclable de la Ville a été mené en lien étroit avec celui de Fougères Agglomération pour traiter notamment les connexions avec les communes voisines, et ainsi faciliter les déplacements cyclables vers le centre-ville, avec des aménagements dédiés.



Localisation des OAP sectorielles par rapport au schéma directeur cyclable

Sur le plan d'amélioration des déplacements

Le plan d'amélioration des déplacements fougerais adopté par la municipalité vise à un plus juste partage de l'espace entre les différentes mobilités et comprend de nombreuses actions qui permettront de développer la pratique des modes actifs. Parmi ces éléments, il convient de souligner le passage en zone 30 de l'ensemble de la ville à partir de juin 2025 et la mise en sens unique de nombreuses voies qui permettront de renforcer les doubles sens cyclables et améliorer les connexions des infrastructures avec le PEM et la voie verte qui assure l'ossature de liaison Nord-Sud de la ville.

La création d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM), a été conçu dans une démarche intégrée et concertée. Il repose sur un plan guide urbain et paysager, document stratégique, qui assure la cohérence des aménagements tout en respectant les spécificités locales. Ce plan guide, élaboré par une équipe pluridisciplinaire, définit les grandes orientations d'aménagement, notamment la gestion des flux de circulation, l'intégration des modes de transport doux, la végétalisation des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine existant.
L'insertion paysagère et urbaine est au cœur du projet. Les aménagements prévoient une végétalisation significative des espaces publics, la création de cheminements piétons sécurisés et l'intégration de pistes cyclables. Ces actions visent à renforcer l'attractivité du quartier, à améliorer la qualité de vie des habitants et à favoriser une mobilité durable.

2.15. Servitudes d'utilité publique

Réserve

Concernant les servitudes I4 de transport d'éléctricité, la RTE indique qu' **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire.

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal.
Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaitre clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes ;

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **90kV NO 1 EPINAY - FOUGERES - PONTMAIN**
- **90kV NO 1 ERNEE - FOUGERES**
- **90kV NO 1 FOUGERES - ROMAGNE - ST-BRICE-EN-COGLES**

Remarque concernant la protection de périmètres de captage

La MRAe relève que le projet de PLU indique avoir mis en place les protections nécessaires afin de préserver les ressources en eau potable du territoire, en particulier les périmètres de captage. Sur le plan des servitudes, la zone concernée par les périmètres de protection n'est pas correctement reportée, avec une erreur de tracé concernant le périmètre éloigné au niveau de sa limite est « Le Pâtis de la Barre ».

Réponse

La liste des servitudes I4 de l'annexe est mise à jour comme suit

I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15/06/1906 modifiée Loi du 08/04/1946 (article 35) Ordonnance du 23/10/1958 Décrets du 06/10/1967 et du 11/06/1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 06/10/1967 ou arrêté préfectoral du 11/06/1970 modifié	Liaison souterraine 90 000 Volts: Liaison souterraine 90kV N0 1 FOUGERES-LAUNAY Liaisons aériennes 90 000 Volts : Ligne aérienne 90kV N0 1 FOUGERES - ROMAGNE - ST-BRICE-EN-COGLES Ligne aérienne 90kV N0 1 ERNEE-FOUGERES Ligne aérienne 90kV N0 1 EPINAY - FOUGERES - PONTMAIN	RTE Groupe Maintenance Réseaux Bretagne ZA de Kerourvois Sud 29556 QUIMPER

Le tracé de la ligne souterraine est ajouté au plan graphique.

Le règlement est modifié comme suit :

Article 2 – le ouvrages du réseau public de transport d'électricité

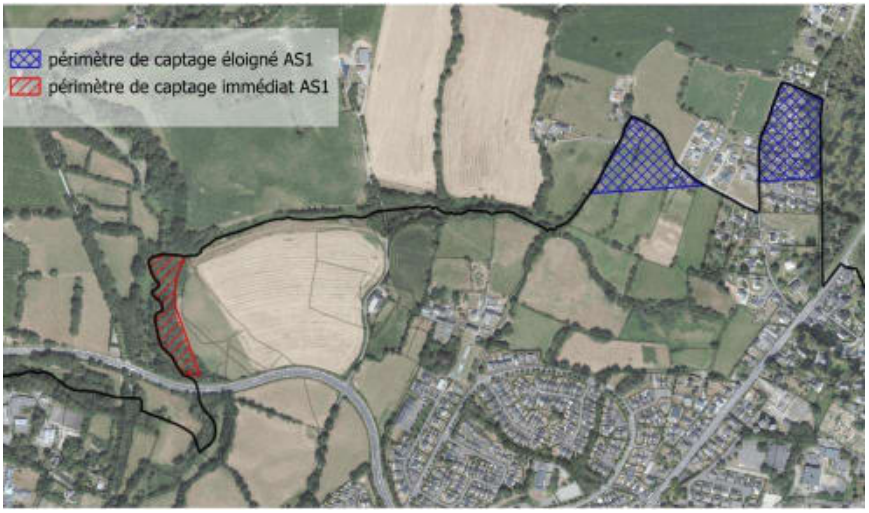
Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Les EBC ont été déclassés sous les lignes HT sur le document graphique. Modification faite également sur le rapport de présentation.

	PLU arrêté
	PLU pour approbation, suppression des EBC sous les lignes à très haute tension (20 m de part et d'autre des lignes)

Modification du tracé des Espaces Boisés Classés sous les lignes très haute tension

Le tracé des périmètres de captage a été mis à jour et corrigé sur le plan graphique et est reporté dans le rapport de présentation et les OAP.



Périmètre de captage éloigné et immédiat de la prise d'eau de Fontaine la Chèze.

Suite aux remarques sur les servitudes d'utilité publique, la liste des servitudes a été revue et mise à jour. Les servitudes n'ayant plus d'existence ont été supprimées (PT1, INT1 et EL11) du plan et des documents écrits. Le tracé de la servitude AC2 a été corrigé après consultation des documents officiels.

Modification du périmètre délimité des abords

Par arrêté du préfet de Région en date du 29 septembre 2025, un périmètre délimité des abords (PDA) autour de La Chapelle Saint-Pierre d'Iné est mis à jour.
Le nouveau périmètre est reporté sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Approbation du nouveau périmètre délimité des abords de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné.

	
PLU arrêté	PLU approbation

2.16. Divers

Les réponses à chacune des observations ci-dessous sont détaillées dans la fiche thématique en annexe.

Accueil des gens du voyage
Observation
Le PLU n'aborde pas la problématique de l'accueil des gens du voyage. Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, Fougères Agglomération a émis le souhait que les communes proposent des sites permettant le développement de capacités d'accueil nouvelles au-delà de l'existant. Dans le dossier du PLU, nous ne retrouvons pas cette ligne directrice.

Réponse
Pour rappel, Fougères dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage de 16 places créée en 2003, rénovée en 2009. En 2016, la compétence a été transférée à Fougères Agglomération. La capacité d'accueil de Fougères est complétée par l'aire de Louvigné-du-Désert qui dispose de 6 places. D'autres communes comme La-Selle-En-Luitré ont prévu d''étendre leur capacité d'accueil dans leur PLU.

Le SCOT et le PLUi à venir viendront homogénéiser cette question à l'échelle intercommunale. C'est pourquoi la Ville de Fougères n'a pas prévu d'étendre sa capacité d'accueil des gens du voyage.

Offre de formation
Observation
La croissance démographique annoncée est basée sur le maintien des habitants en ville dont les jeunes. Pouvez- vous résumer les structures qui peuvent constituer un pôle d'attraction pour retenir les jeunes sur Fougères (CAP, BEP, DUT,…) et l'offre de formation sur la commune pour des étudiants (nombre de places,..) a priori 8,7% en 2017 ?

Réponse
Présence d'établissements de formation à Fougères :
La commune de Fougères dispose d'une offre variée d'établissements de formation professionnelle répondant aux besoins diversifiés du territoire.
Le rapport de présentation est complété en ajoutant le point suivant au sommaire :
« 1.3.5. Offre de formation correspondant au marché de l'emploi du territoire »

Déchets
Observation
- tome B P257 que veut dire Pourront : Au sein des OAP les conditions de la collecte et de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain.
- tome B P271 il est indiqué : Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de traitement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions actuelles de gestion de déchets sur la commune.
La capacité du service gestionnaire a-t-elle été vérifiée du fait de la croissance des communes adhérentes ?
Existe-t-il des déchetteries/recycleries sur la commune ?

Réponse
Chaque projet sera examiné au cas par cas par le SMICTOM du Pays de Fougères qui organise la gestion des déchets dans le cadre de sa consultation lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le SMICTOM du Pays de Fougères dispose de toutes les compétences « déchets » sur son territoire : collecte, déchetterie, traitement. Il est compétent sur un territoire de 47 communes regroupant environ 90 000 habitants, a su adapter ses infrastructures et ses services à l'augmentation démographique et à l'évolution des besoins en matière de gestion des déchets.

Il existe 9 déchetteries gérées par le SMICTOM de Fougères dont une présente à proximité de Fougères, à Javené.

Annexes
La révision de la liste des annexes du PLU a été l'occasion de mettre à jour le périmètre d'étude de la création de la ZAC de Paron ainsi que l'arrêté de classement des voies bruyantes.

III. Modifications du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation

3.1. Modifications du règlement graphique

I. Demandes des PPA

II. Demandes du public

III. Demandes de la commissaire enquêtrice

IV. Modifications du plan graphique

I. Demandes des PPA

Les demandes des PPA induisant des modifications graphiques ont déjà été présentées dans les thèmes correspondants.

II. Demandes du public

Au cours de l'enquête publique, **une vingtaine de demandes de modifications graphiques** ont été formulées. Un tableau d'analyse de l'ensemble des demandes produites à l'enquête a été réalisé et associé au mémoire en réponse. Après analyse, les réponses ont été intégrées au plan graphique final. Ces modifications sont présentées dans le paragraphe suivant.

III. Avis de la commissaire enquêtrice

Certaines demandes de particuliers reçoivent un avis défavorable du fait des enjeux environnementaux (PLU-C23, PLU-C29, PLU-C31, PLUCO3, PLU-CO5, PLU-CO7) La CE note le cas particulier de la demande C12 qui porte sur un espace patrimonial qui mérite une attention particulière du fait des possibilités de mise en valeur pour la ville en termes d'aménités et d'attractivité. Cet espace remarquable en cœur de ville mérite une réflexion globale d'aménagement qui est validée par la commune. Le PLU est modifié pour le prendre en compte.

Des demandes portent sur l'installation d'artisans ou professions libérales qui ont indiqué lors de l'enquête ne pas avoir de possibilités d'installation (PLU-C15, PLU-C13, PLU-C17, PLUC18, PLU-CO8); Cette situation semble confirmée par les avis de la CMA et CCI Quelques limites de zones vont évoluer pour prendre en compte des demandes justifiées sur des cas particuliers (PLU-C22, PLU-CO2, PLU-M9) et des ER vont évoluer (PLU-C5, PLUCO6) Suite à la demande de la CCI une évolution du zonage de la Guénaudière est prévue.

En conclusion, La commune a examiné toutes les contributions et des évolutions du règlement graphique sont validées

IV. Modifications du plan graphique

Modification suite aux contributions lors de l'enquête publique

1. Modification d'un EBC boulevard Saint Germain

Demande formulée à l'enquête : modification des contours de l'EBC située sur la parcelle AB 818 pour la faisabilité d'un projet immobilier.

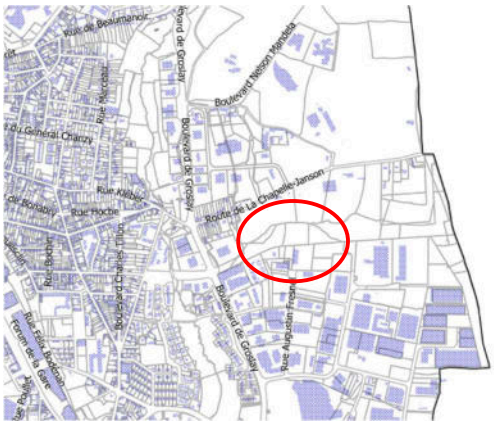
Réponse de la commune : Avis favorable à l'ajustement de l'EBC en cohérence avec les contours du projet. La protection des arbres remarquables est assurée, et la zone d'EBC concernée par la suppression correspond à un espace actuellement non boisé. Le plan de l'EBC ne sera pas supprimé, mais ajusté afin de refléter les engagements pris dans le cadre de la réalisation du projet immobilier.



	
PLU arrêté	PLU approbation

2. Suppression d'une haie de lauriers palmes

Dans le cadre de l'enquête public, une remarque du public a pointé le fait qu'une haie de lauriers palmes, espèce invasive, était protégée sur le règlement graphique du PLU. La protection de cette haie a été supprimée.



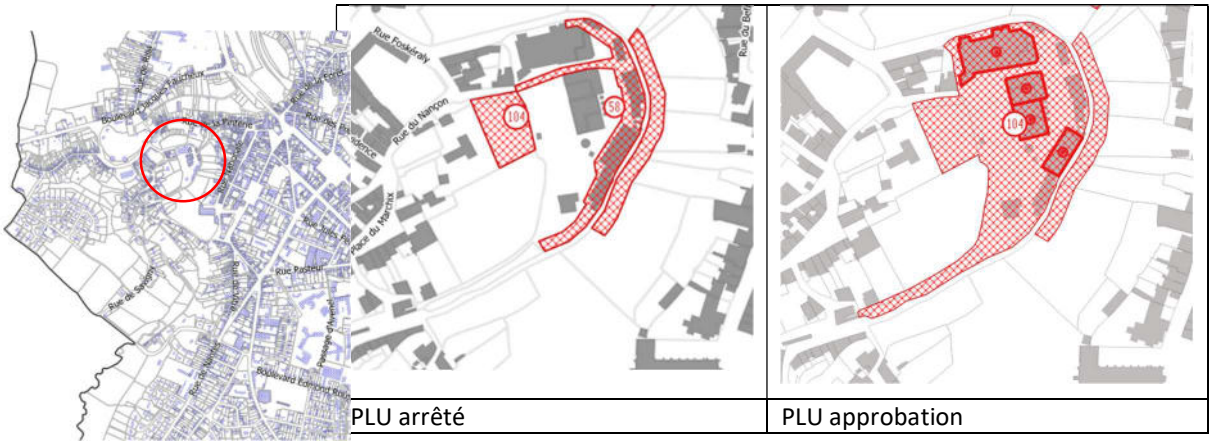


3. Modification de l'emplacement réservé sur la laiterie Nazart et étoilage des bâtiments

Une contribution du public concerne l'ancienne laiterie Nazart. La gérante de la SCI prairies de la Roche, secteur à valeur naturelle et patrimoniale, souhaite maintenir la propriété dans son intégralité et valoriser les bâtiments emblématiques de 5 000 m². Demande que l'emplacement ER104 qui est au niveau de la zone constructible reste constructible et demande un projet global.

Réponse : Le site fait actuellement l'objet d'une réflexion dans le cadre d'un projet global. Après une rencontre avec la propriétaire, il est retenu d'étendre l'emplacement réservé aux parcelles AT 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 689, 690. La Ville va engager une procédure d'acquisition du site.

Les bâtiments présentant un caractère patrimonial doivent être identifiés au PLU pour permettre leur changement de destination.

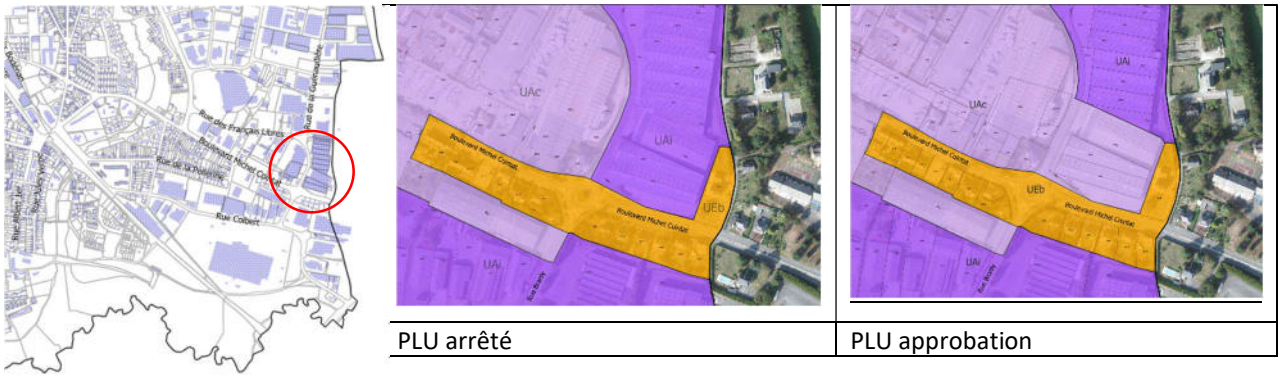


PLU arrêté	PLU approbation

4. Modification de la limite entre les zones UAi et UAc proche de la Guénaudière.

Une contribution du public concerne le zonage des parcelles situées le long du boulevard Cointât classées en UAi et demande que le bâtiment au sud soit reclassé en UAc comme les parcelles plus à l'ouest car ce lieu correspond à une entrée de ville et une continuité commerciale visible du centre-ville. Demande soutenue par CCI.

Réponse : Avis favorable au classement en UAc des parcelles BD 962 et 963.



PLU arrêté	PLU approbation

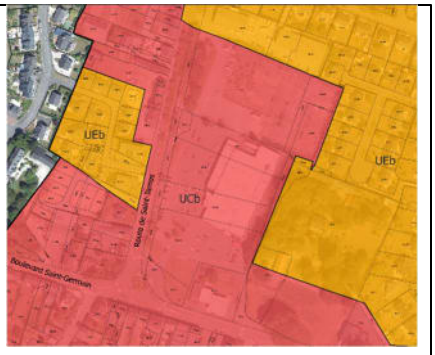
5. Modification du zonage rue de Saint James (Intermarché)

Une contribution du public concerne les parcelles sur lesquelles se situe le centre commercial Intermarché, et celles limitrophes situées au nord et appartenant au groupe. Un projet de nouveau bâtiments est prévu sur l'ensemble avec des logements. La demande correspond au reclassement en UCb sur l'ensemble des parcelles pour permettre une mixité d'usage.

Réponse : Un avis favorable de principe est émis concernant la modification du zonage de UAc vers UCb, en vue de permettre la réalisation d'un ensemble commercial assorti d'un immeuble de logements. Dans cette perspective, une rencontre avec l'architecte-conseil devra être programmée. Elle aura pour objectif d'accompagner l'évolution du projet afin d'en garantir la qualité urbaine et architecturale pour ce projet de renouvellement urbain.







PLU arrêté	PLU approbation

6. Modification de la limite entre les zones NPb et UEb à la haute Forairie

Une contribution du public concerne le tracé d'une limite entre un zonage NPb et UEb sur la zone de la haute Forairie et demande le maintien de la parcelle AX003 en UEb en raison des bâtiments existants. La demande concerne également la suppression de l'EBC sur la parcelle AX007.

Réponse : Avis favorable à une réduction de la zone NPb, sans suppression complète, afin de préserver l'environnement du manoir repéré sur le plan patrimonial. Dans le cadre de cette modification, un bâtiment passe en zone U et est donc supprimé de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone N. Avis également favorable à un ajustement de l'EBC, sous réserve de son maintien. Le projet d'aménagement devra être examiné en phase pré-opérationnelle avec l'architecte-conseil afin de définir un découpage permettant de concilier les enjeux suivants : densité, urbanisme de hameau en bordure de zones naturelles.





PLU arrêté



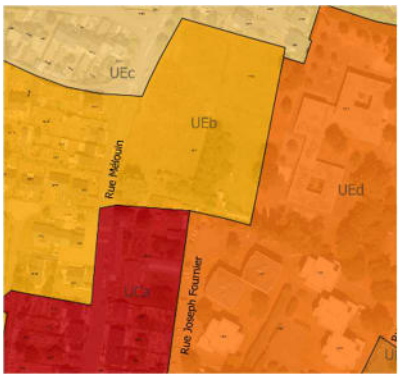
PLU approbation

7. Modification du zonage rue Mélouin

Une contribution du public concerne le zonage de la parcelle AH 461 et demande une modification du zonage UEb pour permettre la construction de bâtiments de gabarit supérieur à R+2

Réponse : Avis de principe favorable de modification de zonage en UOa (9-13 m). Un projet d'ensemble devra être soumis à l'architecte conseil pour garantir un aménagement qualitatif au plan paysager et environnemental. L'ensemble des parcelles concernées par l'OAP rue Mélouin changent ainsi de zonage.





PLU arrêté



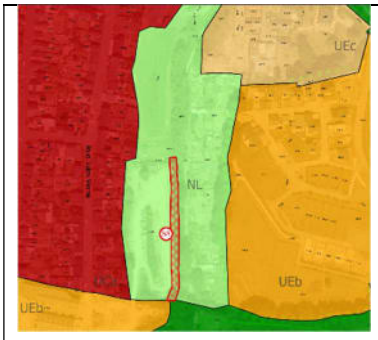
PLU approbation

8. Modification d'un emplacement réservé Chemin Bertin

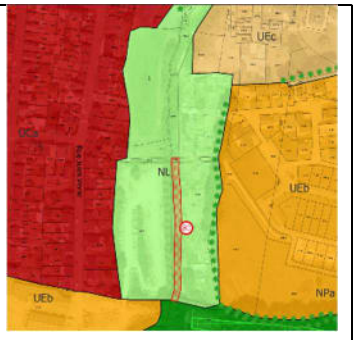
Une contribution du public concerne la liaison piétonne prévue dans le POS avec le chemin de la Grille.

Réponse : Dans le cadre de l'instruction de cette demande, il est apparu que l'emplacement réservé n°88 inscrit au PLU était mal positionné. Celui-ci est corrigé pour que la Ville puisse se rende propriétaire de l'emprise foncière qui permettra l'aménagement de ce cheminement piéton. La Ville de Fougères s'est déjà rendue propriétaire des parcelles AN 164, BE 196 et BE 199.





PLU arrêté

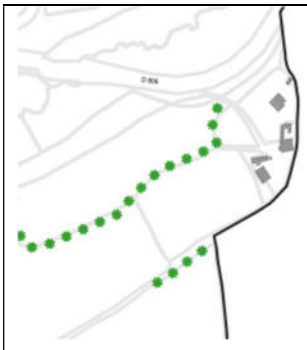


PLU approbation

9. Protection des haies sur le site de Paron

Inscription de haies à protéger sur le site de la Cour Gelée, au Nord de Paron.





PLU arrêté



PLU approbation

10. Ajout de haies au nord de Paron (Breizh Bocage)

Inscription de haies à protéger dans le cadre du projet Breizh Bocage pour la création et la restauration des haies bocagères. Ajout de 2 haies à l'Est et à l'Ouest de la parcelle BC n° 32 en zone NPa au projet de PLU.

	
PLU arrêté	PLU approbation

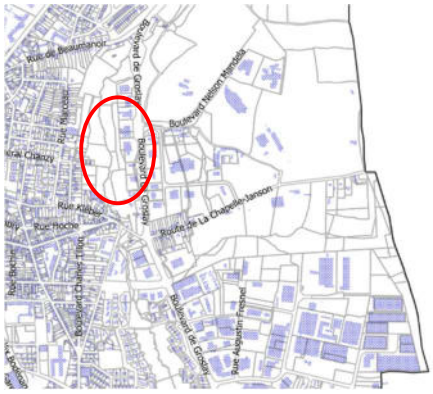
11. Classement des parcelles en EBC

- Classement des parcelles AT 712, AT 713 et AT 642 pour étendre l'EBC au-delà du parc Strée et protéger les boisements existants sur ces parcelles.



	
PLU arrêté	PLU approbation

- Classement de la parcelle BD 741 site du Gué Pailloux pour prolonger l'EBC existant.





PLU arrêté	PLU approbation

- Substitution d'une protection d'une haie en EBC sur la parcelle AX 167 où est implanté le lycée Jean-Baptiste Le Taillandier.

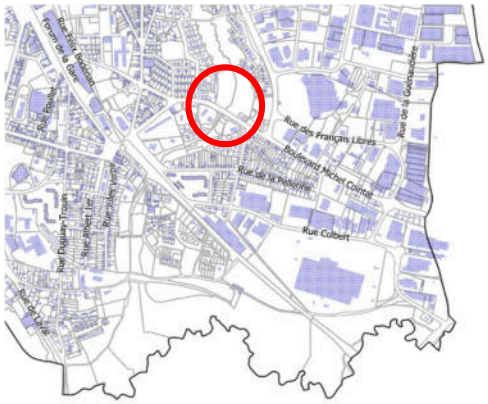


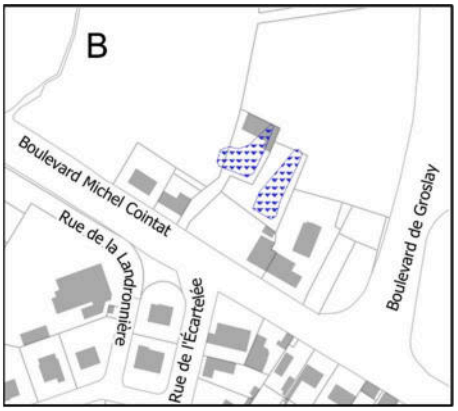


PLU arrêté	PLU approbation

12. Ajout de zone humide – Carrefour Boulevard Michel Cointat – Boulevard de Groslay

Suite à une étude de terrain par le SAGE Couesnon en présence des services techniques de la Ville, il a été constaté l'existence d'une zone humide qui est reportée au plan graphique.





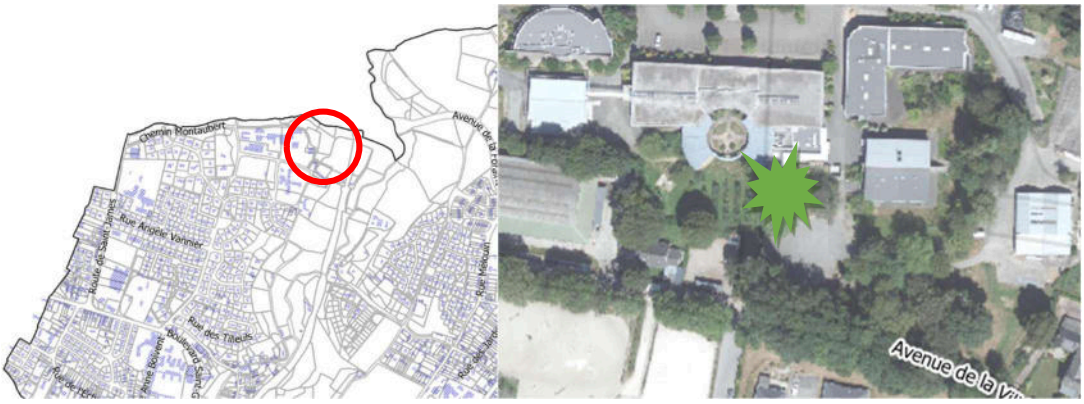
13. Inventaire des arbres remarquables

Suite à des observations des services de la mairie, l'inventaire des arbres remarquables est mis à jour et complété, le tableau dans le règlement écrit est également mis à jour.

a. **Cotterêts**. Suppression d'un chêne pédonculé sur la parcelle AZ 189 rue de Carentan suite au diagnostic sanitaire établi par les services de la Ville qui l'a jugé mort.



b. Lycée Jean-Baptiste Le Tallandier. Suppression d'un séquoia géant sur la parcelle AX 177 suite au diagnostic sanitaire établi par les services de la Ville qui l'a jugé mort



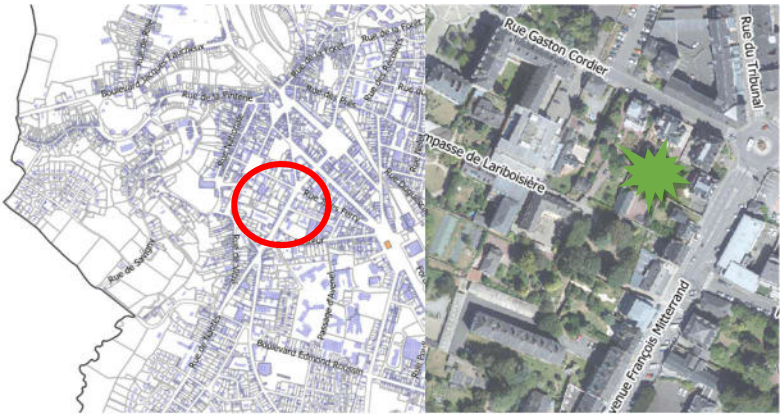
c. **Rue du Cheval Noir.** Ajout d'un hêtre à protéger sur la parcelle AW 459.



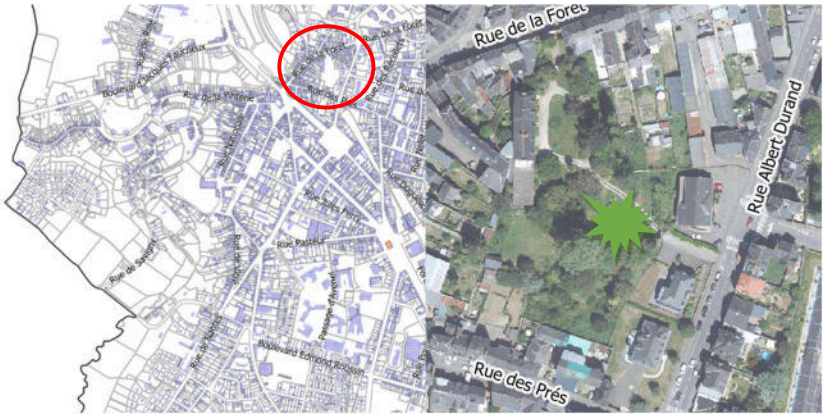
d. **Rue de Nantes**. Ajout de deux arbousiers à l'inventaire des arbres remarquables à protéger sur la parcelle AR 761.



e. Rue Gaston Cordier. Ajout de deux hêtres sur la parcelle AS 566 dont un hêtre pourpre



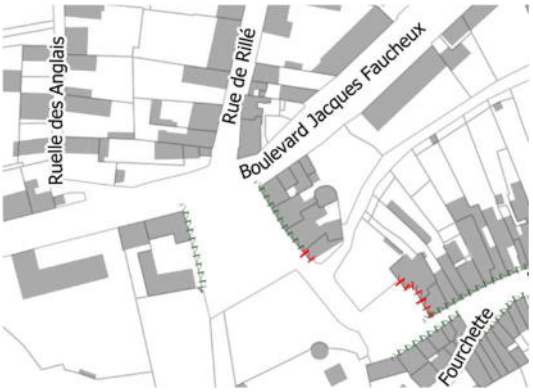
f. 56 rue de la Forêt-Clot Morel. Ajout d'un noisetier japonais AD 356



14. Ajout d'un linéaire commercial sur la Place Raoul II

Une partie du linéaire commercial a été omise le long des commerces de la Place Raoul II. Il est donc ajouté pour préserver le maintien et le développement d'une dynamique commerciale sur ce site touristique et éviter la mutation en logements.





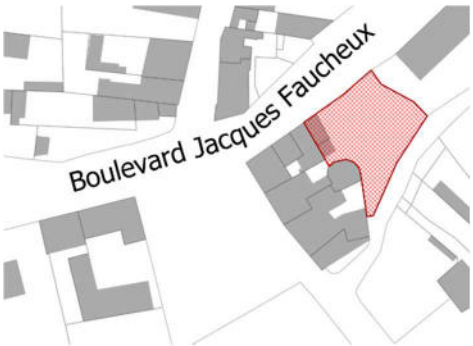
15. Ajout d'emplacement réservé

En novembre dernier, le toit de la maison du 63B du Boulevard Jacques Faucheux, appartenant à la Ville, s'affaissait. Après un étayage d'urgence, la partie située au-dessus du rez-de-chaussée a été démolie, en décembre, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, dans l'attente d'un projet plus global. Parallèlement à ce chantier de mise en sécurité, la Ville de Fougères est sur le point d'acquérir la Tour Dugué, une tour défensive située également Place Raoul II pour cause d'état d'abandon manifeste par la propriétaire. Ces deux biens sont mitoyens avec parcelle AC 196.

Cet îlot est stratégiquement situé non seulement au plan historique, mais aussi au regard des projets actuellement portés par la Municipalité : le projet de Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine, la remise en valeur des douves du Château. Le projet de réhabilitation de la Tour par la Ville de Fougères va contribuer à mettre en valeur l'ensemble du site.

Ce projet figure dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation nommée « Secteur 8 : Abords de la carrière et du Rocher Coupé, du château et îlot Porte de Rillé » du PLU arrêté.

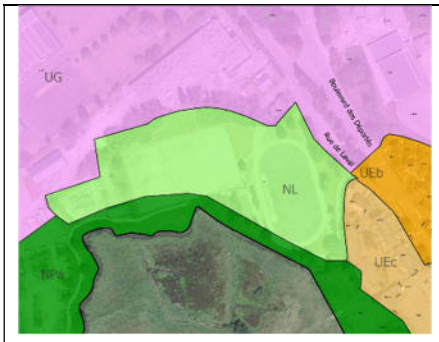




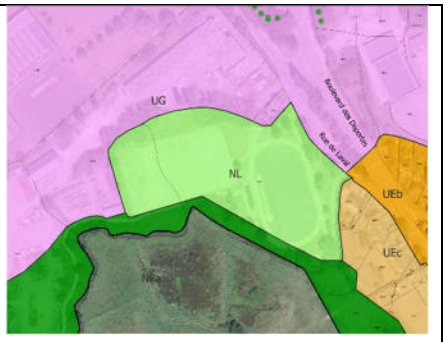
16. Modification de la zone UG au niveau du centre technique municipal

La zone UG est étendue au niveau du centre technique municipal en raison de l'état physique du lieu déjà remblayé. De plus, cette zone fut le lieu, il y a plusieurs décennies, d'une décharge ce qui peut remettre en question son classement en zone naturelle.





PLU arrêté



PLU approbation

17. Ajout de bâtiments étoilés pour le changement de destination en zone N

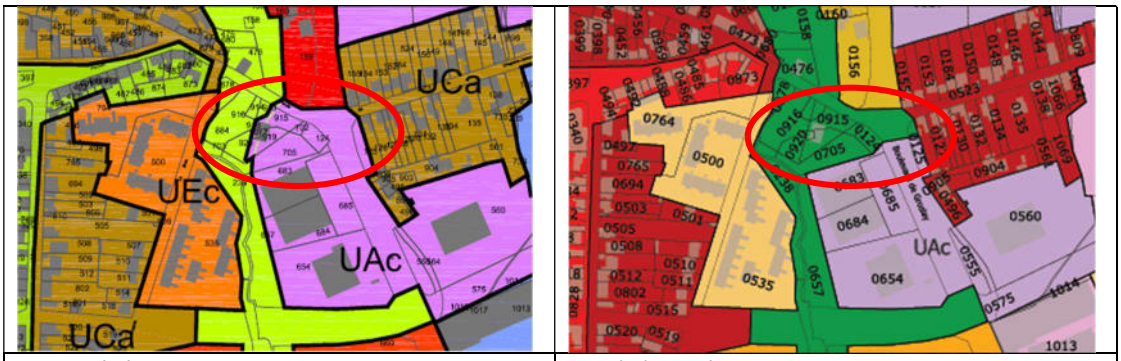
A la suite d'une demande lors de l'enquête publique sur le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, un travail d'identification de ces bâtiments a été réalisé et a permis d'ajouter 3 sites repérés (sites 8, 9 et 10).



Modifications apportées avant l'enquête publique

Deux modifications graphiques ont été apportées sur le dossier avant l'enquête publique sur le plan de zonage. Ces modifications concernent des erreurs matérielles faites par le bureau d'étude sur le dossier d'arrêt et ont été discutée avec la commissaire enquêtrice.

1. La limite entre la zone NPa et la zone UAc au croisement de la rue Kléber et du boulevard de Groslay est ajuster pour reprendre celle inscrite au PLU de 2013.



PLU arrêté	PLU à l'enquête

2. Ajustement de la limite entre les zones UCd/UEc et UCb sur la rue Kléber pour plus de cohérence sur la limite de la densification limitée le long de la rue.



Figure 1 Rue Kléber A: localisation du site sur la commune de Fougères. B: Plan arrêté actuel. C: proposition de modification des limites de la zone UCb

3.2. Orientation d'Aménagement programmatiques et sectorielles

I. Demandes des PPA
II. Demandes du public et observations de la commissaire enquêtrice
III. Modifications des OAP
1. OAP sectorielles
2. OAP thématiques

I. Demandes des PPA

Rappel des demandes de l'Etat

DEMANDES *:* Il convient de revoir à la baisse la consommation foncière planifiée immédiatement urbanisable (en U et 1AU) afin qu'elle soit inférieure à la consommation effective passée. Pour mémoire, l'objectif régional est de diviser au moins par deux la consommation foncière. Il serait opportun d'établir un bilan précis, au regard du MOS et du projet de PLU, de la consommation planifiée (potentielle) y compris dans les zones U (par exemple zone UG de Paron, zone UEb située à proximité du cimetière ou le secteur de la Placardière).

Réponse : Pour répondre à cette demande la surface classée 1AU est diminuée. L'OAP Chemin du Pâtis est modifiée et reclassée en 2AU. L'OAP Paron est modifiée, une partie de la zone classée en 1AU est reclassée en 2AU.

DEMANDES :

Pour être compatible avec le PLH et assurer une offre de logements diversifiée, le PLU doit fixer un objectif de production de LLS (PADD) et indiquer dans les OAP, ou bien fixer par des servitudes appropriées le nombre et/ou le % de LLS par secteurs, en particulier dans les opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain (à l'instar du quartier de l'Annexe).

Réponse de la Mairie :
Plusieurs sites ont été identifiés dans le PLU pour contribuer à cet objectif de production de 22 %, équivalent à 286 logements locatifs sociaux à comptabiliser parmi les 1300 logements prévus au projet de PLU. Les objectifs de production de LLS se déclineront dans les principales opérations prévues dans les OAP, tous secteurs confondus.

DEMANDES :

Un inventaire zone humide, ainsi qu'un inventaire faune/flore, du fait de la proximité avec la ZNIEFF (forêt de Fougères) et une zone humide riveraine de cours d'eau, doivent être menés selon la séquence ERC pour les secteurs 1AU et 2AU « Chemin du Pâtis ». Ces inventaires devront compléter la justification du choix de la zone à urbaniser, intégrer les enjeux environnementaux dans l'OAP et pris en compte dans le projet d'aménagement. Le cours d'eau et la zone humide présents dans le secteur proche de l'OAP devront être identifiés sur les schémas de l'OAP. L'OAP doit préciser qu'une partie du secteur est situé en périmètre éloigné du captage de Fontaine la Chèze.

Réponse de la mairie : Une étude plus complète sur les zones humides et les inventaires associés seront entrepris ultérieurement à la présente procédure. Des compléments sont apportés sur l'OAP.

Observation :

L'estimation des potentiels d'économies d'énergie et de réduction des émissions de GES pourrait intégrer les « passoires énergétiques ». La capacité de stockage des GES est un point à aborder et à détailler en déclinant dans le PLU les actions du PCAET

L'OAP énergie climat gagnerait à indiquer un objectif (rénovation, construction) à atteindre sur les bâtiments économes en énergies

Réponse de la mairie : L'OAP énergie intègre des compléments en lien avec les actions du PCAET.

Avis de la MRAe
L'Ae recommande de traduire les volontés en matière de priorisation et de typologie de logements
Réponse de la Mairie :

La priorisation et la typologie de logements sont traduites dans les OAP sectorielles. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en création de logements détaille la temporalité en fonction du type de projet. L'objectif de densité de logements des différentes OAP traduit quant à elle, les différentes typologies de logements imposées dans les OAP.

Avis du Conseil départemental :
Recommandations : renforcer dans les OAP les orientations de réduction des ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau et de compensation des impacts
Réponse de la Mairie :
Le nouveau zonage de gestion des eaux pluviales impose des règles pour les nouvelles constructions concernant la réduction de l'imperméabilisation des sols et la gestion par infiltration des eaux pluviales.
Ces règles favorisent donc la diminution des ruissellements et de l'écoulement vers les cours d'eau, notamment pour les OAP.

Avis de Fougères Agglomération
Recommandations Mobilités: détailler la place du cycle dans les OAP sectorielles,
Réponse de la Mairie :
Le schéma Directeur cyclable validé en Conseil Municipal est mentionné au sein des OAP sectorielles.

Avis de la CMA
Dans les OAP anciens sites industriels envisager une composante artisanale
Réponse de la Mairie :
L'ajout d'activités artisanales dans les projets urbains (friches industrielles) renforce la diversité des fonctions économiques et facilite la transition de certains sites. Le règlement encourage la mixité fonctionnelle dans l'ensemble de ses zones et n'interdit pas le développement d'activités artisanales ou commerciales

Avis de la CA
Densité trop faible dans les zones AU.
Réponse de la Mairie :
Une densité minimale de 30 logements par hectare est imposée pour le secteur de Paron en conformité avec les objectifs du PLH. Cet objectif permet de respecter une densité ambitieuse et adaptée à l'environnement urbain avoisinant.

Ce chiffre indique une densité minimale de logements qui est systématiquement dépassée, en témoignent les projets déjà réalisés (ex : Annexe Duguesclin, La Placardière).

Avis de la commune de Lécousse
Demande une concertation entre les 2 communes pour l'OAP du Rocher Coupé et du château
Réponse de la Mairie :
Une attention particulière sera portée à cette demande lorsque les études, puis les travaux seront programmés pour l'aménagement de cette orientation inscrite au PLU.

Avis de la commune de Laignelet
Pour le Pâtis préserver la sécurité pour la circulation des voitures et piétonnes pour l'accès à la forêt, assurer la continuité des corridors écologiques
Réponse de la Mairie :
Sur le Chemin du Pâtis, le site est reclassé en 2AU dans le cadre de la procédure de révision, la circulation de véhicules ne devrait donc pas subir d'accroissement lié à l'urbanisation immédiate.
Il est inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Pâtis/Forairie, qu'un inventaire zone humide, faune/flore, du fait de la proximité avec la ZNIEFF et d'une zone humide sera nécessaire préalablement à l'urbanisation future de ce site.

II. Demandes du public

-Demandes d'évolutions :
OAP 6, Fontaine la Chéze : modifier le tracé de la voierie et tissu urbain à clarifier pour prendre en compte un bâtiment de 24 logements en cours
Réponse : L'OAP Fontaine La Cheze est adaptée en fonction du permis d'aménager accordé.
OAP 11, Chapelle Janson : L'accès à l'ouest n'appartient aux propriétaires de la parcelle sur laquelle est prévue l'OAP. Demande de ne garder que l'accès Est.
Réponse : L'OAP est révisée pour prendre en compte la demande concernant les accès. Les deux accès sont conservés : le principal, situé à l'est, est obligatoire, tandis que l'accès le plus à l'ouest est optionnel, à réaliser en fonction des commodités d'accès, en particulier pour les véhicules de secours.
OAP 14, JB Martin : Projet avec 7 immeubles de 150 logements. Deux accès boulevard E. Roussin R+4 en fond avec progression de hauteur à partir du bd Roussin
Réponse : avis favorable pour supprimer le principe d'accès sur le BD E. Roussin. En revanche, avis défavorable à l'augmentation des hauteurs, car elles ne peuvent pas dépasser les hauteurs maximales autorisées dans toutes les zones du PLU : quartiers de maisons de ville en R+1 majoritairement. Aussi, les hauteurs autorisées restent celles de la zone UOb, soit 12 m (hauteur façade) et 18 m (hauteur sommet de la construction).

Avis de la commissaire enquêtrice

Commentaire CE
Pour les OAP sectorielles
Les N° de sites divergent entre la page 4 et la page 5
Pour l'accès au projet outre la desserte automobile et piétonne, les transports en commun sont pris en compte.
La densité minimale est précisée mais la densité optimale aurait pu être présentée.
La part de logements sociaux n'est pas précisée

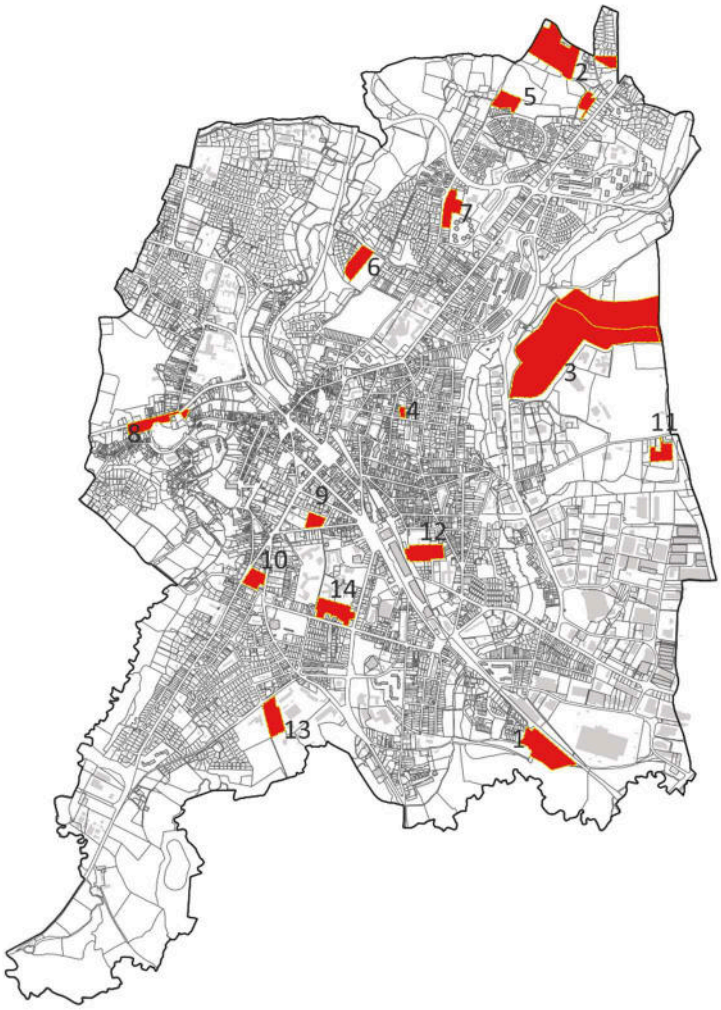
Question de la CE
La temporalité et la part de logements sociaux ne sont pas précisées. Lors de l'enquête des contributeurs n'ont pas trouvé claire la typologie des constructions notamment les hauteurs ; Des compléments pourraient être apportés sur les dispositions pour la réduction de la consommation en énergie (orientations des bâtiments).
Réponse de la Mairie :
La temporalité et la part de logements sociaux sont précisées dans le tableau récapitulatif et dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.
Les hauteurs des constructions sont encadrées par le règlement pour chacune des zones du PLU.
L'OAP énergie est complétée au regard des recommandations du PCAET.

L'appréciation de la CE
Sur la forme
La présentation des OAP est claire et pédagogique, illustrée de schémas et photos. Elle pourrait être allégée sur les références au contexte ou à la réflexion amont gênant la lisibilité des OAP.
Sur le fond
La présentation thème par thème permet de prendre facilement en compte les préconisations.
L'objectif de limiter l'imperméabilisation est à souligner.
Lors de l'enquête des contributeurs n'ont pas trouvé claire la typologie des constructions notamment les hauteurs, la commune n'a pas répondu sur ce point. Dans la rédaction finale la commune devra veiller à la compréhension par le public.
Une attention devra être apportée dans les OAP à la hauteur des bâtiments prévus sur les périphéries des opérations afin de les intégrer au bâti existant et ne pas impacter le « droit au soleil » des riverains. Une mention pourrait être apportée dans la rédaction.
Des compléments seront apportés dans les OAP comme l'a validé la commune dans son MER sur les logements sociaux, les structures de mobilités douces et la densité.
L'OAP -11 va évoluer pour prendre en compte la sécurité des accès et l'OAP 6 pour prendre en compte un permis d'aménager déjà accordé
L'OAP 2 Chemin du Pâtis a été largement remise en cause, des propositions ont été faites pour faire évoluer le projet. La commune diffère le projet ce qui lui permet de répondre aux enjeux de consommation foncière et

annonce une étude complémentaire ce qui lui permettra de répondre aux questions des riverains sur les enjeux de circulation et environnementaux.
L'OAP 14 prendra en compte la difficulté d'un accès Bd Roussin mais maintiendra une hauteur limitée.
Dans les OAP sur les anciens sites industriels la CE recommande de compléter les objectifs fixés par des dispositions particulières pour permettre l'installation d'artisans. De nombreuses interventions ont porté sur ce point qui est un sujet qui apparait sensible.
L'OAP énergie sera complétée pour prendre en compte le PCAET
Les autres OAP n'évoluent pas.
En conclusion, La CE souligne l'objectif affiché de neutralité des opérations par rapport à la lutte contre le ruissellement. La CE note que la rédaction sur les dispositions communes aux OAP sera complétée et que les OAP 1, 6, 9, 11 et 14 vont évoluer pour prendre en compte les contributions du public et des PPA. L'OAP 2 est différée ; Les OAP des anciens sites industriels devront prendre en compte les enjeux pour l'activité artisanale.

III. Modifications des OAP

I. OAP sectorielles



Les orientions d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones de projet, composées de zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU) ou de secteurs de renouvellement urbain, majoritairement destinées à des programmes de logements.

Secteur 1 : La Placardière
Secteur 2 : Chemin du Pâtis
Secteur 3 : Paron
Secteur 4 : Rue Chanzy
Secteur 5 : La Forairie Sud
Secteur 6 : Secteur Fontaine la Chèze
Secteur 7 : Rue Mélouin
Secteur 8 : Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, Ilot Porte Rillé
Secteur 9: Ilot ancienne usine Minelli
Secteur 10: Ilot ancienne usine Bertin
Secteur 11: La Chapelle Janson
Secteur 12: L'Annexe Duguesclin
Secteur 13: La Bayette Enfumée
Secteur 14 : Ancienne usine JB Martin

Pour chaque OAP, les modifications sont présentées ci-dessous.

Secteur 1 : La Placardière

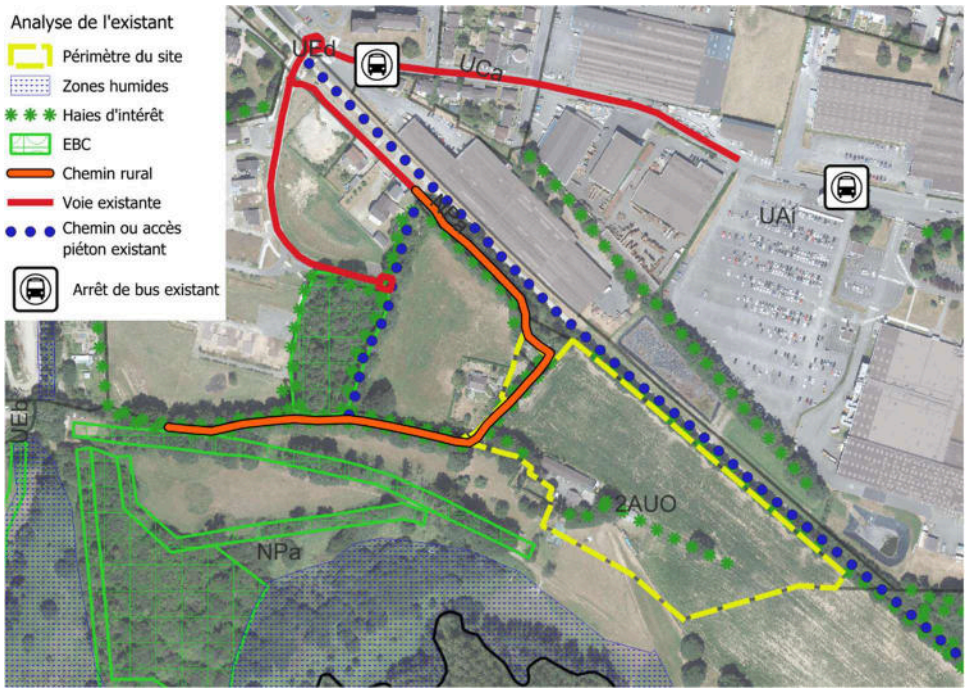
1.1 Diagnostique

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie sud de l'agglomération.	**Zonage au PLU**	2AUO
		Surface	Surface du site : 2,77 ha Surface réellement aménageable et destinée à l'habitat : 2,54 ha

1.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre de logements minimum attendus: 76 logements (30 lgts/ha minimum)**

Ajout d'une protection de haie sur les arbres des parcelles BE 17, 58 et 59



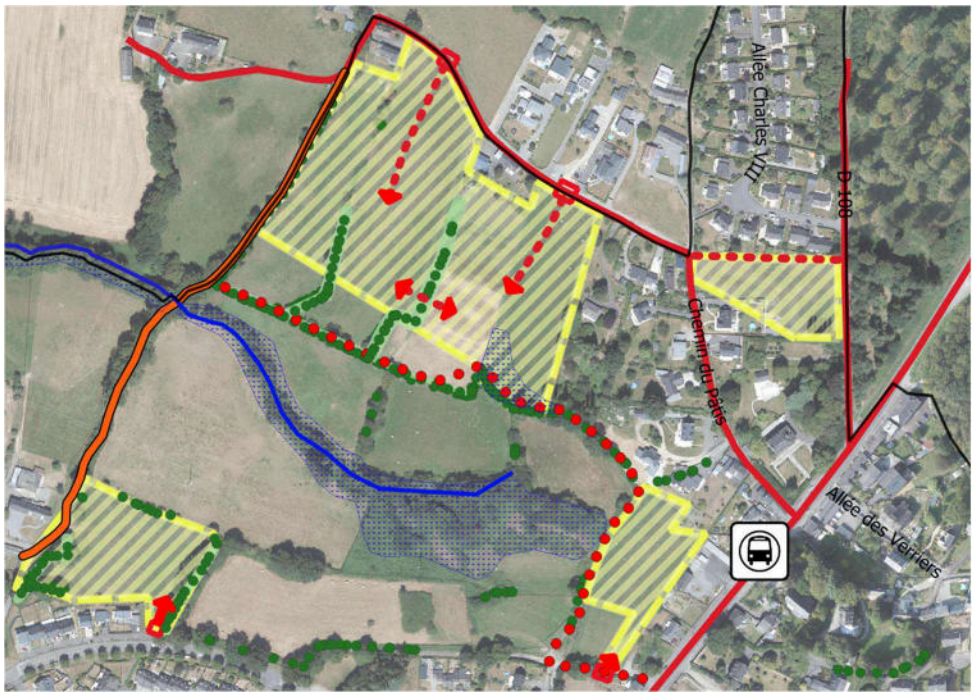
Secteur 2 : Chemin du Pâtis

2.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie nord de l'agglomération.	**Zonage au PLU**	2AUO
		Surface	Surface du site 4,67 ha Surface aménageable 4,49 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	**1. Contexte urbain et paysagé :** Au sud du site se trouve une zone humide.		

2.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre de logements attendus : 135 logements (30 lgts/ha minimum)**
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	**1. Programmation urbaine :** L'urbanisation du site sera soumise à la réalisation d'une étude de la faune et la flore du fait de la proximité de ZNIEFF et une étude de l'extension de la zone humide.



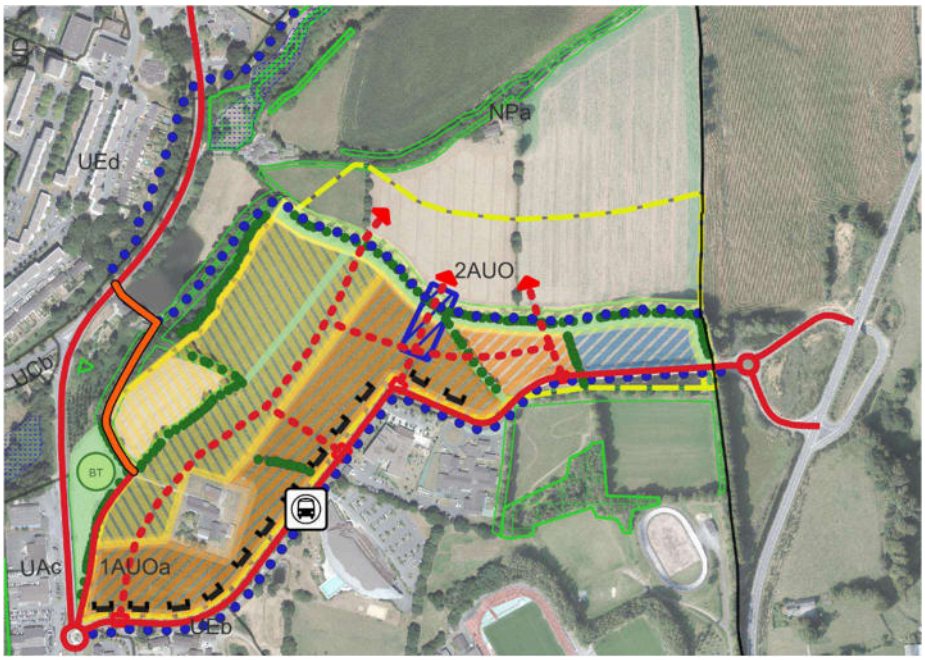
Secteur 3 : Paron

3.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie est de l'agglomération	**Zonage au PLU**	1AUOa / 2AUO
		Surface	Surface du site : 19,8 ha Surface réellement aménageable et destinée à l'habitat : 11,41 ha en 1AUO; 6,02 en 2AUO ha et aux équipements : 1 ha en 1AUO

3.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre de logements attendus : 522 logements (30 lgts/ha minimum)** **- nombre de LLS attendus : 120 logements**
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	**1. Programmation urbaine :** Il est attendu un pôle de centralité composé d'une mixité fonctionnelle permettant l'installation d'activités libérales et de commerces de préférence en entrée de quartier.



Secteur 4 : Rue Chanzy

4.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	**Zonage au PLU**	UOa
		Surface	0,15 ha

4.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre de logements attendus : 9 logements (60 lgts/ha minimum)**
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	**1. Programmation urbaine :** La réhabilitation de l'usine est encouragée en prenant en compte la programmation de logements attendue sur ce site. Dans l'hypothèse d'une démolition de l'ancienne usine, l'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif ou collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 60 logements/ha. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation. **2. Paysage et constructibilité** : Dans l'hypothèse d'une opération de logements neufs, la composition du projet devra proposer une urbanisation optimisée et cohérente du site, permettant notamment de construire au cœur de l'îlot. Le projet devra prévoir la réalisation de constructions en accroche de la rue du Général Chanzy au sud, créant un front urbain venant ainsi dialoguer avec le front bâti existant de l'autre côté de la rue. Ce front bâti sur rue devra maintenir un passage pour accéder à l'espace en deuxième rang, avec des constructions de moindre hauteur sur ce cœur d'îlot pour limiter l'impact sur l'ensoleillement des jardins en arrière des maisons implantées rue Amiral de Guichen.

Secteur 5 : La Forairie Sud

5.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	**Zonage au PLU**	2AUO
		Surface	Surface du site 0,94 ha Surface aménageable 0,78 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	**1. Contexte urbain et paysagé :** Des espaces boisées classés protégés sont situés sur la partie ouest.		

5.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre minimum de logements attendus: 24**



Secteur 6 : Rue de Fontaine la Chèze

6,1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie de l'agglomération, au sein d'espaces partiellement urbanisés.	**Zonage au PLU**	UEb
		Surface	Surface du site 1,21 ha

6.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre minimum de logements attendus : 36 logements programmés, 24 déjà réalisés** **- nombre de LLS attendus : 12 logements**



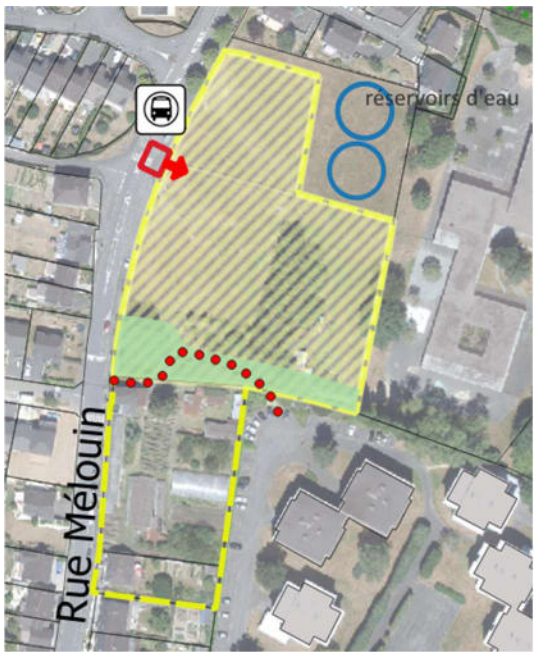
Secteur 7 : Rue Mélouin

7.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au sein de l'agglomération, en rive de la rue de Mélouin	**Zonage au PLU**	UOa
		Surface	Surface aménageable 0,80 ha

7.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

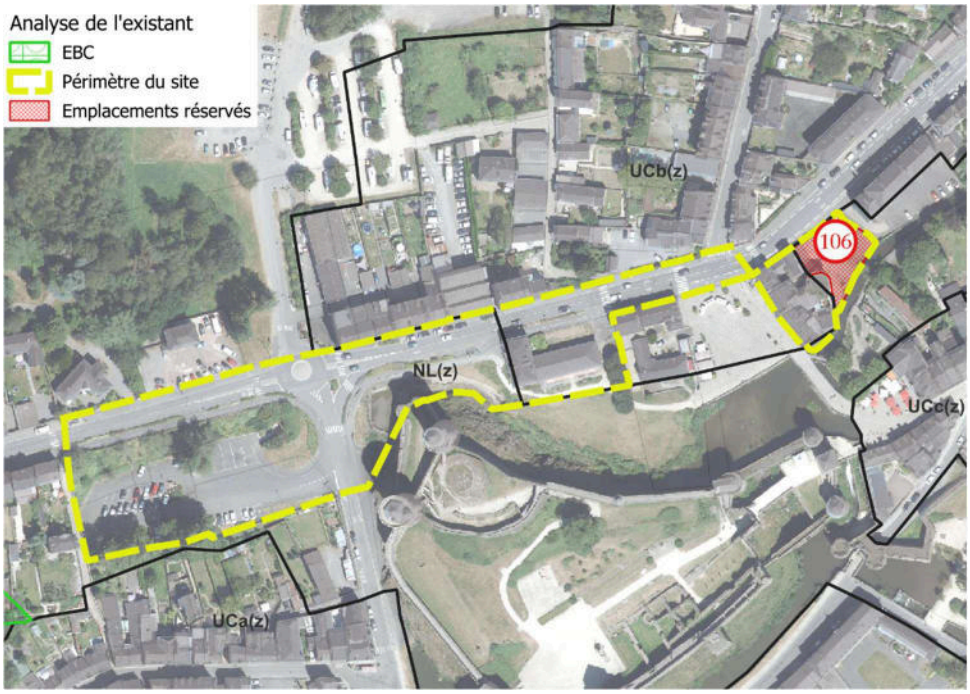
Objectifs de production de logements	**- nombre minimum de logements attendus : 28 logements programmés (PA déposé)**



Secteur 8 : Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, et îlot Porte Rillé

8.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Espace public majeur de la ville, situé en entrée d'agglomération, sur un espace touristique associant les abords du château et le site du Rocher coupé.
Eléments de diagnostic et enjeux	Le boulevard Faucheux, ancienne Route de Rennes créée à la fin du 18ème siècle, a été réalisée en surplomb de la vallée du Nançon qui baigne les douves du Château (cf diagnostic photographique page suivante). L'îlot de la Porte Rillé se situe en avant du Château de Fougères au nord et intègre une partie majeure de l'enceinte urbaine de la ville : la Porte de Rillé. (cf rapport de 2011 établi par Nicolas Faucherre, architecte spécialiste des fortifications). La seconde tour a disparu, ses vestiges sont probablement enfouis sous les pavés de la Place Raoul 2. Un emplacement réservé est ajouté sur le site. Cet îlot est par conséquent stratégiquement situé non seulement au plan historique, mais aussi au regard des projets actuellement portés par la Municipalité : le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine, les programmes de valorisation du plan d'eau et de la carrière du Rocher Coupé, et enfin la remise en valeur des douves du Château. Le site de la carrière abrite un site de nidification de faucon pèlerins, espèce protégée. Les projets doivent donc prendre en compte une protection environnementale du lieu. De plus la potentielle utilisation de la réserve en eau que constitue la carrière du Rocher Coupé impose une maitrise des projets et une protection de l'environnement du site.



Secteur 9 : Minelli

9.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	**Zonage au PLU**	UOb
		Surface	Surface du site 0,56 ha Surface aménageable 0,46 ha

9.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre de logements attendus : 46 logements (100 lgts/ha minimum)** **- nombre de LLS attendus : 30 logements**
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	**1. Programmation urbaine :** L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 100 logements/ha, ce qui représente 46 logements en associant les emprises de l'ancienne usine et du garage voisin. Une attention particulière sera apportée aux règles de prospects et à l'impact sur les propriétés voisines. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation.

Secteur 10 : ilot ancienne usine Bertin

10.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	**Zonage au PLU**	UOb
		Surface	Surface du site 0,78 ha Surface aménageable 0,68 ha

10.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre de logements attendus : 70 logements (100 lgts/ha minimum), 17 déjà réalisés**
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	**1. Programmation urbaine :** L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 100 logements/ha, ce qui représente 70 logements en calculant cette densité sur la superficie du projet dédiée à l'habitat. Le bâtiment principal de l'ancienne usine devra être préservé dans le cadre du projet. Il pourra être réaffecté à un usage d'équipement public ou collectif. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation.

Secteur 11 : La Chapelle Janson

11.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en densification urbaine au sein de l'agglomération.	**Zonage au PLU**	UEb
		Surface	0,88 ha

11.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre de logements attendus** : **26 logements (30 lgts/ha minimum)**
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	**1. Programmation urbaine :** L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif ou collectif). Cette programmation devra présenter une densité de 30 logements/ha. La densité sera ajustée en fonction des règles de protection applicables et aux voiries. **2. Paysage et constructibilité** : La composition du projet devra proposer une urbanisation optimisée et cohérente du site, permettant notamment de construire sur les terrains les plus au sud. Les OAP ne définissent pas de gradient de densité. Le projet devra privilégier une orientation bioclimatique des constructions Le projet devra prévoir un traitement paysager qualitatif sur sa lisière sud, pour aménager une zone de transition entre le secteur d'habitat et le complexe sportif. Un espace végétalisé, tel une haie est à prévoir sur la bordure est en délimitation de la route départementale. **3. Accès** : - Desserte automobile : la desserte peut se réaliser depuis la rue de la Chapelle Janson en exploitant les deux piquages existants. Le passage à l'est sera l'accès principal. L'accès à l'ouest est secondaire et facultatif. La connexion de ces deux accès dans l'opération est autorisée sans être obligatoire.



Secteur 12 : l'Annexe Duguesclin

12.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au cœur de la ville, dans le cadre d'une opération de démolition reconstruction.	**Zonage au PLU**	UOb
		Surface	Surface du site 1,47 ha Surface aménageable 0,67 ha

12.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre minimum de logements attendus: 91 logements réalisés, 29 logements attendus** **- nombre de LLS attendus : 29 logements**

Secteur 13 : La Bayette Enfumée

13.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en renouvellement urbain au sein de l'agglomération.	**Zonage au PLU**	UOa
		Surface	Surface du site 1,37 ha Surface aménageable 1,30 ha

13.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre de logements attendus : 39 logements (30 lgts/ha minimum)**



Secteur 14 : ilot ancienne usine J.B. Martin

14.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	**Zonage au PLU**	UOb
		Surface	1,55 ha

14.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	**- nombre de logements attendus : 155 logements (100 lgts/ha minimum)** - nombre de LLS attendus : 30 logements
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	**1. Programmation urbaine :** L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 100 logements/ha, ce qui représente 155 logements en calculant cette densité sur la superficie du projet dédiée à priori à de l'habitat. L'aménagement du site sera conditionné par une esquisse préalable de composition architecturale. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation. **2. Paysage et constructibilité** : L'alignement du bâti aux voies permettra de maintenir la forme de l'îlot existant et de s'inscrire dans la continuité des constructions avoisinantes. Un habitat dense sera préconisé, avec des hauteurs limitées à R+2+A pour permettre une bonne intégration dans le profil de la rue. Cette urbanisation sur les rives de la parcelle se prolongera au cœur du site par des espaces bâtis potentiellement plus hauts (R+3+A maximum) accompagnés des espaces de stationnement nécessaires à l'opération. En termes de protection du patrimoine bâti, le bâtiment nord de l'ancien centre paroissial sera préservé et mis en valeur en conservant un espace non bâti au niveau de la cour actuelle. **3. Accès** : - Desserte automobile : Desserte automobile par la création de nouvelles voies se connectant aux BLD E. Roussin et de la Chesnardière. Ces nouvelles voies pourront être connectées. - Accessibilité piétonne : Prévoir des perméabilités piétonnes vers le cœur d'îlot, notamment en assurant une connexion au passage d'Avenel à l'ouest).



II. OAP thématiques

Les ajouts concernant les OAP thématiques (les mesures du PCAET, les énergies renouvelables, les dispositions en faveur de la Trame Noire et le faucon pèlerin, …) se retrouvent dans les fiches correspondantes à chaque thématique.

IV. Modifications du règlement écrit

4.1. Pourcentage d'espaces verts dans les zones U

(Extrait de l'avis de l'Etat (IV.A. page 5) –

Recommandations :

Les dispositions prévoyant de maintenir en espaces vert 20 % de la surface des parcelles devraient être renforcées et prévoir une application de la mesure pour un seuil inférieur au seuil prévu de 250 m² de surface plancher.

Afin de renforcer les dispositions prévues pour favoriser la perméabilité des aires de stationnement, un taux minimum de surface perméable devrait être fixé au règlement en zones Uc, Ud, Ue, etc.

Réponse :

Nous proposons de réduire le seuil à 100 m² de surface de plancher créée pour l'obligation de réaliser 20% d'espaces verts. Par ailleurs, nous ajoutons une possibilité de déroger à cette obligation en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Concernant la perméabilité des aires de stationnements, nous proposons, non pas de mettre en place un taux minimum de surface perméable mais une obligation d'utiliser des matériaux perméables pour les espaces de stationnements pour les projets nécessitant la création de plus de 5 places de stationnements.

Extrait de la demande de TECAM dans le cadre de l'enquête publique

Les règles relatives au pourcentage d'espaces verts pour les opérations de 10 lots ou créant une surface de plancher de plus de 250 m²

Article 2.3 : des zones UC, UD, UO, UG la mention encadrée en rouge nous pose une question d'interprétation :
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Espaces libres
Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m².
La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Au-delà d'une opération de 10 lots ou d'une opération créant une surface de plancher de plus de 250 m², les espaces libres de toute construction représenteront au minimum 20 % d'espaces verts calculés par rapport à la superficie totale de la parcelle.
Les espaces de stationnement de type pavés de joins enherbés, alvéoles enherbés… ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

Réponse

Il est prévu une modification de l'écriture de cette règle pour modifier le terme « lot » par « logement ».

Cette écriture permet aux lotissements ainsi qu'aux constructions d'être assujetti à cette règle.

Cela émane également d'une demande faite par les services de l'Etat et n'empêche en rien la densification des espaces à urbaniser.

PROPOSITION DE MODIFICATION DU REGLEMENT

Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :	***Règlement écrit à approuver***
Zone UC – p 38 – p 39 *Zone UD – p 52 – p 53* *Zone UE – p 66 –p 67* *Zone UO – p 81* *Zone UG – p101 – p102*	*Zone UC – p 38* *Zone UD – p 54* *Zone UE – p 70* *Zone UO – p 86* *Zone UG – p113*
2.3.1. Espaces libres Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m². La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Au-delà d'une opération de 10 lots ou d'une opération créant une surface de plancher de plus de 250 m², les espaces libres de toute construction représenteront au minimum 20 % d'espaces verts calculés par rapport à la superficie totale de la parcelle. Les espaces de stationnement de type pavés de joins enherbés, alvéoles enherbées… ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts	**2.3.1. Espaces libres** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Les espaces libres non bâtis ou les espaces communs doivent comporter au minimum 20 % d'espaces verts, calculés par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou architecturale justifiée. Cette règle s'applique lorsque le projet concerne : • au moins 10 logements, ou • une construction créant plus de 100 m² de surface de plancher Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les dispositions suivantes s'appliquent cumulativement : • Les espaces verts doivent représenter au minimum 20 % de la superficie totale de l'unité foncière de l'opération. Cette exigence peut être satisfaite soit intégralement sur les espaces communs, soit pour moitié au minimum sur les espaces communs, le reste étant réparti sur les différents lots. De plus, • chaque lot doit comporter une surface minimale d'espaces verts correspondant à 20 % de sa superficie. Les espaces de stationnement de type pavés de joins enherbés, alvéoles enherbées, etc…. ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts dès lors qu'elles sont utilisées pour stationner ou circuler.
Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 *Zone N*	**Zone N** p.136-137
2.3.1. Espaces libres Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. **2.3.4. Aires de stationnement** Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :	**2.3.1. Espaces libres** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite **2.3.4. Aires de stationnement** Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ; - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ; - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol	- La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ; - Toute technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ; - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol. Pour les opérations ou constructions nécessitant la réalisation de 5 places de stationnements ou plus, les espaces de stationnements seront conçus avec des matériaux perméables (ex : dalles alvéolaires, béton désactivé alvéolé, béton poreux, résine drainante…)

4.2. Normes sur les règles de stationnements au sein des zones U

Extrait de la demande de TECAM dans le cadre de l'enquête publique

Article 2.4 : des zones UC, UD, UO, UE: la mention encadrée en rouge nous pose une question d'interprétation (un lotissement de plus de 10 lots est-il concerné) ? Dans ce cas, cela oblige des maisons sur sous-sols (ce qui depuis longtemps n'est plus d'actualité)

2.4. Stationnement

2.1 Constructions à usage d'habitation

- Une place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement :

- Au-delà d'une opération de 10 logements, ou créant une surface de plus de 400 m^2 ces places sont imposées en sous-sol ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural

Extrait de la demande de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS dans le cadre de l'enquête publique – REGLEMENT DES ZONES UC/UD/UE/UO

Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Nous tenons à vous alerter de l'impact d'une modification de la règle portant sur la réalisation des places de stationnement dans les programmes au-delà de 10 logements (voir en PJ).

La modification du PLU prévoit d'imposer la réalisation des places de stationnement en sous-sol ou au RDC sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Cette rédaction créera une fragilité dans l'hypothèse d'un contentieux sur un permis de construire. Il sera difficile – et même impossible – de définir ce qui est possible ou non. En réalité, c'est le coût de réalisation de ces places qui détermine la possibilité de les intégrer en sous-sol ou au RDC.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou échange utile dans le cadre de cette enquête publique.

Bien cordialement,

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

André-Charles CHEMIN
Directeur du développement

mob. : 07 64 16 10 64
mail : acchemin@lncsa.fr

Réponse

Pour répondre à la demande de TECAM, il est proposé une modification de l'écriture de cette règle pour modifier le terme « opération » par « construction ».

Cette écriture permettra aux lotissements, et donc aux lots individuels, d'échapper à cette règle. Seules les **constructions** de plus de 10 logements seront assujetties à cette obligation de réaliser des stationnements en RDC ou sous-sols.

De même, pour répondre à la demande du promoteur « les nouveaux constructeurs », nous proposons d'assouplir l'écriture de cet article au sein de l'ensemble des zones U afin de ne contraindre le stationnement en sous-sol ou RDC que les constructions de plus de 10 logements et présentant une hauteur de construction au-delà de R+2 niveaux.

Pour les autres constructions de plus de 10 logements et présentant un gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux, seulement 50 % des places devront être réalisées en RDC ou sous-sol.

Nous préciserons également, dans le règlement, la notion d'impossibilité technique ou architecturale pour éviter tout risque contentieux.

Extrait de la zone UC – PLU ARRETE	**Plu à approuver**
2.1 Constructions à usage d'habitation - Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ; - Au-delà d'une opération de 10 logements, ou créant une surface de plancher de plus de 400 m² ces places sont imposées en sous-sol ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ; - Conformément à l'article L151-35 du CU, des règles spécifiques sont appliquées pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 : une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État	2.1 Constructions appartenant à la destination « habitation » - Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ; - Pour les constructions de 10 logements ou plus et présentant un gabarit supérieur à R+2 niveaux (compris les niveaux en attique), la totalité des places à réaliser sont imposées en sous-sol ou semi-enterrés pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ; - Pour les constructions de 10 logements ou plus et présentant un gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux (y compris les niveaux en attique), 50 % des places de stationnements au minimum sont imposées en sous-sol, semi-enterrés ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ; Les autres places de stationnements pourront être réalisées en aérien, sous réserve de présenter une qualité d'intégration ;

4.3. Dispositions règlementaires de protection des cours d'eau

Extrait de l'avis de l'Etat (IV.B. page 5)

Demandes :

La marge de recul, de 10 m par rapport aux rives des cours d'eau, doit être insérée dans les dispositions générales du règlement pour la rendre applicable à l'ensemble des zones du PLU.

Des précisions au règlement écrit, sont nécessaires pour renforcer les dispositions de protection des cours d'eau. Les précisions suivantes doivent être ajoutées :

« Sont interdits :

- Tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;

- Les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau au sein de ces zones inconstructibles,

Seuls sont autorisés :

-Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;

-Pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;

-Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée »

Réponse :

Dans les dispositions générales, nous ajouterons un nouvel article sur « la protection des cours d'eau ».

L'ensemble des précisions demandées dans l'avis de l'Etat seront ajoutées aux dispositions générales du PLU.

Nous ajoutons également la représentation graphique correspondante.

Par ailleurs, nous complétons, dans chaque zone, l'article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau / 3. Cours d'eau identifié au règlement graphique en faisant référence aux dispositions générales du PLU.

Proposition de modification du règlement

Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :	***Proposition de modification du règlement écrit :***
Zone UC – p 31 *Zone UD – p46* *Zone UE – p60* *Zone UO – p74* *Zone UA – p89* *Zone UG – p99*	*Pour l'ensemble des zones U et N* *Zone UC – p 32* *Zone UD – p48* *Zone UE – p64* *Zone UO – p80* *Zone UA – p96* *Zone UG – p109* *Zone N – p128*
Dispositions générale	Dispositions générales *p 21, ajout d'un nouvel article 9 – Protection des cours d'eau comme suit :* Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique.

	Dans une marge inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la rive du cours d'eau non busé : « Sont interdits : - Tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ; - Les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau au sein de ces zones inconstructibles, Seuls sont autorisés : - Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ; - les réhabilitations et changement de destination des constructions existantes ; - les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ; - Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée. - La reconstruction, dans le volume-enveloppe initial, d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, après démolition ou destruction ;
Article 2.1.1. « Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques 3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau.	Article 2.1.1. « Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau » 3. Cours d'eau identifié au règlement graphique Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

4.4. La protection des zones humides

Extrait de l'avis de l'Etat (IV.B. page 6) –

Recommandations :

Pour plus de clarté sur la nature des exceptions, il serait souhaitable de préciser au deuxième alinéa des exceptions : « Des actions d'entretien de la zone humide ».

L'article 6 pourrait également être complété par une disposition complémentaire du type : « En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides. Le cas échéant, un recul de 10 mètres est appliqué. »

Réponse :

Nous proposons d'apporter la précision demandée au deuxième alinéa des exceptions : « Des actions d'entretien de la zone humide ».

Concernant la complétude de l'article 6, nous ajouterons la phrase suivante :

« En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides »

Concernant la demande d'instauration d'un recul de 10 mètres autour des zones humides, une telle mesure nécessite une analyse plus fine, menée au cas par cas, pour identifier précisément les zones concernées. Cette disposition entraînerait une perte de constructibilité sur certains secteurs, ce qui justifie la nécessité d'une étude approfondie avant toute décision. Par conséquent, cette demande ne peut être retenue à ce stade, mais elle sera réexaminée dans le cadre de l'élaboration du prochain PLUI.

Une approche globale de la protection des zones humides devra être engagée à l'échelle intercommunale, afin notamment de déterminer les zones d'expansion potentielles et d'adopter une stratégie cohérente de préservation.

Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 **:** Dispositions générales – p18	***Proposition de modification du règlement écrit :*** L'article 7 relatif aux zones humides est modifié comme suit, p 18:
ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "Couesnon" approuvé le 12 décembre 2013. Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature, à l'exception : - des travaux relatifs à la sécurité des personnes ; - des actions d'entretien ; - des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone. La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré : - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ; - l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ; - l'existence d'une déclaration d'utilité publique ; - l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement. Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).	**ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES** Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "Couesnon" approuvé le 12 décembre 2013. Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature, mise en eau ou plan d'eau, à l'exception : - des travaux relatifs à la sécurité des personnes ; - des actions d'entretien de la zone humide ; - des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone. La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré : - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ; - l'impossibilité technique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ; - Les projets d'intérêt général ayant obtenu une déclaration d'utilité publique ; - l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement. Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, des mesures compensatoires seront mises en place suivant les modalités prévues à l'article 2 du règlement du SAGE « Couesnon ».	Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, des mesures compensatoires seront mises en place suivant les modalités prévues à l'article 2 du règlement du SAGE « Couesnon ». En limite de zone humide, tout projet d'urbanisation ou de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides.

4.5. Les clôtures en zone naturelles et liste des espèces végétales interdites

Extrait de l'avis de l'Etat (IV.B. page 7)

Demandes

Les clôtures, implantées dans les espaces naturels au sens large et notamment dans les zones naturelles ou forestières, doivent faire l'objet de prescriptions (ht maximum de 1,20 m, pose à 30 cm du sol, ni vulnérantes, ni piège pour la faune…) dans le règlement du PLU, afin de permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

La liste des plantes invasives interdites annexée au règlement doit être mise à jour (liste actualisée en 2024 disponible sur le site internet du CBNB) L'interdiction d'implantation de plantes invasives devra être complétée pour les clôtures en zones UA et UG, et N.

Réponse

Concernant les clôtures, nous proposons une modification de la rédaction des articles 2.2.3 du règlement de la zone N.

Nous proposons d'ajouter, en premier lieu, l'obligation de respecter une hauteur de clôture en limite séparative et à l'alignement de 1.20 m, posée à 30 cm du sol et constituée de matériaux non vulnérants et sans piège pour la faune.

Toutefois des dérogations seront admises et justifiés par l'usage des constructions, pour des règles de sécurité particulière ou par le caractère patrimonial et architectural du site.

Dans ce cas, elles devront répondre aux règles édictées dans le règlement.

Par ailleurs, nous complétons la liste des plantes invasives interdites annexée au règlement.

Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :	***Proposition de modification du règlement écrit :***
Zone N – p116	L'article 2.2.5 relatif aux clôtures en zone naturelle est modifié comme suit, p131 : NB : l'Etat demande uniquement des mesures pour le passage de la faune en zone naturelle
2.2.3. Les Clôtures Les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits. Les clôtures, sur les voies publiques devront être constituées : - Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, s'il présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage, - Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), - Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), doublé ou non d'une haie vive.	**2.2.5. Aménagement des abords des constructions** 2. Les Clôtures Les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits. Les clôtures sur voies ou emprises publiques et en limites séparatives seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre ; elles ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune. Exceptions Toutefois, des clôtures de nature différente peuvent être autorisées si elles sont justifiées par l'usage des

- Soit d'une haie vive d'essence locales variées. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m. Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées : - Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués et des poteaux béton, - Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués ; - Soit d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive d'essences variées locales. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. - Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, s'il présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage. - soit d'une haie vive d'essences locales variées. Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe. Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.	constructions, pour des motifs de sécurité ou en raison du caractère patrimonial et architectural du site. Dans ce cas, elles doivent satisfaire aux critères suivants : Les clôtures, sur les voies et emprises publiques devront être constituées : - Soit d'un mur composé des matériaux naturels (maçonnerie pierre ou terre) ou qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage, - Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.) ; comportant des passages pour la faune, - Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.), comportant des passages pour la faune, doublé ou non d'une haie vive. - Soit d'une haie vive d'essence locales variées. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m. Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées : - Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués et des poteaux béton, - Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués ; - Soit d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive d'essences variées locales. - Soit d'un mur composé des matériaux naturels (maçonnerie pierre ou terre) qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage. - soit d'une haie vive d'essences locales variées. Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) les nouvelles clôtures sur voie et emprise publique doivent être édifiées en pierres ou en briques, de façon qualitative, surmontées d'éléments en ferronnerie. Leurs dessins et modénatures doivent être dessinés selon les modèles de clôtures alentours, formant le paysage urbain proche. Des prescriptions spécifiques concernent la conservation et/ou la reconstruction : cf

	article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe. Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Concernant la liste des plantes interdites

La liste des plantes invasives interdites annexée au règlement doit être mise à jour (liste actualisée en 2024 disponible sur le site internet du CBNB) L'interdiction d'implantation de plantes invasives devra être complétée pour les clôtures en zones UA et UG, et N.

*Les articles relatifs aux aménagements des abords des constructions des zones UC (p36-37) UD (p50-51) UE (p68-69) UO (p83-84) UA (p99) UG (*p110) et N sont complétés *comme suit :*

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

L'annexe relative à la liste des plantes invasives interdites est remplacée par la liste suivante (liste actualisée en 2024 disponible sur le site internet du CBNB) :

33 plantes invasives avérées (IA) : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

33 plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité et/ou aux activités économiques, dont :

Tableau 4 : Liste des plantes invasives avérées en Bretagne sur la liste de 2024

Nom scientifique (TaxRef 16)	*Nom vernaculaire*	*Regl.*	*Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)*
Acer pseudoplatanus L., 1753	*Erable sycomore*		*IA1i*
Allium triquetrum L., 1753	*Ail triquètre*		*IA1i*
Azolla filiculoides Lam., 1783	*Azolle fausse-fougère*		*IA1i*
Baccharis halimifolia L., 1753	*Séneçon en arbre*	*UE/FR/Dep56/35*	*IA1i*
Bidens frondosa L., 1753	*Bident à fruits noirs*		*IA1i*
Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus, 1927	*Griffe de sorcière à feuilles en sabre*		*IA1i*
Carpobrotus acinaciformis x Carpobrotus edulis	*Griffe de sorcière hybride*		*IA1i*
Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926	*Griffe de sorcière*		*IA1i*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	*Herbe de la Pampa*	*FR*	*IA1i*
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907	*Crassule de Helms*	*FR*	*IA1i*
Egeria densa Planch., 1849	*Egérie dense*		*IA1/3i*
Elaeagnus x submacrophylla Servett., 1908	*Chalef d'Ebbinge*		*IA1i*
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	*Elodée de Nuttall*	*UE/FR*	*IA1i*
Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	*Hydrocotyle fausse-renoncule*	*UE/FR*	*IA1e*
Impatiens glandulifera Royle, 1833	*Balsamine de l'Himalaya*	*UE/FR*	*IA1i*
Jacobaea maritima (L.) Pelser & Meijden, 2005	*Cinéraire maritime*		*IA1i*
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	*Grand lagarosiphon*	*UE/FR*	*IA1i*

Lathyrus latifolius L., 1753	*Gesse à larges feuilles*		*IA1i*
Laurus nobilis L., 1753	*Laurier-sauce*		*IA1i*
Lemna minuta Kunth, 1816	*Lentille d'eau minuscule*		*IA1i*
Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	*Lindernie douteuse*		*IA1e*
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	*Jussie à grandes fleurs*	*UE/FR*	*IA1/3i*
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1964	*Jussie faux-pourpier*	*UE/FR*	*IA1/3i*
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	*Myriophylle du Brésil*	*UE/FR*	*IA1/3i*
Prunus laurocerasus L., 1753	*Laurier palme*		*IA1i*
Reynoutria japonica Houtt., 1777	*Renouée du Japon*		*IA1i*
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková, 1983	*Renouée de Bohême*		*IA1i*
Rhododendron ponticum L., 1762	*Rhododendron pontique*		*IA1i*
Robinia pseudoacacia L., 1753	*Robinier faux-acacia*		*IA1i*
Rosa rugosa Thunb., 1784	*Rosier rugueux*		*IA1i*
Senecio inaequidens DC., 1838	*Séneçon du Cap*		*IA1i*
Sporobolus alterniflorus (Loisel.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	*Spartine à feuilles alternes*		*IA1i*
Sporobolus anglicus (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 20141	*Spartine anglaise*		*IA1i**

54 plantes invasives potentielles (IP) : Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

49 plantes invasives potentielles susceptibles de porter atteinte à la biodiversité, dont :

1 non signalée à l'état sauvage actuellement en Bretagne, mais déterminée comme invasive avérée dans un département directement limitrophe, en Loire Atlantique notamment (Dortel, 2023) et qui présente un risque d'apparition prochaine du fait de sa dynamique d'extension : la Paspale à deux épis (Paspalum distichum L.) (IP1) ;

4 actuellement envahissantes uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être invasives avérées en milieu naturel dans d'autres régions à climat proche : l'Ailante glanduleux (Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916), le Buddléia de David (Buddleja davidii Franch.), le Paspale dilaté (Paspalum dilatatum Poir., 1804) et le Paulownia impérial (Paulownia tomentosa (Thunb.) Steud.) (IP2) ; o 2 ne sont pas encore pleinement naturalisées et malgré des envahissements saisonniers, ils ne semblent pas former des populations autonomes sur plusieurs saisons, mais elles sont connues pour être invasives avérées en milieu naturel dans d'autres régions à climat proche, et les évolutions climatiques pourraient permettre leur naturalisation prochaine dans la région. Il s'agit de la Laitue d'eau (Pistia stratiotes L.) et de la Grenouillette (Limnobium laevigatum (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968) (IP4).

42 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (voir IP5, tableau 5 page suivante).

5 plantes invasives potentielles portant atteinte à la santé humaine :

L'Ambroisie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisiifolia L.), la Stramoine (Datura stramonium L.), la Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier), le Panais urticant (*Pastinaca sativa* subsp. *urens* (Req. *ex* Godr.) Čelak.,) et le Raisin d'Amérique (*Phytolacca américana* L.) (IP3).

Tableau 5 : Liste des plantes invasives potentielles en Bretagne sur la liste de 2024

Nom scientifique (TaxRef 16)	*Nom vernaculaire*	*Regl.*	*Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)*
Abies alba Mill., 1768	*Sapin pectiné*		*IP5*
Acacia dealbata Link, 1822	*Mimosa argenté*		*IP5*
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	*Ailante glanduleux*	*UE/FR*	*IP2*
Ambrosia artemisiifolia L., 1753	*Ambroisie à feuilles d'armoise*	*Dep22/29/35/56*	*IP3*
Anthemis maritima L., 1753	*Camomille maritime*		*IP5*
Bidens radiata Thuill., 1799	*Bident radié*		*IP5*
Buddleja davidii Franch., 1887	*Buddleia de david*		*IP2*
Cerastium tomentosum L., 1753	*Céraiste tomenteux*		*IP5*
Claytonia perfoliata Donn ex Willd., 1798	*Claytonie perfoliée*		*IP5*
Cotoneaster franchetii Bois, 1902	*Cotonéaster de Franchet*		*IP5*
Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	*Cotonéaster horizontal*		*IP5*
Cotoneaster symondsii Standish ex T.Moore, 1861	*Cotonéaster de Simons*		*IP5*
Cotoneaster x watereri Exell, 1928	*Cotonéaster de Waterer*		*IP5*
Cotula coronopifolia L., 1753	*Cotule à feuilles de sénebière*		*IP5*
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br., 1932	*Crocosmie commune*		*IP5*
Cuscuta scandens Brot., 1804	*Cuscute volubile*		*IP5*
Cyperus eragrostis Lam., 1791	*Souchet robuste*		*IP5*
Datura stramonium L., 1753	*Stramoine*		*IP3*
Delairea odorata Lem., 1844	*Séneçon grimpant*		*IP5*
Digitaria aequiglumis (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	*Digitaire à glumes égales*		*IP5*
Eleocharis bonariensis Nees, 1840	*Scirpe de Buenos aires*		*IP5*
Elodea canadensis Michx., 1803	*Elodée du Canada*		*IP5*
Erigeron floribundus (Kunth) Sch.Bip., 1865	*Vergerette à fleurs nombreuses*		*IP5*
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971	*Renouée du turkestan*		*IP5*
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	*Berce du Caucase*	*UE/FR/ Dep22/29/35/56*	*IP3*
Hippophae rhamnoides L., 1753	*Argousier*		*IP5*
Hirschfeldia incana (L.) Lagr.-Foss., 1847	*Roquette bâtarde*		*IP5*
Hypericum hircinum L., 1753	*Millepertuis à odeur de bouc*		*IP5*
Impatiens balfourii Hook.f., 1903	*Balsamine de Balfour*		*IP5*
Impatiens capensis Meerb., 1775	*Balsamine du Cap*		*IP5*
Koenigia polystachya (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	*Renouée à épis nombreux*	*FR*	*IP5*
Lamium galeobdolon subsp. argentatum (Smejkal) J.Duvign., 1987	*Lamier argenté*		*IP5*
Limnobium laevigatum (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968	*Grenouillette*		*IP4*
Lobularia maritima (L.) Desv., 1815	*Alysson maritime*		*IP5*
Lonicera japonica Thunb., 1784	*Chèvrefeuille du Japon*		*IP5*
Lonicera ligustrina var. yunnanensis Franch., 1896	*Chèvrefeuille arbustif*		*IP5*
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	*Vigne-vierge commune*		*IP5*

Paspalum dilatatum Poir., 1804	*Paspale dilaté*		*IP2*
Paspalum distichum L., 1759	*Paspale à deux épis*		*IP1*
Paspalum paucispicatum Vasey, 1893	*Paspale peu épineux*		*IP5*
Pastinaca sativa subsp. urens (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	*Panais brûlant*		*IP3*
Paulownia tomentosa (Thunb.) Steud., 1841	*Paulownia impérial*		*IP2*
Petasites hybridus (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801	*Pétasite hybride*		*IP5*
Petasites pyrenaicus (L.) G.López, 1986	*Pétasite odorant*		*IP5*
Phytolacca americana L., 1753	*Raisin d'Amérique*		*IP3*
Pinus pinaster Aiton, 1789	*Pin maritime*		*IP5*
Pistia stratiotes L., 1753	*Laitue d'eau*	*FR*	*IP4*
Populus alba L., 1753	*Peuplier blanc*		*IP5*
Prunus serotina Ehrh., 1784	*Cerisier noir*		*IP5*
Pyracantha sp. (RNFO2) 2	*Buisson ardent*		*IP5*
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	*Sporobole tenace*		*IP2*
Symphyotrichum squamatum (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	*Aster écailleux*		*IP5*
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze, 1891	*Epinard de Nouvelle-Zélande*		*IP5*
Yucca gloriosa L., 1753	*Yucca superbe*		*IP5*

4.6. La construction d'annexes de type « piscines » en zone naturelle et à urbaniser

Extrait de l'avis de l'Etat (IV.C. page 7)

Recommandation :

Afin de favoriser la baisse des consommations d'eau individuelles, le règlement devrait en zones N et AU, davantage limiter les conditions de construction d'annexes de type piscines individuelles notamment en termes de taille maximale autorisée

Réponse :

Les constructions d'annexe de type « piscine » sont interdites en zone naturelle et agricole et limitées à 30 m² en zone AU.

Extrait du règlement écrit arrêter le 27/06/2024 :	***Proposition de modification du règlement écrit :***
Zone AU – p108 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes (sauf piscines) n'excède pas 50 m²;	**Pour la zone AU** L'article 1.1.1 relatif aux usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions en zone à urbaniser est modifié comme suit, p120 : 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

- Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.	La construction d'annexes aux habitations existantes (y compris les piscines), sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes n'excède pas 50 m²; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes de type piscine n'excède pas 30 m² d'emprise au sol ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.
Extrait du règlement écrit arrêter le 27/06/2024 : *Zone N – p112-113* 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole : (…)1 – Constructions nouvelles : 1.1. En zone NL, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des activités autorisées dans la zone : activités de loisirs, parcs et jardins familiaux, secteurs d'accueil touristique, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 1.2. En NPa : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées. 1.3. En zone NPb : Les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole ou qui sont dans le prolongement de l'acte de production ; Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF). Les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural sont autorisées. Ces constructions sont autorisées sous réserve : - Qu'elles s'implantent à moins de 50 m du bâtiment du siège d'exploitation concernée (une adaptation pourra	***Pour la zone N*** Proposition de modification du règlement écrit : L'article 1.1.1 relatif aux usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions en zone naturelle est modifié comme suit, p128 : 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole : **A - Constructions nouvelles :** 1. En zone NPb, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ou considérées comme le prolongement de l'acte de production ; 2. En zone NPb, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) 3. En zone NPb, les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient compatible avec l'environnement urbain voisin. 4. En zone NL, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des activités autorisées dans la zone : activités de loisirs, parcs et jardins familiaux, secteurs d'accueil touristique, dès lors

être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires) ; - Qu'elle s'implante à plus de 100 m de bâtiments agricoles d'une autre exploitation générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes ; - Que sa superficie soit limitée à 150 m² d'emprise au sol. 1.4. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 40 m² ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant. 1.5. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre. 2 – Constructions existantes : 2.1. L'aménagement et la remise en état des habitations existantes. 2.2. L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m², dans une limite totale de 250 m² de surface de plancher (annexes non comprises). 2.3. Le changement de destination compatible avec la zone des constructions de caractère identifiées au document graphique du PLU, sous réserve cumulativement : - Que le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural ; - Que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ; - Que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension complémentaire ; - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans ; - Que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).	qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 5. Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. 6. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes-n'excède pas 40 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant ; - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans ; - Lorsque la distance minimale entre l'habitation existante et le bâtiment agricole est inférieure à la distance minimale règlementaire, la réalisation de l'annexe est possible sans réduction des inter distances existantes. La réalisation d'annexes de types « piscine » n'est pas autorisée. 7. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre **B. Constructions existantes :** 8. L'aménagement et la remise en état des habitations existantes 9. L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU, selon les règles suivantes : - L'extension est limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m². - Dans une limite totale pour l'habitation de 250 m² de surface de plancher (annexes non comprises). - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans ; - Lorsque la distance minimale entre l'habitation existante et le bâtiment agricole est inférieure à la distance minimale règlementaire, l'extension est possible sans réduction des inter distances existantes. 10. Le changement de destination des constructions de caractère identifiées au document graphique du PLU et compatible avec la zone sous réserve cumulativement : - Que le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural ; - Que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;

2.3. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 40 m² ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant. 2.4 En zone NL, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant à des fins d'accueil et d'hébergement touristique. 2.5 En zone NPb, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant, pour les fins définies au point 1.3 – constructions nouvelles.	- Que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension complémentaire ; - Dès lors qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il ne ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans ; - Que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). 11. En zone NL, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant à des fins d'accueil et d'hébergement touristique. 12. En zone NPb, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant, pour les fins définies au point 1.1.1 – constructions nouvelles. 13. En zone NPa, l'aménagement et la remise en état des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ou considérées comme le prolongement de l'acte de production ; **C. Autres modes d'utilisation du sol :** 14. Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. 15. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ; 16. Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. 17. L'aménagement de jardins familiaux. 18. Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole. 19. Les travaux de maintenance et de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4.7. Les projets d'intérêt général en zone naturelle – zones humides – zones inondables – éléments patrimoniaux paysagers

Extrait de l'avis de l'Etat (IV.E. page 8) –

Observations

Il est nécessaire de préciser dans le règlement de la zone NPa que « Les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières sont autorisés », pour les articles 6 (zones humides), 7 (secteurs soumis au risque d'inondation), 10 (éléments patrimoniaux paysagers).

Réponse

Il n'est pas envisagé de modification au règlement pour la zone NPa, les zones humides ainsi que les secteurs soumis au risque inondation car les projets d'infrastructure routière ayant obtenu une DUP y sont déjà autorisés sous condition.

Pour l'article 10 relatif aux éléments patrimoniaux paysagers, nous ajouterons la nécessité de réaliser ces projets sous réserve de limiter l'impact sur les éléments paysagers et de prévoir une compensation par des plantations de qualité équivalente, dans le cadre des mesures ECR.

Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :

Zone N, p111

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole :

3- Autres modes d'utilisation du sol:

3.1. Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Modification du règlement

PLU arrêté	PLU A APPROUVE
ARTICLE 10 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME **1. ELEMENTS PATRIMONIAUX PAYSAGERS** **Haies, boisements et arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :** Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers. Ces éléments sont signalés par une ligne étoilée : Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La création d'aires de stationnement, ainsi que les travaux de terrassement et l'aménagement d'espaces imperméabilisés (terrasses par exemple) y sont interdits.	ARTICLE 12 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME **1. ELEMENTS PATRIMONIAUX PAYSAGERS** **Haies, boisements et arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme** : Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers. Ces éléments sont signalés par une ligne étoilée : Dans ces espaces, sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La création d'aires de stationnement, ainsi que les travaux de terrassement et l'aménagement d'espaces imperméabilisés (terrasses par exemple) y sont interdits.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.	La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra les utiliser et les intégrer comme trames structurantes. La destruction des éléments patrimoniaux paysagers identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré : - les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment pour les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières ; - l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L211-7 du Code de l'environnement.
La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.	La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Les travaux d'entretien et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée.

4.8. Les règles relatives aux équipements d'intérêts collectifs et services publics

Extrait de l'avis RTE

Demandes

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UD, UEa, UEb, UEc, UEd, UG, 2AUO, NPa, NPb, NL du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension, présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser 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.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Réponse

Nous proposons d'ajouter un nouvel article 2 relatif aux ouvrages de réseau public de transport d'électricité.

Pour les zones UD, UE, UG, 2AU et N, nous proposons d'ajouter la possibilité de réaliser des constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement.

Par ailleurs, nous ajouterons au sein des zones UD, UE, UG, 2AU et N, la possibilité de réaliser des travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Concernant les postes de transformations, nous ne proposerons pas de dérogations possibles pour des raisons d'intégration de ces éléments techniques.

Proposition de modification du règlement écrit :

Dispositions générales – p18

Il est proposé d'ajouter, dans le chapitre relatif aux règles applicables à l'ensemble du territoire un article 2 comme suit *:*

ARTICLE 2 – LES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Proposition de modification du règlement écrit :

L'article 1.1.1 relatif aux usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions est modifié comme suit :

Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024	***Proposition de modification du règlement***
Zone UD p44 **1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions** De manière générale, la zone UD admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions : 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. Se référer aux articles 6 et 7 du chapitre 2 des dispositions générales. Constructions nouvelles ou existantes 2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis à vis des quartiers d'habitations. 3- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 10 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement. 5- Les constructions édifiées en second rang (voir chapitre définitions générales). Autres utilisations du sol 6- Les installations classées non visées à l'article 1.1.2, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. 7- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de règles dérogatoires	***Zone UD, UE*** 9 - Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ***Zone UG*** 11- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ***Zone 2AU*** 5. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ***Zone N*** 19 - Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

4.9. Le règlement de la zone UAi

Extrait de l'avis de la CMA –

Demande :

En zone UA :

En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services », à l 'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », sont autorisées.

Une telle écriture peut être source d'implantations opportunistes pour des activités génératrices de flux de clientèle qui auraient leur place dans la centralité ou les zones commerciales existantes. Il en est de même pour la sous-destination « entrepôt », quand elle concerne les activités de logistique / colis / messagerie, qui tendent à concurrencer sur les zones d'activités existantes l'implantation des activités productives.

Réponse

Le règlement de la zone UAI autorise l'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, de constructions appartenant à la destination « commerce et activités de services », à l'exception des activités appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

Afin de répondre à cette demande, il est prévu une modification du règlement de la zone UAI.

Nous interdirons l'implantation par construction nouvelle ou changement de destination des activités appartenant aux sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail » ainsi que « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Par contre, il est prévu de maintenir la possibilité d'implanter, par construction nouvelle ou changement de destination, les activités appartenant aux sous-destinations suivantes : restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, commerce de gros.

Extrait de la zone UA au PLU arrêté	***Proposition de modification du règlement écrit de la zone UA***
La zone UA est une zone à vocation d'activités qui peut comprendre des équipements d'intérêt général. Le secteur UAi correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées sous conditions. Le secteur UAc couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce. 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions De manière générale, les zones UA admettent ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions : 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 6 et 7 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement. Constructions nouvelles 2- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;	**La zone UA** est une zone à vocation d'activités qui peut comprendre des équipements d'intérêt général. Le secteur UAi correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées sous conditions. Le secteur UAc couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce. **1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions** **Les occupations et utilisations du sol suivants sont admis sous conditions :** 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 7 et 8 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement. 2- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la protection des cours d'eau, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 9 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement. 3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à l'encadrement des activités commerciales,

- Qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone. 3- En zone UAc, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre. 4- En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre. 5- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement. COMMUNE DE FOUGERES - PLU |- Règlement - Zone UA 6- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ; 7- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » ; 8- La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 50 m² ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant. Constructions existantes 9- Pour les activités appartenant à la destination « commerces et activités de services »: l'extension des activités déjà existantes ou l'installation de nouvelles activités au sein de locaux commerciaux existants. 10- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 10 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. 11- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes. 12- L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m², dans une limite	les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement. 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement. **Les occupations et utilisations du sol suivants sont autorisées :** 1- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires » ; 2- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ; 3- En zone UAc, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre. 4- En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre. 5- En zone UAi, pour les activités appartenant à la destination « commerces et activités de services » existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension et l'aménagement des activités existantes ou l'installation de nouvelles activités au sein de locaux commerciaux existants. 6 – Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. 7- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes. 8- L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une surface de plancher maximale de 50 m², dans une limite totale de 200 m² de surface de plancher (annexes non comprises). 9- La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve que : - L'aspect ne dénature pas le caractère des lieux ;

totale de 200 m² d'emprise au sol (annexes non comprises). Autres utilisations du sol 13- Les installations classées, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.	- L'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 50 m² ; - L'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant. 10- Les installations classées, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. 11- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ; - Qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone.

4.10. Equipements de production d'énergies renouvelables

Extrait de la demande d'OKWIND dans le cadre de l'enquête publique – Installations

Néanmoins, bien que l'Orientation d'Aménagement de et Programmation 3.2.3 « Développer les énergies renouvelables » inscrite à l'autoconsommation, les technologies préconisées dans cette OAP ne semblent reprendre que les technologies photovoltaïques fixes, en toiture ou sur ombrières de stationnement.

Nous vous invitons à considérer notre technologie de générateurs photovoltaïques sur mât dans les dispositifs de production d'énergie autorisés sur votre territoire lorsqu'ils répondent aux besoins en électricité du site et sont voués à de l'autoconsommation.

Extrait de la demande d'EAU DU PAYS DE FOUGERES dans le cadre de l'enquête publique – Installations d'équipements de production d'énergies renouvelables

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLU de la Ville de Fougères, le Syndicat souhaiterait déposer une question sur la possibilité de produire de l'énergie sur son site de production d'eau potable en cours de construction sur le secteur de la Forairie.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU encourage bien les énergies renouvelables (ENR) mais il se limite à évoquer le panneau photovoltaïque en toiture et les ombrières de stationnement. Cela constitue une limitation au détriment d'autres technologies comme les installations fixes au sol ou encore les trackers solaires.

Réponse :

Le PLU arrêté exige une intégration qualitative des dispositifs de production électrique photovoltaïque lorsqu'ils sont implantés en toiture mais n'interdit pas directement les installations au sol en zone U.

Afin d'éviter le développement de dispositifs solaires sur mat et au sol sur l'ensemble du territoire communal, et dans l'objectif d'une mise en compatibilité progressive avec la loi APER, il est préférable de modifier les dispositifs règlementaires de notre PLU pour l'ensemble des zones.

Il est donc prévu de modifier les dispositions règlementaires de l'ensemble des zones afin de limiter en hauteur des installations au sol et permettre leur implantation que pour certaines destinations de constructions.

Extrait du règlement arrêté le 27/06/2024	***Proposition de modification du règlement écrit***
Pour la zone N **2.2.4. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable** L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.	***Pour la zone N*** **2.2.6. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable** L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site. Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire devront être installés sur les constructions. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire sur les constructions, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre pas la qualité paysagère du site. Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m. Pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la hauteur de ces dispositifs est limitée à 6 mètres, mesurée à partir du niveau d'implantation au sol (panneau déployé). Cette implantation est conditionnée au respect de la qualité paysagère et environnementale du site, et doit être conforme aux dispositions législatives relatives à l'installation de dispositifs photovoltaïques en zone naturelle. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont interdits, sauf pour les constructions appartenant à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale. La pose de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson

	pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue. L'agrivoltaïsme est autorisée conformément à la législation en vigueur, sous réserve d'intégration paysagère.
Pour les zones UC, UD, UE, UO, UA et AU **Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable** L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production seront posés au sol. Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.	***Pour les zones UC, UD, UE, UO, UA et AU*** **Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable** L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire seront posés au sol. Les dispositifs de production d'énergie solaire devront être réalisés sur les constructions. Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie sur les constructions, ces dispositifs pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. La pose de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.
Pour la zone UG **2.2.2. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable**	***Pour la zone UG***

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.	**2.2.2. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable** L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site. Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire se réaliseront obligatoirement sur les constructions. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire sur les constructions, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre pas la qualité paysagère du site. Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé de 1,80 m. Pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la hauteur de ces dispositifs est limitée à 6 mètres, mesurée à partir du niveau d'implantation au sol (panneau déployé). Cette implantation doit en outre respecter la qualité paysagère et environnementale du site, qui ne doit en aucun cas être compromise. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. La pose de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

4.11. Actualisation des règles pour le stationnement des cycles

<table>
<tr><th><u>Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :</u></th><th><u>Proposition de modification du règlement écrit</u></th></tr>
<tr><td><u>Zone UC, UD, UE, UO, UA</u> P41 ; p55 ; p69 ; p83 ; p93 ;
2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement pour les deux roues
Dans les constructions d’habitat collectif, de bureaux ou à usage industriel ou tertiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU, et à l'arrêté du 13 juillet 2016.
« L’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l’habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l’extérieur du bâtiment, à condition qu’il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
- Pour les bâtiments à usage principal d’habitation, l’espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l’espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l’espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l’effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d’ouvrage.
L’espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements ».
Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers sur la base d'une étude justificative.</td><td rowspan="2"><u>Proposition de modification du règlement écrit zones UC, UD, UE, UO, UA et UG :</u>
2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement pour les deux roues
La création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'applique à 4 catégories de bâtiments : ensembles d’habitations (bâtiments d’habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.
Ces obligations concernent :
- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l’objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d’au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d’au moins 10 places.

<u>Voir tableau ci-dessous</u>

Il peut être dérogé à l’obligation d’installation de stationnement vélo : lorsqu’aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n’est accessible par un cycliste depuis l’espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ; lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l’installation d’un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d’urbanisme. (ArtR113-17 du CCH)</td></tr>
<tr><td><u>Zone UG</u> p.102
2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement pour les deux roues
Des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU :
-Pour les logements collectifs ou résidences communautaires : au minimum 1 emplacement par logement ;
-Pour les immeubles de bureaux : au minimum 1 emplacement / 5 salariés.
Modalités d'application pour les deux roues
La surface minimale d'un emplacement (*) s'établit à 1,50 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues :</td></tr>
</table>

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts ; - Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre ; - Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.	

Catégories de bâtiments	**Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés**	**Cyclistes visés**	**Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos**
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément

principalement de locaux à usage professionnel			dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R113 14)*

V. APPROBATION DES PIECES DU PLU

Il est proposé au Conseil d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de Fougères comprenant les pièces et plans réglementaires modifiés après enquête publique et décomposés comme suit :

- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement durable (P.A.D.D)
- Orientations d'Aménagement
- Règlement graphique : 3 planches au 1/5000ème
- Règlement littéral
- Annexes du P.L.U.
  - ➢ 4.A Servitudes d'utilité publique ;
  - Liste des servitudes
  - Plan des servitudes
  - ZPPAUP
    - ➢ 4.B Annexes diverses
  - Périmètre de droit de préemption urbain
  - Secteur d'information sur les sols
  - Archéologie
  - Classement des voies bruyantes
  - Règlement local de publicité
  - Plan des périmètres
  - Cote de crue
    - ➢ 4.C Annexes sanitaires
  - Annexes sanitaires
  - Plan réseau eaux usées
  - Plan réseau eaux pluviales
  - Plan réseau eau potable
  - Zonage de gestion des eaux pluviales

Thématique démographie

I. Demandes des PPA
II. Demandes de la commissaire enquêtrice
III. Annexes

I. Demandes des PPA

Extrait de l'avis détaillé de l'Etat (pages 2 et 3)

Point 1A: Projet d'aménagement et perspectives démographiques (page 3)

I.A Projet d'aménagement et perspectives démographiques

La démographie de la ville augmente à nouveau depuis plus d'une décennie[1]. De 19 779 habitants en 2010 à 20 653 habitants en 2021, les 874 habitants supplémentaires représentent près de 80 de plus par an.

Le PLU prévoit une croissance démographique moyenne annuelle de 0,9 % (PADD page 9) pour atteindre, dans les 10 ans, une population de 22 522 habitant, soit 1 862 habitants supplémentaires.

Elle est supérieure aux tendances récentes (0,47 % en moyenne depuis 2010). Cet objectif, en écho au PLH, vise le retour et le maintien des habitants en ville, dont les jeunes, sous réserves d'une offre variée et abordable en logements. En effet, depuis 2010, le taux de natalité et le solde naturel restent inférieurs au taux de mortalité et au solde migratoire. Par contre, la vacance des logements a fortement diminué (de 13,7 % à 8,6 %).

La justification d'un taux de croissance démographique de 0,9 %[2] repose sur les importantes démolitions de logements, engagées depuis 10 ans, ayant ralenti la croissance. Avec un décalage dans le temps par rapport à l'évolution de la population, ces opérations sont actuellement en phase projets de reconstructions structurants en centre-ville (quartier de l'Annexe par exemple, issu du programme « ACV »). En outre, l'offre de lots conséquente des communes limitrophes a contribué à aspirer la croissance urbaine au détriment de la ville de Fougères. Il faut rappeler que la ville constitue le pôle urbain du pays de Fougères du projet de SCoT en cours de révision (armature territoriale du projet d'aménagement stratégique validé)

Le PADD et le projet de PLU privilégient les projets de renouvellement urbain, densification et requalification urbaines, en vue d'économiser l'espace, de créer une ville durable avec une attention portée à la « nature en ville » (notamment la valorisation des vallées) tout en protégeant le patrimoine urbain marqueur de l'identité de la ville.

Précisé à l'occasion du programme « Action cœur de ville », le projet urbain du PLU retient 3 centralités et renforce les objectifs de transition : gestion intégrée des eaux pluviales, développement des énergies renouvelables, des mobilités douces et de l'intermodalité, etc.

<u>DEMANDES :</u> Le rapport de présentation devra être actualisé par des données récentes et indiquer le mode de calcul ou la source aboutissant à 0,82 % de croissance récente. Il s'agira de bien justifier l'hypothèse démographique retenue (0,9 % par an) au regard des trajectoires récentes constatées (0,34 % entre 2015 et 2021 – données INSEE)

REPONSE DE LA COMMUNE

[1]Baisse observée auparavant lié à l'essor péri-urbain, aux difficultés économiques des années 80, etc.
[2]PADD page 9, rapport de présentation page 41 et suivantes

1. Sur les données de croissance démographique

Après recherche à partir des données de l'INSEE et en collaboration avec l'observatoire du SCOT, il apparaît que ce chiffre de 0,82 % correspond à une moyenne des évolutions démographiques annuelles entre 2016 et 2018. L'évolution démographique sur le dernier recensement (Populations légales millésimées 2020 entrées en vigueur le 1er janvier 2023 et Populations légales millésimées 2021 entrées en vigueur le 1er janvier 2024) est quant à elle de 0,72 %. Cependant ces données ne reflètent pas la trajectoire sur une dizaine d'années de l'évolution démographique qui est de 0,34 % entre 2015 et 2024.
Aussi, le rapport de présentation sera modifié pour prendre en compte ces données actualisées.

2. Sur l'hypothèse démographique retenue (0,9 %/an)

La compatibilité du PLU au PLH et au SCOT

L'hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne de 0,9 % retenue pour le PLU (Plan Local d'Urbanisme) repose sur les orientations définies par le PLH (Plan Local de l'Habitat) et le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

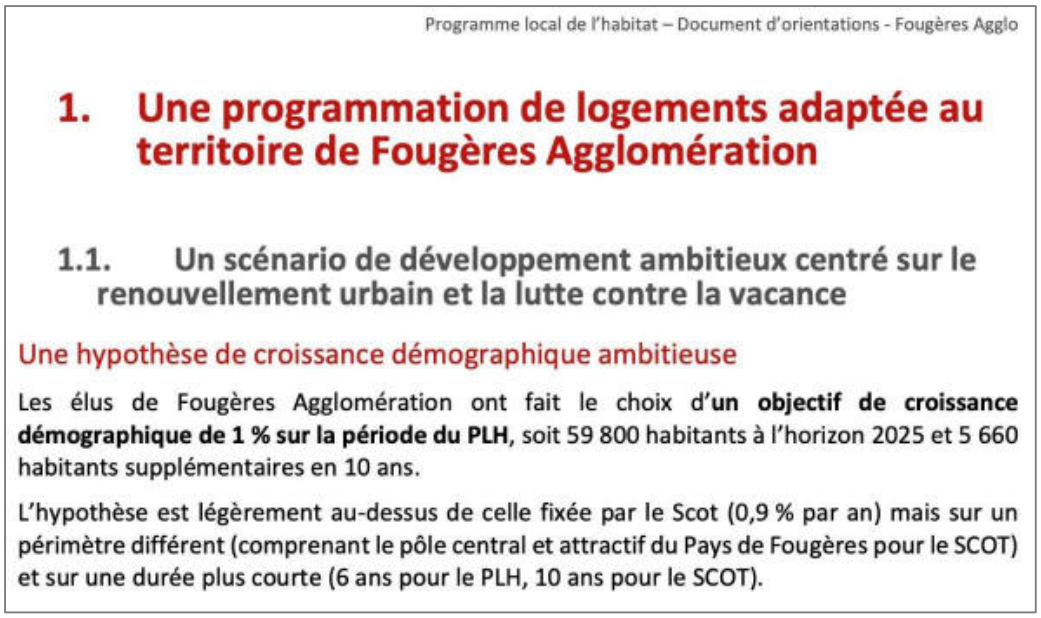
Il est impératif que le PLU soit en adéquation avec ces deux documents supra-communaux afin d'en assurer la comptabilité.

Les données fournies par le PLH affichent une ambition de croissance démographique de 1 % par an, un objectif plus élevé que celui retenu par le SCOT et le PLU, qui se fixe à 0,9 % par an.

Cette différence, bien que réduite, prend en compte des éléments contextuels spécifiques et une approche plus mesurée de la croissance du territoire, tout en restant cohérente avec les grandes lignes stratégiques définies au niveau intercommunal.

Rappel des objectifs du PLH 2021-2026

Ces objectifs sont fondés sur une hypothèse de croissance démographique de 1 % par an pour l'ensemble du territoire, dans une logique d'urbanisation durable et raisonnée.



Plus précisément, pour le secteur de Fougères, l'objectif est de créer 1 344 logements sur six ans (750 pour la ville de Fougères), avec une répartition de 45 % en extension urbaine et 55 % en renouvellement urbain, dont 41 % dans le cadre de la résorption de la vacance. Cette stratégie s'inscrit dans un double objectif : répondre à la demande croissante de logements tout en limitant l'étalement urbain. Dans ce cadre, une volonté forte de lutter contre la vacance immobilière est clairement affichée. Des objectifs ont été définis pour la remise sur le marché des logements vacants, afin de revitaliser les zones anciennes et d'améliorer l'offre d'habitat existante.

Les justifications du taux de croissance démographique de 0,9 %

La justification du taux de croissance démographique de 0,9 % par an repose sur plusieurs éléments clés.

Tout d'abord, d'importants projets de renouvellement urbain et de requalification du centre-ville sont en cours, notamment avec des opérations structurantes telles que : le site de l'Annexe, l'îlot Bertin et l'îlot JB Martin. Ces projets ont pour vocation de revitaliser le centre-ville et de mieux répondre aux besoins en logement dans un environnement urbain dense et déjà bien équipé.

La densité de logements imposée par les Opérations d'Aménagement Programmées (OAP), ainsi que la politique d'urbanisme de Fougères, permet de répondre aux objectifs de croissance démographique sans entraîner une consommation excessive d'espace. Ces OAP permettent ainsi une gestion plus économe du foncier, en favorisant la construction sur des terrains déjà urbanisés ou à reconquérir.

Par ailleurs, le contexte actuel de crise immobilière à l'échelle nationale a conduit à un ralentissement de la construction dans une grande partie du territoire. Fougères semble relativement épargnée par cette crise au vu du maintien de la construction liée à l'attractivité de notre ville.

Les actions de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat

La Ville de Fougères bénéficie du label « Action Cœur de Ville », une initiative nationale visant à revitaliser les centres-villes. À ce titre, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été lancée en 2022, avec pour objectif la rénovation du bâti

ancien et la lutte contre l'habitat insalubre dans le centre historique de Fougères, notamment rue de la Pinterie.

Ces opérations sont soutenues par des partenariats avec des acteurs locaux tels que Renobatys et l'Agence Locale de l'Énergie (ALE) Pays de Fougères, qui accompagnent les propriétaires dans la rénovation de leurs biens. Plusieurs îlots fortement dégradés sont ciblés pour être présentés en Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre (CNLHI), afin de bénéficier d'aides spécifiques à la résorption de l'habitat dégradé.

Parallèlement, la Ville poursuit activement son programme de soutien à la rénovation du bâti dans le secteur du site patrimonial remarquable, et met l'accent sur la réhabilitation des logements vacants. Ces initiatives auront pour effet de remettre sur le marché des logements réhabilités de qualité dans le cœur historique de la ville

Aussi, adopter une hypothèse de croissance modérée, à 0,9 % par an, permet de tenir compte de ces réalités tout en garantissant une comptabilité du PLU avec le PLH en cours.

II. Demandes de la commissaire enquêtrice

Recommandation N°1 : la croissance démographique attendue est mise en doute la présentation d'un bilan intermédiaire permettra d'adapter les projections à l'évolution réelle

Croissance démographique

Question de la CE

Le SCoT fixe une croissance de 0,9% sur 10 ans sur le pôle central et attractif du Pays de Fougères, les objectifs du PLU sont de 0,9% sur 2021-2031. Ce scénario semble réaliste pour la CA mais à justifier pour la MRAe et l'agglo rappelle que ce scénario de croissance est la limite haute du PLH. Pouvez-vous préciser le taux réel constaté sur 2021-2024 ?

Le département affiche depuis 2008 une croissance de +1%/an, quelle est la croissance constatée sur les communes voisines ?

Réponse de la Mairie :

D'importants projets de renouvellement urbain et de requalification du centre-ville sont en cours, notamment avec des opérations structurantes telles que : le site de l'Annexe, l'îlot Bertin et l'îlot JB Martin. Ces projets ont pour vocation de revitaliser le centre-ville et de mieux répondre aux besoins en logement dans un environnement urbain dense et déjà bien équipé. La densité de logements imposée par les Opérations d'Aménagement Programmées (OAP), ainsi que la politique d'urbanisme de Fougères, permet de répondre aux objectifs de croissance démographique sans entraîner une consommation excessive d'espace. Par ailleurs, le contexte actuel de crise immobilière à l'échelle nationale a conduit à un ralentissement de la construction dans une grande partie du territoire. Fougères semble relativement épargnée par cette crise au vu du maintien de la construction liée à l'attractivité de notre ville. Pour les communes voisines, la croissance démographique annuelle moyenne entre 2015 et 2021 est de 0.6 % pour Laignelet, 0.7 % pour Lécousse, 0.6 % pour Romagné.

Scénario de développement

Question de la CE

Un Scénario au fil du temps et la croissance démographique retenue sont mis en doute par les PPA. Il est indiqué dans le PADD : Afin de déterminer des scénarios de développement, les besoins en logements de la population ont été estimés selon plusieurs scénarii prospectifs d'établir une corrélation entre différents scénarios de croissance démographique et un rythme de logements à construire pour accueillir ces nouveaux habitants.

Quels sont les scénarii alternatifs étudiés ? Le projet retenu est-il le plus adapté au niveau environnemental ?
Les projections se font sur des pas de temps différents entre le PLU et le PLH, les chiffres ne sont pas les même selon les pages, des données sont à actualiser, la consommation d'espace est jugée excessive par les services de l'Etat et la densité de 30 lgts/ha minimum est jugée basse par les PPA. Pour toutes ces raisons des justificatifs sont à apporter et une reprise des chiffres est demandée. Afin d'éclairer l'examen du dossier la CE souhaiterait la présentation des données sous forme d'un tableau présenté par pas de temps. Les choix d'aménagement permettent-ils de de faire bénéficier les habitants d'une armature d'équipements de services et de liaisons adaptés à la population. Il n'est pas présenté d'évaluation sur les capacités d'accueil des infrastructures pour l'évolution de la population : transports en commun, écoles, crèches, services….

Réponse de la Mairie :

La priorité est donnée au renouvellement urbain. L'objectif est de limiter la consommation des terres agricoles et le développement des réseaux, de réduire les distances, de favoriser la ville courte distance, les déplacements doux et la proximité des équipements et des écoles.
Des solutions telles que la densification réfléchie, l'intégration de 20 % d'espaces verts, et la préservation des corridors écologiques sont détaillées dans le projet pour garantir un développement respectueux de l'environnement.
La prise en compte de la densification et de la préservation des espaces naturels est un élément essentiel pour évaluer si le projet est durable à long terme.
La densité (30 logements/ha minimum), est conforme au PLH auquel le PLU doit se conformer. En pratique, les densités s'avèrent plus élevées au vu des dernières opérations d'aménagement.
Il a effectivement été observé que les projections démographiques et les chiffres des besoins en logements varient selon les documents (PLU) et les pages, ce qui crée des incohérences.
L'ensemble des données a été repris depuis.
Les données de consommation foncière, de production de logements et de densité sont mises à jour et présentées dans deux tableaux, un tableau récapitulatif des secteurs de création de logements (OAP et hors OAP) et un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.
La ville de Fougères est équipée d'un large éventail de services publics communaux et communautaires (ex : piscine, médiathèque, etc..), ainsi que des établissements adaptés au territoire. Cette capacité témoigne de la préparation de la ville à accueillir une population croissante tout en maintenant un niveau de service de qualité.
Le projet de PLU s'inscrit donc dans une vision globale et cohérente d'aménagement du territoire en anticipant les besoins futurs de la population. Il est conçu de manière à maximiser l'utilisation de ces équipements publics et à favoriser une urbanisation maîtrisée, qui s'appuie sur l'existence d'une forte capacité d'accueil des services publics.
Le projet de PLU se distingue par son engagement à préserver l'environnement tout en développant l'urbanisation nécessaire pour accompagner la croissance démographique de la ville. Parallèlement, il respecte un engagement fort en faveur de la préservation de l'environnement, en intégrant des principes de densification maîtrisée, de préservation des espaces naturels et de promotion des mobilités actives.

Commentaire CE

La commune indique que son territoire est en capacité au niveau des structures et infrastructures d'accueillir la population visée et confirme que le projet retenu est adapté au niveau environnemental mais ne démontre pas qu'il est le plus adapté. La commune indique que la priorité est donnée au renouvellement urbain mais pour les zones en extension urbaine, aucune zone alternative n'avait été étudiée pour l'OAP chemin du Pâtis par exemple.
Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est fourni.

III. Annexes

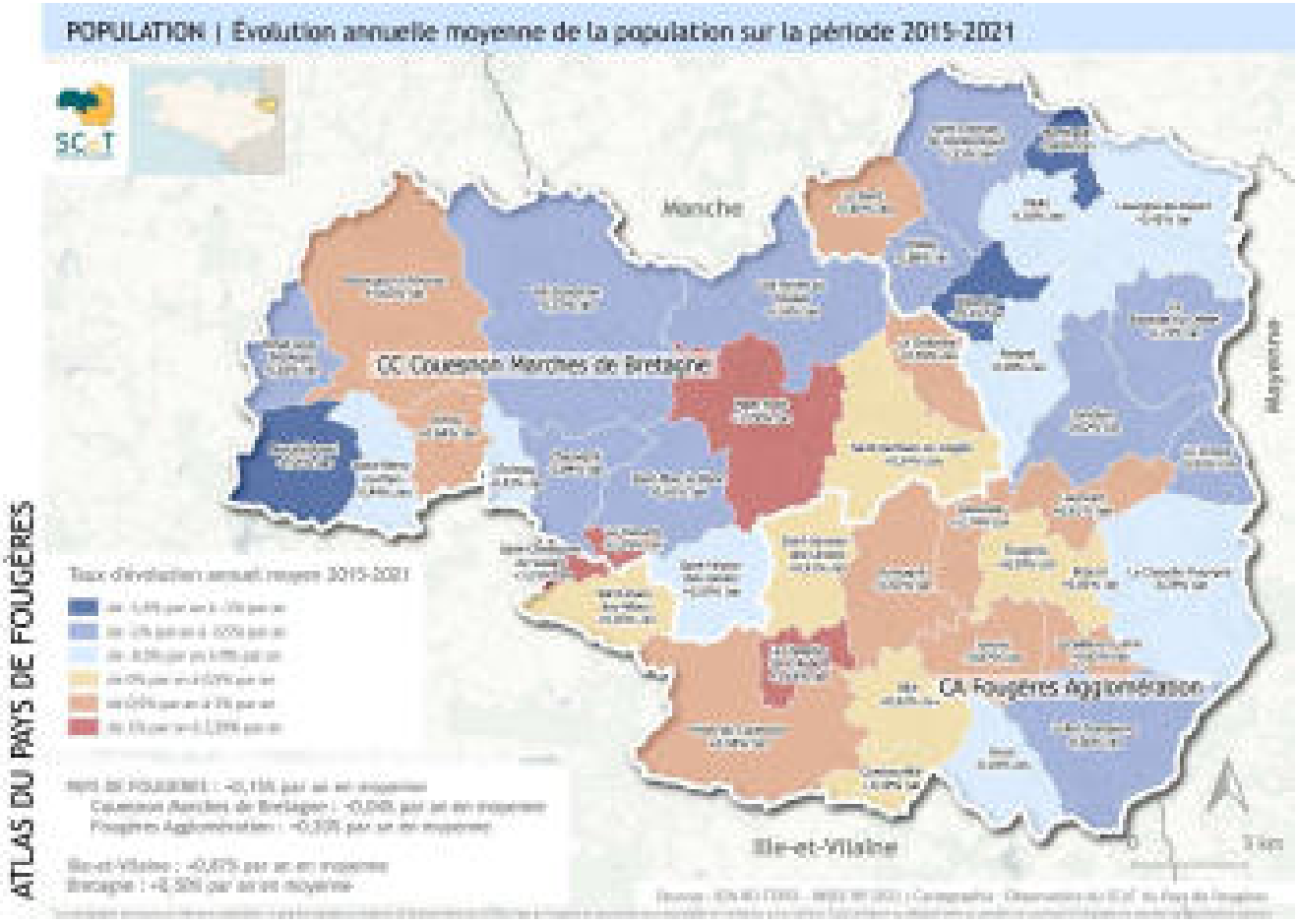
PADD

P15. Un bilan intermédiaire sur la croissance démographique permettra d'adapter les projections à l'évolution réelle.

Rapport de présentation

Tome A

Mise à jour des données démographiques p220 et suivantes



Tome B

Le rapport de présentation est modifié tome B pages 43-47 pour prendre en compte les données actualisées.

<u>* Perspective de développement pour le territoire de Fougères :</u>

En décembre 2023, l'INSEE a publié une étude prospective destinée à imaginer le développement démographique de la région Bretagne jusqu'en 2050.

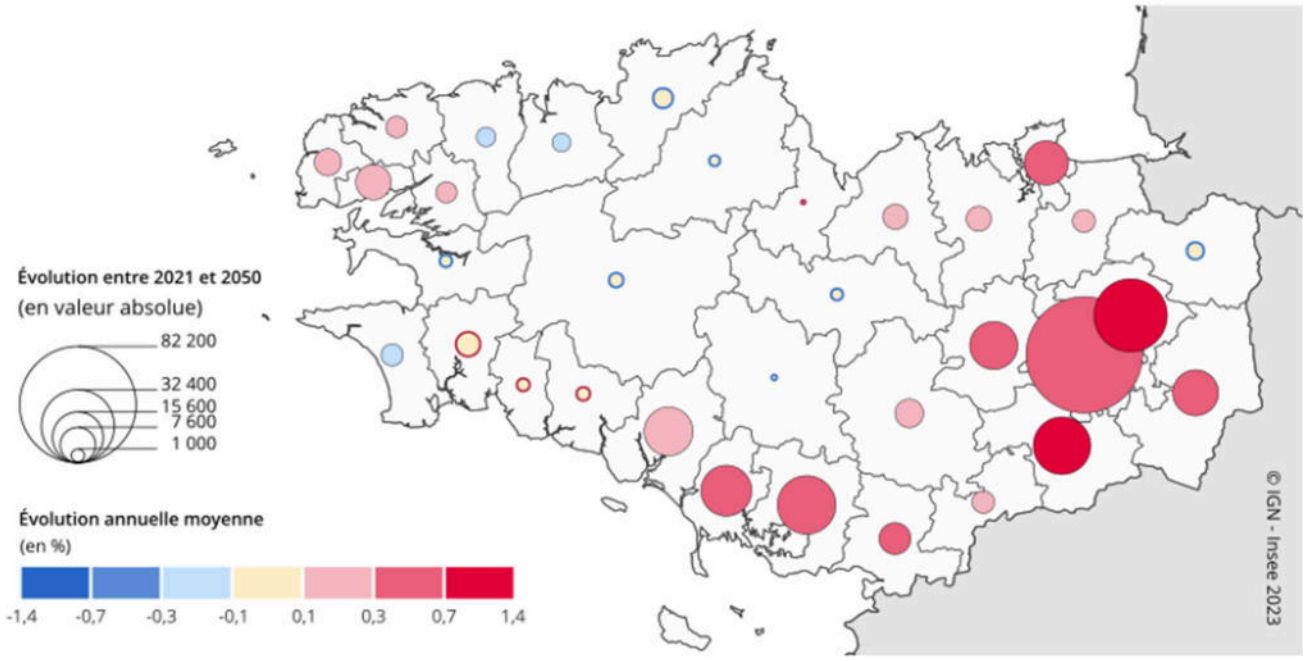
Cette étude met en avant **un scénario** qui induirait un gain de 257 000 personnes supplémentaires d'ici 2050. La population augmenterait continuellement sur la période, à un rythme 3,5 fois plus élevé que la croissance nationale (+0,25 % par an en moyenne, contre +0,08 % pour la France métropolitaine).

Cet accroissement reposerait exclusivement sur un solde migratoire positif, se maintenant autour de +20 000 habitants par an en Bretagne sur toute la période. À l'inverse, le solde naturel serait négatif chaque année dès le début de la période.

La croissance de la population s'accompagnerait d'un net vieillissement. Une fécondité basse et une espérance de vie en hausse, ainsi que l'avancée en âge des générations issues du baby-boom,

modifieraient nettement la répartition par âge de la population. Le nombre de seniors augmenterait sensiblement, alors que le nombre de personnes en âge de travailler serait en baisse.
L'évolution de la population ne serait pas homogène dans la région. Tandis que la majorité des territoires gagnerait des habitants, certains secteurs géographiques connaîtraient une évolution démographique plus atone, voire négative. La quasi-totalité des territoires de l'est de la région, ainsi que ceux de la pointe nord-ouest du Finistère, verraient leur population augmenter.

Figure 1 – Évolution démographique entre 2021 et 2050 : projections de population dans les territoires bretons selon le scénario central



D'après ce scénario, le territoire de Fougères verrait sa population diminuer entre 2021 et 2050 (de -0,08 %), le solde migratoire ne suffisant pas à compenser, du moins sur la durée, le solde naturel négatif.
La population âgée de moins de 18 ans diminuerait, le constat serait le même pour les personnes âgées de 18 à 64 ans, avec néanmoins des écarts moins importants par rapport à l'évolution projetée pour l'ensemble de la Bretagne. La croissance du nombre d'habitants âgés de 65 ans ou plus serait moins forte qu'à l'échelle régionale.
Malgré ces perspectives, il faut noter que la ville de Fougères a connu une augmentation de sa population sur les derniers recensements, avec un taux d'évolution annuel moyen de la population de 0,34 % sur la période 2015-2021.
2ème étape : établissement de scénarios de croissance et analyse des incidences en termes de besoins en logements :
Le PLU est un outil de planification qui peut être appliqué pendant 10 ans avant de devoir être réétudié. Il semble nécessaire de réaliser une simulation sur une période d'une dizaine d'années, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour amener Fougères à la période 2035 dans une logique de développement durable.
Avant de déterminer des scénarios de développement, il convient d'intégrer le point mort qui est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante. Le « point mort » ne rend pas seulement compte d'un nombre de ménages supplémentaires à loger, mais prend également en considération deux facteurs importants influant sur le parc de résidences principales disponibles pour ces nouveaux ménages : le renouvellement du parc de logements, ainsi les variations

du parc des logements occasionnels et de la vacance.
Pour calculer ce « point mort », il est nécessaire de disposer, à deux dates antérieures, de plusieurs variables :

- deux indicateurs d'ordre démographique : la population et la taille moyenne des ménages pour calculer le nombre de ménages aux deux dates et ainsi évaluer l'effet du desserrement
- des indicateurs relatifs au fonctionnement du parc de logements : la variation du nombre de logements et la construction neuve pour estimer le renouvellement, c'est-à-dire les fluctuations dues aux transformations et aux disparitions en dehors de la construction neuve
- la vacance et les résidences secondaires et logements occasionnels car ils « consomment » aussi des logements et participent à la fluidité du marché ; il faut donc les intégrer aux calculs.

• Desserrement :

Le desserrement des ménages L'un des principaux moteurs des besoins en logement réside dans le desserrement des ménages. Ce phénomène est lié à l'évolution des modes de vie, marquée par le vieillissement de la population, une augmentation des séparations ou encore un départ plus tardif des jeunes du foyer parental. Ainsi, même en l'absence de croissance démographique, le nombre de ménages continue d'augmenter.
Le graphique ci-dessous représente l'évolution du taux d'occupation des ménages à Fougères, qui n'a cessé de décroître entre 1968 et 2022. On peut ainsi faire des simulations à l'horizon 2035, puis en déduire un besoin en logements à construire pour compenser ce desserrement des ménages.

Evolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 (Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2011 au RP2022 exploitations principales)

Pour tenir compte du ralentissement de ce processus observé depuis quelques années, il est proposé de retenir une hypothèse de diminution du taux d'occupation de 0,06 sur les 10 prochaines années (passage de 1,81 à 1,75 habitants par logements). Ainsi, pour maintenir la population des ménages de 2022 avec une taille moyenne des ménages estimée à 1,75, le besoin en logements est de 26,5 logements par an.

2022		2035		2022-2035 (13 ans)	Annuel
Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Besoin en llogements pour pallier le desserement des ménages	
19824	1,81	19824	1,75	344	26,5

• Le renouvellement du parc

Les besoins liés au renouvellement du parc de logements correspondent aux logements nécessaires pour compenser d'éventuelles sorties du parc (logements devenus vétustes, voués à la démolition ou ayant changé d'usage). L'évolution du parc de logement à Fougères entre 2016 et 2022 correspond à une augmentation de 310 logements d'après les données de l'INSEE. Sur la même période, 247 logements ont été commencés, d'après les données de SITADEL. Sur la période 2016-2022 on enregistre donc à un gain de 63 logements soit 10,5 logements par an. Il n'y a donc pas de sortie du parc de logement mais plutôt des logements créés par division de grands logements ou changement d'usage.

2016	2022	2016-2022			Annuel
Nombre de	Nombre de	Evolution du parc de	Nombre de logements	Renouvellement du parc de	Renouvellement du parc de logements

logements	logements	logements	commencés	logements	
11934	12244	310	247	63	10,5

- La variation de la vacance et des logements occasionnels

L'analyse du nombre de logements vacants à Fougères entre 2016 et 2022 montre une diminution de 267 logements vacants sur la période, soit une résorption moyenne de 44,5 logements vacants par an. Dans le même temps, le nombre de logements secondaire et occasionnel a augmenté de 29 logements supplémentaires. Ainsi la variation du nombre de logements vacants et secondaire et occasionnel de 2016 à 2022 est de - 238 logements soit une diminution de 40 logements par an.

2016	2022	2016-2022	2016	2022	2016-2022	2016-2022	Annuel
Nombre de logements vacants		Evolution du nombre de logemetns vacants	Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels		Evolution du nombre de résendences seecondaires et logements occasionnels	Variation du nombre de logements vacants, résidences secondaire et logements occasionnels	
1302	1035	-267	203	232	29	-238	-40

On peut estimer que la forte résorption de la vacance sur la période 2016-2022 va tendre à ralentir, le nombre de logements vacants restants étant plus faible. On peut alors considérer une moyenne de 22 logements vacants remis sur le marché par an pour la période 2025-2035, soit 220 sur la décennie.
Quant à l'évolution du nombre de logements occasionnels, on peut conserver une valeur proche de celle observée sur la période 2016-2022 en considérant une augmentation de 6 logements occasionnels par an pour la période 2025-2035.
Ces hypothèses permettent d'estimer une diminution annuelle du nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels pour la période 2025-2035 de 16 logements.
A partir de ces données, on peut calculer le point mort :

2022-2035			2022-2035	Annuel
Besoin en logements pour pallier le desserrement des ménages	Renouvellement du parc de logements (hypothèse : rythme identique à 2016-2022)	Variation du nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels	Point mort	Point mort
344	136,5	-208	0	0

A Fougères, le renouvellement du parc ainsi que la variation du nombre de logements vacants, secondaires et occasionnels compensent donc le besoin en logements issus du desserrement des ménages.
Afin de déterminer le besoin en logements sur la période du PLU de 2025 à 2035, il faut maintenant déterminer le besoin en logement issu de l'effet démographique.
Pour rappel, les évolutions démographiques observées sur les 5 derniers recensements sont les suivantes :

	2018	2019	2020	2021	2022

Population communale et évolution par rapport à l'année précédente	20528 hts +0,54 %	20595 hts +0,32 %	20505 hts -0,44 %	20653 hbt +0,72 %	20602 hts -0,25 %

Le tableau prospectif suivant applique différents taux de croissance annuelle (scénario de croissance) pour une taille moyenne des ménages de 1,75.

	2035	2022-2035		2022-2035	Annuel	2025-2035
Taux de croissance annuel	Population des ménages	Evolution de la population	Besoin en logements pour pallier l'évolution de la population	Besoin global en logements		
0,0 %	19824	0	0	0	0	0
0,5 %	21152	1328	759	759	58,5	585
1 %	22556	2732	1561	1561	120	1200
1,5 %	24057	4233	2419	2419	186	1860

Ce tableau permet donc d'établir une corrélation entre différents scénarios de croissance démographique et un rythme de logements à construire pour accueillir ces nouveaux habitants.
Le PLH de la communauté d'agglomération de Fougères, établi pour la période 2021-2026, a déterminé un objectif de production de 125 logements/an pour la commune de Fougères (328 logements par an pour les 29 communes). Dans le PLH, la production de logement tient compte de la résorption de la vacance. Or le calcul du besoin de logement réalisé ici prend en compte le point mort calculé avec une résorption de la vacance de 220 logements sur la période 2025-2035. Ces 220 logements sont donc à ajouter au besoin de logement global du tableau prospectif afin de pouvoir comparer les chiffres avec ceux du PLH.
Le tableau de prospective démographique permet de dégager trois scénarios :
- **un scénario bas** autour d'un taux de croissance annuel de **0,5 %**.
Ce scénario correspond à un développement fortement impacté par le phénomène de décohabitation, un tiers des logements étant absorbé par ce processus. Le gain sur 10 ans d'un millier d'habitants ne répond pas aux besoins de la commune pour le renouvellement de la population, ni aux objectifs fixés à l'échelle intercommunale.
- **un scénario intermédiaire** autour d'un taux de croissance annuel de **1 %**
Ce scénario s'inscrit dans une logique légèrement supérieure aux tendances passées en termes de croissance démographique (+0,72 % sur le dernier recensement le plus favorable). Il est légèrement supérieur à l'objectif de construction fixé par le PLH (125 logts/an).
- **un scénario haut** autour d'un taux de croissance annuel de **1,5 %**
Ce scénario porte la commune à des seuils démographiques d'environ 25000 habitants en 2035 (population municipale), ce qui s'approche du seuil de 26 000 habitants observé au début des années 60. Ce scénario reste compatible avec les capacités d'accueil de la commune en termes d'équipements collectifs (scolaires, sportifs et culturels), mais peut avoir des incidences fortes en termes de modification du paysage urbain et de consommation foncière.
Le PLU retient un scénario médian de construction de 130 logements par an, correspondant à une croissance annuelle de 0,9 % sur 10 ans, ce qui porte la population de fougères à environ 23147 habitants (population municipale) **en 2035**. Ce choix repose sur la compatibilité avec l'objectif du PLH et le SCOT en vigueur au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU mais également de plusieurs

réalités. Fougères est la troisième ville d'Ille-et-Vilaine et représente la ville-centre de l'Agglomération. A ce titre elle concentre une grande partie des infrastructures médicales, culturelles, d'éducation et d'enseignement supérieur, sportives et commerciales. Elle se positionne également comme un bassin d'emploi, qui, du fait du vieillissement de la population et donc de l'augmentation des départs en retraite, va pouvoir attirer une forte population en âge de travailler. L'amélioration de la mobilité avec notamment la création du Pôle d'échanges multimodal de Fougères, développe une meilleure connexion à l'échelle de l'agglomération et du Pays de Fougères permettant d'attirer une nouvelle population. De même, la connexion entre Fougères et la métropole rennaise et l'hypothèse d'un retour du train sont également des leviers pour favoriser l'arrivée d'une nouvelle population.

Le besoin global en logement avec une croissance démographique de 0,9 % :

2022	2035	2022-2035	2022-2035	2022-2035	Annuel	2025-2035
Population des ménages	Population des ménages	Evolution de la population sur 13 ans	Besoin en logements pour pallier l'évolution de la population	Besoin global en logements		
19824	22273	2449	1400	1400	108	1080

Sur la période 2025-2035, il est donc nécessaire de produire 1080 auxquels s'ajoutent les 220 logements correspondant à la résorption de la vacance, soit 1300 logements.

page 47:
- **un scénario intermédiaire** autour d'un taux de croissance annuel de **1 %**
Ce scénario s'inscrit dans une logique légèrement supérieure aux tendances passées en termes de croissance démographique (+0,72 % sur le dernier recensement le plus favorable). Il est légèrement supérieur à l'objectif de construction fixé par le PLH (125 logts/an).

Ce scénario répond à l'objectif du nouveau PLH, et s'appuie sur les dernières tendances démographiques observées (croissance annuelle 0,72 % sur le dernier recensement (2024) et de 0,34 % sur 10 ans).

Ces chiffres sont transposés à la période 2025-2035 compte tenu de la date d'approbation du PLU.

Thématique Logements, densité et consommation foncière

I. Demandes des PPA
II. Demandes du public et observations de la commissaire enquêtrice
III. Annexes

I. Demandes des PPA

Point I.B : production de logements, densité, consommation foncière et mixité

Comme indiqué, le PLH de Fougères Agglomération (2022-2027) concentre la production de logements (68 %) sur le secteur de Fougères (ville et communes avoisinantes : 224 logements/an, total PLH : 328 logements/an). Avec 130 logements par an, le PLU est proche du PLH (125 logements/an).

Sur la durée du PLU, ces 1 300 logements seront ainsi répartis :

- 200 par résorption de la vacance, en cohérence avec les objectifs de l'OPAH RU en cours (130 logements à rénover d'ici 2027 sur un périmètre concentré en centre-ville) ;
- 275 logements en renouvellement urbain sur une dizaine de secteurs identifiés (page 56 du rapport de présentation), notamment les friches industrielles comme les usines Bertin, Minelli ;
- 240 logements en densification urbaine sur l'ensemble du tissu urbain.

Ainsi, 55 % des logements à produire est en renouvellement urbain et densification :

- 585 logements en extension urbaine sur 3 principaux secteurs (Paron, Placardière et Forairie) ;
- Environ 12 logements suite à changement de destination.

La production de 130 logements par an s'étale de 2022 à 2031, sur une période de 10 ans. De 2032 à 2033 (soit 2 années) le PLU prévoit 210 logements supplémentaires. Au total, le PLU permet la production de 1 510 logements sur 12 ans.

Les OAP fixent des densités de 30 à 100 logements/ha, en cohérence avec la nature des secteurs dans lesquelles sont prévues ces opérations et avec l'objectif de modération de consommation d'espace.

Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH (page 197 du rapport de présentation) en matière de :

- production de logement (130 logements/an dans le PLU : 125 dans le PLH) ;
- renouvellement urbain (55 % de production en RU dans le secteur de Fougères) ;
- densité (densité moyenne de 34 contre 30 dans le PLH).

En revanche, si le PLU aborde la diversité de l'offre de logements[3], il ne fixe aucun objectif de production et encore moins d'outils pour assurer la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS). Seul est rappelé l'objectif du PLH de 25 % de LLS dans la production sur le secteur de Fougères. La production de 25 % de LLS parmi un objectif général annuel de 130 logements/an devrait amener la commune à produire 35 LLS/an.

L'estimation des besoins en logements est justifiée et l'échéancier, joint aux OAP (P6) priorise la production en densification et RU à court terme (55 % de la production soit 715 sur un objectif total de 1 300 logements).

DEMANDES :

Pour être compatible avec le PLH et assurer une offre de logements diversifiée, le PLU doit fixer un objectif de production de LLS (PADD) et indiquer dans les OAP, ou bien fixer par des servitudes appropriées le nombre et/ou le % de LLS par secteurs, en particulier dans les opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain (à l'instar du quartier de l'Annexe).

[3]page 46 rapport de présentation et page 10 PADD

Réponse

La commune de Fougères a atteint aujourd'hui un pourcentage de 27 % de logements sociaux, allant bien au-delà des pourcentages requis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et répond pleinement à ses objectifs.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Fougères Agglomération (PLH 2012-2026), les objectifs de production de logements sociaux pour la commune de Fougères, visent à répondre aux besoins croissants en matière de logement locatif social. La production de logements sociaux est essentielle pour garantir un parc de logements accessibles aux populations les plus fragiles et soutenir la mixité sociale sur le territoire.

Pour le secteur de Fougères, comprenant Fougères et sept autres communes limitrophes, le PLH affiche un objectif de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) de la production de logements.

Extrait du PLH Fougères Agglomération 2021-2026 (page 16)

Détail des objectifs de logements sociaux	LLS	% de LLS (production)	% de LLS (prod° hors héhab.)	Tx LLS 2016	Tx estimatif LLS 2027
Secteur de Fougères					
Beaucé	**20**	28%	29%	10%	12%
Laignelet	**25**	30%	32%	7%	11%
Javené	**30**	29%	30%	6%	9%
Lécousse	**50**	31%	32%	5%	8%
La Selle-en-Luitré	**10**	28%	29%	6%	10%
Fougères	**165**	22%	38%	27%	27%
Romagné	**25**	31%	36%	7%	9%
Saint-Sauveur-des-Landes	**15**	25%	26%	9%	11%
Total secteur	**340**	**25%**	**34%**	**21%**	**21%**

Pour la Ville de Fougères, cet objectif se décline en un objectif de **22 % de production de logements sociaux, correspondant à 165 logements sur la durée du PLH de 6 ans, pour atteindre un objectif de 27 % de logements locatifs sociaux.**
La durée du PLU étant de 10, le nombre prévisionnel de logements locatifs est de 275 dans le cadre du PLH (165*10/6 = 275).

Dans ce contexte, la Ville affichera un objectif de pourcentage de logements locatifs sociaux de **22 % dans le PADD**. **Compte-tenu des projections de 1300 logements sur la durée du PLU (2025-2035), les objectifs de production de LLS sont de 286 logements.**

Plusieurs sites ont été identifiés dans le PLU pour contribuer à cet objectif de production de 22 %, équivalent à 286 logements locatifs sociaux à comptabiliser parmi les 1300 logements prévus au projet de PLU. Les objectifs de production de LLS se déclineront dans les principales opérations prévues dans les OAP, tous secteurs confondus :

Objectifs de production de LLS 22% (PLU 2025-2035)

	Secteurs	Objectif 22% LLS
Extension 1AU-2AU	Secteur 3 : Paron	**120**
UEb (dents creuses)	Secteur 6 : Fontaine la Chèze	**12**

Renouvellement urbain	Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli	**30**
Renouvellement urbain	Secteur 12 : L'Annexe Duguesclin	**29**
Renouvellement urbain	Secteur 14 : Ilot ancienne usine J.B. Martin	**30**
Mobilisation de la vacance (OPAH-RU)	**Mobilisation de la vacance**	**65**
		286

Au-delà de ces données de production de LLS par les bailleurs sociaux, il est important de noter que la production de logements sociaux ne se limite pas aux seules constructions nouvelles menées par les bailleurs sociaux. Les logements issus du conventionnement ANAH, apportent une contribution significative à l'offre de logements sociaux. Ces logements, gérés par des propriétaires privés, fixent des plafonds de ressources et de loyers, ce qui les rend accessibles aux ménages modestes.
La Ville de Fougères a conclu avec l'ANAH, Fougères Agglomération, la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts et Consignations et le Département d'Ille-et-Vilaine une convention relative à la mise en place d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain sur les années 2022-2026.
Dans le cadre de cette OPAH-RU, la Ville de Fougères et Fougères Agglomération conduisent activement des objectifs de remise sur le marché de logements.
Sur la durée de l'OPAH-RU, l'objectif de production est de 51 logements conventionnés.

Extrait convention OPAH-RU (2022-2026)

Objectifs totaux de la convention (aidés par l'Anah et/ou par la Collectivité) :

Axes d'intervention / publics cibles		Unité de mesure	Objectifs quantitatifs	Nb total de logements subventionnés	Détail du nb total de log. subventionnés			
					PO	PO accédants	PB	Copropriétés HM
Réhabilitation lourde d'immeubles entiers généralement vacants	**Réhabilitation lourde** d'immeubles de logements	En nb d'immeubles	8	21			21	
	Transformations d'usage (imm. structurants pour le projet urbain)	En nb d'immeubles	3	30			30	

Le PADD sera modifié pour prendre en compte cet objectif de production de LLS.
Le document 4A Orientations d'aménagement programmatique et sectorielle sera complété aux pages 5 et suivantes afin d'intégrer ces éléments. Les objectifs des LLS seront ajoutés dans le tableau de production de logements dans les OAP et à chaque OAP.

<u>Recommandations</u> :

Le numéro de certains secteurs est à corriger en page 5 des OAP pour rester le même dans tout le document : ex : « ilôt ancienne usine Bertin » : secteur 10 (P 4, 34), secteur 9 page 5 (idem pour les secteurs de l'Annexe, de la Fayette enfumée, et de l'ex usine JB Martin).

<u>Réponse :</u>

Le nombre de logements et les numéros de secteur seront corrigés dans le rapport de présentation et le document sur les OAP.

Le PLU prévoit la production de 210 logements (soit 1 500 logements) au-delà de la période de 10 ans. Il conviendra sur cette période d'assurer des objectifs de RU ambitieux au regard de la croissance

retenue pour le PLU et compatibles avec les objectifs du PLH (bien que celui-ci s'applique de 2020 à 2026).

Il conviendra de préciser que la production de 130 logements/an s'étend de 2022 à 2031 et que la durée du PLU dépasse celle du PLH, s'étendant quant à elle de 2020 à 2026.

Recommandations :

Certaines données quantitatives nécessitent des précisions et/ou actualisation (démographie récente, nombre de logements variant selon les documents).

La modération de la consommation d'espace se fait en comparant la consommation d'espaces effective passée et la consommation d'espace

L'analyse de la consommation d'espace NAF1 entre 2011 et 2021 estime la consommation foncière à 13,92 ha. Ce chiffre est cohérent avec le chiffrage du mode d'occupation des sols (MOS) breton qui évalue à 13,7 ha la consommation effective passée en 2011 et 2021.

Les surfaces immédiatement urbanisables sont les espaces actuellement naturels, agricoles ou forestiers en zone U et 1AU. Dans sa forme actuelle, le projet arrêté de PLU permet une consommation foncière future immédiatement urbanisable de 2,9 hectares en zone U et de 13,9 hectares en zone 1AU. Soit un total cumulé de 16,8 ha.

Le principe de modération de la consommation foncière ne serait ainsi pas respecté. En effet, la consommation foncière future immédiatement urbanisable du PLU (16,8 ha) est supérieure à la consommation foncière effective passée (13,9 ha).

Récemment, plusieurs PLU et PLUi ont été annulés du fait d'une consommation future potentielle supérieure à la consommation foncière effective passée : PLUi de Saint-Hilaire du Harcouët (CAA de Nantes, 22 juillet 2022), PLUi de Toulouse métropole (CAA de Bordeaux, 15 février 2022) ; PLUi de Questembert Communauté (CAA Nantes, 26 mars 2024) ; ou encore le PLUiH de Monfort Communauté (tribunal administratif de Rennes, le 6 mai 2024).

Pour remédier à cette situation, certains ajustements pourraient être effectués. Par exemple, le reclassement des parcelles BC0043 et BC0120 de 1AU en 2AU (ou en A) pourrait suffire à répondre à l'objectif de modération. D'autres solutions existent certainement et peuvent être explorées afin de réduire la surface en zone 1AU.

La consommation foncière prévue par le PLU est la suivante :

— de 15,9 ha en 1AU (dont 13,88 ha ENAF) ;

— de 13 ha en 2 AU (dont 12,27 ha en ENAF).

Le bilan de la consommation planifiée (potentielle) est établi et détaillé page 112 du rapport de présentation et la justification de la modération de la consommation d'espace est bien traitée page 190 du rapport de présentation et page 11 du PADD.

L'échéancier prévisionnel joint au OAP précise trois périodes successives d'urbanisation : court terme (2022 à 2025), 2026-2028 moyen terme, 2030-2033 long terme).

Un échéancier des ouvertures à l'urbanisation est réalisé conformément aux obligations prévues à l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme.

DEMANDES : Il convient de revoir à la baisse la consommation foncière planifiée immédiatement urbanisable (en U et 1AU) afin qu'elle soit inférieure à la consommation effective passée. Pour mémoire, l'objectif régional est de diviser au moins par deux la consommation foncière. Il serait opportun d'établir un bilan précis, au regard du MOS et du projet de PLU, de la consommation planifiée (potentielle) y compris dans les zones U (par exemple zone UG de Paron, zone UEb située à proximité du cimetière ou le secteur de la Placardière).

Réponse :

I. Sur la production de logements sur la durée du PLU

Compte-tenu des imprécisions sur les données, une mise à jour complète a été effectuée sur la production de logements. La projection des besoins en logements a été mise à jour afin de tenir compte de la date d'approbation du PLU en 2025. Les prévisions de logements s'étendront sur la période 2025-2035, conformément à la durée du PLU. L'actualisation prend également en compte les logements réalisés entre 2022 et 2025.
La projection du nombre de logements reste à 1300, afin d'être conforme aux objectifs fixés pour la commune par le Programme Local de l'Habitat (PLH).
Cependant, le PLU couvre une période de 10 ans, qui excède de cinq ans la durée du PLH. Par conséquent, la projection de logements pour la ville de Fougères est fixée à 1300 pour l'ensemble de la durée du PLU (2025-2035), en maintenant un objectif annuel de 130 logements/an.
Cette révision permet d'assurer la cohérence entre les deux documents.
Le rapport de présentation, ainsi que le PADD (pages 9-10) et les OAP seront modifiés pour une prise en compte de cette mise à jour.
Au-delà de cette période de 10 ans, le nombre de logements programmés de 1872 correspond à de la production en extension à long terme en zones 2AUO. Ces données pourront être réévaluées au regard des objectifs et des estimations du prochain PLH.
Les données quantitatives sont actualisées dans les différents documents.

II. Sur l'actualisation de la consommation foncière

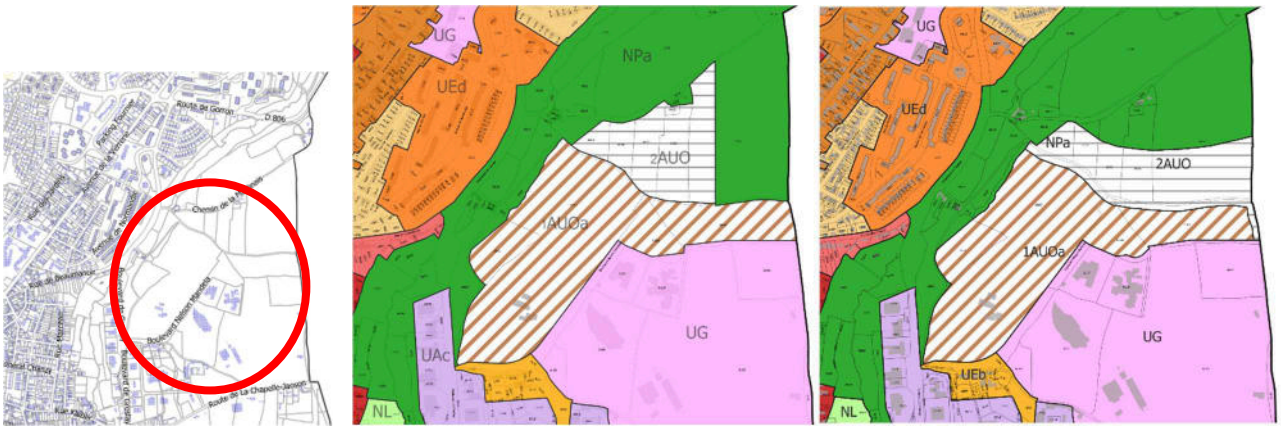
En accord avec le chiffre du MOS, il n'est pas contesté l'estimation de la consommation foncière de 13,7 ha pour la période de références 2011-2021, chiffre cohérent avec l'analyse de la consommation foncière d'espaces NAF1 entre 2011 et 2021 de 13,9 ha,
Pour répondre aux demandes de l'État en matière de consommation foncière, l'objectif est d'atteindre une enveloppe urbanisable inférieure à 13,9 ha en U et 1AU sur la décennie 2021-2031. Pour ce faire, voici ci-dessous les axes retenus : réduction des zones 1AUO et renaturation en compensation. Un bilan vis-à-vis du MOS et un échéancier d'ouverture à l'urbanisation permettent de présenter le bilan de la consommation foncière sur la période 2021-2031.
Pour rappel, la loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "*la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné*". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

II.a. Réduction des zones d'urbanisation à court terme 1AUO

- **Passage en 2AUO des secteurs de Chemin du Patis/la Forairie Nord** actuellement en 1AUO **(0,48 ha et 0,46 ha, soit 0,94 ha au total d'espace NAF),** motivé également par des réserves sur la nécessité de réalisation d'inventaires zones humides sur ces sites.



- **Réduction de la zone 1AUO sur le secteur de Paron par le passage en 2AUO à la limite nord de la zone en 1AUO (0,824 ha d'espace NAF) et en NPa à la limite ouest de la zone 1AUO (0,209 ha d'espace NAF).** La surface correspondant à la protection des haies à la transition entre ces zones est passée en 2AUO et NPa.



<u>Bilan de la consommation foncière potentielle:</u>

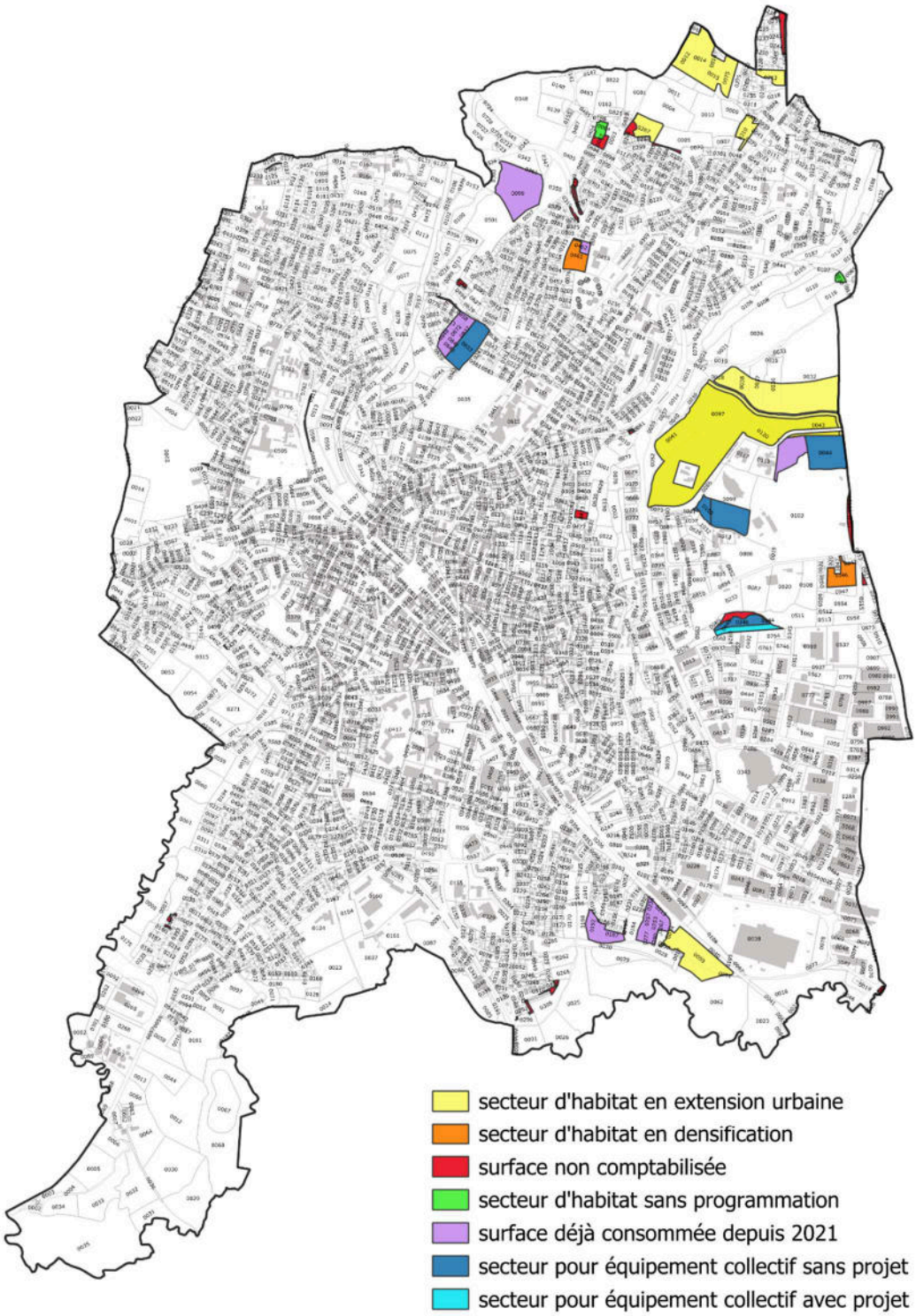
La superposition de la carte du Mode d'Occupation du Sol (MOS) de 2024 avec la carte du zonage du nouveau PLU permet d'identifier les surfaces d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) situées en zone urbaine (U) et en zone urbanisable (AU) ainsi que celles consommées depuis 2021.

Plusieurs surfaces ont été consommées depuis 2021 pour des projets de lotissements (Fontaine la Chèze et la Placardière) ou pour de l'équipement collectif (usine de potabilisation) et n'apparaissent plus en ENAF sur le MOS 2024. Deux autres surfaces répertoriées en ENAF au MOS 2024, font l'objet de projets d'équipement collectif dont les permis ont été accordés en 2024 et 2025, les réservoirs d'eau potable situés rue Mélouin et une Maison d'accueil spécialisée située boulevard Mandela. Ces surfaces n'ont donc pas vocation à rentrer dans la consommation foncière future du PLU mais rentrerons bien dans le bilan de la décennie 2021-2031 et sont représentées en violet sur la carte. Il est important de noter que permis ces surfaces consommées, les deux tiers ont permis la construction d'équipements collectifs d'intérêts intercommunautaire.

D’autres surfaces correspondent à des zones inconstructibles du fait de la présence d’Espace Boisé Classé (EBC), d’une Zone Humide ou d’un délaissé de voirie. De par leur usage, ces surfaces sont inconstructibles et ne doivent donc pas comptabilisées dans les surfaces engendrant une consommation foncière potentielle. Ces surfaces, en rouge sur la carte ci-dessous, représentent 1,7 ha.
D’autre part, de petites parcelles répertoriées en ENAF sont en réalité déjà artificialisées ou correspondent au jardin de propriétés privées. Ces surfaces sont également sorties du compte de la consommation foncière potentielle D’anciennes serres situées rue Marceau sont répertoriées en tant que bâtiment agricole au MOS. Cependant, au vu de leur emplacement en zone urbanisée et de la situation d’abandon de ces constructions, leur surface n’est pas comptabilisée dans la consommation foncière potentielle. Ces surfaces sont également représentées en rouge sur la carte et représentent 0,4 ha.

L’analyse présentée ci-dessus permet de détailler l’ensemble des surfaces répertoriées en ENAF pouvant induire de la consommation foncière sur la ville de Fougères.
Ces surfaces correspondent :

- aux zones en extension urbaine, toutes encadrées par des OAP (en jaune sur la carte), dont une partie est classée en 1AUO (12,41 ha) et une partie en 2AU (13,83 ha)
- aux zones en densification encadrées par des OAP (en orange sur la carte)
- aux zones de densification potentielle sur lesquelles il n’y a pas de programmation (en vert sur la carte)
- aux zones dédiées aux équipements collectifs sur lesquelles il n’y a pas de programmation (en bleu foncé sur la carte) ou sur lesquelles il y a un projet (bleu clair).



Localisation et bilan des surfaces classées en ENAF en zones U et AU

La consommation foncière potentielle à prendre en compte dans le projet de PLU correspond aux surfaces potentiellement consommées à court et moyen termes, c'est-à-dire d'ici 2031. L'enveloppe globale de ce qui a été consommé entre 2021 et 2031 doit alors respecter le principe de modération foncière. Le tableau ci-dessous présente les différents gisements fonciers en extension urbaine (en zone AU) et en densification et équipements collectifs (en zone U et AU) ainsi que la temporalité de consommation de ces sites.

			Echéancier d'ouverture à l'urbanisation		
site	zonage	Gisement foncier consommé depuis 2021	2021 à 2025	2025 à 2031	Post 2031
Usine de potabilisation	Npa	2,78	2,78		
Lotissement Fontaine la Chèze	UEb	1,21	1,21		
Lotissement Placardière	UEb	2,21	2,21		
Rue Mélouin, réservoirs	UOa	0,18	0,18		
MAS Paron	UG	1,20	1,20		
total		7,58	7,58		
site	zonage	Gisement foncier en densification urbaine (zone U)			
Rue Mélouin	UOa	0,8		0,8	
Chapelle Janson	UEb	0,88		0,88	
Sud Forairie	UEb	0,26		0,26	
Cour gelée	UEa	0,11			0,11
total		2,05		1,94	
site	zonage	Gisement foncier en extension urbaine (zone AU)			
Paron	1AUO	11,41			11,41
Paron	2AU	6,02			6,02
Chemin du Pâtis est	2AU	0,47			0,47
Chemin du Pâtis sud	2AU	0,55			0,55
Chemin du Pâtis ouest	2AU	3,47			3,47
Forairie	2AU	0,78			0,78
Placardière	2AU	2,54			2,54
total		11,41 1AU et 13,83 2AU			25,24
site	zonage	Gisement foncier en équipement collectif (AU et U)			
Site d'équipement collectif programmé					
Paron (chaufferie)	1AU	1		1	
Sites d'équipement collectif hors programmation					
Sud piscine, parcelles BC 099 et 100	UG	1,98			1,98
Sud bd Mandela, BC 044 équipement sportif	UG	1,92			1,92
Sud camping, BD 344, 346 et 646	UG	1,14		0,52	0,62
Réserve extension du cimetière	UEb	1,47			1,47
total		7,51 (1 en AU, 6,51 en U)		1,52	5,99
Total			7,58	3,46	31,34
			11,04		

En ne comptabilisant que les surfaces réellement urbanisables (voiries, EBC et zone humide déduits), 12,41 ha sont urbanisables en zone 1AU (11,41 ha pour l'habitat et 1 ha en équipement collectif) et 13,83 en 2AU. **Leur développement est encadré par les OAP, et le calendrier est précisé par l'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation** (dans le document des OAP sectorielles)**.** Pour la zone 1AU de Paron, l'urbanisation se réalisera après une étude d'ensemble.
En zone U, 8,56 ha sont urbanisables, dont 2,05 ha pour de l'habitat encadrés ou non par des OAP et 6,51 ha pour de l'équipement collectif. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces 8,56 ha est présenté dans le tableau ci-dessus et dans le document des OAP sectorielles. Pour les équipements collectifs en zone U, seule une bande de terrain de 22 m de large au sud des parcelles situées sous le camping, est concernée par un projet à court ou moyen termes. Pour toutes les autres surfaces, leur urbanisation est indiquée à une échéance postérieure à 2031 car aucun projet n'existe sur ces sites. De plus, toutes ces parcelles sont propriété de la ville de Fougères qui en maîtrise donc l'urbanisation.
Le total des surfaces ENAF potentiellement consommées à court et moyen termes, c'est-à-dire avant 2031, et déjà consommée depuis 2021, est donc de **11,04 ha**.

Afin de respecter l'obligation de modération de la consommation foncière qui fixe à 13,9 ha les possibilités de consommation foncière à court et moyen termes du nouveau PLU, plusieurs sites ont été repérés pour proposer de la renaturation.

Proposition de renaturation sur 3 sites.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation.

- **Parcelle AB22 – boulevard Saint-Germain (0,11 ha) : Renforcement bocager**

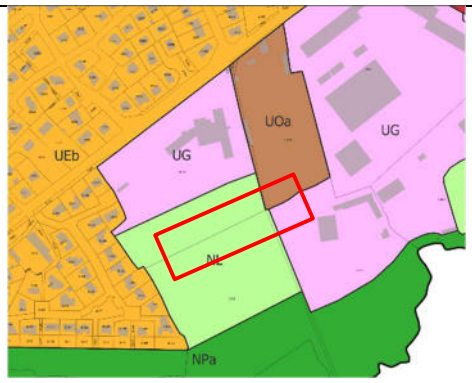
Le site accueillait, il y a plusieurs années, une activité de marbrerie funéraire et est aujourd'hui vacant et en état de friche artisanale. Désormais acquis par la ville, ce site mérite une remise en état naturel en cohérence avec son proche environnement. Il représente aujourd'hui une enclave bétonnée qui ne trouve pas sa place dans un corridor écologique.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td>Situation de la parcelle au MOS 2021</td>
<td>Localisation de la parcelle par rapport aux EBC alentour</td>
</tr>
</table>

- **La Bayette Enfumée : réduction de la zone UOa en zone NL et projet de renaturation (transformation de 0,79 ha d'espace NAF)**

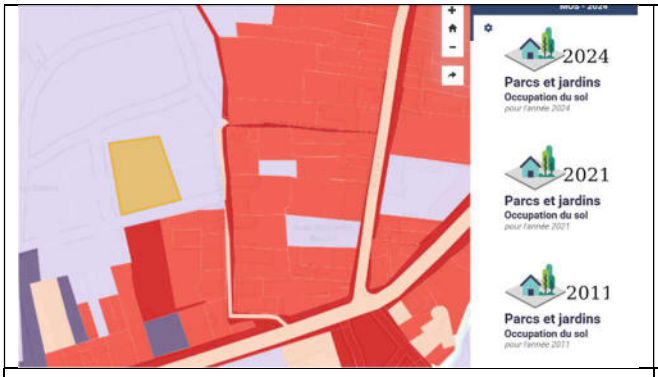
Le site de la Bayette Enfumée est aujourd'hui situé en zonage UOa. Une partie du site, au sud-ouest, peut être changée de zonage et passée en NL. Un projet de renaturation est proposé sur ce site qui est

classé actuellement dans la catégorie « sport et loisirs » au MOS. Le projet pourrait permettre l'implantation d'une végétation résistante et fixant les polluants du sol, permettant de ramener de la biodiversité sur le site.

	
Situation de la parcelle au MOS 2021	Modification du zonage de UOa à NL

- **Parcelle AC498-499 – parking de la carrière (0,13 ha) : désimperméabilisation et protection d'une mare**

Le site situé entre le parking de la carrière du rocher coupé et l'arrière d'un garage est situé en zone UCb et classé en parc et jardin au MOS. Un projet de renaturation est proposé sur ce site afin de le désimperméabiliser et protéger une mare. Un EBC à créer est ajouté au plan graphique sur ce site.

	
Situation de la parcelle au MOS 2024	Secteur proposé en renaturation

Le bilan entre la consommation foncière potentielle à court et moyen termes et la renaturation de plusieurs surfaces au sein de la ville est présenté dans le tableau ci-dessous

	Bilan espaces naturels, agricoles et forestiers (ha) selon les sites	
Sites	Renaturation	Consommation (U et 1AU court et moyen termes, avant 2031) et consommation 2021-2025
Déjà consommé		7,58
La Bayette Enfumée	0,79	
Bvd St Germain	0,11	
Carrière du Rocher coupé	0,13	
Paron (habitat et chaufferie)		1
Rue Mélouin		0,80

La Chapelle Janson		0,88
Forairie sud		0,26
Pénétrante sud camping		0,52
Total	1,03	11,04
BILAN	10,01	

Le PLU arrêté prévoit un total cumulé de 16,8 ha (13,9 ha en 1AUO et 2,9 ha en U) de consommation foncière. Avec la prise en compte de l'avis de l'Etat, la consommation d'espace urbanisable à court et moyen termes est désormais chiffrée à 11,04 ha en ENAF (1 en 1AUO et 2,46 en U auxquels s'ajoute 7,58 ha déjà consommés) grâce aux axes présentés ci-dessus auxquels on peut encore déduire la surface de 1,03 ha de renaturation d'espaces, soit un bilan d'espace naturel, agricole et forestier consommé de **10,01 ha**. Ce chiffre comprend la consommation foncière à vocation d'habitat et la consommation foncière à vocation d'équipement collectif.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Echéancier de production de logements		Projet de PLU sur 10 ans										Postérieur aux 10 ans	
		court terme			moyen terme				long terme				
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mobilisation de la vacance		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22		
Projets de densification / renouvellement urbain	Renouvellement urbain secteurs 4, 9, 10, 12 et 14 et divers	46	48	48	48	48	48	48					
	Densification urbaine secteurs 6, 7, 11 et 13 et divers	23	23	23	23	23	23	23					
total renouvellement et densification		715											
Projets en extension	Zone 1 AU Paron								114	114	114		
	Zone 2 AU Paron								22	22	21	57	58
	Zone 2 AU Chemin du Pâtis								34	34	35	17	16
	Forairie Sud											12	12
	La Placardière								25	25	25		
total extension		585										172	
Total de logements projetés		91	93	93	93	93	93	93	217	217	217	86	86
		1300										172	

Le rapport de présentation, ainsi que le PADD (page 13) et les OAP sont modifiés pour une prise en compte de cette mise à jour.

III. Sur la densité

D'autre part, votre PLU vise une densité de 36 logements par hectare à l'échelle communale, un objectif louable. Cependant, l'analyse du secteur de Paron, qui concentre l'essentiel des surfaces en extension urbaine, révèle un écart notable avec cet objectif. En effet, le maintien d'une densité de 30 logements par hectare sur ce secteur, soit la cible minimale du PLH, semble insuffisant au regard du positionnement de Fougères dans l'armature urbaine et des densités élevées observées à proximité du cœur de bourg.

Une augmentation de la densité sur le secteur de Paron présenterait de nombreux avantages : renforcement de la vie sociale et commerciale, réduction de l'étalement urbain, meilleure desserte en transports en commun, etc.

Je vous demande d'étudier les voies permettant d'augmenter cette densité cible autour de 40 logements par hectare afin d'optimiser l'aménagement du secteur de Paron.

Réponse :

Une densité de 30 logements par hectare est proposée pour le secteur de Paron en conformité avec les objectifs du PLH. Cette objectif permet de respecter une densité ambitieuse et adaptée à l'environnement urbain avoisinant. Ce chiffre indique une densité minimale de logements qui est souvent dépassée, en témoignent les projets déjà réalisés (ex : Annexe Duguesclin, La Placardière).

Avis de la MRAE

L'Ae recommande de mieux justifier les besoins en logements identifiés par le projet de PLU, au regard du développement de l'urbanisation de l'intégralité du pôle urbain de Fougères, et de mieux traduire les volontés de la collectivité en matière de priorisation et de typologie de logements afin de répondre davantage aux objectifs de réduction de consommation des ENAF.

Réponse :

Les besoins en logements ont été identifiés en cohérence avec les objectifs du PLH.
La priorisation et la typologie de logements sont traduites dans les OAP sectorielles. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en création de logements détaille la temporalité en fonction du type de projet. L'objectif de densité de logements des différentes OAP traduit quant à elle, les différentes typologies de logements imposées aux OAP.

BILAN GENERAL

Le tableau suivant présente le bilan de la production de logements selon les secteurs suite à la réduction de la consommation foncière:
- les secteurs des OAP
- leur surface ainsi que les modifications de ces surfaces présentées dans les paragraphes précédents
- les opérations ou OAP
- la densité de logement minimale prévue
- les logements déjà créés depuis 2021
- la répartition de la création de logement au cours du PLU sur les différents secteurs
- l'estimation de la production de LLS sur les différents secteurs.

		PLU 2025 - 2035 – 1300 logements – 286 LLS (22%)											
		Secteur	Surface du site en ha	Surface aménageable * en ha *(ENAF)*	Densité Lgts/ha	Opération ou OAP	Réalisés 2022-2025	Nombre de lgts total	PLU 2025-2031	PLU 2025-2035	Total %	PLU 2035-2036	Objectifs 22 % LLS
OAP	Extension	Secteur 1 : La Placardière (4)	2,77	2,54	30	2AU		76		76	585 (45)		
		Secteur 2 : Chemin du Pâtis – La Forairie Nord	4,67	4,49	30	2AU		135		102		33	
		Secteur 3 : Paron	19,8	12,41 en 1AUO 6,02 en 2 AUO	30	12,41 ha (dont 1 ha équipement collectif) 6,02 ha		522		407		115	120
		Secteur 5 : Forairie Sud	0,94	0,78	30	2AU		24				24	
	Densification et renouvellement urbain	Secteur 4 : rue de Chanzy	0,15	0,15	60	UO		9	9	9	715 (55)		
		Secteur 6 : Fontaine la Chèze	1,21	1,21		UEb PA 2023 DACT 2023	24	12	12	12			12
		Secteur 7 : Rue Mélouin	1,16	0,80		UEb PA 2024		28	28	28			
		Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli **	0,56	0,46	100	UO		46	46	46			30
		Secteur 10 : Ilot Bertin **	0,78	0,68	100	UO PC 2023 (17 LLS) – PC 2024 (53 lgts)	17	53	53	53			
		Secteur 11 : Chapelle Janson	0,88	0,88	30	UEb		26	26	26			
		Secteur 12 : L'Annexe Duguesclin	1,47	0,67		UO – PC (11 LLS – 31 LLS – 18 LLS)	91	29	29	29			29
		Secteur 13 : La Bayette Enfumée	1,37	1,3	30	UO		39	39	39			
		Secteur 14 : Ilot ancienne usine J.B. Martin **	1,55	1,55	100	UO PC en cours		155	155	155			30
Hors OAP		Densification la Placardière 1 à 3				UE – PC (25 LLS – 17 LLS)	86	18	18	18			
		Densification divers				UC PC 20 LLS	20	38		38			
		Renouvellement divers						42		42			
		Mobilisation de la vacance				U	10	220	220	220			65
Total							248	1472		1300		172	286

II. Demandes du public et observations de la commissaire enquêtrice

Les demandes formulées par le public et les observations de la commissaire enquêtrice figurent en annexe de la présente fiche thématique.

Une contribution du public considère que la croissance est surestimée et non réaliste et la réduction de consommation foncière trop limitée. Il est demandé de prévoir des logements sociaux dans les OAP et de prévoir des types mixtes de logement.
Démographie et objectifs du PLH : il convient de se référer à la fiche thématique « Démographie », qui apporte des réponses détaillées. L'hypothèse de croissance démographique de 0,9 % est juridiquement conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
Consommation foncière et logement social : les objectifs relatifs à la consommation foncière et à la production de logements sociaux sont abordés dans la fiche « Logements, consommation foncière ». Les objectifs de consommation foncière ont été ajustés pour être conformes aux exigences du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), visant à réduire l'artificialisation des sols. Concernant les logements sociaux, des Logements Locatifs Sociaux (LLS) ont été intégrés dans les secteurs identifiés, et sont mentionnés dans les OAP. Typologie des logements et nouvelles normes de densité engendrent nécessairement une variété de typologies de logements, telles que l'habitat intermédiaire, les maisons individuelles groupées et les logements collectifs. Cette diversité vise à répondre aux besoins variés des ménages tout en respectant les objectifs de densification durable

III. Demandes de la commissaire enquêtrice

Croissance démographique
Question de la CE
Avec les nouveaux logements démarrés depuis 2018 on obtient une estimation de 10 874 résidences principales en 2021 soit 20 660 habitants (p43 2B). Mais ces logements sont-ils occupés ?
Réponse de la Mairie :
Le taux de logements vacants de la ville a fléchi (8.6 % en 2021 contre 13.7 % en 2010) notamment grâce au dispositif logement vacant que la ville a mis en place et au fort dynamisme constant sur la commune.
Commentaire CE
Ces chiffres confirment la position de Fougères sur le dynamisme communal

Des choix alternatifs ont-ils été étudiés pour l'implantation des zones de développement, en fonction de la desserte en transports en commun, de l'environnement, des réseaux, de la proximité des services?
Réponse de la Mairie :
Dans un souci d'économie du foncier, la Ville a priorisé son projet de développement sur la densification dans « les dents creuses » des zones urbanisées mais également sur le renouvellement urbain par la mutation de friches industrielles en centre-ville où existe une desserte en termes de transports et de services.
Commentaire CE
Cette réponse ne fournit pas d'éléments pour justifier certaines OAP comme le chemin du Pâtis

Scénario de développement
Question de la CE
Un Scénario au fil du temps et la croissance démographique retenue sont mis en doute par les PPA. Il est indiqué dans le PADD : Afin de déterminer des scénarios de développement, les besoins en logements de la population ont été estimés selon plusieurs scénarii prospectifs d'établir une corrélation entre différents scénarios de croissance démographique et un rythme de logements à construire pour accueillir ces nouveaux habitants.

Quels sont les scénarii alternatifs étudiés ? Le projet retenu est-il le plus adapté au niveau environnemental ?
Les projections se font sur des pas de temps différents entre le PLU et le PLH, les chiffres ne sont pas les même selon les pages, des données sont à actualiser, la consommation d'espace est jugée excessive par les services de l'Etat et la densité de 30 lgts/ha minimum est jugée basse par les PPA. Pour toutes ces raisons des justificatifs sont à apporter et une reprise des chiffres est demandée. Afin d'éclairer l'examen du dossier la CE souhaiterait la présentation des données sous forme d'un tableau présenté par pas de temps. Les choix d'aménagement permettent-ils de de faire bénéficier les habitants d'une armature d'équipements de services et de liaisons adaptés à la population. Il n'est pas présenté d'évaluation sur les capacités d'accueil des infrastructures pour l'évolution de la population : transports en commun, écoles, crèches, services….
Réponse de la Mairie :
La priorité est donnée au renouvellement urbain. L'objectif est de limiter la consommation des terres agricoles et le développement des réseaux, de réduire les distances, de favoriser la ville courte distance, les déplacements doux et la proximité des équipements et des écoles.
Des solutions telles que la densification réfléchie, l'intégration de 20 % d'espaces verts, et la préservation des corridors écologiques sont détaillées dans le projet pour garantir un développement respectueux de l'environnement.
La prise en compte de la densification et de la préservation des espaces naturels est un élément essentiel pour évaluer si le projet est durable à long terme.
La densité (30 logements/ha minimum), est conforme au PLH auquel le PLU doit se conformer. En pratique, les densités s'avèrent plus élevées au vu des dernières opérations d'aménagement.
Il a effectivement été observé que les projections démographiques et les chiffres des besoins en logements varient selon les documents (PLU) et les pages, ce qui crée des incohérences.
L'ensemble des données a été repris depuis.
Les données de consommation foncière, de production de logements et de densité sont mises à jour et présentées dans deux tableaux, un tableau récapitulatif des secteurs de création de logements (OAP et hors OAP) et un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.
La ville de Fougères est équipée d'un large éventail de services publics communaux et communautaires (ex : piscine, médiathèque, etc..), ainsi que des établissements adaptés au territoire. Cette capacité témoigne de la préparation de la ville à accueillir une population croissante tout en maintenant un niveau de service de qualité.
Le projet de PLU s'inscrit donc dans une vision globale et cohérente d'aménagement du territoire en anticipant les besoins futurs de la population. Il est conçu de manière à maximiser l'utilisation de ces équipements publics et à favoriser une urbanisation maîtrisée, qui s'appuie sur l'existence d'une forte capacité d'accueil des services publics.
Le projet de PLU se distingue par son engagement à préserver l'environnement tout en développant l'urbanisation nécessaire pour accompagner la croissance démographique de la ville. Parallèlement, il respecte un engagement fort en faveur de la préservation de l'environnement, en intégrant des principes de densification maîtrisée, de préservation des espaces naturels et de promotion des mobilités actives.
Commentaire CE
La commune indique que son territoire est en capacité au niveau des structures et infrastructures d'accueillir la population visée et confirme que le projet retenu est adapté au niveau environnemental mais ne démontre pas qu'il est le plus adapté. La commune indique que la priorité est donnée au renouvellement urbain mais pour les zones en extension urbaine, aucune zone alternative n'avait été étudiée pour l'OAP chemin du Pâtis par exemple.
Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est fourni.

Modifications des pièces écrites du PLU
Les modifications apportées figurent en annexe de la présente fiche thématique

PADD :

Page 9

2.4.1. Prospective démographique et objectif de production de logement

Le nouveau PLU met en effet en place une politique d'économie de l'espace en associant une grande maîtrise de la densité dans les futures opérations d'habitat, et un effort confirmé pour favoriser un processus de renouvellement urbain, de manière ciblée sur certains sites stratégiques mais aussi de manière plus diffuse au sein du tissu urbain, conformément à la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021. Ces options prises en matière de développement urbain et détaillées dans les chapitres suivants permettent ainsi de réduire de 44% les emprises foncières inscrites au PLU actuel en extension d'urbanisation (soit -22,68 ha de zones AU par rapport au PLU en vigueur).

Page 10 ajout d'un paragraphe sur les logements locatifs sociaux (LLS) dans « garantir une mixité sociale et générationnelle »:

La production de logements sociaux est essentielle pour garantir un parc de logements accessibles aux populations les plus fragiles et soutenir la mixité sociale sur le territoire. En accord avec le PLH, la ville de Fougères a pour objectif la production de 22% de LLS soit 286 logements sur 10 ans. Les objectifs de production de LLS se déclineront dans les principales opérations prévues dans les OAP, tous secteurs confondus.

Page 13

Au final, les secteurs de projet inscrits en extension d'urbanisation à court ou moyen terme représentent une superficie de 13,59 ha, soit une réduction de 10,91 ha (-44,5 %) par rapport aux zones existantes au PLU en vigueur. Sur la durée du nouveau PLU, 28,72 ha sont inscrits en extension, soit une réduction 22,68 ha (-44%) par rapport au PLU en vigueur.

OAP sectorielles :

Tableau général présentant les secteurs des OAP, leur surface, les opérations ou OAP, la densité de logement minimale prévue, les logements déjà créés depuis 2021, la répartition de la création de logement au cours du PLU sur les différents secteurs et l'estimation de la production de LLS sur les différents secteurs.

Chaque OAP est corrigée avec les nouvelles valeurs.
Les tableaux présentés ci-dessus sont reportés dans les OAP.

Rapport de présentation :

2A mise à jour des sites de densification potentielle

2B :

Calcul du besoin de logement

Le PLU est un outil de planification qui peut être appliqué pendant 10 ans avant de devoir être réétudié. Il semble nécessaire de réaliser une simulation sur une période d'une dizaine d'années, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour amener Fougères à la période 2035 dans une logique de développement durable.

Avant de déterminer des scénarios de développement, il convient d'intégrer le point mort qui est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante. Le « point mort » ne rend pas seulement compte d'un nombre de ménages supplémentaires à loger, mais prend également en considération deux facteurs importants influant sur le parc de résidences principales

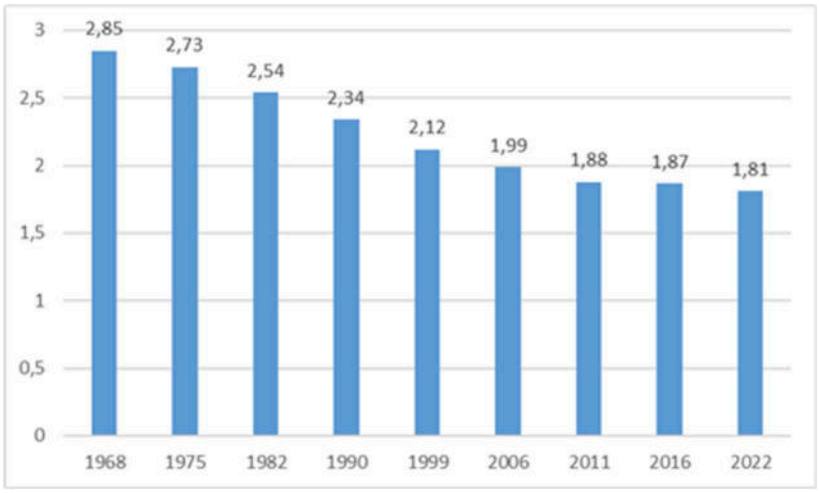
disponibles pour ces nouveaux ménages : le renouvellement du parc de logements, ainsi les variations du parc des logements occasionnels et de la vacance.
Pour calculer ce « point mort », il est nécessaire de disposer, à deux dates antérieures, de plusieurs indicateurs ou variables :

- deux indicateurs d'ordre démographique : la population et la taille moyenne des ménages pour calculer le nombre de ménages aux deux dates et ainsi évaluer l'effet du desserrement
- des indicateurs relatifs au fonctionnement du parc de logements : la variation du nombre de logements et la construction neuve pour estimer le renouvellement, c'est-à-dire les fluctuations dues aux transformations et aux disparitions en dehors de la construction neuve
- la vacance et les résidences secondaires et logements occasionnels car ils « consomment » aussi des logements et participent à la fluidité du marché ; il faut donc les intégrer aux calculs.

- Desserrement :

Le desserrement des ménages L'un des principaux moteurs des besoins en logement réside dans le desserrement des ménages. Ce phénomène est lié à l'évolution des modes de vie, marquée par le vieillissement de la population, une augmentation des séparations ou encore un départ plus tardif des jeunes du foyer parental. Ainsi, même en l'absence de croissance démographique, le nombre de ménages continue d'augmenter.

Le graphique ci-dessous représente l'évolution du taux d'occupation des ménages à Fougères, qui n'a cessé de décroître entre 1968 et 2022. On peut ainsi faire des simulations à l'horizon 2035, puis en déduire un besoin en logements à construire pour compenser ce desserrement des ménages.



Evolution de la taille des ménages à Fougères depuis 1968 (Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2011 au RP2022 exploitations principales)

Pour tenir compte du ralentissement de ce processus observé depuis quelques années, il est proposé de retenir une hypothèse de diminution du taux d'occupation de 0,06 sur les 10 prochaines années (passage de 1,81 à 1,75 habitants par logements). Ainsi, pour maintenir la population des ménages de 2022 avec une taille moyenne des ménages estimée à 1,75, le besoin en logements est de 26,5 logements par an.

2022		2035		2022-2035 (sur 13 ans)	Annuel
Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Population des ménages à maintenir	Taille moyenne des ménages	Besoins en logement pour pallier le desserrement des ménages	Besoins en logement pour pallier le desserrement des ménages
19824	1,81	19824	1,75	344	26,5

- Le renouvellement du parc

Les besoins liés au renouvellement du parc de logements correspondent aux logements nécessaires pour compenser d'éventuelles sorties du parc (logements devenus vétustes, voués à la démolition ou ayant changé d'usage). L'évolution du parc de logement à Fougères entre 2016 et 2022 correspond à une augmentation de 310 logements d'après les données de l'INSEE. Sur la même période, 247 logements ont été commencés, d'après les données de SITADEL. Sur la période 2016-2022 on enregistre donc à un gain de 63 logements soit 10,5 logements par an. Il n'y a donc pas de sortie du parc de logement mais plutôt des logements créés par division de grands logements ou changement d'usage.

2016	2022	2016-2022	2016-2022	2016-2022	Annuel
Nombre de logements		Evolution du parc de logements	Nombre de logements commencés	Renouvellement du parc de logements	Renouvellement du parc de logements
11934	12244	310	247	63	10,5

- La variation de la vacance et des logements occasionnels

L'analyse du nombre de logements vacants à Fougères entre 2016 et 2022 montre une diminution de 267 logements vacants sur la période, soit une résorption moyenne de 44,5 logements vacants par an. Dans le même temps, le nombre de logements secondaire et occasionnel a augmenté de 29 logements supplémentaires. Ainsi la variation du nombre de logements vacants et secondaire et occasionnel de 2016 à 2022 est de - 238 logements soit une diminution de 40 logements par an.

2016	2022	2016-2022	2016	2022	2016-2022	2016-2022	Annuel
Nombre logements vacants		Evolution nombre logements vacants	Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels		Evolution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels	Variation du nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels	
1302	1035	-267	203	232	29	-238	-40

On peut estimer que la forte résorption de la vacance sur la période 2016-2022 va tendre à ralentir, le nombre de logements vacants restants étant plus faible. On peut alors considérer une moyenne de 22 logements vacants remis sur le marché par an pour la période 2025-2035, soit 220 sur la décennie.
Quant à l'évolution du nombre de logements occasionnels, on peut conserver une valeur proche de celle observée sur la période 2016-2022 en considérant une augmentation de 6 logements occasionnels par an pour la période 2025-2035.
Ces hypothèses permettent d'estimer une diminution annuelle du nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels pour la période 2025-2035 de 16 logements.
A partir de ces données, on peut calculer le point mort :

2022-2035 (13 années)			2022-2035	Annuel
Besoin en logements pour palier le desserrement des ménages	Renouvellement du parc de logements (hypothèse = rythme identique période 2016-2022)	Variation du nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels (hypothèse =rythme identique 2016-2022)	POINT MORT	
344	136,5	-208	0	0

A Fougères, le renouvellement du parc ainsi que la variation du nombre de logements vacants, secondaires et occasionnels compensent donc le besoin en logements issus du desserrement des ménages.
Afin de déterminer le besoin en logements sur la période du PLU de 2025 à 2035, il faut maintenant déterminer le besoin en logement issu de l'effet démographique.
Pour rappel, les évolutions démographiques observées sur les 5 derniers recensements sont les suivantes :

	2018	2019	2020	2021	2022
Population municipale et évolution par rapport à l'année précédente	20528 hts +0,54 %	20595 hts +0,32 %	20505 hts -0,44 %	20653 hbt +0,72 %	20602 hts -0,25 %

Le tableau prospectif suivant applique différents taux de croissance annuelle (scénario de croissance) pour une taille moyenne des ménages de 1,75.

	2035	2022-2035		2022-2035	Annuel	2025-2035
Taux de croissance annuel	Population des ménages en 2035	Evolution de la population	Besoin en logements pour palier l'évolution de la population	Besoin global logements		
0,00 %	19824	0	0	0	0	0
0,50 %	21152	1328	759	759	58,5	585
1,00 %	22556	2732	1561	1561	120	1200
1,50 %	24057	4233	2419	2419	186	1860

Ce tableau permet donc d'établir une corrélation entre différents scénarios de croissance démographique et un rythme de logements à construire pour accueillir ces nouveaux habitants.
Le PLH de la communauté d'agglomération de Fougères, établi pour **la période 2021-2026**, a déterminé un objectif de production de **125 logements/an** pour la commune de Fougères (328 logements par an pour les 29 communes). Dans le PLH, la production de logement tient compte de la résorption de la vacance. Or le calcul du besoin de logement réalisé ici prend en compte le point mort calculé avec une résorption de la vacance de 220 logements sur la période 2025-2035. Ces 220 logements sont donc à ajouter au besoin de logement global du tableau prospectif afin de pouvoir comparer les chiffres avec ceux du PLH.
Le tableau de prospective démographique permet de dégager trois scénarios :
- **un scénario bas** autour d'un taux de croissance annuel **de 0,5 %.**
Ce scénario correspond à un développement fortement impacté par le phénomène de décohabitation,

un tiers des logements étant absorbé par ce processus. Le gain sur 10 ans d'un millier d'habitants ne répond pas aux besoins de la commune pour le renouvellement de la population, ni aux objectifs fixés à l'échelle intercommunale.
- **un scénario intermédiaire** autour d'un taux de croissance annuel de **1 %**
Ce scénario s'inscrit dans une logique légèrement supérieure aux tendances passées en termes de croissance démographique (+0,72 % sur le dernier recensement le plus favorable). Il est légèrement supérieur à l'objectif de construction fixé par le PLH (125 logts/an).
- **un scénario haut** autour d'un taux de croissance annuel de **1,5 %**
Ce scénario porte la commune à des seuils démographiques d'environ 25000 habitants en 2035 (population municipale), ce qui s'approche du seuil de 26 000 habitants observé au début des années 60. Ce scénario reste compatible avec les capacités d'accueil de la commune en termes d'équipements collectifs (scolaires, sportifs et culturels), mais peut avoir des incidences fortes en termes de modification du paysage urbain et de consommation foncière.

Le **PLU retient un scénario médian de construction de 130 logements par an, correspondant à une croissance annuelle de 0,9 % sur 10 ans, ce qui porte la population de fougères à environ 23147 habitants** (population municipale) **en 2035.** Ce scénario répond à l'objectif du PLH. Ce choix repose sur la compatibilité avec le PLH et le SCOT en vigueur au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU mais également de plusieurs réalités. Fougères est la troisième ville d'Ille-et-Vilaine et représente la ville centre de l'Agglomération. A ce titre elle concentre une grande partie des infrastructures médicales, culturelles, d'éducation et d'enseignement supérieur, sportives et commerciales. Elle se positionne également comme un bassin d'emploi, qui, du fait du vieillissement de la population et donc de l'augmentation des départs en retraite, devra attirer une forte population en âge de travailler. L'amélioration de la mobilité avec notamment la création du Pôle d'échanges multimodal de Fougères, développe une meilleure connexion à l'échelle de l'agglomération et du Pays de Fougères permettant d'attirer une nouvelle population. De même, la connexion entre Fougères et la métropole rennaise et l'hypothèse d'un retour du train sont également des leviers pour favoriser l'arrivée d'une nouvelle population.

Le besoin global en logement avec une croissance démographique de 0,9 % :

2022	2035	2022-2035	2022-2035	2022-2035	Annuel	2025-2035
Population des ménages		Evolution de la population sur 13 ans	Besoins en logements pour palier l'évolution de la population	Besoin global en logements		
19824	22273	2449	1400	1400	108	1080

Sur la période 2025-2035, il est donc nécessaire de produire 1000 auxquels s'ajoutent les 220 logements correspondant à la résorption de la vacance, soit 1300 logements.

Production de logement selon les sites.
Il reste **très peu d'espaces libres** au sein du tissu urbanisé, la majorité des sites identifiés sont concernés par des opérations en cours de réalisation (lotissement du Chemin de Fontaine la Chèze, projet Annexe Duguesclin).

Terrains libres au sein de projets en cours d'urbanisation :

- lotissement de la Placardière 1ere à 3eme tranches : 18 logements programmés.
- lotissement de Fontaine la Chèze : 12 lots encore disponibles

Terrains libres au sein de projets programmés :

- site rue Mélouin (0,80 ha) : projet de 28 logements.

Terrains libres hors opération en cours :

- site de la Chapelle Janson (0,88 ha) : potentiel de 26 logements
- site de la Bayette Enfumée (1,3 ha) : potentiel de 39 logements

Parmi les 9 sites de renouvellement urbain identifiés au stade du PADD, 4 sont concernés par des demandes d'autorisation de construire déposées ou programmées à court terme, permettant la réalisation de 279 logements :

- permis au 2 rue de la Dorangerie : 42 logements.
- ancien site de l'Annexe : 29 logements.
- usine Bertin : projet de 53 logements.
- usine JB Martin : projet de 155 logements

	ssement au nouveau PLU	se en compte dans les OAP sectorielles	se en compte au titre du patrimoine
cien hôtel des ventes	ne UCd		
cienne usine rue de Chanzy	ne UCd	P	
cien patronage de Bonabry	ne UCd		
urse du travail	ne UCc		i majeur + OAP
mnase de la Dorangerie	ne UCc		
cien garage automobile rue Jules Ferry	ne UCc		i remarquable
ne Minelli	ne UOb	P	i majeur
ne Bertin	ne UOb	P	i majeur
ne Brionne et Brétéché	ne UCa		i remarquable
ne JB Martin	ne UOb	P	

Page 60

Parmi les 9 sites identifiés au stade du PADD, 4 ont fait l'objet de réflexion par la suite ayant mené pour certains à des dépôts de PC. Ces 4 sites représentent un potentiel de 279 logements. Pour les 5 sites restants disponibles, le PLU retient l'hypothèse de mobilisation effective de 2 sites pour des opérations de logements sur la durée du nouveau PLU (10 ans). Le potentiel de logement en renouvellement urbain s'élève à 55 logements sur ces sites disponibles, qui s'ajoutent aux 279 logements déjà programmés.

Potentiel de mobilisation de logements vacants	Potentiel de logements sur les terrains libres au sein de l'air agglomérée		Potentiel de logements par densification (bimby)	Potentiel de logements par renouvellement urbain
	Au sein de projets en cours ou programmés	Hors opérations en cours		
220	58	65	38	334
Total 715 logements				

Page 64

Changement zone 1AUO (voir figure du paragraphe réduction de la consommation foncière)

Potentiel de mobilisation de logements vacants	Potentiel de logements sur les terrains libres au sein de l'air agglomérée		Potentiel de logements par densification (bimby)	Potentiel de logements par renouvellement urbain	Potentiel de logements en extension urbaine (zone 1AU et 2AU)
	Au sein de projets en cours ou programmés	Hors opérations en cours			
220	58	65	38	334	585
Total 715 logements					Total 585

Tableau échéancier de production de logements (idem p13)

Page 80 zone 1AUO en 2AUO

3. Création d'une zone 2AUO en remplacement d'une zone UEb, pour maîtriser l'urbanisation de ce terrain et notamment favoriser la création d'une nouvelle voie desservant les quartiers plus à l'ouest

Page 82 zone UOa

2. Réduction de la zone UOa sur le secteur de la Bayette Enfumée, pour s'adapter au foncier réellement disponible. Réduction supplémentaire pour diminuer la consommation foncière.

Pages 109-112 tableau de consommation foncière potentielle (idem p9)

La consommation foncière potentielle à prendre en compte dans le projet de PLU correspond aux surfaces potentiellement consommées à court et moyen termes, c'est-à-dire d'ici 2031. L'enveloppe globale de ce qui a été consommé entre 2021 et 2031 doit alors respecter le principe de modération foncière. Le tableau ci-dessous présente les différents gisements fonciers en extension urbaine (en zone AU) et en densification et équipements collectifs (en zone U et AU) ainsi que la temporalité de consommation de ces sites.

En ne comptabilisant que les surfaces réellement urbanisables (voiries, EBC et zone humide déduits), 12,41 ha sont urbanisables en zone 1AU (11,41 ha pour l'habitat et 1 ha en équipement collectif) et 13,83 en 2AU. **Leur développement est encadré par les OAP, et le calendrier est précisé par l'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation** (dans le document des OAP sectorielles)**.** Pour la zone 1AU de Paron, l'urbanisation se réalisera après une étude d'ensemble.
En zone U, 8,56 ha sont urbanisables, dont 2,05 ha pour de l'habitat encadrés ou non par des OAP et 6,51 ha pour de l'équipement collectif. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces 8,56 ha est présenté dans le tableau ci-dessus et dans le document des OAP sectorielles. Pour les équipements collectifs en zone U, seule une bande de terrain de 22 m de large au sud des parcelles situées sous le camping, est concernée par un projet à court ou moyen termes. Pour toutes les autres surfaces, leur urbanisation est indiquée à une échéance postérieure à 2031 car aucun projet n'existe. De plus, toutes ces parcelles sont propriété de la ville de Fougères qui en maîtrise donc l'urbanisation.
Le total des surfaces ENAF potentiellement consommées à court et moyen terme c'est à dire avant 2031, et déjà consommée depuis 2021, est donc de 11,04 ha.
Afin de respecter l'obligation de modération de la consommation foncière qui fixe à 13,9 ha les

possibilités de consommation foncière à court et moyen termes du nouveau PLU, plusieurs sites ont été repérés pour proposer de la renaturation.

Le bilan entre la consommation foncière potentielle à court et moyen termes et la renaturation de plusieurs surfaces au sein de la ville est présenté dans le tableau ci-dessous :

	Bilan espaces naturels, agricoles et forestiers (ha) selon les sites	
Sites	Renaturation	Consommation (U et 1AU court et moyen termes avant 2031) et consommation 2021-2025
Déjà consommé		7,58
La Bayette Enfumée	0,79	
Bvd St Germain	0,11	
Carrière du Rocher coupé	0,13	
Paron (habitat et chaufferie)		1
Rue Mélouin		0,80
La Chapelle Janson		0,88
Forairie sud		0,26
Pénétrante sud camping		0,52
Total	1,03	11,04
BILAN	10,01	

Pages 242-243 :
Le PLU entend <u>modérer la consommation d'espace</u>. Pour ce faire, il ne retient que 13,9 ha de zone 1AU représentant 12,41 ha de surfaces réellement aménageables. Les zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU représentent 15,13 ha pour 13,83 ha réellement aménageables. Les zones AU sont diminuées de 22,7 ha par rapport à l'ancien PLU.

<u>La consommation foncière à court et moyen termes</u>, d'ici 2031 et tenant compte de la consommation depuis de 2021, (bilan de la consommation foncière sur la décennie 2021-2031) est de 11,04 ha auxquels il faut retrancher 1,03 ha de renaturation pour un bilan de <u>10,01 ha</u>. (cf bilan de la consommation foncière p.107-109)

Du fait de la surface restreinte de la ville, aucun autre secteur n'est identifiable pour de l'extension urbaine.

4.4.1.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Impact potentiel initial

Les incidences négatives potentielles dans le domaine de la consommation foncière sont directement induites par le classement de terrains non urbanisés en secteur de projets, principalement en zone d'urbanisation future AU.

Dans le cadre du nouveau PLU, la consommation potentielle d'espaces non urbanisés est plus faible et mieux maîtrisée que le scénario tendanciel (12,41 ha de surfaces réellement aménageables en zone 1AU et 13,83 en 2AU sur des terrains non urbanisés, contre 51,4 ha de surfaces constructibles à l'ancien PLU en AU).

Au-delà des secteurs de projets classés en zone AU, la pression induite sur les espaces agricoles est très limitée : le règlement autorise en effet seulement l'évolution des quelques constructions existantes (rénovation, changement de destination), mais n'autorise pas de constructions nouvelles.

Protection du patrimoine archéologique

I. Demandes des PPA

II. Extraits des documents du PLU mis à jour

I. Demandes des PPA

Avis de la DDTM (1.D page 6 de l'avis de l'Etat)

DEMANDE : le PLU doit intégrer la réglementation applicable, relevant des codes du patrimoine, de l'urbanisme et l'environnement, énoncée dans l'avis de la DRAC (Service archéologie préventive) du 27/08/2024 joint en annexe de cet avis.

Recommandation : ***le PLU doit actualiser ses informations sur cette protection :***

Rapport de présentation : les données du diagnostic (p. 127/128) sont obsolètes. Les zones de protection actuelles sont à répertorier dans un tableau et une carte (fond cadastral) précisant le patrimoine archéologique communal connu, permettant d'identifier la répartition des zones[4] sur le territoire de la commune ;

Plan de zonage ou annexes : ces zones sont à reporter au document graphique avec rappel du numéro les identifiant, ou exceptionnellement en annexe « patrimoine archéologique » pour éviter de surcharger le plan de zonage.

AVIS DE LA DRAC du 27 août 2024

En réponse à votre courrier concernant le PLU cité en objet, je vous fais part d'un avis favorable sous réserve que les informations actualisées relatives à la protection du patrimoine archéologique communal soient prisent en compte, ainsi que les remarques sur la règlementation faits ci-dessous J'attire votre attention sur le fait que ces informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune conformément aux articles L. 522-4 et 522-5 du Code du patrimoine.

1. *–Rapport de présentation*

Les données p.127-128 dans 2A_RAPPORT_DE_PRESENTATION_ENJEUXtampon.pdf sont obsolètes et ce n'est en aucun cas ce que nous avons demandé en 2017 lors du porter à connaissance. De même le décret 86-192 du 5 février 1986 a été abrogé depuis 2002 et ne doit pas être cité (voir les remarques sur la partie réglementation ci-dessous).

Ces zones sont répertoriées dans un tableau qui mentionne, pour chacune d'entre elles, son numéro, la nature des protections demandées, les références cadastrales des parcelles constituant chaque zone. Ce tableau est accompagné d'une carte sur fond cadastral.

***Ce tableau et cette carte devront être intégrés au rapport de présentation du PLU**, précisant le patrimoine archéologique communal actuellement connu et permettant ainsi d'identifier la répartition des zones sur le territoire de la commune. Chacune de ces zones devra porter un numéro correspondant à son identifiant, facilitant la correspondance entre la carte et le tableau*

*Les zones devront être **reportées sur le document graphique du règlement du PLU**, que constitue le plan de zonage, avec en rappel le numéro qui leur sert d'identifiant. Dans le cas exceptionnel où il serait impossible de surcharger le plan de zonage, une annexe « patrimoine archéologique » devra comporter un plan particulier des zones archéologiques, avec renvoi au tableau figurant dans le rapport de présentation, et réciproquement. Un dispositif graphique sera choisi pour distinguer la nature de ces zones :*

– 1 : zone de saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie, dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du patrimoine ;

– 2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie, dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du patrimoine.

***Les demandes de zone N ont pour objectif la préservation des vestiges archéologiques les mieux préservés, d'intérêt scientifique ou patrimonial majeur**. Ainsi, un aménagement maintenu sur une zone N demandée au titre de l'archéologie aurait pour conséquence de déclencher de la part de nos services des procédures automatiques, contraignantes, longues et potentiellement coûteuses à savoir:*

➢ *la conservation des vestiges (procédure de classement), par refus du permis d'aménager, en s'appuyant sur l'avis de l'Architecte des bâtiments de France ou en demandant au maire l'application de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme ;*

➢ *la prescription d'une fouille préventive (sauvegarde par l'étude), le plus souvent très onéreuse pour de tels sites et à la charge du maître d'ouvrage du projet, avec toutes les conséquences financières pour l'aménagement.*

Il est donc nécessaire pour ces raisons de communiquer aux collectivités territoriales et aux cabinets en charge de l'élaboration des PLU la localisation précise de ces zones N pour l'aménagement des territoires et l'élaboration des PADD.

L'ensemble des zones de protection demandées au PLU au titre de l'archéologie seront reprises ultérieurement dans un arrêté de la préfecture de région sous l'appellation : « zones de présomption de prescription archéologique » (ZPPA). Ces ZPPA imposent la transmission à notre service de tous les dossiers d'aménagement envisagé dans l'emprise de ces zones, notamment les demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir ou d'autres travaux susceptible d'affecter les vestiges archéologiques identifiés.

2 – Législation en vigueur à intégrer dans le règlement

Dans le règlement écrit (6_REGLEMENT ECRIT.pdf) p.14 il y a une erreur, je ne voie pas ce que « ZPE » veut dire. Il fait sans doute référence au ZPPA – zone de présomption de prescription archéologiques.
Il aurait été plus simple d'intégrer les données envoyées (voir ci-dessous) en 2017 tel quelles dans le chapitre sur la réglementation au sujet de l'archéologie.
La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art. R. 523-1 à R. 523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L. 311-1 et R. 315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

En application dudit décret et de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes peuvent prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zones N pour une protection durable, en application de l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont différenciées dans le tableau recensant les zones de protection demandées et dans le document graphique joint.

Les dispositions réglementaires et législatives en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

➢ Code du patrimoine, Livre V – Archéologie, notamment ses titres II et III

– article R. 523-1 du Code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

– article R. 523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 du Code du patrimoine… les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

– article R. 523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

– article L. 522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques

préalablement à leur réalisation. »

– article L. 522-4 du Code du patrimoine
« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État sur le territoire de la commune. »

– article L. 531-14 du Code du patrimoine
« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions […] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

➢ Code de l'urbanisme

– article R. 111-4 du Code de l'urbanisme
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

➢ Code de l'environnement

– article L. 122-1 du Code de l'environnement
« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R. 523-4, alinéa 5. »

➢ Code pénal

– article 322-3-1, 2° du Code pénal
« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.
Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.
Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. » ***l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24 405, 35 044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.***

REPONSE DE LA COMMUNE

Les demandes et recommandations de l'Etat sont prises en compte.
Le rapport de présentation, le règlement, ainsi que l'annexe « patrimoine archéologique » sont modifiés comme suit :

Le rapport de présentation
Les pages 128 et 129 sont modifiées pour prendre en compte les demandes et recommandations

formulées.
Les remarques concernant les demandes de zone N sont sans objet (confirmation par mail de la DRAC en date du 11 mars).

L'annexe « patrimoine archéologique » fait référence au rapport de présentation (II. ANNEXES ci-dessous) et le rapport de présentation renvoie à l'annexe.

Règlement écrit

Des modifications sont apportées en pages 14 et suivantes, au Titre I –dispositions générales – Chapitre 1-champ d'application, portée et contenu du règlement (cf infra).

A l'article 3, le point 3 intitulé : les périmètres spéciaux visés aux articles R. 151-52 et R151-53 du Code de l'Urbanisme, reportés dans les annexes du PLU**,** l'alinéa suivant est supprimé : « ZPE arrêté préfectoral du 23/03/2017 portant création des zones de présomption archéologiques ».

L'article 3, le point4 intitulé « S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations et réglementations spécifiques » est modifié (cf infra).

Au chapitre II. Règles applicables à l'ensemble du territoire, l'article 11. Archéologie préventive, est supprimé car ses dispositions sont déjà explicitées au chapitre 1.

La numérotation des articles qui suivent sera modifiée en conséquence.

ANNEXE GRAPHIQUE « patrimoine archéologique »

Afin d'éviter de surcharger le plan de zonage du PLU, l'annexe « patrimoine archéologique » est maintenue, comme dans le PLU arrêté le 27 juin 2024. Cette annexe comprend l'arrêté préfectoral du 23 mars 2017, accompagné de sa carte et de son tableau. Une référence sera faite au rapport de présentation, et inversement, un renvoi aux annexes figurera dans le rapport de présentation ainsi que dans le règlement.
Une explication complémentaire sera ajoutée concernant la légende graphique : « Les variations graphiques entre les zones permettent de distinguer trois sites, auxquels correspondent des parcelles cadastrales reprises dans le tableau, facilitant leur localisation sur le plan »

II. Extraits des documents du PLU mis à jour

RAPPORT DE PRESENTATION (tome A ; pages 128 et suivants)

11. Le patrimoine archéologique

La commune de Fougères est couverte par un **arrêté portant création de zones de présomption de prescriptions archéologiques du 23 mars 2017**, identifiant 3 sites reportés sur la carte de la page suivante. Cet arrêté prévoit que les demandes d'autorisations (permis de construire, permis de démolir, installations et travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de ZAC...) situées à l'intérieur des zones définies et susceptibles d'affecter les vestiges archéologiques identifiés soient communiquées au préfet de Région (Direction Régionales des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie), qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le code de l'urbanisme.

Les 3 zones (1, 2 et 3) de présomption de prescriptions archéologiques sont localisées avec précision et doivent être prises en compte par le PLU. Elles sont répertoriées dans un tableau qui mentionne, pour chacune d'entre elles, le numéro servant d'identifiant et les références cadastrales des parcelles constituant chaque zone. Ce tableau est accompagné d'une carte sur fond cadastral, permettant leur repérage cartographique (cf ci-après et en annexe).

LISTE DES ZONES DE PRÉSOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE (ZPPA)

(Source : Service Régional de l'Archéologie - DRAC)

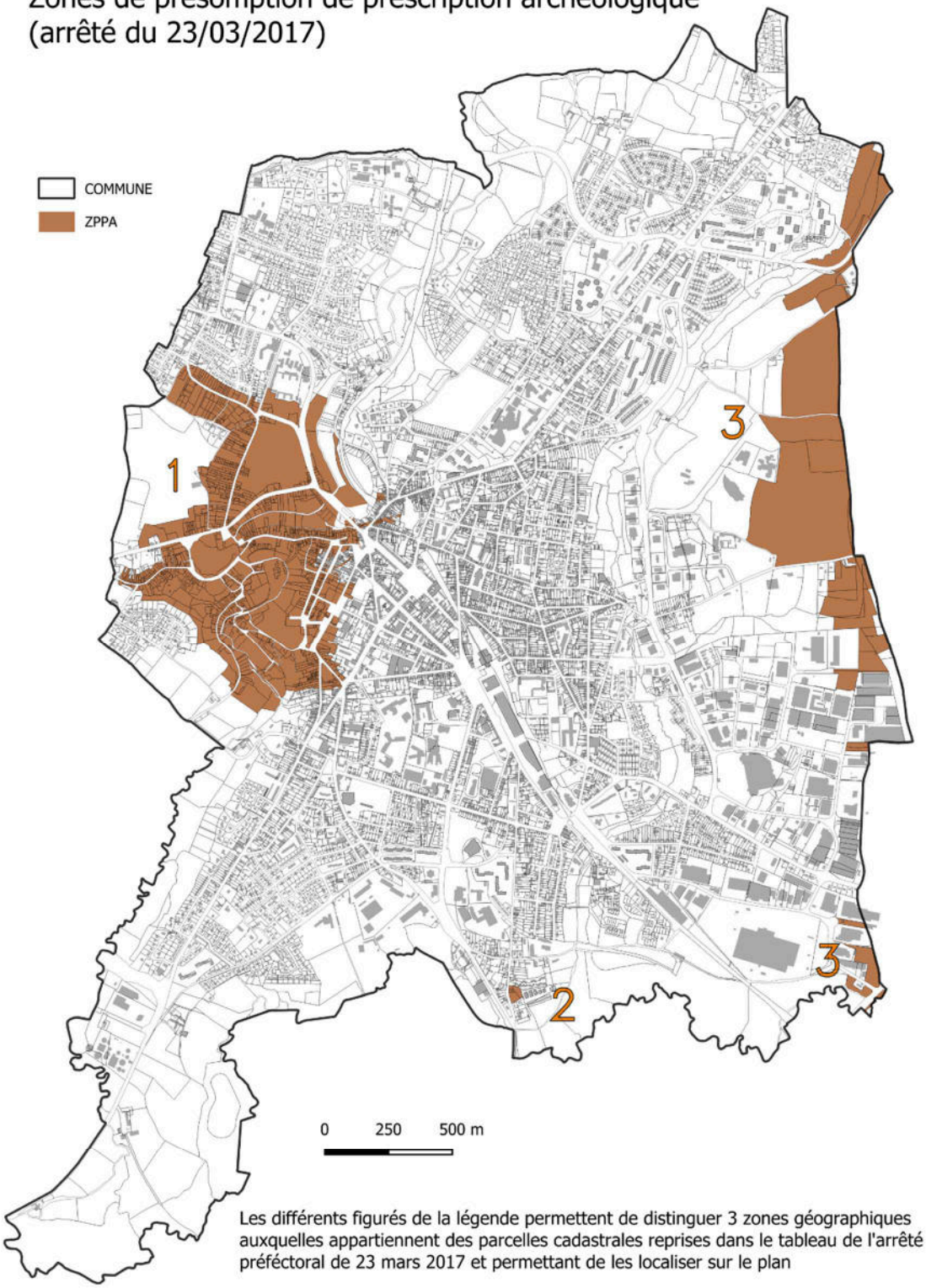
N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2016 : ; AC.2 à 7; AC.9 à 21; AC.23 à 33; AC.37 à 45; AC.48 à 62; AC.66; AC.67; AC.68; AC.69; AC.70; AC.72; AC.73; AC.74; AC.75; AC.76; AC.77; AC.80; AC.82; AC.83; AC.84; AC.85; AC.86; AC.87; AC.88; AC.89; AC.90; AC.91; AC.92; AC.93; AC.94; AC.95; AC.97; AC.99 à 111; AC.113; AC.114; AC.116 à 121; AC.123 à 125; AC.129 à 144; AC.147; AC.150; AC.151; AC.153; AC.155; AC.157; AC.159; AC.160; AC.164 à168; AC.171 à 174; AC.178; AC.181 à 185; AC.190; AC.193 à 206; AC.209 à 213; AC.215 à 226; AC.228; AC.232 à 234; AC.236 à 243; AC.250 à 256; AC.258 à 263; AC.266 à 269; AC.271 à 289; AC.291 à 297; AC.299 à 301; AC.308; AC.311 à 331; AC.333; AC.334; AC.337 à 349; AC.352 à 355; AC.358 à 360;AC.362 à 370;AC.372 à381;AC.383 à 389;AC.393 à 410;AC.412 à 419; AC.423 à 462; AC.465 à 472; AC.474 à 480; AC.482 à 491; AC.493; AC.494; AC.496 à 517;	6975 / 35 115 0002 / FOUGERES / EGLISE SAINT-NICOLAS / RUE LESUEUR - RUEPOMMEREUL / église / Moyen-âge
	2016 : ; AD.149; AD.151; AD.152; AD.200 à 209; AD.213 à 215; AD.217; AD.218; AD.227; AD.228; AD.239 à 244; AD.246; AD.247; AD.249; AD.268 à 273; AD.278; AD.281 à 283; AD.285; AD.288 à 291; AD.295; AD.298; AD.303 à 305; AD.307 à 309; AD.315 à 317; AD.321; AD.322; AD.353; AD.354; AD.359; AD.375; AD.376; AD.379; AD.402; AD.414; AD.415; AD.420; AD.421; AD.427; AD.428; AD.461; AD.465; AD.466; AD.475 à 478; AD.483; AD.504 à 514; AD.555; AD.556; AD.559 à 562; AD.575 à 578; AD.589; AD.590; AD.593; AD.594; AD.596; AD.597; AD.600;	11448 / 35 115 0009 / FOUGERES / EGLISE SAINTE-MARIE / LE CHATEAU / église /Moyen-âge
		6974 / 35 115 0003 / FOUGERES / ABBAYE DE RILLE / ABBAYE DE RILLE / monastère /Moyen-âge - Période récente
	2016 : AB.108 à 116; AB.149; AB.150; AB.152; AB.154; AB.155; AB.157 à 159; AB.161 à 169; AB.172; AB.242 à 245; AB.247 à 259; AB.261 à 267;	22848 / 35 115 0014 / FOUGERES / FAUBOURG DE RILLE / FAUBOURG DE RILLE /faubourg / Moyen-âge

	AB.269 à 271; AB.275; AB.276; AB.291 à 295; AB.327; AB.332; AB.333; AB.337; AB.466; AB.478; AB.479; AB.504; AB.513; AB.537; AB.538; AB.614; AB.627; AB.628; AB.644; AB.645; AB.662 à 665; AB.699 à 702; AB.705; AB.707 à 710; AB.722; AB.731; AB.732; AB.738 à 758; AB.769 à772; AB.781;	22852 / 35 115 0016 / FOUGERES / FAUBOURG DU MARCHIX-SAVIGNY / FAUBOURGDU MARCHIX-SAVIGNY / faubourg / Moyen-âge
		22853 / 35 115 0017 / FOUGERES / MOULIN DE LA PLANCHE / MOULIN DE LA PLANCHE/ moulin / Moyen-âge
		22854 / 35 115 0021 / FOUGERES / MOULIN DE LA PORTE SAINT-SULPICE / LECHATEAU / moulin / Moyen-âge
		22855 / 35 115 0018 / FOUGERES / FAUBOURG SUD / FAUBOURG SUD / faubourg /Moyen-âge
1	2016 : AR.351; AR.374 à 377; AR.379 à 387; AR.391; AR.392; AR.394 à 425; AR.457; AR.458; AR.461; AR.462; AR.465 à 468; AR.502; AR.569; AR.571; AR.574; AR.575; AR.585 à 590; AR.607; AR.608; AR.638 à 643; AR.656; AR.658 à 695; AR.706; AR.707; AR.728; AR.729; AR.745; AR.746; AS.49 à 54; AS.58 à 60; AS.71; AS.73 à 80; AS.104 à 107; AS.131 à 133; AS.135; AS.137; AS.138; AS.140; AS.141; AS.145; AS.146; AS.148 à 156; AS.559; AS.568 à 570; AS.608; AS.666; AS.715;	22849 / 35 115 0015 / FOUGERES / FAUBOURG DE CHEVREL / FAUBOURG DECHEVREL / faubourg / Moyen-âge
		22856 / 35 115 0019 / FOUGERES / FAUBOURG ROGER / FAUBOURG ROGER / faubourg/ Moyen-âge
		22857 / 35 115 0020 / FOUGERES / FAUBOURG DE L'ECHANGE / FAUBOURG DEL'ECHANGE / faubourg / Moyen-âge
		6973 / 35 115 0004 / FOUGERES / PRIEURE DE LA TRINITE / PRIEURE DE LA TRINITE /prieuré / cimetière / Moyen-âge
		7975 / 35 115 0008 / FOUGERES / LE CHATEAU / LE CHATEAU / occupation / Néolithique récent ?

	2016 : AT.6; AT.8 à 11; AT.13; AT.14; AT.16 à 19; AT.23; AT.25; AT.27 à 30; AT.35 à 46; AT.49 à 52; AT.54 à 58; AT.64 à 67; AT.69; AT.70; AT.74 à 76; AT.78; AT.79; AT.81 à 87; AT.90 à 115; AT.117; AT.121; AT.123 à 125; AT.127 à 131; AT.133 à 136; AT.138; AT.139; AT.141 à 160; AT.162; AT.163; AT.165 à 168; AT.172 à 180; AT.184 à 194; AT.199; AT.201 à 227; AT.229; AT.234 à 243; AT.246 à 261; AT.264 à 270; AT.272; AT.273; AT.275 à 284; AT.286 à 291; AT.293 à 296; AT.301 à 305; AT.307 à 334; AT.336; AT.337; AT.340; AT.342; AT.344; AT.346 à 350; AT.352 à 355; AT.357 à 362; AT.366 à 369; AT.375 à 383; AT.385 à 396; AT.398; AT.399; AT.401; AT.402; AT.404 à 414; AT.416 à 425; AT.427 à 429; AT.431 à 435; AT.438 à 442; AT.444 à 452; AT.454 à 456; AT.458; AT.459; AT.461 à 488; AT.490 à 494; AT.496; AT.498; AT.500; AT.502 à 509; AT.512 à 516; AT.518 à 525; AT.527 à 531; AT.533 à 551; AT.553 à 557; AT.560 à 569; AT.571 à 574; AT.576; AT.578 à 581; AT.585 à 587; AT.589 à 593; AT.596 à 603;	22822 / 35 115 0013 / FOUGERES / BEFFROI / RUE DU BEFFROI / beffroi / Moyen-âge
		6972 / 35 115 0005 / FOUGERES / EGLISE SAINT-SULPICE / EGLISE SAINT-SULPICE /église / cimetière / Moyen-âge
	2016 : AT.605 à 619; AT.623 à 628; AT.632 à 642; AT.644 à 647; AT.651; AT.656; AT.657; AT.660 à 673; AT.675 à 679; AT.681; AT.683 à 685; AT.689 à 693; AT.695; AT.698; AT.699; AT.701 à 727; AT.731; AT.736; AT.738 à 753; AT.756; AT.758 à 765; AT.772 à 780; AT.782; AT.784 à 789; AT.791 à 811; AT.815; AT.817; AT.819 à 828; AT.831 à 855; AV.7; AV.8; AV.11 à 13; BI.17; BI.21; BI.22; BI.23; BI.24; BI.25; BI.31; BI.38 à 42; BI.79 à 82; BI.84; BI.85 à 88; BI.144; BI.221; BI.248; BI.250; BI.251; BI.263; BI.272	17145 / 35 115 0011 / FOUGERES / ENCEINTE / ENCEINTE / enceinte urbaine /Moyen-âge
		2578 / 35 115 0001 / FOUGERES / CHATEAU / CHATEAU / château fort / Moyen-âge classique - Epoque moderne
		6971 / 35 115 0006 / FOUGERES / EGLISE SAINT-LEONARD / EGLISE SAINT-LEONARD /église / cimetière / Moyen-âge
2	2016 : AO.124; AO.226; AO.228; AO.253	6970 / 35 115 0007 / FOUGERES / PRIEURE SAINT PIERRE D'INE / RUE DUGUAYTROUIN / prieuré / Moyen-âge
3		21516 / 35 115 0012 / FOUGERES / VOIE ANGERS/AVRANCHES / section

	2016 : AM.59; AM.60; AM.61; AM.70; AM.72; AM.73; AM.74; AM.75; AZ.130; AZ.132; AZ.137; AZ.188; AZ.189; AZ.202; AZ.203; BC.101; BC.102; BC.103; BC.104; BC.110; BC.111; BC.112; BC.115; BC.116; BC.30; BC.32; BC.43; BC.44; BD.515; BD.661; BD.699; BD.779; BD.796; BD.797; BD.842; BD.873; BD.900; BD.907; BD.908; BD.910; BD.947; BD.948; BD.951; BD.952; BD.953; BD.954; BD.956; BD.957; BD.958; BE.131; BE.19; BE.20; BE.40; BE.69; BE.70	unique de l'Ecartelée à la Cour Gelée / route / Age du fer - Moyen-âge 21557 / 35 138 0013 / LAIGNELET / VOIE ANGERS/AVRANCHES / section du Gué Merle à la Cour Gelée / route / Age du fer - Moyen-âge

Zones de présomption de prescription archéologique
(arrêté du 23/03/2017)



Les différents figurés de la légende permettent de distinguer 3 zones géographiques auxquelles appartiennent des parcelles cadastrales reprises dans le tableau de l'arrêté préféctoral de 23 mars 2017 et permettant de les localiser sur le plan

Par ailleurs, la protection des sites et gisements archéologiques recensés sur le territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au :

- Code du patrimoine (articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-4, L.522-5, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14) ;
- Code de l'urbanisme (article R.111-4), Code de l'environnement (article L.122-1), ;
- Code pénal (article L.322-3-1 relatif aux peines en cas de destructions, dégradations et détériorations).

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme précise que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article L.531-14 du Code du patrimoine dispose, en son 1er alinéa, que « lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions […] ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ».

L'article R.523-1 du Code du patrimoine stipule que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

L'article R. 523-4 du Code du patrimoine stipule que « entrent dans le champ de l'article R. 523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 du Code du patrimoine… les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

L'arrêté, la carte et le tableau sont également repris dans l'annexe « patrimoine archéologique ».

Règlement écrit page 14 et suivantes

DISPOSITIONS GENERALES – CHAPITRE I – ARTICLE 3

4 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations et réglementations spécifiques

L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

-La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le recensement des zones de présomption de prescriptions archéologiques identifié sur carte et énuméré dans un tableau, figure en annexe au PLU « patrimoine archéologique ».

Le Code du patrimoine (art. R. 523-1 à R. 523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L. 311-1 et R. 315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

En application dudit décret et de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes peuvent prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Les dispositions réglementaires et législatives en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

➢ **Code du patrimoine, Livre V – Archéologie, notamment ses titres II et III**

– Article R. 523-1 du Code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

– Article R. 523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 du Code du patrimoine… les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

– Article R. 523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se

fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

– Article L. 522-5 du Code du patrimoine
« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.
Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

– Article L. 522-4 du Code du patrimoine
« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État sur le territoire de la commune. »

– Article L. 531-14 du Code du patrimoine
« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions […] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »
Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex – Tél : 02.99.84.59.00).

➢ **Code de l'urbanisme**

– Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

➢ **Code de l'environnement**

– Article L. 122-1 du Code de l'environnement
« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R. 523-4, alinéa 5. »

➢ **Code pénal**

– Article 322-3-1, 2° du Code pénal
« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.
Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.
Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

Thématique eau potable

I. Demandes de l'Etat

II. Demandes de la commissaire enquêtrice

III. Annexes

I. Demandes de l'Etat

Extrait avis de l'Etat

Ressource en eau et milieux aquatiques

L'analyse des volumes d'eau potable consommés date de 2015 et 2016 et n'a pas été évaluée au regard du scénario démographique choisi.

DEMANDES

Le rapport de présentation doit être actualisé et présenter la situation récente et tendancielle en matière de consommation en eau potable du territoire. Aucune analyse ni démonstration n'est faite quant à la soutenabilité du projet de PLU par rapport au changement climatique et à la ressource en eau du territoire à moyen terme.

La soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau à l'échelle intercommunale doit être démontrée, à minima à échéance du PLU, dans le contexte du changement climatique. Le PLU doit viser une réduction des prélèvements et de la consommation en eau de 10 %. Il doit, notamment au travers de son règlement, intégrer des dispositions favorisant la réduction des consommations en eau.

Recommandations :

Le rapport de présentation devrait être actualisé et présenter l'état écologique des masses d'eau du territoire issu de l'état des lieux de 2019[5].

DEMANDES

Le changement climatique et la raréfaction de la ressource en eau sont des éléments évoqués dans le diagnostic du PLU. Le règlement prévoit en zone N et AU la possibilité de construction d'annexe de type piscine allant jusqu'à 50 m².

Recommandation :

Afin de favoriser la baisse des consommations d'eau individuelles, le règlement devrait en zones N et AU, davantage limiter les conditions de construction d'annexes de type piscines individuelles notamment en termes de taille maximale autorisée.

Extrait avis MRAE

Avis n° 2024-011667 / n°2024AB54 du 27 septembre 2024

3.3.3. Gestion de l'eau potable

Fougères indique avoir « pris en considération la capacité d'accueil de la commune » dont la capacité du territoire en eau potable « avant de programmer les différents espaces porteurs de développement urbain » (rapport de présentation, tome B, p.258). Mais l'augmentation des besoins n'est pas chiffrée, ni surtout évaluée sur le plan environnemental.

Ainsi, le dossier ne considère pas l'adéquation du projet face à l'état de la ressource, dans la période actuelle et face aux changements climatiques. Il n'étudie pas plus l'incidence des prélèvements supplémentaires sur les milieux aquatiques et ne prévoit pas de mesures visant à limiter ces

[5] État des lieux 2019 : 2 masses d'eau en état moyen :

frgr0017 le Nancon et ses affluents depuis Landean jusqu'a la confluence avec le Couesnon

frgr0600 le Couesnon et ses affluents depuis la source jusqu'a la confluence avec le Nancon

prélèvements.
La démarche ERC doit être construite par une mise en perspective de cette hausse avec l'évolution de la ressource en eau, en prenant notamment en compte les évolutions des besoins des territoires voisins et en intégrant les effets du changement climatique sur la ressource et sur les milieux aquatiques (années sèches plus fréquentes et d'intensité plus importante).

3.3.4. Prise en compte de l'amélioration des milieux aquatiques

Globalement, les mesures prévues par le projet ne permettent pas de démontrer la compatibilité du projet avec les enjeux d'amélioration des milieux aquatiques du territoire, ainsi que l'atteinte des objectifs de bon état des cours d'eau fixés par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Couesnon.

L'Ae recommande de revoir la démarche menée sur la gestion du cycle de l'eau, y compris au niveau intercommunal :

• en évaluant l'augmentation des besoins en eau potable, y compris en tenant compte des effets du changement climatique ;

• en évaluant les incidences potentielles de ces augmentations sur l'environnement, en particulier la ressource en eau et les milieux récepteurs ;

• enfin, le cas échéant, en prévoyant des mesures permettant l'évitement ou la réduction de ces incidences.

REPONSE DE LA COMMUNE

Sur la soutenabilité du projet de PLU par rapport au changement climatique et à la ressource en eau du territoire à moyen terme

Nous avons bien pris en compte la demande formulée concernant la nécessité d'intégrer une analyse détaillée de la soutenabilité du projet de PLU en lien avec la gestion des ressources en eau, en particulier dans le contexte du changement climatique.
Il est en effet essentiel de démontrer que le projet de développement communal respecte le potentiel de la ressource locale en eau et qu'il inclut des mesures concrètes pour réduire la consommation d'eau sur le territoire à moyen terme.
Une dimension intercommunale est aussi prise en compte dans notre démarche. Nous avons collaboré avec les acteurs intercommunaux pour garantir que notre plan respecte les capacités réelles des ressources en eau à l'échelle du territoire, en intégrant les données liées au changement climatique.
La gestion partagée de la ressource en eau à l'échelle intercommunale est un enjeu majeur, et des mécanismes de suivi et d'adaptation seront mis en place pour évaluer l'impact de notre plan dans les années à venir.
Le Schéma départemental d'alimentation en eau potable du SMG-Eau 35, dans ses projections aux horizons 2030 et 2040, a analysé les tendances récentes en matière de besoins et de ressources en eau et a défini un plan d'actions détaillé pour faire face aux enjeux du territoire, notamment en termes de réchauffement climatique. Le secteur Eau du Pays de Fougères, dont Fougères fait partie, intègre ce plan d'actions.
À ce titre, le Syndicat Eau du Pays de Fougères mène un important travail d'anticipation, visant à garantir la durabilité de la ressource en eau au regard des projets de développement du territoire. En premier lieu, une analyse actualisée de la situation en matière de consommation d'eau potable est menée, afin de mieux comprendre les tendances récentes et d'anticiper les évolutions futures.
Le projet du syndicat s'inscrit dans le cadre national du Plan Eau, visant à réduire la consommation de 10 % ainsi que les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Couesnon.
Cette analyse permet de définir des objectifs concrets, dont une réduction des consommations en eau de 10 %, comme préconisé.
Une étude Hydrologie Milieux Usages Climat (HMUC), portée par le SAGE Couesnon, est en cours et ses résultats seront publiés en 2026. Toutefois, des actions sont d'ores et déjà menées à l'échelle du territoire. Les enjeux de soutenabilité du projet et les justifications seront pris en compte et analysés

dans le cadre de cette étude.
Dans ce contexte, le projet de PLU s'inscrit pleinement dans l'objectif de garantir la soutenabilité des ressources en eau à moyen terme, notamment face aux enjeux du changement climatique.

Analyse actualisée de la situation en matière de consommation d'eau potable

Le volume d'eau est produit à partir des deux sources en eau, d'une part les drains en forêt de Fougères d'autre part sur la prise d'eau de Fontaine La Chèze.
Ce volume représente à ce jour 2 113 256 m³, destiné aux communes qui sont alimentées par ces deux sources, dont 1 309 676 m³ par les urbanistes (avec le forage de la Bretonnière) et 803 580 m³ par le site de Fontaine la Chèze.
Le scénario d'évolution de la population affiche un scénario haut qui correspond à une estimation d'environ 2000 habitants supplémentaires sur 10 ans (soit une évolution de 0,9 %/an), ce qui amènerait la population à 23 147 habitants en 2035.
L'hypothèse est basée sur le scénario le plus tendu, sachant que les scénarios de population seront réactualisés dans le cadre du future PLUI.
Le projet porté à l'échelle intercommunale répond à la demande d'évolution de la population de 10 %, par la réduction de la consommation d'eau de 10 %, en élaborant un ensemble de mesures concrètes permettant de maintenir la même quantité d'eau consommée, tout en garantissant une gestion plus rationnelle et durable de la ressource. Cette approche repose sur une combinaison de stratégies qui concilient les besoins croissants de la population avec l'objectif de préserver et de réduire la consommation d'eau.
Les mesures et actions mises en place sont les suivantes :

Optimisation des infrastructures de production d'eau.

La nouvelle usine d'eau potable, en cours de construction à Fougères sur le site de la Forairie, optimisera les volumes produits. En effet, le procédé de traitement sera moins consommateur en eau, ce qui permettra une gestion plus efficace de la ressource.

Efficacité du réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable de la Ville de Fougères, géré par le Service Municipal de l'eau a réduit sa consommation d'eau de 5,74 % entre 2019 et 2023.
La consommation moyenne par habitant en 2023 est de 38,68 m³, contre 54,6 m³ en à l'échelle nationale.
Par ailleurs, l'engagement 111 du Grenelle de l'environnement sur la limitation des pertes par fuites sur les réseaux d'eau potable a conduit à la mise en place du décret « fuites » en 2012. Ce dernier impose à tous les services d'eau le respect d'un rendement seuil. Tout service ayant un rendement supérieur à 85 % est considéré comme conforme aux exigences réglementaires, ce qui est le cas pour Fougères, puisque le rendement du réseau est estimé à 93,17 % (81,3 % au niveau national et 87,6 % en Ille-et-Vilaine).
La Ville de Fougères dispose d'un indice élevé de connaissance et de gestion patrimoniale de ses réseaux d'eau potable. Depuis le 24 août 2021, l'article 59 de la loi n°2021-1104 portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets étend cette exigence à l'élaboration d'un schéma d'alimentation en eau potable, qui comprend un diagnostic des ouvrages et un programme d'actions chiffrées et hiérarchisées visant à améliorer l'état et le fonctionnement de ces ouvrages et équipements. Cette étude s'est terminée en février 2024 et a permis l'acquisition d'une modélisation des réseaux d'eau potable. Il ne reste plus de branchement en plomb sur le périmètre de la Ville et le parc compteurs est considéré comme récent, assurant ainsi une fiabilité concernant l'évaluation des volumes. Le réseau met un accent particulier sur le renouvellement de ses canalisations afin de maintenir une certaine qualité du réseau de distribution d'eau potable. Le taux moyen de renouvellement du linéaire est de 1,22 % par an.
Les réseaux de distribution seront améliorés pour réduire les pertes et optimiser l'efficacité du système, notamment par la réhabilitation des canalisations vieillissantes et l'installation de dispositifs de détection des fuites. Le système de télé-relève permet de détecter les fuites d'eau rapidement et de sensibiliser les usagers.

Actions de sensibilisation

Des actions de communication sont mises en place pour sensibiliser la population à la réduction de la consommation d'eau, telles que le programme « Les explorateurs » pour les plus jeunes, ainsi que la caravane de l'eau.

Réutilisation de l'eau

Concernant les industriels, des objectifs nationaux ont été fixés et plusieurs entreprises explorent la réutilisation des eaux usées traitées (REUT).

Favoriser l'infiltration des eaux pluviales pour maintenir le niveau des nappes phréatique

Les enjeux du nouveau zonage des eaux pluviales

Ce nouveau zonage annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrit de nouvelles mesures afin de favoriser l'infiltration naturelle de l'eau et préserver ainsi les ressources en eau. Pour cela, le nouveau zonage inclut des mesures visant à préserver des espaces naturels et à aménager des dispositifs spécifiques visant à favoriser la perméabilité du sol. Ces aménagements ont pour but de ralentir la course de l'eau, en permettant à celle-ci de s'infiltrer progressivement dans le sol plutôt que de s'écouler rapidement vers le réseau urbain.

Le PLU vient abonder dans les mêmes sens par des mesures complémentaires, tels que l'obligation de création pourcentage d'espaces verts, le renforcement de la protection des haies et des zones humides, éléments qui jouent un rôle essentiel dans l'infiltration des eaux pluviales.

Le PLU intégrant ces nouvelles prescriptions permet d'encadrer les projets de construction en favorisant l'infiltration des eaux pluviales à travers des prescriptions claires et obligatoires. Ces règles garantissent que l'aménagement du territoire respecte les objectifs environnementaux en matière de gestion des eaux pluviales, tout en assurant la sécurité des habitants contre les risques d'inondations

Une gestion rationnelle des eaux pluviales permet de sécuriser la ressource en eau en alimentant les nappes phréatiques de manière continue. En limitant les rejets directs dans les systèmes d'assainissement ou dans les rivières, on favorise la recharge des nappes souterraines, ce qui est un élément essentiel pour l'approvisionnement en eau potable, particulièrement en période de sécheresse.

Le PLU impose ainsi de nouvelles prescriptions visant à garantir une meilleure infiltration et à limiter l'impact des aménagements urbains sur le cycle naturel de l'eau.

Sur les impacts sur les milieux récepteurs et la prise en compte de l'amélioration des milieux aquatiques

Concernant le rejet dans le milieu, la station d'épuration soutient le milieu en termes qualitatifs et quantitatifs.

Une étude sur de la qualité du NANCON et du COUESNON réalisée en 2023 par l'entreprise AQUASOL de Cesson Sévigné (35) pour le compte de la Ville de FOUGERES dans le cadre du suivi du rejet de la station d'épuration de la commune a montré que le rejet n'engendrait pas de dégradation de ses cours d'eau sur les paramètres étudiés.

Par ailleurs, le projet de rénovation de la Station d'épuration de Fougères ainsi que le Plan Pluriannuel de travaux prendront en compte l'amélioration de la gestion des charges organiques et hydrauliques dans la situation actuelle, afin d'améliorer la performance du système.

Sur la sécurisation du milieu aquatique

Des tensions sur la production d'eau ont été observées au cours des mois de septembre et octobre 2022, en période d'étiage.

Sur cette période, la fragilité du milieu a été identifiée entre la zone de captage et la station d'épuration, tronçon sur lequel le volume est réduit.

Face à cette situation, une réflexion a été lancée pour un projet de réserve d'eau sur la carrière du Rocher Coupé, contenant un volume de 2 200 000 m³ d'eau.

Au cours des années, le pH de la carrière a été rétabli offrant la possibilité d'une importante réserve en période d'étiage. Cette possible réserve permettrait d'assurer l'approvisionnement en eau en période d'étiage, sans prélèvement excessif qui perturberait le milieu aquatique.

Annuellement, une première évaluation du renouvellement de l'ordre de 400 000 m³ à la carrière du rocher a été identifié.

Les premiers prélèvements ont confirmé que l'eau serait potentiellement potable. A terme, le projet

prévoit la mise en place d'une conduite de transport sécurisée vers la station d'épuration.

Conclusion

Ces actions permettent de répondre aux besoins croissants de la population en respectant l'objectif de réduction de la consommation d'eau de 10 %. En combinant des mesures techniques, comportementales et de gestion innovantes, nous assurerons une gestion durable et équilibrée de la ressource en eau, y compris face au scénario d'augmentation démographique le plus haut. Cette approche permettra de maintenir un équilibre entre les besoins en eau et les impératifs de préservation de la ressource à moyen terme, tout en respectant les enjeux liés au changement climatique.

Le rapport de présentation ainsi que l'annexe sanitaire au PLU seront modifiés pour prendre en compte l'ensemble de ces éléments.

II. Avis de la commissaire enquêtrice

Recommandation N°2 : Pour permettre le suivi des enjeux, liés à la ressource en eau potable et à la gestion des eaux usées, les objectifs et les impacts du PLU doivent être suivis et réévalués régulièrement. Un complément devra être apporté sur une méthodologie de suivi basée sur la mise en place d'indicateurs ciblés sur les enjeux avec pour les indicateurs retenus leur pertinence et leur justification. Les moyens humains et méthodologiques doivent être présentés.

Commentaire CE

Certains éléments issus du diagnostic ne sont pas justifiés : ressource en eau et impact du changement climatique

Question de la CE

La capacité des réseaux permet-elle de prendre en compte l'augmentation des rejets EU et l'alimentation EP

Réponse de la Mairie :

La station d'épuration actuel est pleinement compatible avec la progression démographique estimée. De plus, le projet d'une nouvelle station d'épuration à l'horizon 2030 assurera une gestion durable et pérenne des eaux usées, en phase avec l'évolution démographique des communes raccordées et les objectifs d'urbanisme.

La conclusion du bilan annuel indique que « l'étude de la qualité du NANCON et du COUESNON réalisée en 2023 par l'entreprise AQUASOL de Cesson Sévigné (35) pour le compte de la Ville de FOUGERES dans le cadre du suivi du rejet de la station d'épuration de la commune a montré que ce rejet n'engendrait pas de dégradation de ses cours d'eau sur les paramètres étudiés. »

Le projet de rénovation de la STEP de Fougères ainsi que le Plan Pluriannuel de travaux prendront en compte l'amélioration de la gestion des charges organiques et hydrauliques dans la situation actuelle, afin d'améliorer la performance du système.

Le réseau d'eau potable de la Ville de Fougères, géré par le Service Municipal de l'eau a réduit sa consommation d'eau de 5,74 % entre 2019 et 2023 et le rendement du réseau est de 93,17 % (81,3 % au niveau national et 87,6 % en Ille-et-Vilaine). L'élaboration d'un schéma d'alimentation en eau potable, qui comprend un diagnostic des ouvrages et un programme d'actions chiffrées et hiérarchisées visant à améliorer l'état et le fonctionnement de ces ouvrages et équipements s'est terminée en février 2024 et a permis l'acquisition d'une modélisation des réseaux d'eau potable.

La nouvelle usine d'eau potable, en cours de construction à Fougères sur le site de la Forairie, optimisera les volumes produits. En effet, le procédé de traitement sera moins consommateur en eau, ce qui permettra une gestion plus efficace de la ressource.

Commentaire CE

La commune répond à la question

La commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Des indicateurs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique.
Quels sont les moyens humains et méthodologiques mis en place ? (cf article R. 151-4 et L. 153-27 du Code de l'urbanisme)
Réponse de la Mairie :
Une analyse des résultats de l'application du plan au terme de 6 ans sera réalisée au regard des objectifs de respect du développement durable, conformément aux articles L.101-2, L.153-27 et R.151-4 du Code de l'urbanisme. L'analyse des résultats pourra inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols.
Les moyens humains et la méthodologie nécessaires à cette analyse seront étudiés avec les autres directions de la Ville concernées. Toutefois, la compétence « plan local d'urbanisme » étant transférée à Fougères Agglomération dès juin 2025, cette analyse pourra se faire dans le cadre du futur PLUi s'il est entré en vigueur.
Commentaire CE
Pour pouvoir réaliser l'analyse à 6 ans les moyens techniques et humains doivent être envisagés dès la mise en place du PLU.

Changement climatique
Question de la CE
L'effet sur la consommation en eau potable du territoire et sur les eaux pluviales à gérer est-il envisagé
Comment le nouveau PCAET est-il intégré dans les actions développées : règlement, OAP…
L'impact du changement climatique sur le débit des eaux pluviales et le risque inondation a-t-il été pris en compte.
Réponse de la Mairie :
Une étude Hydrologie Milieux Usages Climat (HMUC), portée par le SAGE Couesnon, est en cours et ses résultats seront publiés en 2026. Toutefois, des actions sont d'ores et déjà menées à l'échelle du territoire. Les enjeux de soutenabilité du projet et les justifications seront pris en compte et analysés dans le cadre de cette étude.
Le zonage de gestion des eaux pluviales est conçu pour répondre de manière proportionnée aux enjeux du territoire suivant la priorisation des objectifs selon la pluviométrie locale : L'étude HMUC permettra d'intégrer les effets du changement climatique. Le PCAET est intégré dans l'OAP thématique énergie.
Commentaire CE
La commune a donc prévu de prendre en compte l'impact du changement climatique pour les risques d'inondation.

Gestion de l'eau potable
La commune a rédigé une fiche dans son MER sur la prise en compte de la ressource en eau et cité des arguments pour l'adéquation de la ressource avec l'augmentation de la population prévue.
L'augmentation de population induit une augmentation des besoins en eau potable et donc une incertitude sur la disponibilité de la ressource. L'impact sur la ressource en eau de cette hausse doit être évalué en prenant également en compte les évolutions des besoins des territoires voisins et en intégrant les effets du changement climatique sur la capacité de la ressource et sur son environnement.
La commune pourrait conforter ses objectifs en apportant un complément sur l'évolution des consommations constatée et à venir avec les objectifs de population et l'adéquation des infrastructures en prenant en compte l'impact du changement climatique, notamment avant d'autoriser des piscines. La CE suggère que la disponibilité de la ressource soit vérifiée lors de l'instruction des dossiers pour de nouvelles installations
En conclusion, la CE considère que les enjeux communaux ont été identifiés mais qu'un complément

d'analyse aurait pu être apporté en prenant notamment en compte les territoires voisins. Un dispositif de suivi des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire est mis en place par la commune, pour conforter cette disposition les moyens humains et techniques doivent être précisés

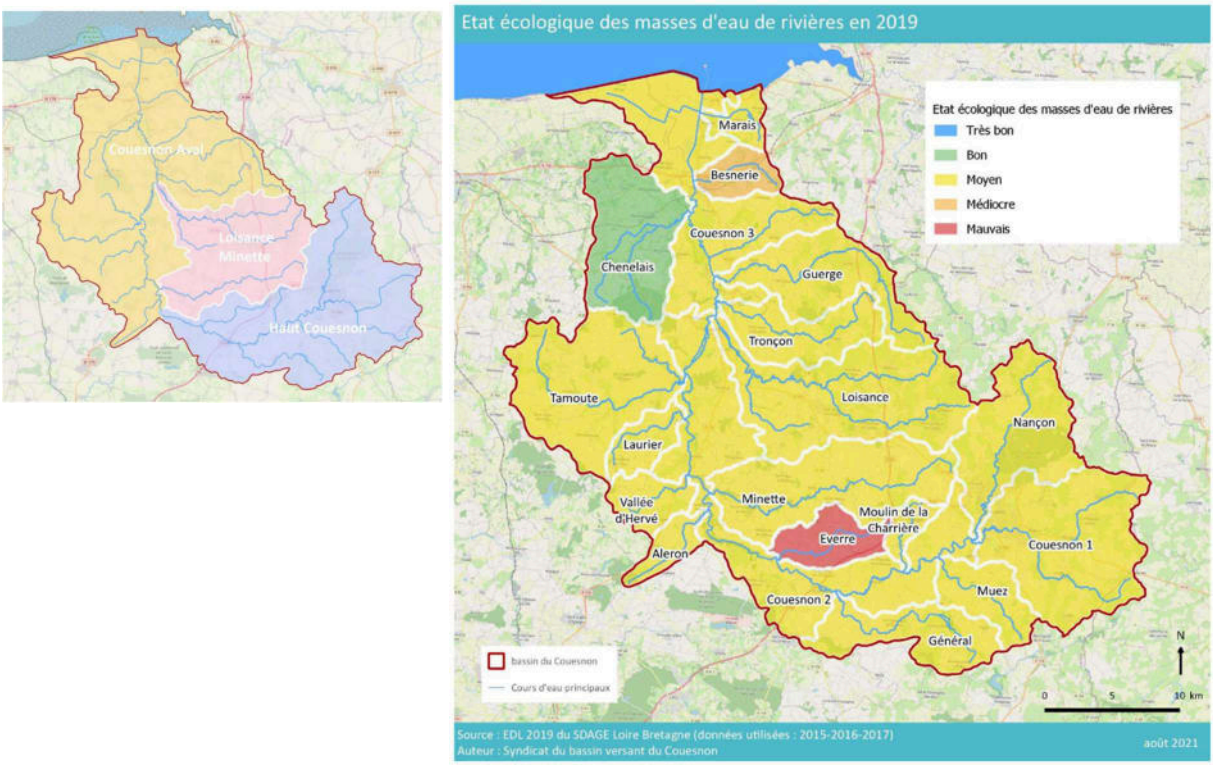
Des indicateurs sont ajouter pour suivre la consommation en eau potable. Les moyens humains et techniques sont précisés dans le tableau. L'augmentation de la population et donc son effet sur la ressource en eau sera réévalué dans le cadre du PLUI et par un bilan intermédiaire. L'étude HMUC permettra d'intégrer les scénarios d'évolution climatique et son impact sur la ressource.

Réseaux eau potable et eaux usées	évolution de la consommation	Suivi des quantités	Télérelève/radiorelève Bilan annuel Rapport RPQS	Tous les mois Tous les 6 mois annuel	La ville Eaux du Pays de Fougères
	Amélioration du réseaux	Suivis des fuites	Télérelève Indice linéaire de perte	Tous les mois	La ville
	Assainissement non collectif	Part du non collectif	Nombre de raccordement Rapport RPQS	annuel	SPANC

III. Annexes

Des modifications sont apportées au rapport de présentation, au PADD et à l'annexe sanitaire.

Rapport de présentation
Tome A
p.112-115 Qualité des masses d'eau



Etat des masses d'eau du bassin versant du Couesnon (source, SAGE Couesnon)
L'état des masses d'eau du sous bassin versant du haut Couesnon comprenant les masses d'eau du Nançon et du Couesnon 1 est considérée moyen en 2019. Ceci est dû à plusieurs paramètres, indice biologique diatomée, indice biologique macrophyte en rivière, indice poisson rivière et le bilan

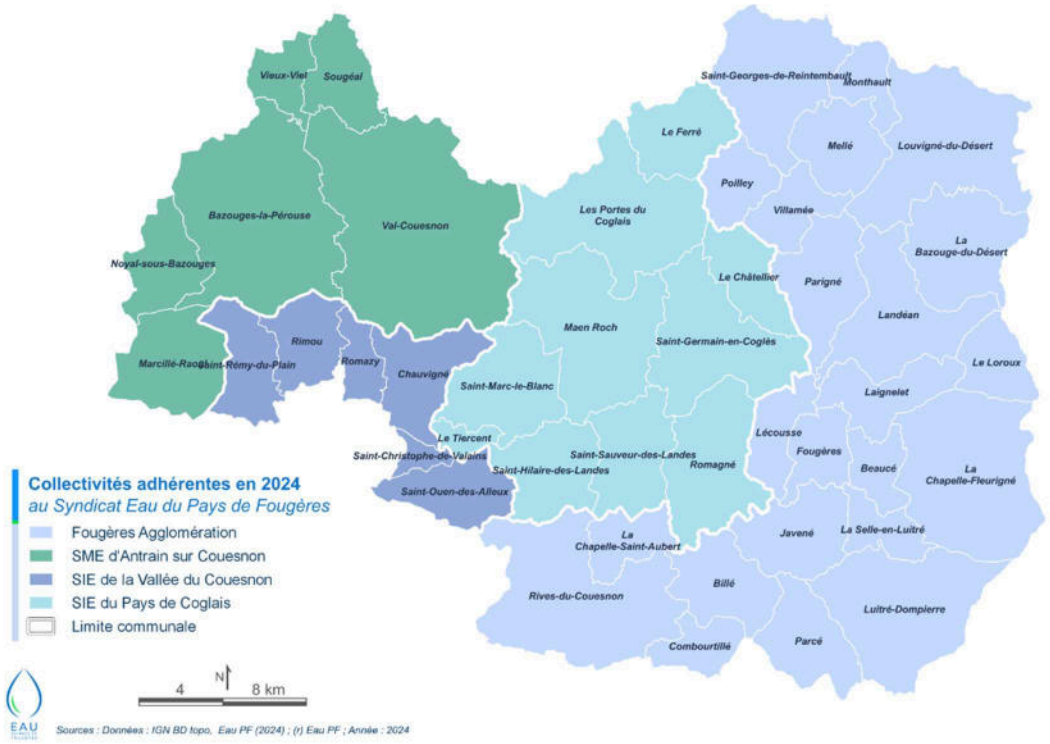
d'oxygène.
L'Indice Biologique Diatomées) traduit plus particulièrement le niveau de pollution organique et trophique (nutriments : azote, phosphore). Il est également susceptible d'être impacté par la contamination par des micropolluants minéraux ou synthétiques. L'Indice Biologique Macrophyte en Rivière est fondé sur l'examen des macrovégétaux aquatiques pour évaluer le statut trophique des rivières. Cet indice traduit le degré trophique des rivières lié à leur teneur en ammonium (forme réduite des nitrates) et orthophosphates, ainsi qu'aux pollutions organiques majeures. L'indice poisson rivière vise à caractériser le peuplement piscicole en le comparant à des valeurs de référence.
Pour le Couesnon 1 et le Nançon ces indices reflète une qualité moyenne des masses d'eau due aux nitrates issus de l'activité agricole, phosphore lié à la pression agricole hivernale et aux apport domestiques en période d'étiage et aux pesticides.
On peut cependant noter une amélioration de l'état des masses d'eau pour le sous bassin versant du Nançon, classé en état médiocre en 2015.



Les analyses de concentration de nitrates réalisées sur les cours d'eau du bassin versant du Couesnon permettent de suivre l'évolution de l'état physico-chimique des différents cours d'eau depuis 2010.
Pour le Nançon les analyses indiquent des concentrations en nitrates inférieures au seuil de conformité

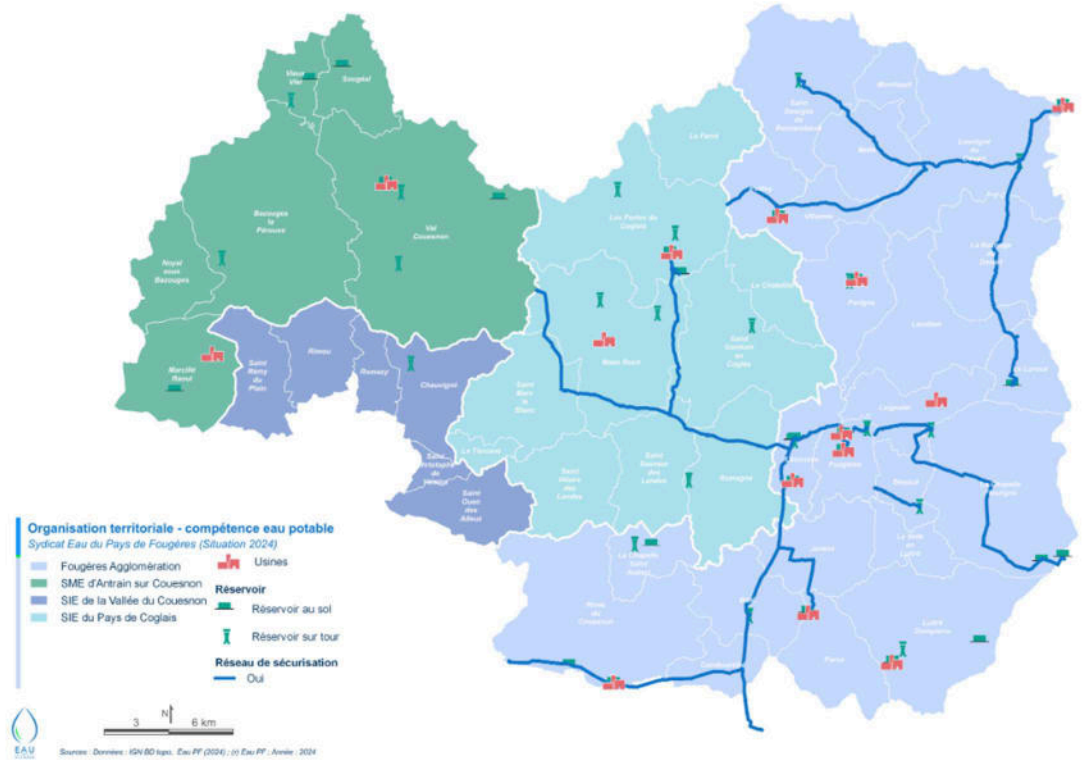
dans 11 cas sur 11 et pour le Couesnon dans 9 cas sur 11.

Le syndicat Eau du Pays de Fougères (anciennement Syndicat Mixte de Production d'eau Potable du Bassin du Couesnon, SMPBC) a été créé avec comme principal objectif d'assurer la sécurisation (qualité et quantité) en eau potable pour l'ensemble de ses adhérents. Il est administré par un comité syndical constitué d'élus désignés par leurs collectivités. Le syndicat produit, distribue et protège l'eau. Afin de produire une eau de bonne qualité, le Syndicat surveille et entretient 14 usines de production d'eau. 45 communes sont adhérentes au syndicat. Depuis 2020, le syndicat assure également la distribution de l'eau potable sur 22 communes de son périmètre.



Carte des collectivités adhérentes au SEPF (Source, rapport d'activité Eau du Pays de Fougères année 2023)

Eau du Pays de Fougères exploite 19 ressources associées aux 14 unités de production pour un volume prélevé d'environ 4 956 479 m³ en 2023 (source Rapport d'activité Eau du Pays de Fougères année 2023). La commune de Fougères possède deux usines de production (Fontaine-la-Chèze et les Urbanistes).



Installations de production et réseaux de sécurisation (Source, rapport d'activité Eau du Pays de Fougères année 2023)

La distribution de l'eau potable sur la Ville de Fougères est assurée directement par le Service Municipal de l'Eau de Fougères dans le cadre d'une régie :

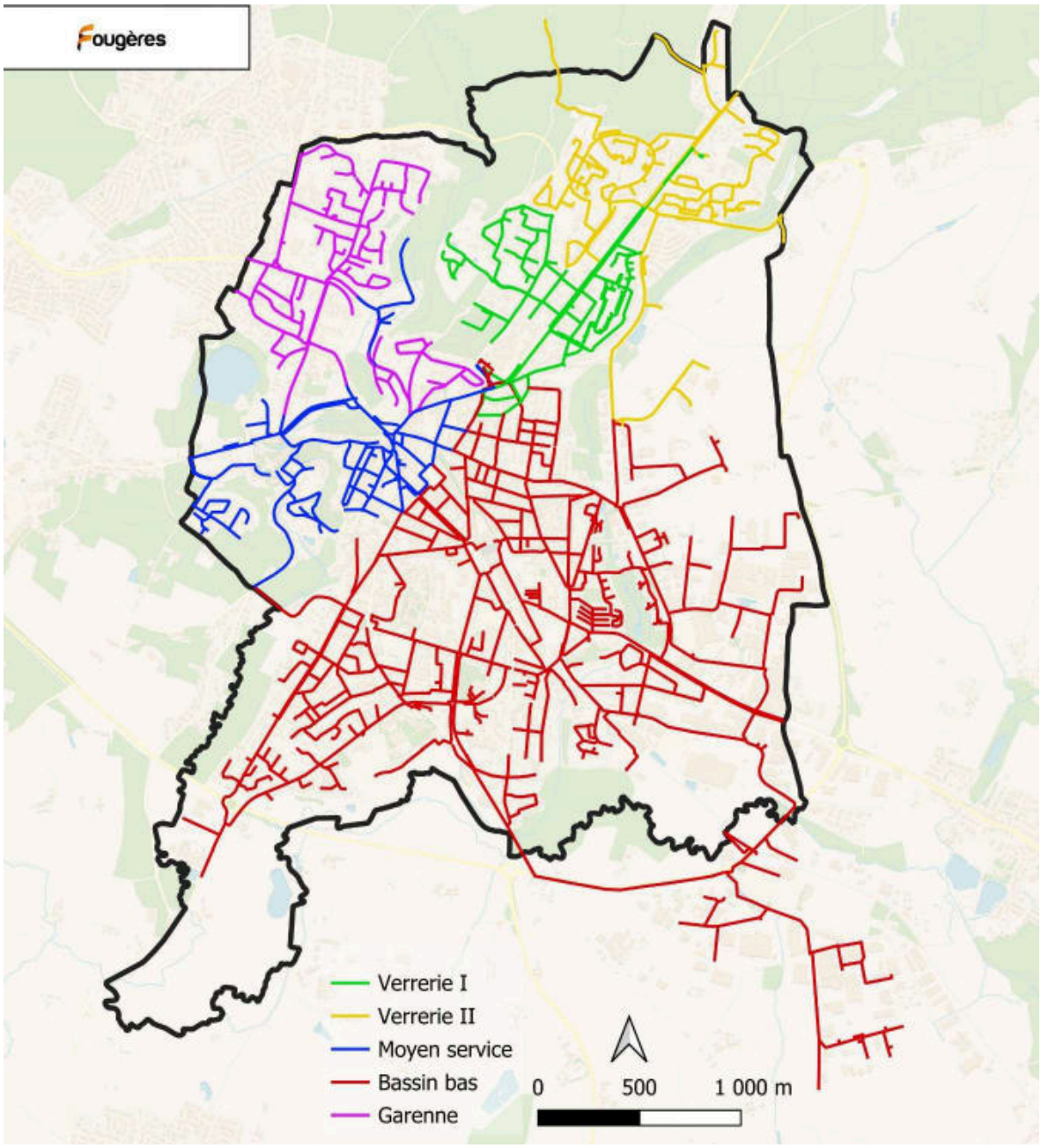
Le Service est rattaché à la Direction des Services Techniques et de l'Environnement

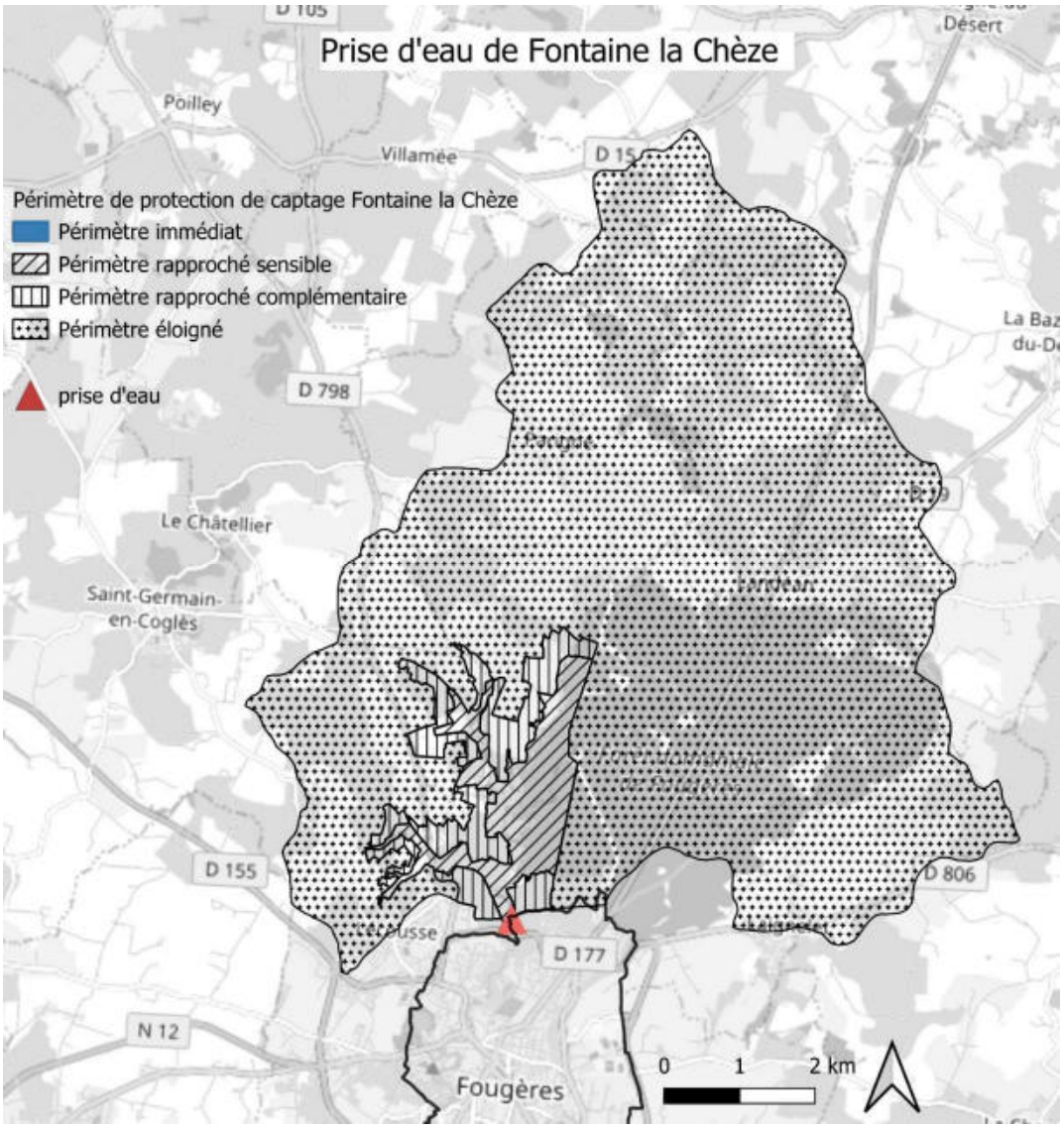
La commune de Fougères dispose de 114 430 km de réseau pour 10 349 abonnés en 2023 (RPQS 2023)

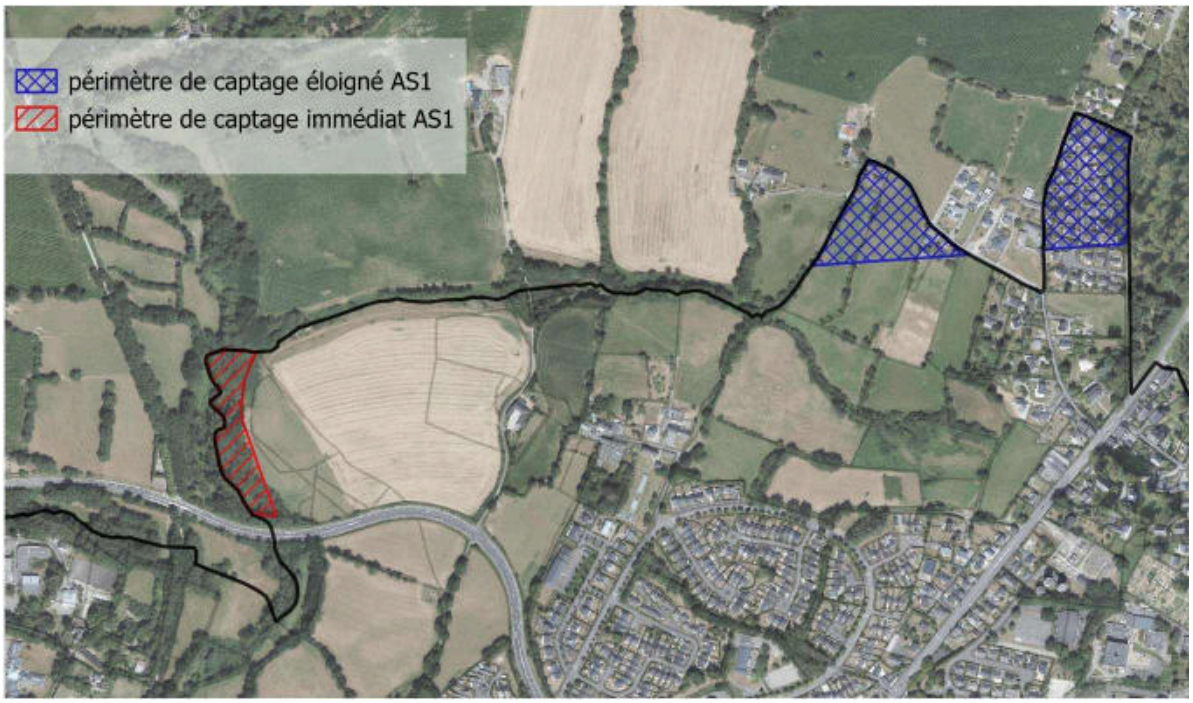
L'eau distribuée est achetée au Syndicat Eau du Pays de Fougères soit environ 1 060 945 m³ en 2023 (la commune est divisée en 5 secteurs de distribution, distingués par un code couleur)

- Verrerie I (vert)
- Verrerie II (jaune)
- Garenne (violet)
- Moyen Service (bleu)
- Bas Service (rouge)

Mise à jour des cartes du réseau AEP, des périmètres de captage de la prise d'eau de Fontaine la Chèze.


Fougères
Verrerie I
Verrerie II
Moyen service
Bassin bas
Garenne
0
500
1 000 m


Prise d'eau de Fontaine la Chèze
Désert
Poilley
Villamée
D 15
Périmètre de protection de captage Fontaine la Chèze
Périmètre immédiat
Périmètre rapproché sensible
Périmètre rapproché complémentaire
Périmètre éloigné
prise d'eau
D 798
Le Châtellier
Saint-Germain-en-Coglès
D 155
D 806
D 177
N 12
Fougères
0
1
2 km


périmètre de captage éloigné AS1
périmètre de captage immédiat AS1

Rapport de présentation Tome B

p. 16

Par délibération du 9 juin 2021, le Comité Syndical d'Eau du Pays de Fougères (ancien SMPC) a approuvé le projet de construction de cette nouvelle usine dite de «la Forairie » sur la rocade Nord de Fougères ainsi que la construction d'ouvrages annexes indispensables au projet.

p. 16

Analyse actualisée de la situation en matière de consommation d'eau potable

Le volume d'eau est produit à partir des deux sources en eau, d'une part les drains en forêt de Fougères d'autre part sur la prise d'eau de Fontaine La Chèze.

Ce volume représente à ce jour 2 113 256 m³, destiné aux communes qui sont alimentées par ces deux sources, dont 1 309 676 m³ par les urbanistes (avec le forage de la Bretonnière) et 803 580 m³ par le site de Fontaine la Chèze.

Le scénario d'évolution de la population affiche un scénario haut qui correspond à une estimation d'environ 2000 habitants supplémentaires sur 10 ans (soit une évolution de 0,9 %/an), ce qui amènerait la population à 23 147 habitants en 2035.

L'hypothèse est basée sur le scénario le plus tendu, sachant que les scénarios de population seront réactualisés dans le cadre du futur PLUI.

Le projet porté à l'échelle intercommunale répond à la demande d'évolution de la population de 10 %, par la réduction de la consommation d'eau de 10 %, en élaborant un ensemble de mesures concrètes permettant de maintenir la même quantité d'eau consommée, tout en garantissant une gestion plus rationnelle et durable de la ressource. Cette approche repose sur une combinaison de stratégies qui concilient les besoins croissants de la population avec l'objectif de préserver et de réduire la consommation d'eau.

Les mesures et actions mises en place sont les suivantes :

Optimisation des infrastructures de production d'eau.

La nouvelle usine d'eau potable, en cours de construction à Fougères sur le site de la Forairie, optimisera les volumes produits. En effet, le procédé de traitement sera moins consommateur en eau, ce qui permettra une gestion plus efficace de la ressource.

Efficacité du réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable de la Ville de Fougères, géré par le Service Municipal de l'eau a réduit sa consommation d'eau de 5,74 % entre 2019 et 2023.

La consommation domestique moyenne par habitant en 2023 est de 38,68 m³, contre 54,6 m³ au niveau national.

Par ailleurs, l'engagement 111 du Grenelle de l'environnement sur la limitation des pertes par fuites sur les réseaux d'eau potable a conduit à la mise en place du décret « fuites » en 2012. Ce dernier impose à tous les services d'eau le respect d'un rendement seuil. Tout service ayant un rendement supérieur à 85 % est considéré comme conforme aux exigences réglementaires, ce qui est le cas pour Fougères, puisque le rendement du réseau est estimé à 93,17 % (81,3 % au niveau national et 87,6 % en Ille-et-Vilaine).

La Ville de Fougères dispose d'un indice élevé de connaissance et de gestion patrimoniale de ses réseaux d'eau potable. Depuis le 24 août 2021, l'article 59 de la loi n°2021-1104 portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets étend cette exigence à l'élaboration d'un schéma d'alimentation en eau potable, qui comprend un diagnostic des ouvrages et un programme d'actions chiffrées et hiérarchisées visant à améliorer l'état et le fonctionnement de ces ouvrages et équipements. Cette étude s'est terminée en février 2024 et a permis l'acquisition d'une

modélisation des réseaux d'eau potable. Il ne reste plus de branchement en plomb sur le périmètre de la Ville et le parc compteurs est considéré comme récent, assurant ainsi une fiabilité concernant l'évaluation des volumes. Le réseau met un accent particulier sur le renouvellement de ses canalisations afin de maintenir une certaine qualité du réseau de distribution d'eau potable. Le taux moyen de renouvellement du linéaire est de 1,22 % par an.
Les réseaux de distribution seront améliorés pour réduire les pertes et optimiser l'efficacité du système, notamment par la réhabilitation des canalisations vieillissantes et l'installation de dispositifs de détection des fuites. Le système de télé-relève permet de détecter les fuites d'eau rapidement et de sensibiliser les usagers.

Actions de sensibilisation

Des actions de communication sont mises en place pour sensibiliser la population à la réduction de la consommation d'eau, telles que le programme « Les explorateurs » pour les plus jeunes, ainsi que la caravane de l'eau.

Réutilisation de l'eau

Concernant les industriels, des objectifs nationaux ont été fixés et plusieurs entreprises explorent la réutilisation des eaux usées traitées (REUT).

p.238

Réseaux eau potable et eaux usées	Evolution de la consommation	Suivi des quantités	Télérelève/radiorelève Bilan annuel Rapport RPQS	Tous les mois annuel	La ville Eaux du Pays de Fougères	Dimensionnement capacités pour les nouveaux raccordements
	Amélioration du réseaux	Suivis des fuites	Télérelève Indice linéaire de perte	Tous les mois	La ville	
	Assainissement non collectif	Part du non collectif	Nombre de raccordement Rapport RPQS	annuel	SPANC	

ANNEXE SANITAIRE

P.7

Par ailleurs, le projet de rénovation de la Station d'épuration de Fougères ainsi que le Plan Pluriannuel de travaux prendront en compte l'amélioration de la gestion des charges organiques et hydrauliques dans la situation actuelle, afin d'améliorer la performance du système.

P.12

Rendement et gestion patrimoniale

Le rendement global du réseau d'eau potable s'établit à environ 93,17 % en 2023. Le rendement était de 94,49 % en 2020. Le rendement global du réseau a diminué de 1,31 %.
Une étude de gestion patrimoniale a été démarrée en avril 2022, afin d'établir les priorités d'investissement pour anticiper le vieillissement du réseau et améliorer la connaissance du patrimoine
Les réseaux de distribution seront améliorés pour réduire les pertes et optimiser l'efficacité du système, notamment par la réhabilitation des canalisations vieillissantes et l'installation de dispositifs de détection des fuites. Le système de télé-relève permet de détecter les fuites d'eau rapidement et de sensibiliser les usagers.

Thématique eaux pluviales

I. Demandes des PPA

II. Demandes du public

III. Demandes de la commissaire enquêtrice

IV. Annexes

I. Demandes des PPA

Extrait Avis de l'Etat

L'annexe sanitaire du PLU précise : « Un zonage de gestion des eaux pluviales, approuvé en 2024 vient prescrire sur les différentes zones des règles de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration des eaux pluviales »

Le « schéma directeur des eaux pluviales » datant de 2013, cité à plusieurs reprises dans le PLU et contenant un zonage pluvial, est partiellement annexé au PLU.

***DEMANDES :* Les documents et prescriptions applicables en matière de gestion des eaux pluviales doivent être clarifiés et le nouveau zonage de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.**

Extrait avis MRAE (page 14)

3.3.1. Gestion des eaux pluviales

Les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales sont éparpillées entre les OAP thématiques, le règlement et les annexes sanitaires, comprenant le schéma directeur pluvial de 2013.

Du fait de cette multiplicité de documents, la lecture et la compréhension des mesures prises sont complexes. Il est nécessaire de les clarifier afin de s'assurer de la bonne prise en compte des incidences et de la cohérence des mesures ERC prises pour la gestion des eaux pluviales et pour l'amélioration des milieux récepteurs.

Réponse

Concernant la nécessité de clarification terminologique :

Toutes les modifications nécessaires seront apportées pour répondre aux demandes formulées.

Ainsi, tous les documents et prescriptions relatifs à la gestion des eaux pluviales seront modifiés afin de refléter la nouvelle terminologie de « zonage de gestion des eaux pluviales », en remplacement de l'ancienne dénomination de « schéma directeur des eaux pluviales ». Cette nouvelle terminologie, sera utilisée de manière cohérente et explicite dans l'ensemble des documents concernés.

Cela inclut la mise à jour du rapport de présentation, du règlement, de l'OAP thématique et l'annexe sanitaire au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

C'est à l'occasion de la présente révision du Plan Local d'Urbanisme de Fougères que le zonage de gestion des eaux pluviales a été réalisé, dans l'objectif d'y être annexé. Il viendra ainsi se substituer au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé initialement au projet arrêté le 27 juin 2024.

Ce nouveau zonage centralise les règles prescrites en matière de gestion des eaux pluviales. Il comprend un rapport de présentation, un règlement et un zonage et constitue un document cohérent, accessible et pédagogique permettant une bonne compréhension des mesures mises en œuvre.

Ces règles seront reprises dans le règlement du PLU, l'annexe sanitaire et le rapport de présentation afin d'en assurer l'application.

Concernant la demande de la MRAE sur les mesures ERC prises pour la gestion des eaux pluviales et

pour l'amélioration des milieux récepteurs.

- L'enjeu et le contenu du nouveau zonage de gestion des eaux pluviales

L'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales ayant été menée en parallèle de la révision du PLU, ses dispositions, ses enjeux et son contenu, ont bien intégré l'évolution du projet urbain de la Ville du PLU en révision.

Pour ce faire, la norme devient donc l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire et celle-ci est reprise dans chaque zone du règlement du projet de PLU.

Les objectifs du zonage de gestion des eaux pluviales sont conformes aux différents documents supra-communaux de gestion des eaux pluviales (SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Couesnon). Ils sont les suivants :
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Réduire l'impact du ruissellement sur les milieux récepteurs (quantitatif et qualitatif) ;
- Réduire les phénomènes d'inondations ;
- Impliquer et responsabiliser l'ensemble des acteurs.

- Les mesures « éviter, réduire, compenser » dites, mesures ERC et l'amélioration des milieux récepteurs.

Lors de son élaboration, le zonage de gestion des eaux pluviales a évalué les incidences sur l'état initial de l'environnement et a adopté la démarche « éviter, compenser réduire » en proposant des mesures associées.

L'incidence principale résulte de l'imperméabilisation des sols qui accroît le ruissellement pluvial. En effet, l'urbanisation s'accompagne d'une augmentation de l'imperméabilisation et d'une modification de l'occupation des sols. Cela induit une perturbation potentielle de l'hydrologie du milieu récepteur (quantitatif et qualitatif), due principalement à l'augmentation des ruissellements pluviaux et a une diminution du temps de concentration.
Incidences quantitatives pour le milieu récepteur : augmentation des débits et détérioration morphologiques, augmentation des phénomènes d'inondation et une diminution de la ressource.
Incidences qualitatives : les eaux de ruissellement urbaines étant le vecteur d'un certain nombre de polluants, l'augmentation du ruissellement induit une augmentation du risque de transfert de matière en suspension, polluants métalliques et organiques vers les eaux superficielles.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont les suivantes :
- Evitement :

La limitation de l'imperméabilisation, en créant des règles de dimensionnement favorisant la perméabilité des sols dans les projets. En effet, plus un projet imperméabilise les sols, plus il aura un projet pluvial conséquent à mettre en œuvre. (Volume et surface)
- Réduction :

Le maintien du fonctionnement hydraulique actuel, avec le recours à l'infiltration dans la limite des capacités du sol. (Perméabilité faible de 10 mm/h, prise dans les règles de dimensionnement du zonage).
- Compensation :

Pour l'aspect qualitatif, la gestion à la source des eaux pluviales par infiltration en surface (moins d'un mètre de profondeur).
Pour l'aspect quantitatif, la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des futurs aménagements en adéquation avec le SDAGE et le SAGE en fonction du niveau de service recherché :

- Niveaux 1, 2 et 3 : 1 - maitrise de la pollution et du bilan hydrologique local (pluie faible), 2 et 3 – maitrise du ruissellement et des inondations (pluies moyennes à fortes) :

Sur la base de l'infiltration d'un volume de 37 l/m^2 imperméabilisé et d'un surface d'infiltration de 0,2 m^2/m^2 imperméabilisé.

- Niveau 4 : gestion des inondations (pluies extrêmes) :

Un rejet sur les espaces publics et/ou dans le réseaux d'assainissement des eaux pluviales communal.

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation du sol. Les dispositifs de gestion à la parcelle seront étudiés par les porteurs de projet sur la base des grands principes du zonage :

- Un volume minimum de 37 l/m^2 imperméabilisé gérés en infiltration totale
- Une surface d'infiltration égale à un minimum de 20 % de la surface imperméable.

L'emploi de surface perméable, notamment au niveau des stationnements (pavés engazonnés), jouera un rôle dans la diminution du ruissellement et la captation à la source des pollutions particulaires urbaines. Le sol constitue une barrière naturelle qui peut être efficace pour retenir les contaminants présents dans les eaux pluviales. D'une part, il assure la filtration des substances particulaires. D'autre part, pour peu qu'il possède des caractéristiques appropriées (notamment une teneur suffisante en matières organiques), il favorise la fixation de nombreuses substances dissoutes, dont les métaux et certains micropolluants organiques. Ces surfaces permettront de ne pas concentrer tous ces contaminants au fond des dispositifs de gestion et/ou de collecte des eaux. Les règles de gestion des eaux pluviales du zonage ont été conçues pour inciter les porteurs de projet à désimperméabiliser leur projet.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont conçus en infiltration, pour une occurrence de pluie 30 ans. Ainsi les pluies fréquentes (inférieure à 1 mois), qui sont les plus chargées en contaminants, ne rejoindront pas le milieu aquatique superficiel. Autrement dit, intercepter et gérer les eaux pluviales à la source permet de réduire l'impact sur les eaux superficielles à l'échelle globale, en limitant les transferts de polluants sur les bassins versants urbains. Le ruissellement des eaux pluviales (flux d'eau) étant le vecteur des contaminants, casser le flux d'eau permet de casser le flux de contaminants.

Dans l'hypothèse d'une pluie d'occurrence supérieure à 30 ans, les débits ne pourraient pas être gérés normalement. C'est pourquoi l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dotés de surverses aériennes ou intégrées. De même, si pour une raison quelconque, une défaillance se produisait, les débordements auront été anticipés et dirigés vers un exutoire adapté, en l'occurrence les espaces publics, le réseau d'assainissement des eaux pluviales communal, rejoignant ensuite le milieu récepteur ou directement le milieu récepteur.

La stratégie de gestion permettra de compenser l'augmentation des surfaces imperméabilisées par la généralisation d'une gestion des eaux pluviales en infiltration, tout en préservant les caractéristiques du milieu récepteur naturel en quantité et en qualité.

Enfin, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, après examen au cas par cas, a rendu un avis favorable sur l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) de Fougères (35) le 30 septembre 2024.

Extrait de l'avis du syndicat mixte du bassin versant du Couesnon (page 5)

<u>Gestion des eaux pluviales :</u>

Extraits du règlement arrêté le 27 juin 2024 (Zone UC : p.42 ; zone UE : p.70 ; zone UO : p.84 ; zone UA : p. 94 ; zone UG : p.103 ; zone N : p. 119)

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les règles relatives aux 'eaux pluviales' figurant en annexes du PLU s'imposent.
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.
Le raccordement des constructions sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue...) des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, en accord avec la réglementation en vigueur.
Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

Remarques du SBC :
Le termes « évacuation » est-il cohérent lorsqu'on souhaite plutôt gérer les eaux pluviales à la parcelle ?
Concernant le raccordement obligatoire des EP au réseau public, il serait peut-être intéressant de préciser qu'il s'agit là de la surverse de l'ouvrage d'infiltration afin de ne pas laisser sous-entendre que la gestion se limite à la seule évacuation vers l'espace public.
Concernant les piscines, pourquoi leurs eaux doivent-elles être obligatoirement évacuer vers le réseau EP public ? Ne faudrait-il pas au contraire les évacuer vers le réseau d'assainissement ?

OAP :
Gestion et infiltration des eaux pluviales : Le règlement du PLU, dans les articles 3 de chacune des zones U prévoit de privilégier les méthodes alternatives (infiltration par noues ou tranchées, limiter l'imperméabilisation) et plus largement il impose une conception des espaces de stationnement extérieur qui limite l'infiltration.

Remarques du SBC :
Pas de remarque particulière, si ce n'est peut-être l'erreur dans l'OAP suivante : « favorise l'infiltration » plutôt que « limite l'infiltration ».

Réponses :
Concernant les remarques du Syndicat Mixte du Bassin Versant du Couesnon
Sur les eaux usées de piscine
En ce qui concerne les piscines, les eaux usées ne sont pas concernées, car les vidanges doivent être raccordées aux eaux pluviales, conformément à notre règlement.
Selon l'article R1331-2 du Code de la santé publique, il est interdit de déverser ces eaux dans les réseaux d'eaux usées, et toute décharge dans les réseaux d'eaux pluviales nécessite une dérogation délivrée par la mairie. Ces eaux peuvent contenir du chlore, un oxydant qui réagit avec la matière organique pour produire des sous-produits chlorés potentiellement dangereux pour l'environnement, tels que le tétrachloroéthylène, le chloroforme, le dichlorométhane ou le pentachlorophénol.
Source : RSDE – DIAGNOSTIC AMONT ET PLAN D'ACTIONS POUR LA RÉDUCTION DES MICROPOLLUANTS SUR LE BASSIN DE LA STATION D'ÉPURATION DE FOUGÈRES, octobre 2023.
Sur les termes « évacuation » et infiltration, ainsi que sur le raccordement au réseau de collecte

Le règlement, le rapport de présentation, l'OAP thématique et l'annexe sanitaire seront modifiés pour tenir compte des remarques du SAGE Couesnon.

II. Demandes du public

ZEP-C1
Le raccordement est-il obligatoire? cf paragraphe 3-2 du règlement zone UO et zone UE notamment. Il est indiqué s'il existe mais il n'est pas précisé ce qui est prévu s'il n'existe pas, rédaction à revoir. Le cas des voisins qui ne respectent pas ce raccordement n'est pas précisé.
Réponse de la Mairie :
L'article 3.2 du règlement littéral, cité, n'impose nullement le raccordement au réseau d'eaux pluviales quand il existe, puisque la technique est laissée libre aux porteurs de projets.

L'article 2.3 du règlement littéral apporte des prescriptions particulières pour les aménagements hors raccordement au réseau, puisqu'il est dit que l'infiltration des eaux pluviales devient la norme. L'article du règlement sera modifié en ce sens.
Commentaire CE
La question porte sur les dispositions à prendre lorsque le réseau n'existe pas

ZEP-C10
Pour la gestion des eaux pluviales du voisinage, le contributeur voudrait des règles claires
Réponse de la Mairie :
Les règles de gestion des eaux pluviales sont posées par les articles 640 et 641 du Code Civil, précisées localement par l'article 2.2 du règlement littéral.
Commentaire CE
Dans les nouvelles dispositions et les documents de communication, ce point pourrait être précisé

III. Demandes de la commissaire enquêtrice

Question de la CE
- Pouvez-vous présenter le bilan de la concertation qui a été présentée mais n'est pas jointe au dossier d'enquête
Réponse de la Mairie :
Concernant la concertation menée pour l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales « La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales a été co-construite avec les acteurs du territoire : La concertation a pris la forme :
- d'une présentation en Bureau Municipal,
- d'une co-construction avec les acteurs du territoire élus et techniciens de l'agglomération, du Syndicat de bassin versant, et les différents services en interne (urbanisme, espaces verts, bâtiments, service de l'eau, voirie, référents action coeur de ville, bureau d'études),
- d'une sensibilisation des professionnels (promoteurs, Notaires, entreprises de TP, constructeurs…) à l'occasion d'une réunion de présentation, qui s'est tenue dans la salle de conférences des « Ateliers » le 29 janvier 2024

Question de la CE
- Deux documents de la CLE du SAGE Couesnon du 21 décembre 2023 m'ont été présentés
: Référentiel technique et position de principe de la CLE. Ils pourraient être cités dans la présentation du projet de ZEP
- Pour le ZEP l'avis de l'ARS est mentionné par la MRAE, l'avez-vous eu?
- Le CM a-t-il voté pour le ZEP et à quelle date? »
Réponse de la Mairie :
Les documents de la CLE du SAGE Couesnon seront cités dans la présentation du projet de ZEP dans le rapport de présentation du PLU.
La Ville n'a pas reçu communication de l'avis de l'ARS.
Le Conseil Municipal n'a pas eu l'occasion de se prononcer sur ce zonage.
Commentaire CE
Dont acte

Question de la CE
Pour l'exutoire, quelle procédure est prévue lorsque le raccordement au réseau pour la surverse n'est pas possible ou qu'il n'existe pas
Réponse de la Mairie :
Si le raccordement au réseau communal pour la surverse n'est pas possible, les débordements sont dirigés directement vers le milieu récepteur, dans le respect du code civil et sans aggraver l'écoulement naturel.
Commentaire CE

Cette précision devra être expliquée dans les documents de présentation

Question de la CE
Le zonage est précisé pour les projets mais pouvez-vous préciser les dispositions pour les dispositifs existants notamment comment sont organisés le contrôle et les pénalités ? (cf questions lors de l'enquête sur le voisinage)
Réponse de la Mairie :
La ville de Fougères se réserve le droit de contrôler la bonne réalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales de tous les projets de construction ou d'aménagement. Par bonne réalisation, on entend une mise en oeuvre conforme aux prescriptions techniques indiquées dans l'autorisation d'urbanisme obtenue, aux règles de conception et aux normes applicables. Ces contrôles pourront avoir lieu lors du chantier et/ou à l'achèvement des travaux et/ou lors des enquêtes de raccordement. Rappelons que le propriétaire du dispositif est responsable de sa conformité, de son entretien et de son bon fonctionnement dans le temps. Enfin, en cas de non-conformité la ville de Fougères pourra exiger la mise en conformité des dispositifs de gestion des eaux pluviales, en accord avec les prescriptions techniques indiquées dans l'autorisation d'urbanisme délivrée.
Commentaire CE :
Cette précision devra être expliquée dans les documents de présentation. Vous indiquez que en cas de non-conformité la ville de Fougères pourra…. La CE considère que cette mention n'est pas assez précise et que le dispositif mis en place doit être complété par une mention sur les contrôles, suites en cas d'infraction et recours.

Recommandations
Le travail effectué pour mettre en place une gestion des eaux pluviales mérite d'être compété pour que la démarche engagée prenne tout son sens.
Recommandation N°1 La démarche engagée pourrait être largement présentée et expliquée aux habitants pour les sensibiliser aux enjeux et à l'entretien des installations
Recommandation N°2
La démarche pourrait utilement être complétée par la partie aval de suivi de la mise en place des outils de gestion : le suivi de l'efficacité du dispositif par le biais d'indicateurs, le contrôle de la réalité de la mise en place des dispositifs prévus notamment pour les installations existantes pour éviter que certains habitants ne mettent en place des mesures alternatives pour échapper au dispositif, les suites prévues en cas d'infractions, mesures et contraventions.

IV. Annexes

PADD MODIFIE
Le PADD est mis à jour au paragraphe 2.1-6. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels.
RAPPORT DE PRESENTATION

Mise à jour les pages 111 et 112
Le rapport de présentation aux pages 111 et suivantes est modifié comme suit
TOME A
VOLET : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – ANALYSE ENVIRONNEMENTALE
8. GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU :
8.2. Gestion des eaux pluviales :
8.2. Gestion des eaux pluviales
Le constat actuel sur la gestion des eaux pluviales montre que la mise en place de réseaux séparatifs pour la collecte et le transport des eaux usées et pluviales et la gestion dite « tuyau et bassin » n'ont pas permis de compenser les impacts de l'urbanisation exponentielle sur les milieux naturels et leur bon état. Un changement de paradigme quant à la gestion de l'eau de pluie s'impose donc en la

considérant non plus comme un déchet mais une ressource à valoriser. Pour ce faire, la commune de Fougères s'est dotée d'un Zonage de Gestion des Eaux pluviales annexé au PLU qui s'inscrit dans le cadre de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Ce zonage intègre les principes de la gestion intégrée des eaux pluviales qui vient répondre aux problématiques d'augmentation de l'imperméabilisation des sols, de la concentration de la pollution, de l'inondation, etc, en prônant une gestion à la source des eaux pluviales et préférentiellement en infiltration, à ciel ouvert dans des espaces de préférence végétalisés et conçue pour gérer plusieurs intensités d'épisodes pluvieux. Cette gestion des eaux pluviales durable peut s'intégrer dans une multitude d'espaces et/ou aménagements et accompagner les territoires à devenir plus résilients et réduire leurs vulnérabilités.

L'objectif du zonage :
Le zonage pluvial intègre les principes de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) dans tous les projets de construction créant une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 20 m². Cette ambition se traduit par un changement de pratiques et la mise en application des grands principes de la GIEP à savoir :

- Gérer à la source les eaux pluviales, près du point de chute
- Ne pas concentrer, enterrer et faire ruisseler l'eau ;
- Favoriser l'infiltration des eaux dans le sol ;
- Limiter l'imperméabilisation ;
- Concevoir des espaces de gestion des eaux pluviales multifonctionnels.

Cette nouvelle approche va permettre à terme de :

- Réduire les risques d'inondation afin de protéger les biens et les personnes ;
- Préserver la qualité des milieux aquatiques en réduisant la pollution et en évitant la surcharge ou la saturation des égouts en temps de pluie ;
- Offrir un développement végétalisé de la ville en revalorisant l'eau de pluie comme une ressource permettant son développement ;
- Réapprovisionner les nappes phréatiques.

Les principes généraux à respecter :

Afin de répondre aux objectifs de la ville de Fougères, tous les projets de construction créant une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 20 m² doivent garantir la maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales. Cela se traduit par l'infiltration systématique de la pluie moyenne et l'évacuation de la surverse (ou trop-plein), vers un exutoire sécurisé, pour des pluies dépassant ces critères.

L'infiltration des eaux pluviales se fera de préférence en surface dans des dispositifs végétalisés, multifonctionnels et dans le respect des prescriptions de dimensionnement et préconisations de conception. L'évacuation de la surverse, vers l'exutoire sécurisé, se fera de préférence en surface et de manière gravitaire en anticipant la non-aggravation du risque d'inondation par ruissellement urbain en aval.

La séparation des eaux pluviales et des eaux usées est obligatoire.

TOME B

Page 123 Ajout d'un paragraphe avant les dispositions réglementaires par zone qui définit les règles pour les eaux pluviales

<u>2.2.1.3 Thème 3 : évolution réglementaire liées au nouveau zonage de gestion des eaux pluviales.</u>

Le nouveau zonage de gestion des eaux pluviales s'applique sur l'ensemble de la commune. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales en infiltration, conforme aux deux prescriptions suivantes : un volume d'infiltration de 37 l/m^2 imperméabilisé et une surface minimum d'infiltration égale à 20 % des surfaces imperméabilisées.

Au regard de la protection du réseau public, de la prévention contre les inondations et de la préservation des milieux naturels aquatiques, la ville doit s'assurer que le projet remplit les conditions requises en matière de gestion des eaux pluviales et de compensation de l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver les ruissellements.

Pour les projets de construction ou d'aménagement créant une emprise au sol et/ou une surface de plancher supérieure à 20 m^2 et une surface de plancher inférieure à 150 m^2, il est demandé d'inclure dans la demande d'autorisation d'urbanisme les éléments suivants.
Sur le plan de masse :

- Le cheminement de l'eau (réseaux, caniveaux, noues, …)
- Les caractéristiques des dispositifs de gestion des eaux pluviales, à savoir : localisation, volume, surface et type de dispositifs
- La localisation de la surverse

Sur le plan de coupe :

- La profondeur des dispositifs de gestion des eaux pluviales

Pour les projets de construction ou d'aménagement créant une surface de plancher supérieure à 150 m2, il est demandé d'inclure les mêmes éléments avec un niveau de détail supplémentaire :
Sur le plan de masse :

- Le cheminement de l'eau avec les altimétries et/ou fil d'eau
- Les caractéristiques des dispositifs de gestion des eaux pluviales
- La localisation de la surverse et sa cote altimétrique
- Le détail des surfaces imperméables créées à l'occasion du projet

Sur le plan de coupe :

- La cote altimétrique du fond du dispositif de gestion des eaux pluviales
- La cote altimétrique des Plus Hautes Eaux du dispositif de gestion des eaux pluviales.

Pages 215 et 216
4.3. Présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences sur l'environnement :
*** Impacts en termes de risque naturel :**
Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent.

Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.
Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

Page 239
Modification du tableau de synthèse.

Eaux pluviales	Maîtrise des volumes ruisselés en aval des nouvelles opérations d'urbanisme	Efficacité des ouvrages et volumes arrivant aux points de rejets	Analyse des incidences du projet en aval immédiat du site Visite des nouveaux projets	A l'instruction du projet Pendant l'installation du système d'infiltration	Commune avec informations transmises par gestionnaire	Intervention sur les aménagements réalisés pour améliorer leur fonctionnement et leur efficacité.

REGLEMENT

La rédaction de l'article 2.1 – Assainissement des eaux pluviales est modifiée pour chaque zone : Zone UC : p.50 ; zone UD p. 68 ; zone UE : p.87 ; zone UO : p.106 ; zone UA : p. 123 ; zone UG : p.137 ; zone N : p. 158

SECTION – 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX
2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent sur l'ensemble du territoire.
Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.
Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.
Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

OAP THEMATIQUE

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur la trame verte et bleue

4.2. Présentation des mesures de protection des éléments naturels et paysagers inscrits dans l'OAP thématique sur la trame verte et bleue :

4.2.1.2. Les dispositions réglementaires du PLU

Gestion et infiltration des eaux pluviales : Le règlement du PLU, dans les articles 3. de chacune des zones U prévoit de privilégier les méthodes alternatives (infiltration par noues ou tranchées, limiter l'imperméabilisation) et plus largement il impose une conception des espaces de stationnement extérieur qui **favorise** l'infiltration. *Confère règlement.*

ANNEXE SANITAIRE (page 9)

Règlement de gestion des eaux pluviales
La commune de Fougères dispose d'un nouveau zonage de gestion des eaux pluviales.

Les nouvelles prescriptions du PLU de Fougères indiquent que les aménagements réalisés doivent privilégier la gestion par infiltration dans le sol, ou par récupération, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.
Un zonage de gestion des eaux pluviales vient prescrire des règles de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans chacune des zones.
En annexe du PLU : Zonage de gestion des eaux pluviales, plan du réseau de collecte des eaux pluviales.

Concernant les eaux de piscine

Il est formellement interdit d'introduire les eaux de vidange et de trop-plein des piscines extérieures dans le réseau d'assainissement des eaux usées. Les eaux de vidange devront donc, après neutralisation du chlore, être recyclées pour l'arrosage ou évacuées au milieu naturel via le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Il conviendra alors de stopper le traitement au chlore 8 à 15 jours avant la vidange du bassin. Les piscines disposant d'un système de filtration (de type filtre à sable par exemple), nécessitant des cycles de nettoyage périodiques, devront être raccordées au réseau de collecte des eaux usées afin que les eaux de lavage de ces filtres (extrêmement chargées en matières en suspension) puissent y être évacuées. Elles devront donc être conçues de façon à pouvoir évacuer distinctement les eaux de lavage des filtres au réseau d'eaux usées et les eaux de trop-plein (et vidange) du bassin au milieu naturel.

Thématique assainissement

I. Demandes des PPA

II. Demandes de la commissaire enquêtrice

III. Annexes

I. Demandes des PPA

Extraits de l'avis de l'Etat

II.C Risques sanitaires et nuisances

Le projet de PLU n'apporte pas la justification complète de la capacité du système d'assainissement (à collecter, transporter et traiter l'ensemble des effluents) à l'échelle supra ; intégrant les projets de développement (logements, activités…) de Fougères et des autres communes raccordées au système d'assainissement.

Il est indiqué (P 108 du rapport de présentation) que : « Ce lagunage reçoit une charge entrante estimée à 36 700 EH. Le fonctionnement de l'outil épuratoire est satisfaisant, en équipement et en performance. Le fonctionnement actuel de la STEP ne représente pas un frein au développement de la commune **»**

Or cette station (type boues activées d'une capacité nominale de 65 000 EH) a reçu en 2023 une charge brute de pollution organique (CBPO) sur la semaine retenue comme la plus chargée, de 62 264 EH.

DEMANDES :

Une analyse détaillée est attendue sur les charges organiques et hydrauliques reçues actuellement en période de pointe ainsi que sur les charges collectées complémentaires projetées à l'échelle de l'agglomération d'assainissement.

Le phasage du PLU doit être adapté à la capacité des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration à accepter le développement envisagé. Une étude d'acceptabilité des milieux récepteurs par rapport aux pressions et rejets supplémentaires doit également justifier de la faisabilité du projet de PLU.

Ces analyses et études doivent s'appuyer sur les études en cours réalisées dans le cadre du schéma directeur d'assainissement et sur les analyses milieu amont /aval agglomération réalisées dans le cadre du suivi réglementaire du système d'assainissement.

Extrait de l'avis MRAE :

En page 11 :

3.3.2. Gestion des eaux usées

Selon le dossier, la charge de la STEU est estimée à 36 700 EH32 et la population à terme sur Fougères représentera 7 000 EH 33 supplémentaires. Ainsi, selon le dossier, la station serait en mesure de traiter la charge supplémentaire induite par le projet. Dans ce contexte, la commune considère qu'il n'y a pas d'incidence de l'urbanisation sur les systèmes d'assainissement et n'analyse pas l'augmentation de la charge sur la capacité des milieux naturels récepteurs de l'ensemble des systèmes (collectifs ou non) à accepter les nouveaux effluents dans le respect de leurs objectifs de qualité. Le dossier présenté n'aborde pas la thématique de l'assainissement non collectif (ANC).

En 2022, la charge maximale entrante de la STEU était de 58 520 EH. De plus, aux prévisions de 7 000 EH supplémentaires du fait de l'urbanisation de Fougères, il convient d'ajouter les charges des communes limitrophes elles aussi raccordées, ce que le dossier n'évoque à aucun moment. Aucune analyse de la capacité des milieux récepteurs à admettre la charge supplémentaire induite par l'urbanisation n'a été réalisée, afin de s'assurer que les systèmes de traitements des eaux usées, collectifs et non collectifs, ne contribuent pas à la dégradation et participent aux enjeux de reconquête de la qualité des milieux aquatiques fixés par le SDAGE.

Afin de mieux prendre en compte l'enjeu de reconquête de la qualité des milieux aquatiques, il convient de caractériser les effets actuels et futurs, sur les milieux récepteurs, des rejets des systèmes d'assainissement collectif, ainsi que ceux liés à l'assainissement non collectif. Ce travail est indispensable pour apporter une véritable démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec l'atteinte des objectifs du milieu récepteur, qu'il s'agisse de la qualité physico-chimique des eaux, de la biodiversité aquatique, ou des usages.

En page 15

3.3.4. Prise en compte de l'amélioration des milieux aquatiques

Globalement, les mesures prévues par le projet ne permettent pas de démontrer la compatibilité du projet avec les enjeux d'amélioration des milieux aquatiques du territoire, ainsi que l'atteinte des objectifs de bon état des cours d'eau fixés par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Couesnon.

L'Ae recommande de revoir la démarche menée sur la gestion du cycle de l'eau, y compris au niveau intercommunal :

• en actualisant et complétant l'état initial de l'environnement, en particulier avec les données relatives à l'assainissement des eaux usées, dont l'assainissement non collectif, et les incidences actuelles de ces systèmes sur les milieux récepteurs ;

Extrait de l'avis du SAGE (page 5)

REMARQUE :

Concernant les piscines, pourquoi leurs eaux doivent-elles être obligatoirement évacuées vers le réseau EP public ? Ne faudrait-il pas au contraire les évacuer vers le réseau d'assainissement ?

Extrait de l'avis de la CCI (page 2)

OBSERVATION :

La CCI rappelle que, si le projet indique que la station d'épuration sera en capacité de faire face à la croissance de la population, celle-ci peut aussi être amenée à accueillir des effluents industriels pré traités et contribuer ainsi à l'attractivité économique du territoire.

Avis de la MRAe :

L'Ae recommande de :

-reprendre le diagnostic et l'état initial de l'environnement en actualisant les données et en complétant les thématiques assainissement et biodiversité pour les secteurs d'urbanisation prévus en extension ;

-dégager les enjeux actualisés en prenant en compte le contexte intercommunal.

Réponse de la Mairie :

- Les données du diagnostic de l'environnement seront mises à jour avec des données actualisées. Pour les secteurs en extension, les différentes thématiques, de gestion des eaux et de biodiversité seront complétées dans le rapport de présentation.

Le contexte intercommunal a été intégré et développé dans plusieurs thématiques, notamment celles concernant l'assainissement, la gestion de la ressource en eau, la préservation des milieux aquatiques, le paysage et la biodiversité.

- Le contexte intercommunal sera pris en compte pour actualiser les enjeux dans le cadre du PLUi.

Commentaire CE

La CE note que le diagnostic sera mis à jour. La CE considère que l'intégration du contexte intercommunal dans plusieurs thématiques atteint ses limites

REPONSE DE LA COMMUNE

Réponse aux observations de l'État à la MRAE concernant le système d'assainissement et les impacts sur les milieux récepteurs

Suite aux observations de l'État et de la MRAE, nous apportons les précisions et les mises à jour nécessaires afin de clarifier et justifier la capacité de traitement de la station d'épuration (STEP) ainsi que son impact sur les milieux naturels.
Une étude relative au patrimoine et au schéma directeur d'assainissement est en cours.

L'étude porte sur le territoire de six communes assainies en totalité ou en partie par la station d'épuration de Fougères : Fougères, Lécousse, Laignelet, Beaucé, La Selle-en-Luitré et Javené.
Source : Etude du patrimoine et schéma directeur d'assainissement
Phase 5 : Note sur les charges futures à traiter
Suez
05/04/2024

Évaluation de l'évolution démographique et projections
Afin d'identifier la capacité de la STEP, l'étude se base sur les récentes données du SCOT de Fougères avec une hypothèse de croissance démographique de 0,9% par an, ainsi que sur le Plan Local de l'Habitat (2021-2026) qui prend une hypothèse de croissance démographique annuelle de 1%.
Sur le secteur de Fougères, l'étude se base sur la projection de 1% de croissance. Elle tient également compte des projections de population des 6 communes raccordées à la station d'épuration.
Capacité actuelle de la STEP et charge traitée
La station d'épuration de Fougères est une station de type "Boues Activées à très faible charge", avec une capacité de **65 000 équivalents habitants (EH**), traitant en moyenne 3 900 kg de DBO5 par jour et pouvant gérer 6 500 m³ d'eau par jour en période sèche, et jusqu'à 12 000 m³ en période de pluie.
Selon l'analyse des données d'autosurveillance des cinq dernières années, la charge organique de pointe (percentile 95) est de 2 360 kgDBO5/j, ce qui correspond à **40 000 EH.**

La population domestique raccordée est évaluée à 25 000 habitants (nombre d'abonnés au
RPQS avec taux d'occupation des résidences de l'INSEE). Les rejets industriels actuels représentent donc 15 000 EH.
Aussi, la STEP a une capacité nominale de 65 000 EH avec une charge organique de pointe de 40000 EH, soit bien en deçà de sa capacité maximale.
Ainsi, l'étude des charges actuelles et futures démontre que la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour répondre aux projections futures en terme de nombre d'habitants.
La capacité nominale de la STEP (65 000 EH) permettra de traiter cette hausse, en tenant compte des projections d'augmentation de la population des 6 communes concernées, sans risque de saturation.
Bien que la STEP actuelle puisse gérer la croissance démographique projetée, un projet de nouvelle station d'épuration est envisagé pour 2030. Ce projet tiendra compte des besoins futurs des communes raccordées à la STEP.
En résumé, la station d'épuration actuel est pleinement compatible avec la progression démographique estimée. Avec une capacité nominale de 65 000 EH, bien au-delà de la charge actuelle de 40 000 EH, la STEP peut gérer l'augmentation de la population sans risque de saturation. De plus, le projet d'une nouvelle station d'épuration à l'horizon 2030 assurera une gestion durable et pérenne des eaux usées, en phase avec l'évolution démographique des communes raccordées et les objectifs d'urbanisme.

Concernant les impacts sur les milieux récepteurs
La conclusion du bilan annuel indique que « l'étude de la qualité du NANCON et du COUESNON réalisée en 2023 par l'entreprise AQUASOL de Cesson Sévigné (35) pour le compte de la Ville de FOUGERES dans le cadre du suivi du rejet de la station d'épuration de la commune a montré que ce rejet n'engendrait pas de dégradation de ses cours d'eau sur les paramètres étudiés. »
NB : Concernant la charge maximale relevée sur 2023, elle est essentiellement due aux eaux parasites (pluviométrie importante en 2023) qui devraient baisser de par les conclusions à venir de notre Schéma Directeur et du Plan Pluriannuel de travaux qui sera mis en œuvre pour éradiquer au maximum ces

intrusions d'eaux pluviales parasites dans nos réseaux d'eaux usées. Dans le rapport annuel de notre système d'assainissement 2023, la charge maximale retenue était de 49 417EH, et la charge brute de pollution organique moyenne reçue par la station d'épuration de Fougères en 2023 est de 2 121 kg de DBO5/jour (1 565 kg de DBO5/jour en 2022). Cela représente une moyenne journalière de 35 350 EqH (Equivalent Habitant). La station d'épuration n'a connu aucun bypass et aucune non-conformité sur son rejet au milieu naturel sur les 10 dernières années.
Le projet de rénovation de la STEP de Fougères ainsi que le Plan Pluriannuel de travaux prendront en compte l'amélioration de la gestion des charges organiques et hydrauliques dans la situation actuelle, afin d'améliorer la performance du système.

Sur le système d'assainissement non collectif

L'avis de la MRAE souligne la nécessité d'une analyse plus approfondie concernant l'impact des systèmes d'assainissement non collectif (ANC). À cet égard, il est prévu que le Schéma Directeur prenne en compte non seulement l'assainissement collectif, mais aussi l'assainissement non collectif dans les communes concernées, afin de garantir la compatibilité avec les objectifs de qualité des milieux aquatiques du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Couesnon.
En conclusion, la Ville de Fougères met en place des mesures concrètes pour anticiper l'impact de l'urbanisation sur le système d'assainissement et sur les milieux récepteurs. Le projet de rénovation de la STEP, le suivi des rejets, ainsi que l'étude en cours dans le cadre du Schéma Directeur, permettront de garantir une gestion adaptée des charges organiques et hydrauliques.

Concernant l'avis de la CCI

Concernant les effluents industriels, la station d'épuration est en capacité de faire face à l'accueil des industries sur le territoire. Les raccordements à la station d'épuration sont étudiés au cas par cas avec des prescriptions techniques déterminées par le service de l'eau et de l'assainissement.

Concernant la remarque du SAGE

En ce qui concerne les piscines, les eaux usées ne sont pas concernées, car les vidanges doivent être raccordées aux eaux pluviales, conformément à notre règlement.
Selon l'article R1331-2 du Code de la santé publique, il est interdit de déverser ces eaux dans les réseaux d'eaux usées, et toute décharge dans les réseaux d'eaux pluviales nécessite une dérogation délivrée par la mairie. Ces eaux peuvent contenir du chlore, un oxydant qui réagit avec la matière organique pour produire des sous-produits chlorés potentiellement dangereux pour l'environnement, tels que le tétrachloroéthylène, le chloroforme, le dichlorométhane ou le pentachlorophénol.
Source : RSDE – DIAGNOSTIC AMONT ET PLAN D'ACTIONS POUR LA RÉDUCTION DES MICROPOLLUANTS SUR LE BASSIN DE LA STATION D'ÉPURATION DE FOUGÈRES, octobre 2023.

Le rapport de présentation (Tome A, page 110, Tome B page 15), dont un extrait figure en annexe, est modifié comme suit :

RAPPORT DE PRESENTATION
TOME A Analyse environnementale - p.110

8. Gestion de la ressource en eau :

8.1. Traitement des eaux usées

La compétence assainissement est gérée en régie par la commune de Fougères

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif, doté de 18 postes de relèvement. Tout nouveau raccordement au réseau de collecte des EU de la commune de Fougères devra se faire dans le respect du règlement consultable sur le site internet de la commune.

Ce réseau est connecté à la station d'épuration située au sud de la commune, qui traite les eaux usées de six communes (Lécousse, Laignelet, une partie de Beaucé la Selle en Luitré et Javené).

Cette station de type « boue activée en aération prolongée » bénéficie d'une autorisation de rejet en date du 27/04/2018 et est dimensionnée pour 65 000 Equivalents Habitants. Elle est implantée au niveau du ruisseau du Nançon, dans lequel sont rejetées les eaux après traitement. Un suivi de la qualité du milieu récepteur est réalisé tous les 6 mois en amont et aval du rejet.



Selon l'analyse des données d'autosurveillance des cinq dernières années, la charge organique de pointe (percentile 95) est de 2 360 kgDBO5/j, ce qui correspond à 40 000 EH.

La population domestique raccordée est évaluée à 25 000 habitants. Les rejets industriels représentent 15 000 EH.

Une étude relative au patrimoine et au schéma directeur d'assainissement est en cours.
Afin d'identifier la capacité de la STEP, l'étude se base sur les récentes données du SCOT de Fougères avec une hypothèse de croissance démographique de 0,9% par an, ainsi que sur le Plan Local de l'Habitat (2021-2026) qui prend une hypothèse de croissance démographique annuelle de 1%.
Sur le secteur de Fougères, l'étude se base sur la projection de 1% de croissance. Elle tient également compte des projections de population des 6 communes raccordées à la station d'épuration.
La capacité nominale de la STEP (65 000 EH) permet de traiter les projections d'augmentation de la population, sans risque de saturation.
Bien que la STEP actuelle puisse gérer la croissance démographique projetée, un projet de nouvelle station d'épuration est envisagé pour 2030. Ce projet tiendra compte des besoins futurs des communes raccordées à la STEP.
En résumé, la station d'épuration actuelle est pleinement compatible avec la progression démographique estimée. Avec une capacité nominale de 65 000 EH, bien au-delà de la charge actuelle de 40 000 EH, la STEP peut gérer l'augmentation de la population sans risque de saturation. De plus, le projet d'une nouvelle station d'épuration à l'horizon 2030 assurera une gestion durable et pérenne des eaux usées, en phase avec l'évolution démographique des communes raccordées et les objectifs d'urbanisme.
TOME B p.15
La capacité nominale de la station d'épuration, fixée à 65 000 EH, permet de traiter actuellement environ 40 000 EH répartis sur six communes, ce qui garantit une gestion efficace des eaux usées.
La station dispose de la capacité nécessaire pour soutenir le développement prévu. Par ailleurs, un projet de nouvelle station d'épuration est envisagé à l'horizon 2030, prenant également en compte les objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Extrait ANNEXE SANITAIRE p.6

L'état du réseau d'assainissement
Le système d'assainissement est de type séparatif et s'étend sur 122,926 km.

Ce réseau se divise en trois collecteurs :

- Le collecteur de Savigny, qui dessert la partie Ouest de la Ville, et où se rejettent les effluents de la commune de LECOUSSE (9 postes de relèvement) ;
- Le collecteur du Centre-Ville (2 postes de relèvement) ;
- Le collecteur Station de Relèvement, qui comprend la partie Est, la Zone de l'Aumaillerie, « la Grande Marche » (JAVENE), « La Haye » / « La Chaudronneraie » (BEAUCE) et les effluents de LAIGNELET (8 postes de relèvement).

La capacité nominale de la station d'épuration, fixée à 65 000 EH, permet de traiter actuellement environ 40 000 EH répartis sur six communes, ce qui garantit une gestion efficace des eaux usées. La STEP dispose de la capacité nécessaire pour soutenir le développement prévu.
Par ailleurs, un projet de nouvelle station d'épuration est envisagé à l'horizon 2030, prenant également en compte les objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
En annexe : Réseau de collecte des eaux usées.

La station d'épuration

Les eaux usées de la ville de Fougères sont traitées par la station d'épuration de la Sermandière, située sur la commune de Fougères. Notons, que la commune mutualise l'assainissement des eaux usées avec d'autres communes limitrophes.

La station d'épuration de Fougères est une station de type boues activées, aération prolongée (très faible charge). La station de traitement dispose d'une capacité nominale de 65 000 EH.

Thématique cours d'eau / zone humide

I. Demandes des PPA

II. Demandes de la commissaire enquêtrice

III. Annexes

I. Demandes des PPA

Extrait Avis de l'Etat

III.B Trame verte et bleue (TVB), biodiversité

Le PLU assure globalement la protection et la préservation de la TVB et de « la nature en ville », (protection des 3 cours d'eaux et de leurs vallées (zone N, protections des boisements, cours d'eaux et zones humides…). Cependant, des compléments restent nécessaires.

La Trame Bleue comprend les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux (cf listes établies en application de l'article L. 214-17 du Code de l'environnement). Deux listes sont établies par le préfet coordinateur de bassin. L'analyse du réseau hydrographique n'indique pas la source des données cartographiques, certains cours d'eau ne sont pas représentés sur les cartes ou sur le règlement graphique, des discontinuités (page 62) sont également représentées.

DEMANDES : le PLU doit prendre comme référence la cartographie des cours d'eau du site de l'État en Ille et Vilaine pour l'analyse du réseau hydrographique. Les cartographies du rapport de présentation doivent être complétées et intégrer l'ensemble des cours d'eau. Le règlement graphique doit être complété et doit représenter de façon exhaustive les cours d'eau.

Observation : la trame bleue ne se limite pas qu'aux cours d'eau classés en liste 1 et en liste 2 (cf. page 75 du rapport de présentation). Les cours d'eaux non classés devraient être inclus dans la trame bleue, tout comme les milieux humides.

La protection des cours d'eau (zones UD UE, UC) n'est pas prévue dans les dispositions générales. La marge de recul de 10 m, par rapport aux rives des cours d'eau, ne concerne que les zones U.

DEMANDES : la marge de recul, de 10 m par rapport aux rives des cours d'eau, doit être insérée dans les dispositions générales du règlement pour la rendre applicable à l'ensemble des zones du PLU. Des précisions au règlement écrit, sont nécessaires pour renforcer les dispositions de protection des cours d'eau. Les précisions suivantes doivent être ajoutées :

« Sont interdits :

-tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;

-les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau

-au sein de ces zones inconstructibles, seuls sont autorisés :

-les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;

-pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;

-les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée »

Recommandations :

Pour plus de clarté sur la nature des exceptions, il serait souhaitable de préciser au deuxième alinéa des exceptions : « Des actions d'entretien de la zone humide ».

L'article 6 pourrait également être complété par une disposition complémentaire du type : « En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides. Le cas échéant, un recul de 10 mètres est appliqué. »

L'inventaire zone humide du Sage Couesnon est une base datant de 2011.

Dans le projet de PLU, la doctrine ERC n'a pas été mise en œuvre dans le choix des zones à urbaniser. Un inventaire « zone humide » est nécessaire, notamment en secteurs 1AU et 2AU « Chemin du Patis » partiellement situés en zone de probabilité assez forte de zone humide. (source : https://sig.reseau-zones-humides.org/).

DEMANDES :

Un inventaire zone humide, ainsi qu'un inventaire faune/flore, du fait de la proximité avec la ZNIEFF (forêt de Fougères) et une zone humide riveraine de cours d'eau, doivent être menés selon la séquence ERC pour les secteurs 1AU et 2AU « Chemin du Pâtis ». Ces inventaires devront compléter la justification du choix de la zone à urbaniser, intégrer les enjeux environnementaux dans l'OAP et pris en compte dans le projet d'aménagement. Le cours d'eau et la zone humide présents dans le secteur proche de l'OAP devront être identifiés sur les schémas de l'OAP. L'OAP doit préciser qu'une partie du secteur est situé en périmètre éloigné du captage de Fontaine la Chèze.

Réponses :

Les cartographies seront mises à jour à partir des données fournées par le SAGE Couesnon. La carte du rapport de présentation page 75 est actualisée.

Dans les dispositions générales, nous ajoutons un nouvel article sur « la protection des cours d'eau ».

L'ensemble des précisions demandées dans l'avis de l'Etat seront ajoutées aux dispositions générales du PLU.

Nous ajoutons également la représentation graphique correspondante.

Par ailleurs, nous complétons, dans chaque zone, l'article **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau / 3. Cours d'eau identifié au règlement graphique** en faisant référence aux dispositions générales du PLU.

Les modifications suivantes sont apportées :

- *Modification de* l'article **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau**

3. Cours d'eau identifié au règlement graphique

« Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique »

Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

- Dans les dispositions générales, p 24, ajout d'un nouvel article 9 – Protection des cours d'eau comme suit :

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique.

Dans cette marge inconstructible de 10 mètres de part et d'autres de la rive du cours d'eau non busé :

« Sont interdits :

- Tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;

- Les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau au sein de ces zones inconstructibles,

Sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;

- La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes

- La reconstruction, dans le volume-enveloppe initial, d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, après démolition ou destruction.

- les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;

- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée »

Concernant la complétude de l'article 6 (devenu article 7), nous ajoutons la phrase suivante :

« En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides »

Concernant la demande d'instauration d'un recul de 10 mètres autour des zones humides, une telle mesure nécessite une analyse plus fine, menée au cas par cas, pour identifier précisément les zones concernées. Cette disposition entraînerait une perte de constructibilité sur certains secteurs, ce qui justifie la nécessité d'une étude approfondie avant toute décision. Par conséquent, cette demande ne peut être retenue à ce stade, mais elle sera réexaminée dans le cadre de l'élaboration du prochain PLUI. Une approche globale de la protection des zones humides devra être engagée à l'échelle intercommunale, afin notamment de déterminer les zones d'expansion potentielles et d'adopter une stratégie cohérente de préservation.

Dans le cadre de la réponse à la demande de l'Etat relative à la baisse de consommation foncière immédiatement urbanisable planifiée, la zone 1 AU du secteur « Chemin du Pâtis » est reclassée en 2AU (zone d'urbanisation ultérieure à long terme).

Une étude plus complète sur les zones humides et les inventaires associés sera entreprise ultérieurement à la présente procédure, sachant que l'ouverture à l'urbanisation de ce site imposera de facto la réalisation d'une évaluation environnementale qui inclut une analyse ERC et des études zones humides le cas échéant. **Ainsi, il est inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Pâtis/Forairie, qu'un inventaire zone humide, faune/flore, du fait de la proximité avec la ZNIEFF et d'une zone humide sera nécessaire préalablement à l'urbanisation future de ce site**.

Extrait avis de Fougères agglomération (page 2)

Il conviendrait de reprendre la cartographie complète des cours d'eau réalisée au titre de l'instruction gouvernementale du 3 juin 2015 dans les documents graphiques du règlement et du rapport de présentation afin de faire apparaitre les cours d'eau busés, notamment le cours d'eau du Bulot qui va bénéficier d'un projet de restauration.

Réponses :

La cartographie complète des cours d'eau est reprise et font apparaitre les cours d'eau busés.

Extrait avis MREA (page 13)

3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels

Compte tenu du caractère très urbain du territoire de Fougères, cet enjeu est relativement bien traité. Les enjeux de préservation des zones humides sont traduits via une interdiction de modification de ces espaces, qu'ils aient été identifiés ou non au sein du règlement graphique. La mise en place d'une lisière protégeant les espaces connexes, dont les secteurs d'alimentation, aurait permis une meilleure préservation de leur écosystème et donc une protection accrue.

L'Ae recommande de :

• compléter les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, supports de la biodiversité, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides et boisements identifiés

Réponses :

Sur le principe une réflexion va être engagée pour intégrer ces éléments dans la gestion des périphéries des zones humides et boisements dans le cadre du PLUI.

Extrait avis SAGE (page 1 et 2)

Protection des cours d'eau :

Dans les articles 2.1.1. de chacune des zones U et AU :

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau.

Remarques du SBC :

Pourquoi ne pas soumettre cette règle aux zones N ? Et finalement pourquoi ne pas plutôt intégrer cette règle dans les dispositions générales ? D'autre part, ne faudrait-il pas préciser que les rénovations de bâtiments situés à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau sont, elles, acceptées ?

Le tracé des cours d'eau sur le règlement graphique correspond à la donnée cadastrale. Or l'inventaire officiel des cours d'eau à prendre en compte est celui de la DDTM d'Ille et Vilaine. Ayant observé quelques incohérences de tracé dans l'inventaire DDTM sur la commune de Fougères, quelques modifications mineures ont été apportées par le SBC en août 2024 (cf 2024-08_CR_MAJ_ICE_Fougeres.pdf en pj). Ces mises à jour seront reportées officiellement sur la cartographie départementale au 1er janvier 2025. Afin de ne pas retarder la révision du PLU, vous trouverez en pièce jointe cette donnée mise à jour pour intégration.

Réponses :

Cf réponse avis de l'Etat sur la protection des cours d'eau.

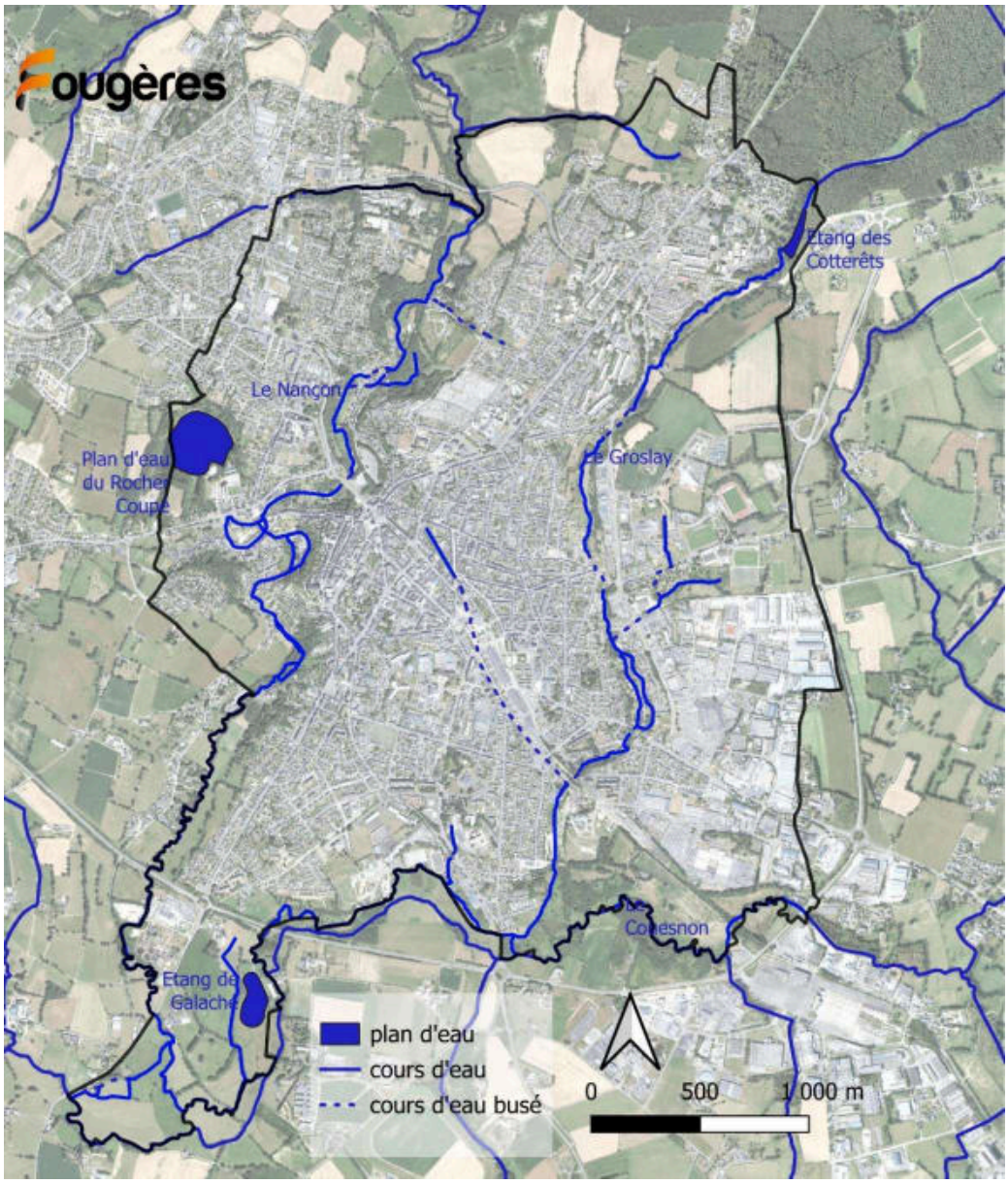
II. Demandes de la commissaire enquêtrice

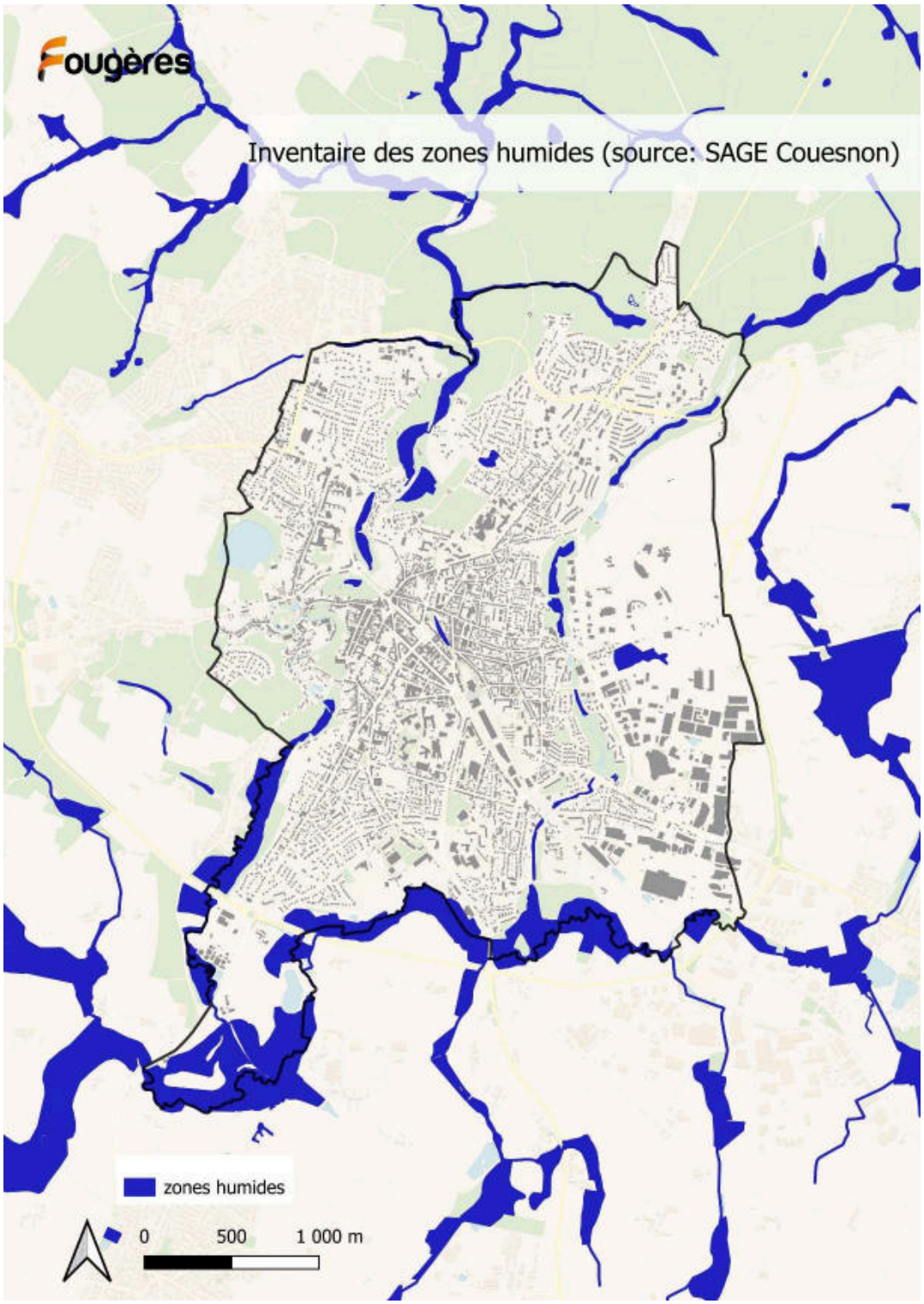
La commune précise également que les données et références du diagnostic seront mise à jour et corrigées notamment pour les secteurs en extension et l'intercommunalité, les cours d'eau, les zones inondables, le patrimoine archéologique, le paysage, la gestion de l'eau.

III. Annexes

Rapport de présentation

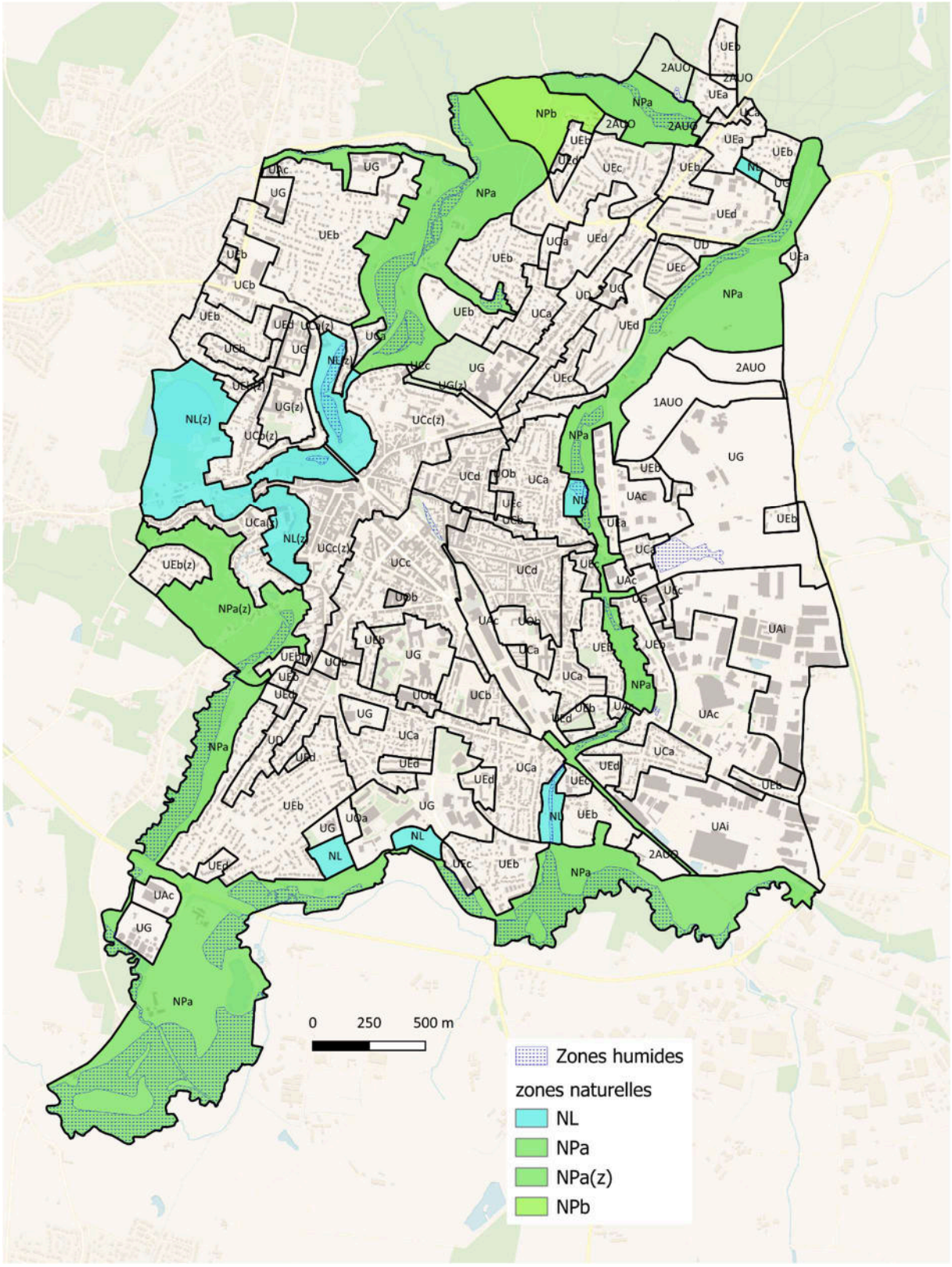
Mise à jour des cartes cours d'eau, zone humide.


Fougères
Le Nançon
Plan d'eau du Rocher Coupé
Le Groslay
Etang des Cotterêts
Etang de Galache
Cogesnon
plan d'eau
cours d'eau
cours d'eau busé
0
500
1 000 m


Fougères
Inventaire des zones humides (source: SAGE Couesnon)
zones humides
0
500
1 000 m

Fougères

prise en compte de l'inventaire des zones humides par le nouveau PLU



P8



Ajout d'une zone humide dans le quartier Forairie – Chemin du Pâtis



Ajout d'une zone humide au croisement du boulevard de Groslay et du boulevard Cointat

OAP
OAP sectorielle
Chemin du Pâtis, modification du zonage et ajout d'une zone humide

Règlement
Dispositions générales

ARTICLE 9 – PROTECTION DES COURS D'EAU
Les constructions nouvelles autorisées dans la zone doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique.
Par ailleurs, dans cette marge inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la rive du cours d'eau non busé :
Sont interdits :
- Tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;
- Les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau au sein de ces zones inconstructibles,
Sont autorisés :
- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
- La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes,
- La reconstruction, dans le volume-enveloppe initial, d'un bâtiment présentant un intérêt

architectural, après démolition ou destruction
- les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ».

- Modification de l'article 2.1.1. comme suit : « Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau »

3. Cours d'eau identifié au règlement graphique

« Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique »

Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

- Dans les dispositions générales, p 24, ajout d'un nouvel article 9 – Protection des cours d'eau comme suit :

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique.

Dans cette marge inconstructible de 10 mètres de part et d'autres de la rive du cours d'eau non busé :

« Sont interdits :

- Tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;

- Les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau au sein de ces zones inconstructibles,

Sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;

- Les réhabilitations et changement de destination des constructions existantes ;

- La reconstruction, dans le volume-enveloppe initial, d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, après démolition ou destruction ;

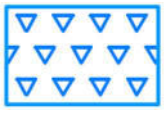
- Les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;

- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée »

L'article 7 relatif aux zones humides est modifié comme suit, p 21:

ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "Couesnon" approuvé le 12 décembre 2013.



Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou

tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature, mise en eau ou plan d'eau, à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes ;
- des actions d'entretien de la zone humide ;
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
- l'impossibilité technique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence de projets d'intérêt général ayant obtenu une déclaration d'utilité publique ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).
Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, des mesures compensatoires seront mises en place suivant les modalités prévues à l'article 2 du règlement du SAGE « Couesnon ».
En limite de zone humide, tout projet d'urbanisation ou de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides.

Thématique Trame verte et bleue – Espaces boisés classés- paysage

I. Demandes des PPA
II. Demandes de la commissaire enquêtrice
III. Annexes

I. Demandes des PPA

Extrait Avis de l'Etat

III.B Trame verte et bleue (TVB), biodiversité
Le rapport de présentation justifie (page 105) l'extension limitée de certains EBC dans la vallée du Nançon par : « *Certaines nouvelles limites s'appuient sur la limite des zones humides pour ne pas empêcher des suppressions d'arbres qui pourraient être nécessaires dans le cadre la gestion de ces milieux humides*. »

Recommandation :

Un diagnostic, en concertation avec Fougères Agglomération, devrait être réalisé afin de définir un niveau de protection adapté pour les boisements existants, notamment dans la vallée du Nançon.
Certains quartiers présentent peu d'éléments protégés au titre du L. 151-23 (éléments de paysage) qu'il serait cependant utile de renforcer (cadre de vie, adaptation au changement climatique…).
La protection (L151-23) pour la compensation en cas de destruction visant l'équivalence et les intentions pour plus de nature en ville gagneraient à être renforcées (par une protection supérieure des éléments existants) dans le diagnostic de la trame verte et le règlement.
Le diagnostic pourrait utilement s'appuyer sur le visualiseur développé par la DDTM 35 :
https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=ac54dcf7-67a5-44be-a391-f60e87bec1e2.

DEMANDES

La parcelle BE 0184 en zone NPa (à proximité de l'OAP La Placardière) n'est pas classé en EBC, le boisement est donc non protégé au PLU. En cohérence avec le rapport de présentation, le boisement présent sur cette parcelle doit être classé en EBC.

Recommandation :

En page 218 du rapport de présentation, un exemple de haies à renforcer est présenté or le règlement graphique ne traduit pas cette ambition :

— le règlement graphique doit prévoir, au travers des outils EBC ou espaces verts à créer, des dispositions pour le renforcement bocager sur les secteurs identifiés en faiblesse dans le diagnostic de la trame verte
— certains arbres isolés, identifiés graphiquement sur l'OAP 2AU de La Placardière comme ayant vocation à être conservés, sont à protégés au règlement graphique (L151-23)

La suppression partielle d'un EBC (OAP La Forairie Sud) vise à faciliter, si nécessaire, la création d'une voie d'accès alternative à la parcelle : la section de cet EBC supprimé doit être transformé en arbres classés en éléments de paysage de manière à assurer la mise en œuvre d'une compensation ultérieure si le projet d'aménagement impacte les arbres exclus de l'EBC.

Sur l'approche « Nature en ville », les OAP 10 (ilot Bertin), 11 (la Chapelle Janson) et 13 (la Bayette Enfumée) présentent des intentions d'espaces verts à créer, pouvant servir de dispositif de gestion des eaux pluviales.

Recommandations :

Décliner ces intentions serait appréciable dans les OAP (traduction sur le schéma de principe d'aménagement, dans les préconisations écrites…).
En parallèle, le règlement graphique gagnerait à inscrire l'intention de créer des haies en OAP 13 (lisière sud) et 11 (bordure de la route départementale).

Réponse :

Concernant le diagnostic des éléments protégés, une étude ultérieure pourra être menée en collaboration avec Fougères Agglomération dans le cadre du PLUI, afin de compléter la protection pour le renforcement bocager.

La parcelle BE0184 est classée en EBC au nouveau plan.



Figure 1 La Placardière. A: localisation sur la commune. B: plan arrêté. C: création d'EBC (en vert).

Sur l'OAP de la Forairie, un EBC est agrandi plus au Nord et un nouvel EBC est créé sur une partie des arbres concernés par l'EBC supprimé.



Figure 2 OAP de La Forairie. A: localisation sur la commune. B: EBC au plan arrêté (en vert). C: prolongation et création d'EBC (en vert).

Les haies à renforcer, notamment sur les OAP seront ajoutées au règlement graphique.
Les arbres isolés sur l'OAP de la Placardière sont protégés au règlement graphique.

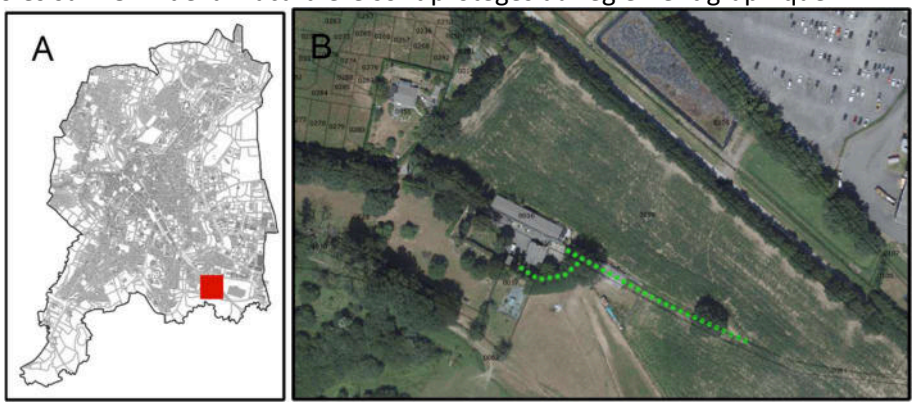


Figure 3 OAP La Placardière. A: localisation du site sur la commune. B: création d'une protection de haie pour les arbres isolés (en vert).

Les intentions des OAP seront précisées sur les schémas de principes et les préconisations.

Extrait Avis du SAGE (page 2 à 5)

Protection du bocage :
Dispositions générales (page 21)
Remarques du SBC :
Afin d'être clair avec les pétitionnaires, notamment pour ce qui concerne les défrichements pour « réorganisation », il serait intéressant de rappeler que les demandes seront analysées en fonction des enjeux qualité de l'eau, érosion des sols, biodiversité et paysage et qu'elles pourront faire l'objet d'un refus.
Pourquoi réserver la zone de non constructibilité de 20 m aux seules haies sur talus et exclure de fait les haies à plat ?
De plus, afin d'éviter toute ambiguïté, nous vous proposons également de rajouter : Les travaux d'entretien normal et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée.

Réponse :
Les travaux de défrichement sont encadrés par le code forestier, mentionné dans les dispositions générales du règlement page 23
La zone de non constructibilité de 20 m s'appliquent à toutes les haies, le règlement sera modifié pour clarifier ce point dispositions générales, page 24) « **Haie ou talus :** Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à un talus planté ou une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 20 m (10 m de part et d'autre de l'axe du talus ou de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan ».
Il sera ajouté « La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Celle-ci sera à minima de deux linéaires replantés pour un linéaire arraché, avec un effort de compensation renforcé dans les secteurs à forts enjeux pour la ressource en eau, la biodiversité, l'activité agricole ou le paysage.
Les travaux d'entretien et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée » page 24

Extrait Avis MREA (page 13)

3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels
Compte tenu du caractère très urbain du territoire de Fougères, cet enjeu est relativement bien traité.
Les haies bocagères et arbres isolés font l'objet de lisières inconstructibles de 10 m, de part et d'autre de l'axe pour les haies et à partir de la projection au sol du houppier pour les arbres isolés.
Pour une protection plus efficiente des haies, il serait intéressant de cumuler les deux critères de protection lors de la présence d'arbre de haut jet. Aucune protection des lisières n'est prévue pour les boisements, il convient de mettre en place le même type de protection que pour les arbres isolés, permettant ainsi une protection effective des boisements et de la biodiversité associée, mais aussi la protection des futures habitations contre un risque éventuel de chute d'arbres ou de branches lors de tempêtes.
L'Ae recommande de : • compléter les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, supports de la biodiversité, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides et boisements identifiés

Réponses :
Concernant les haies bocagères et les arbres remarquables, les protections actuelles sont suffisantes. Sur la protection en lisière des EBC, le repérage graphique couvre assez largement le houppier des arbres pour garantir une marge de protection. Néanmoins, pour un renforcement de la protection des

lisières pour les boisements, il sera opportun qu'une réflexion soit engagée pour intégrer ces éléments dans la gestion des périphéries des zones humides et boisements dans le cadre du PLUI pour un repérage et des mesures à l'échelle intercommunale.

Extrait Avis Département (page 1 et 5 à 7)

2) Recommandations relatives aux enjeux environnementaux
2-1) Paysage :
Un diagnostic qui pourrait être complété
L'état initial de l'environnement intègre une approche paysagère analysant les unités paysagères, les structures de la charpente naturelle, les principaux points de vue, panoramas, et en dégage des enjeux portant principalement sur les mesures de protection à envisager.
Il aurait été utile de se référer à l'Atlas Départemental des Paysages, qui énonce les caractères des unités paysagères, et développe des analyses spécifiques du site de Fougères.
Un schéma vient notamment exprimer des enjeux portant sur la valorisation des structures paysagères, et leur relation avec l'aire urbaine.
L'approche paysagère pourrait, en bénéficiant des apports déjà énoncés dans l'atlas, approfondir les caractères des unités paysagères locales.

- Les approches relatives aux usages (en particulier les pratiques sportives et les mobilités actives)
- Les représentations (rôle majeur des panoramas)
- Les structures territoriales, les morcellements causés par les infrastructures, les effets de seuils lisibles

Enfin, l'approche des enjeux pourrait davantage exprimer les potentialités offertes par la singularité des paysages, davantage porteurs de projet qu'une approche focalisée sur les protections, et qui confond souvent environnement et paysage.
Des objectifs paysagers louables mais difficiles à retrouver dans les projets
L'objectifs de qualité paysagère est très clairement exprimé dans les documents du PADD et des justifications, notamment un axe très pertinent portant sur les articulations entre les parties urbanisées et les parties naturelles du territoire, ainsi que la thématique très justifiée des formes urbaines. Il est toutefois difficile de retrouver dans l'énoncé du projet urbain les dispositions qui en découlent. Un plan des liaisons douces portant sur le thème de la valorisation des paysages de proximité aux franges urbains seraient ainsi très explicite, mais ne se trouve pas dans les OAP.
Il aurait été également utile de développer davantage les opportunités et les contraintes découlant de la présence de nombreux linéaires de rebords de relief, porteurs de points de vue (existants et potentiels) et de beaux panoramas.

Réponses :
Des références à l'Atlas Départemental des Paysages seront apportées aux documents.
La réalisation d'un plan des liaisons douces sur le thème de la valorisation des paysages de proximité aux franges urbaine est en réflexion.
Les réflexions attendues sur le paysage seront approfondies à l'échelle intercommunale au regard des enjeux de grands paysages à l'échelle du territoire et des continuités paysagères entre les communes.

Avis du CD35
Recommandations : Le diagnostic paysage doit se référer à l'atlas départemental, compléter le diagnostic et les enjeux paysagers
Réponse de la Mairie :
Des références à l'Atlas Départemental des Paysages seront apportées dans le rapport de présentation.
Les enjeux paysagers seront complétés dans le rapport de présentation.
La réalisation d'un plan des liaisons douces sur le thème de la valorisation des paysages de proximité

aux franges urbaines est en réflexion.
De plus, un règlement local de publicité est annexé au PLU. Celui-ci règlemente la pose de panneaux publicitaires et protège de ce fait les paysages.
Commentaire CE
La commune de Fougères répond à la question du CD35

II. Avis de la commissaire enquêtrice

Entrées de ville
Question de la CE
PADD P6 les entrées de ville sont évoquées, elles ne sont pas mentionnées dans le diagnostic ? comment seront-elles prises en compte. Le traitement des entrées de bourg et les limites de commune sont un enjeu environnemental (lien avec la TVB) et paysager qui pourrait être repris dans l'OAP thématique TVB; Cet enjeu des franges a d'ailleurs été cité par les PPA comment envisagez-vous de renforcer cette approche ?
Réponse de la Mairie :
Une attention particulière est portée dans le règlement par un zonage spécifique UD sur les rues qui constituent des entrées de Ville (Rue de Nantes, Avenue de la Verrerie…).
Des prescriptions (hauteur, règles d'implantation, matériaux) sur le traitement urbain des habitations, et notamment leurs clôtures, ont été prévues pour les zones UD.
Par ailleurs, la Ville de Fougères et Fougères Agglomération se sont engagées avec l'État dans le programme « Action Cœur de Ville » avec la signature d'une convention et d'un programme détaillé du développement du centre-ville de Fougères s'étalant jusque 2026. Ce programme inclut un axe portant sur la requalification des entrées de Ville et une fiche action est prévue. Un cahier des charges va être rédigé avec l'appui d'un architecte paysagiste de la DDTM. L'OAP thématique TVB sera complétée en reprenant ces éléments. Enfin, la Ville a historiquement fait le choix fondamental de préserver son entrée principale, le boulevard J. Faucheux, axe routier majeur en provenance de Rennes et de l'A84. Ce boulevard et ses abords sont classés en zone naturelle inconstructible afin de protéger la vue exceptionnelle sur le château et la haute ville. L'entrée de ville de Fougères est en effet marquée par un panorama spectaculaire qu'il convient de préserver. De même, le boulevard Saint-Germain bénéficie d'une protection spécifique visant à sauvegarder les vues sur les bâtiments patrimoniaux remarquables et sur le grand paysage environnant. L'une des premières ZPPAU (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain) mise en place en France a ainsi permis de conserver durablement la qualité des entrées de ville, ainsi que la préservation des corridors écologiques majeurs, comme celui proche du boulevard Saint-Germain.
Commentaire CE
La CE note que l'OAP TVB sera complétée. Les éléments apportés pourraient compléter la présentation de la stratégie de la ville pour le paysage

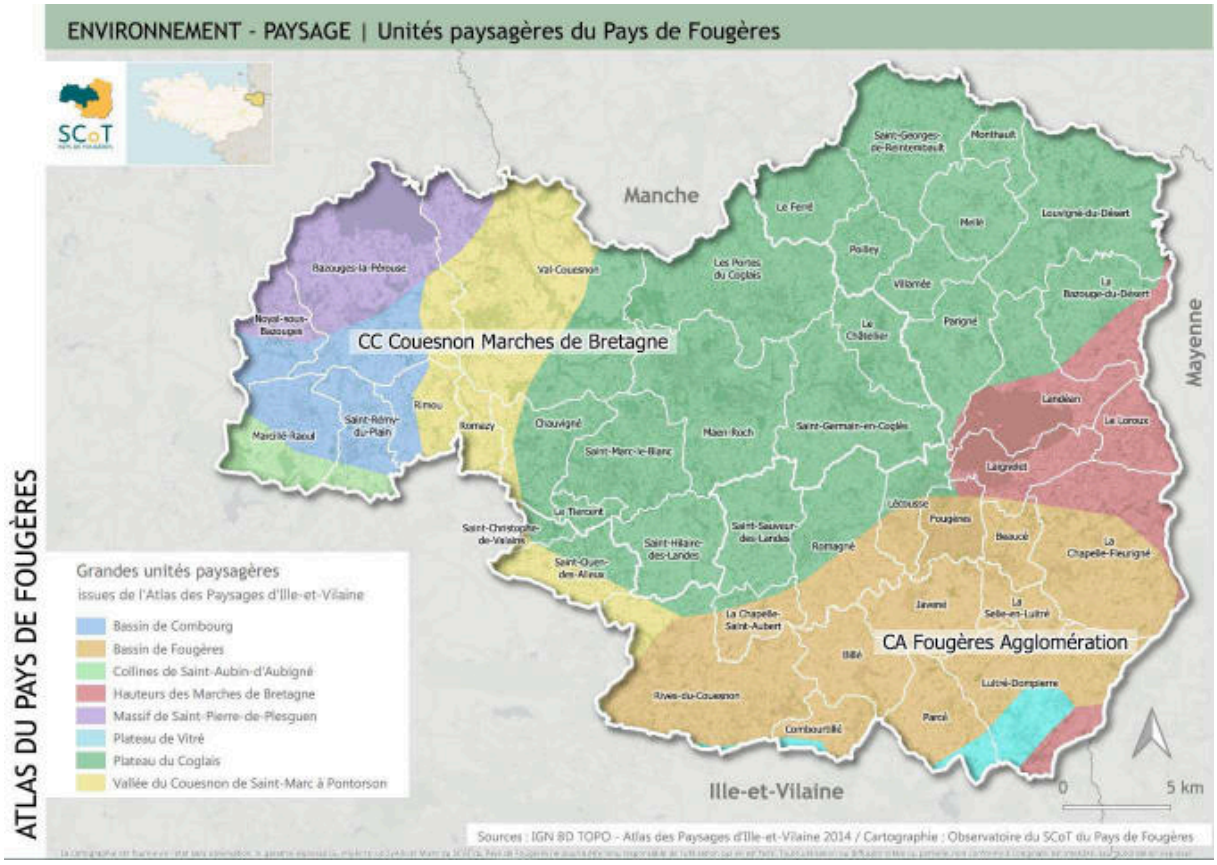
Question de la CE
Un diagnostic est fait avec des enjeux mais la présentation des objectifs et des mesures prises n'est pas très claire.
Réponse de la Mairie :
La présentation des objectifs et des mesures prises sera clarifiée dans le rapport de présentation. Un règlement local de publicité est annexé au PLU. Celui-ci règlemente la pose de panneaux publicitaires et protège de ce fait les paysages. Il convient de se référer à la fiche thématique « EBC, paysage ».
Commentaire CE
La commune répond à la question

L'appréciation de la CE
La CE note que des compléments seront apportés sur la prise en compte de l'enjeu paysage, sur la prise en compte de la trame noire et sur l'OAP TVB notamment pour prendre en compte les enjeux environnementaux sur les entrées de ville. La démarche ERC présentée conclut après la mise en place des mesures à des impacts résiduels. La commune a adopté une position très volontariste pour éviter

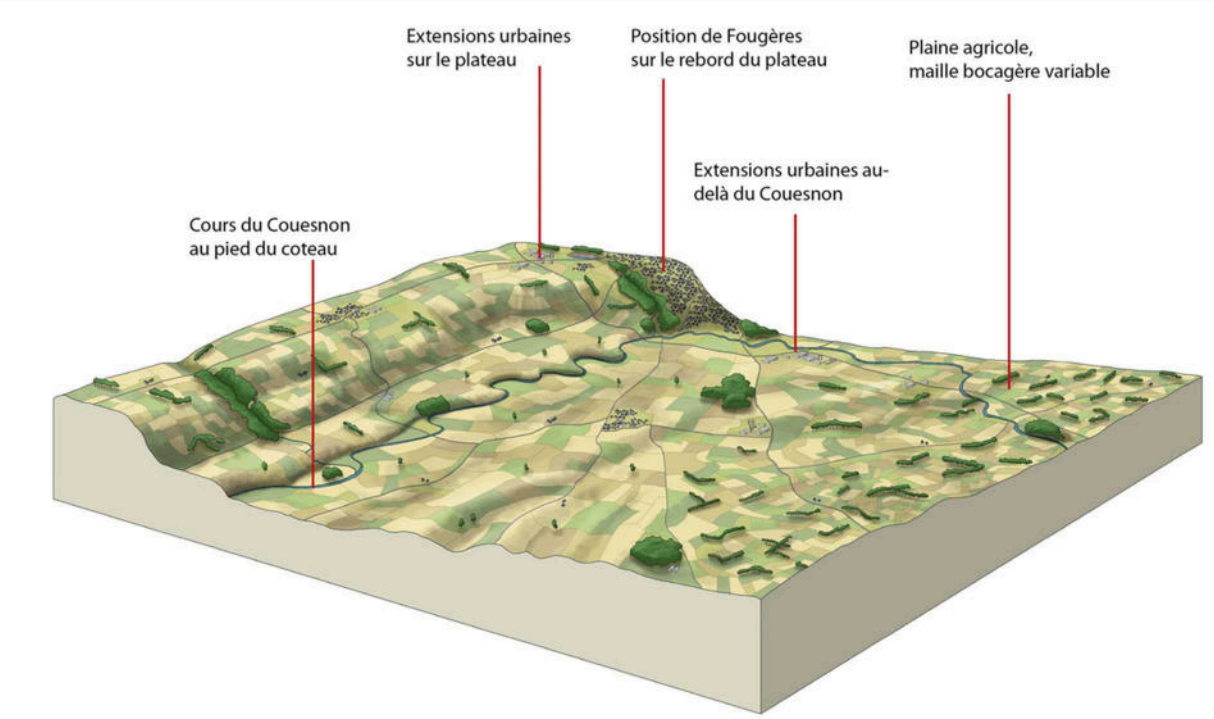
ou compenser la destruction de haies. Le diagnostic est détaillé, le changement climatique est pris en compte mais l'analyse n'est pas assez approfondie d'où les questions des PPA notamment pour la cohérence avec les territoires voisins. La commune confirme ses engagements pour la protection de l'environnement et reconnait que le renforcement de la TVB dans le PLUi permettra de concilier développement urbain et préservation de la biodiversité (PLU-M20)
En conclusion, La CE considère que le projet avec les compléments apportés prend en compte les enjeux environnementaux

III. Annexes

Rapport de présentation Tome A
P44
5.1 Limites paysagères de l'agglomération
D'après l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine, l'agglomération de Fougères se situe au carrefour de trois unités de paysage : le bassin de Fougères au sud, le Plateau du Coglais au nord-ouest et les Marches de Bretagne au nord-est, séparés par la vallée du Nançon. Les éléments topographiques et hydrographiques constituent les principales limites paysagères de l'agglomération : la forêt au nord, la ligne de crête occupée par le bourg de Lécousse, les vallées du Couesnon au sud, du Nançon au sud-ouest et du Groslay au nord-est. A l'ouest, les limites sensibles de l'aire agglomérée sont générées par les modelés agro-naturels du sud-est de la commune de Lécousse, incisés par le vallon urbanisé de la Bliche. La portion sud de la rocade crée une limite, perméable par endroits. La frange urbaine est diffuse, débordée par le développement de zones d'activité qui s'inscrivent sur plusieurs communes de Fougères Communauté (Javené, La Selle-en-Luitré et Beaucé). Tout comme certaines voies pénétrantes, la rocade propose des fenêtres ponctuelles sur le paysage agricole.



Le bord du plateau du Coglais forme une limite très nette et très lisible au nord de l'unité du Bassin de Fougères. Au sud, la transition est beaucoup moins nette vers les reliefs des collines de Saint-Aubin et ceux du plateau de Vitré dont les versants sont plus boisés. A l'est, ce sont les hauteurs des marches de Bretagne, ligne de partage des eaux où le Couesnon prend sa source, qui viennent borner l'unité de paysage.



Bloc-diagramme - Le bloc permet d'analyser la relation d'enchaînement paysager entre le bassin et le coteau, horizon principal, site de l'agglomération fougeraise, lieu aussi de passage du Couesnon (Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine).

Inscrit sur le rebord du plateau du Coglais, le site présente des reliefs très creusés par des cours d'eau. La vallée du Couesnon, au sud, vient buter contre les premiers contreforts des reliefs plus escarpés du nord. Plusieurs des affluents du Couesnon, notamment le Nançon ou le Groslay, entaillent les modelés du nord.
Le recoupement de l'occupation du sol et de la géomorphologie permet de définir des unités paysagères particulières telles que la forêt, le plateau agricole, les pâtures, les vallées et les paysages urbains.

P49
Paysages de l'urbanisation
Le site d'implantation de la ville combine plusieurs échelles du paysage. La ville apparaît en promontoire sur le coteau creusé par le Nançon et le Groslay, affluents du Couesnon. L'impressionnante enceinte du château occupe un méandre encaissé aux allures de gorge, position stratégique creusée par le Nançon : le monument et son site s'unissent en un paysage d'autant plus remarquable qu'il est observable depuis le belvédère du jardin public, devant l'église Saint-Léonard.
La ville présente aussi un paysage « proche » de rues, resserré aux dimensions de l'espace public et des façades alignées. Le belvédère du jardin public joue ici un rôle très important : inscrit dans l'espace même de la ville, il donne une vision de ses diverses échelles (le bassin agricole, la vallée du Nançon) et contribue de manière essentielle à la dimension paysagère de l'agglomération.
La fermeture de la gare en 1991 a laissé une emprise ferroviaire importante qui « entaille » le tissu urbain déjà constitué. Cette coupure urbaine a été l'occasion de créer un cheminement empruntant

les anciennes voies et de réhabiliter les bâtiments laissés vides autour de la gare. Aujourd'hui, l'ancienne voie de chemin de fer constitue un élément important dans la construction du paysage fougerais, notamment en tant que support de cheminements et coulées vertes, au même titre que les vallées.
L'effet des entrées de ville et de la rocade sur la lisibilité de l'interface urbaine/rurale
Les boulevards d'entrée de Ville tels que le boulevard J. Faucheux et le boulevard Saint-Germain offrent un panorama sur le château et la vieille ville.
Au nord-ouest comme au sud-est, la voie de contournement est franchie par des zones d'activités, principalement au niveau des échangeurs, notamment sur la route d'Ernée ou de Rennes. La lisibilité paysagère de ces zones est rendue moins aisée compte-tenu de l'étalement de ces zones d'activité à l'extérieur de la rocade, notamment le long de la RN12 ou dans le secteur de l'Aumaillerie.

P55

Les enjeux

Les paysages du territoire fougerais présentent à plusieurs titres des atouts, liés aux éléments naturellement présents sur la commune tels que les vallées, la forêt, la topographie particulière, mais également à l'action de l'homme sur ce territoire avec le réseau de haies et chemins creux ou les aménagements de loisirs comme les parcs et jardins. Nommer, localiser et identifier ces atouts, permet de mettre en lumière les enjeux de préservation, de valorisation, de mise en réseau qui participent à l'identité paysagère de la commune.

Le plateau agricole

Un patrimoine agro-paysager formé par les haies et chemins creux mais peu valorisé
Un patrimoine arboré riche

ENJEUX
•Renforcer la structure du bocage pour l'aspect paysager mais également pour les continuités écologiques
•Restaurer et valoriser les chemins creux en continuités douces
•Recenser et protéger les sujets remarquables pour les arbres

Vallée du Nançon, du Groslay et du Couesnon

Des vallées séquencées aux multiples ambiances et une discontinuité amont/aval
Deux corridors écologiques qui font la liaison entre la forêt et la vallée du Couesnon
Un patrimoine géologique avec les parois rocheuses qui affleurent et font face à la ville
Une végétation naturelle qui appuie cette topographie et agit comme un écran visuel aux nouvelles constructions
Révéler le motif du Couesnon. Il serait intéressant de développer des parcours permettant de longer la rivière, notamment en lien avec l'agglomération. Ces opérations peuvent s'inscrire dans un programme d'action plus transversal visant l'ensemble du cours du Couesnon qui mérite ce type d'approche paysagère.

ENJEUX
•Travailler les connexions entre les différents espaces dans un objectif de continuité piétonne
•Favoriser la fonctionnalité écologique des corridors
•Préserver et valoriser les boisements en haut des coteaux
•Maîtriser la végétation au niveau des affleurements pour la garder visible
•Contrôler la populiculture dans la vallée du Nançon pour ne pas risquer la fermeture visuelle

Cônes de vue

Une topographie particulière qui propose des angles de vue structurants sur le paysage environnant

ENJEUX
•Préserver ces vues dégagées en maîtrisant les constructions et les hauteurs de la végétation •Valoriser ces points de vue en ouvrant des fenêtres paysagères plus lisibles •Préserver l'écrin immédiat du Château

Rapport de présentation tome B

P12

Entrée de ville :

La Ville a historiquement fait le choix fondamental de préserver son entrée principale, le boulevard J. Faucheux, axe routier majeur en provenance de Rennes et de l'A84. Ce boulevard et ses abords sont classés en zone naturelle inconstructible afin de protéger la vue exceptionnelle sur le château et la haute ville. L'entrée de ville de Fougères est en effet marquée par un panorama spectaculaire qu'il convient de préserver. De même, le boulevard Saint-Germain bénéficie d'une protection spécifique visant à sauvegarder les vues sur les bâtiments patrimoniaux remarquables et sur le grand paysage environnant. L'une des premières ZPPAU (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain) mise en place en France a ainsi permis de conserver durablement la qualité des entrées de ville, ainsi que la préservation des corridors écologiques majeurs, comme celui proche du boulevard Saint-Germain.

OAP

OAP thématique TVB

P32. Une attention particulière est portée dans le règlement par un zonage spécifique UD sur les rues qui constituent des entrées de Ville (Rue de Nantes, Avenue de la Verrerie…).

Des prescriptions (hauteur, règles d'implantation, matériaux) sur le traitement urbain des habitations, et notamment leurs clôtures, ont été prévues pour les zones UD.

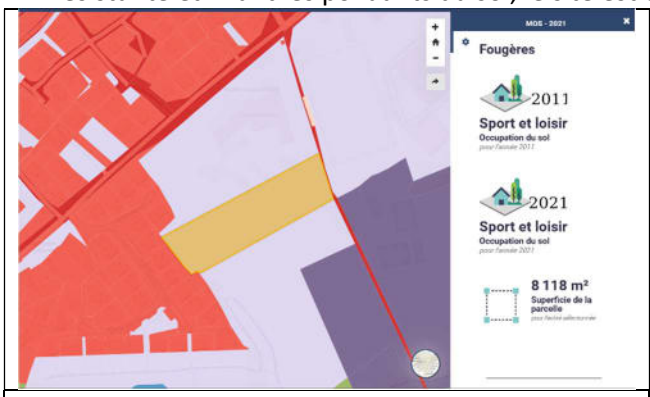
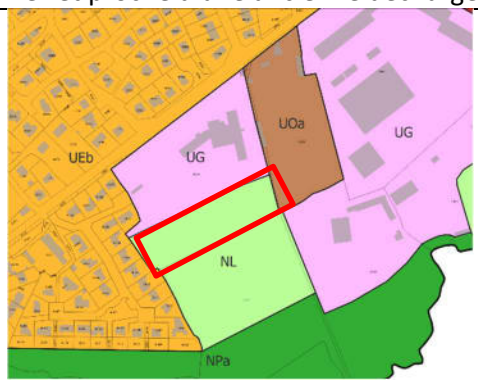
Par ailleurs, la Ville de Fougères et Fougères Agglomération se sont engagées avec l'État dans le programme « Action Coeur de Ville » avec la signature d'une convention et d'un programme détaillé du développement du centre-ville de Fougères s'étalant jusque 2026. Ce programme inclut un axe portant sur la requalification des entrées de Ville et une fiche action est prévue. Un cahier des charges va être rédigé avec l'appui d'un architecte paysagiste de la DDTM.

Renaturation. Deux sites ont été ciblés pour participer à la diminution de l'artificialisation du sol au travers de renaturation, le site de l'ancien marbrerie boulevard Saint-Germain et le site de la Bayette Enfumée.

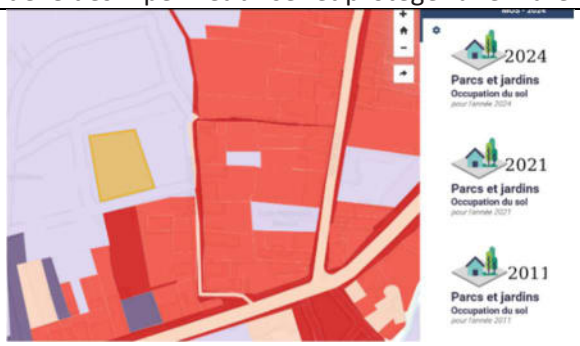
- Sur le site du boulevard Saint-Germain, les travaux prévus comprennent la désimperméabilisation du sol (suppression de l'enrobé), la plantation d'arbres, le renforcement des murs de soutien contre l'érosion des sols et la démolition de bâtiments et des parties bétonnées.

	
Situation de la parcelle au MOS 2021	Localisation de la parcelle par rapport aux EBC alentour

- Sur le site de la Bayette enfumée. Le site est classé en UOa au PLU actuel, mais le zonage est modifié en zone NL. Le site est considéré comme appartenant à la catégorie « sport et loisir » au MOS de 2021. Le projet de renaturation pourrait permettre l'implantation d'une végétation résistante et fixant les polluants du sol, le site est en effet proche d'une ancienne décharge.

	
Situation de la parcelle au MOS 2021	Modification du zonage de UOa à NL

- Le site situé entre le parking de la carrière du rocher coupé et l'arrière d'un garage est situé en zone UCb et classé en parc et jardin au MOS. Un projet de renaturation est proposé sur ce site afin de le désimperméabiliser et protéger une mare.

	
Situation de la parcelle au MOS 2024	Secteur proposé en renaturation

OAP sectorielles/Règlement graphique

Ajout haies et autres éléments TVB

- Placardière ajout de protection des arbres.

- Paron protection des haies le long du GR34 et changement de cet espace en 2AU, ajout de linéaires de haie à l'est du projet.
- Forairie augmentation de la taille d'un EBC au nord-ouest du projet.
- Chapelle Janson ajout d'une protection de plantation à réaliser pour une haie au sud du projet.
- Programme Breizh bocage Paron Nord

Règlement

P23. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Celle-ci sera à minima de deux linéaires replantés pour un linéaire arraché, avec un effort de compensation renforcé dans les secteurs à forts enjeux pour la ressource en eau, la biodiversité, l'activité agricole ou le paysage.

Les travaux d'entretien et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée.

Haie ou talus

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à un talus planté ou une haie, une zone non aedificandi s'applique sur une largeur de 20 m (10 m de part et d'autre de l'axe du talus ou de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan. Pour un arbre isolé, la protection s'applique dans un rayon de 10 mètres, calculé à partir du houppier de l'arbre.

Thématique Risques et zones inondables

Dans le cadre de la révision du PLU, les personnes publiques associées ont formulé des demandes et observations concernant les zones inondables.

L'État a notamment demandé que la délimitation des zones inondables s'appuie sur l'Atlas des zones inondables, ainsi que sur le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne pour la période 2022-2027.

Par ailleurs, Fougères Agglomération a formulé une proposition de modification du règlement visant à limiter l'implantation d'établissements destinés à accueillir du public dans les zones inondables identifiées au règlement graphique.

Dans ce contexte, il est proposé que le règlement écrit soit précisé afin de renforcer les règles d'occupation des sols en zone inondable.

Dans cette zone, toute occupation du sol doit tenir compte de la côte de référence (côte de la crue centennale). Les côtes applicables seront précisément indiquées en annexe du PLU

I. Demandes des PPA

II. Demandes de la commissaire enquêtrice

III. Modifications des pièces du PLU

I. Demandes des PPA

Extrait avis de l'Etat

III.F Risques et nuisances

Le projet de PLU présente des incohérences dans la délimitation des Atlas des zones inondables (AZI). En effet, certaines zones sont classées comme inondables alors que les données AZI disponibles ne corroborent pas cette classification.

Les données AZI sont téléchargeables sur GéoBretagne :

— Campagne 1 de 1995 ► https://geobretagne.fr/datahub/dataset/fr-120066022-jdd-2e78acb7-d6ea-431c-9ed0-73822e89b237

— Campagne 2 de 2007 ► https://geobretagne.fr/datahub/dataset/fr-120066022-jdd-2d356c49-1cc7-49a6-a087-f8e328c1b300

D'autre part, le PGRI n'est pas mentionné dans le projet de PLU. Le PGRI constitue un document qui fixe les orientations pour la prévention des risques d'inondation au niveau du bassin versant.

Les dispositions du PGRI applicables aux PLU sont les dispositions : 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.14, 2.15, 3.7, 3.8. (ci-joint une note d'aide à l'intégration des dispositions dans les documents d'urbanisme)

DEMANDE :

Le projet de PLU sera complété sur la délimitation des inondables en s'appuyant sur l'Atlas des zones inondables.

Il fera également référence au plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne (2022-2027

Réponse de la commune :

La délimitation des zones inondables est construite et complétée à partir des deux campagnes d'inventaire des zones inondables de 1995 et 2007. Notamment, le long de la vallée du Couesnon, au sud de la ville, la zone inondable est élargie à partir des données de l'atlas des zones inondables.

Pour l'ensemble de la ville, les données des AZI ont été complétées par une campagne d'observations

de terrain faite en collaboration par la ville et Fougères Agglomération en 2022-2023**. Il est proposé de conserver les zones inondables inscrites au PLU de 2013 et complétées par les AZI et la campagne de terrain en retenant le périmètre le plus large.**

Des paragraphes spécifiques au Plan de Gestion des risques d'Inondation sont intégrés dans le rapport de présentation 2A pages : 21 et 2B pages : 205.

Extrait avis Fougères Agglomération (page 2)

Le PLU pourrait prévoir des dispositions visant à limiter l'implantation et le développement d'établissements destinés à accueillir du public dans les zones inondables identifiées au règlement graphique (secteur du chemin Bertin notamment).

Réponse de la commune:
Dans le cadre de la révision du PLU, le règlement sera adapté pour préciser et renforcer les règles d'occupation du sol en zone inondable, en prenant en compte la côte de référence liée à la crue centennale

II. Demandes de la commissaire enquêtrice

Comment est identifiée la zone inondable ? cf remarque sur les ERP de Fougères Agglo
Réponse de la Mairie :
Les zones inondables sont représentées par un figuré en tirets horizontaux bleus. Les micro-crèches « Câlins Doudou » situées au 20 chemin Bertin à Fougères sont effectivement implantées dans une zone régulièrement inondée. Suite à une campagne de repérage menée en 2022 et 2023, en coordination avec Fougères Agglomération, en charge de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations (GEMAPI), la zone inondable a été étendue aux parcelles concernées, incluant celle de la crèche. Suite aux épisodes d'inondation, des mesures de prévention appropriées ont été mises en œuvre au sein de l'établissement par le propriétaire.
Commentaire commissaire enquêtrice
Dont acte

iii. Modifications apportées aux pièces du PLU

III.3 Règlement

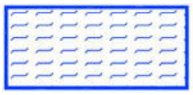
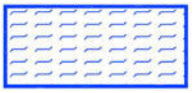
Il est proposé d'apporter les modifications suivantes :

	PLU arrêté 2024	**PLU approuvé 2025**
Référence à la cote de crue centennale		
Les constructions autorisées doivent prendre en compte la cote de la crue centennale	Les constructions autorisées doivent prendre en compte la cote de référence, c'est-à-dire la cote de la crue centennale à laquelle il convient d'ajouter 30 cm	**Les constructions autorisées doivent prendre en compte la cote de référence.** **Une nouvelle carte de crue centennale est ajoutée en annexe du PLU.**
En dessous de cette côte		
Création de locaux d'habitation par construction nouvelle	Non	Non
Création de locaux d'habitation	Non renseigné	Non

par changement de destination		
L'extension d'une construction à usage d'habitation déjà implantée en dessous de la cote de référence, limitée à une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire.	Oui	**Oui sous réserve que le plancher du rez-de-chaussée de l'extension soit situé au-dessus de cette cote et qu'il soit établi sur pilotis ou vide sanitaire afin de permettre le libre écoulement des eaux. Une seule extension autorisée à partir de l'entrée en vigueur du PLU.**
« hébergement hôtelier et touristique » ; par construction nouvelle ou par changement de destination	Non renseigné	Non
Etablissements de santé et d'action sociale, ainsi qu'à l'accueil de personnes âgées, de jeunes enfants, d'enfants ou de personnes en situation de handicap.	Non renseigné	Non
Sous- sol	Oui	**Non**
Caves, emprises de circulations des parties communes, ainsi que tout local d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (ex : vide sanitaire, pilotis)	Non renseigné	Oui sous réserve de la mise en œuvre d'aménagements spécifiques garantissant la mise hors d'eau en cas de crue de référence.
La réhabilitation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination	Non renseigné	**Oui à l'exception des changements de destination visés à l'article 8.1 (habitation, hébergement, établissement de santé..), sous réserve de la mise en œuvre d'aménagements spécifiques garantissant la mise hors d'eau en cas de crue de référence.**
Les clôtures	oui	Oui uniquement lorsqu'elles ne sont pas de nature à faire obstacle à l'écoulement des eaux
Les terrasses, loggias, balcons, et constructions non closes (ex : pergolas, carport) Les abris de jardins limités à 10 m²	Non renseigné	Oui
Déblais remblais	Non	Non
Les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont les détériorations pourraient créer une situation dangereuse	Non sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions	Non sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions
Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique	Non	Non
La reconstruction après démolition d'un bien dont le niveau de plancher du rez-de-	Oui reconstruction à l'identique	**Oui reconstruction dans le volume-enveloppe initial**

chaussée était situé en-dessous de la cote de référence, lorsque le bien présente un intérêt architectural		
Au-dessus de cette côte		
Toute construction sous réserve que le plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus de la cote de référence	Oui	Oui dès lors que le niveau du plancher du rez-de-chaussée est établi sur pilotis ou vide sanitaire
Les réhabilitations et changements de destination sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus de cette cote de référence.	Non renseigné	oui
L'extension d'une construction à usage d'habitation.	Oui	Oui dès lors que le niveau du plancher du rez-de-chaussée est situé au-dessus de cette cote et qu'il est établi sur pilotis ou vide sanitaire afin de permettre le libre écoulement des eaux**.** Cette extension ne doit pas entraîner la création d'un logement supplémentaire et est limitée à une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol. Limité à une seule extension.
Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement. Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques de cours d'eau.	oui	oui

Modifications au chapitre des dispositions générales du règlement du PLU :

PLU arrêté	*PLU à approuver*
◆ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION Des secteurs soumis au risque d'inondation sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux.  Dans les espaces identifiés sur le document graphique comme secteur inondable, toutes occupations ou utilisations du sol ne doivent pas aggraver le risque inondation et perturber les écoulements des crues pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.	◆ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION Des secteurs soumis au risque d'inondation sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux. Dans les espaces identifiés sur le document  graphique comme secteur inondable, toutes occupations ou utilisations du sol ne doivent pas aggraver le risque inondation et perturber les écoulements des crues pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles les terrains sont situés et aux prescriptions particulières ci-après Dans ce secteur, l'occupation du sol doit prendre en compte la cote de référence qui se définit comme étant la cote de crue centennale à laquelle il convient d'ajouter 30 cm. La cote de crue centennale peut être transmise soit par des relevés topographiques des points les plus proches, soit par une étude justificative. **Dans ces secteurs, sont interdits en-dessous de la cote de référence :** • Les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont les détériorations pourraient créer une situation dangereuse sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions ; • La création de sous-sols sauf si des aménagements spécifiques tels que cuvelage avec accès hors d'eau (pour la crue de référence) et/ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence sont prévus ; • Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique ; • Tous remblais et endiguements. **Dans ces secteurs, sont autorisés :** • Les constructions, à la condition de prendre en compte la cote de référence. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée sera situé au-dessus de cette cote de référence ; • L'extension d'une construction à usage d'habitation déjà située en dessous de la cote de référence, à condition que cette extension n'entraîne pas de la création de logement supplémentaire et dans la limite d'une fois 20 m² d'emprise au sol ; • Les clôtures, uniquement lorsqu'elles ne sont pas de nature à faire obstacle à l'écoulement des eaux ;	L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles les terrains sont situés et aux prescriptions particulières ci-après. Dans ce secteur, l'occupation du sol doit prendre en compte la cote de référence qui se définit comme étant la cote de crue centennale. Les côtes de référence à respecter sont mentionnées en annexe au PLU. **8.1. Dans ces secteurs, sont interdits <u>en-dessous</u> de la cote de référence :** • La création de locaux appartenant à la destination « **habitation** », que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination ; • La création de locaux appartenant à la sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » ; que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination ; • La création de locaux destinés aux **établissements de santé et d'action sociale, ainsi qu'à l'accueil de personnes âgées, de jeunes enfants, d'enfants ou de personnes en situation de handicap**, que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination ; • La création de sous-sols ; • Les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont les détériorations pourraient créer une situation dangereuse sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions ; • Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique ; • Tous remblais et endiguements. **8.2 Dans ces secteurs, sont autorisés :** - **<u>Au-dessus</u> de la cote de référence** : • Les constructions nouvelles sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée

• La reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bien et dont le niveau de plancher du rez-de-chaussée est situé en-dessous de la cote de référence, lorsque le bien présente un intérêt architectural et paysager ; • Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement ; • Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques de cours d'eau.	soit situé au-dessus de cette cote de référence et qu'il soit établi sur pilotis ou vide sanitaire afin de permettre le libre écoulement des eaux ; • Les réhabilitations et changements de destination sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus de cette cote de référence ; • L'extension d'une construction à usage d'habitation (y compris pour une construction existante déjà située en-dessous de la cote de référence), à condition que le plancher du rez-de-chaussée de l'extension soit situé au-dessus de cette cote et qu'il soit établi sur pilotis ou vide sanitaire afin de permettre le libre écoulement des eaux. Cette extension ne doit pas entraîner la création d'un logement supplémentaire et est limitée à une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol. Une seule extension est autorisée à partir de l'entrée en vigueur du PLU. - En-dessous de la cote de référence : • Les caves, les emprises de circulations des parties communes, ainsi que tout local d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, sous réserve d'aménagements spécifiques assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence. • La réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, à l'exception des changements de destination visés à l'article 8.1, et sous réserve de la mise en œuvre d'aménagements spécifiques garantissant la mise hors d'eau en cas de crue de référence. • Les terrasses, loggias, balcons, et constructions non closes (ex : pergolas, carport) • Les abris de jardins limités à 10 m2 • Les clôtures, uniquement lorsqu'elles ne sont pas de nature à faire obstacle à l'écoulement des eaux ; • Les constructions, ouvrages ou travaux

	relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement ; • Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques de cours d'eau ; • Les projets d'intérêt général ayant obtenu une déclaration d'utilité publique ; • La reconstruction, dans le volume-enveloppe initial, d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, après démolition ou destruction, lorsque le niveau du plancher du rez-de-chaussée d'origine se situait en dessous de la cote de référence

PADD

Page 7 :

Les risques naturels sont limités à la prise en compte du risque d'inondation. Ce risque d'inondation est limité à des espaces restreints en fond de vallée. Le nouveau PLU maintien des dispositions réglementaires de non constructibilité (zonage naturel) sur ces différents espaces à risque, afin d'éviter l'exposition ultérieure de personnes ou de biens à ces aléas en accord avec les objectifs du PGRI. Cette mesure de préservation est complémentaire des dispositions prises pour maîtriser les eaux pluviales issues des nouvelles opérations d'urbanisme.

Rapport de présentation 2A

- **Page 22 ajout d'un paragraphe sur le PGRI Loire Bretagne**

4.4.2 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) LOIRE BRETAGNE 2022-2027

La commune de Fougères est couverte par le PGRI Loire Bretagne 2022-2027.

« Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Les dispositions s'y rapportant sont codifiées dans le Code de l'environnement, aux articles L. 566-1 et suivants, et R. 566-1 et suivants. Le PGRI est élaboré par le préfet coordonnateur de bassin et couvre une période de six ans.

Le PGRI identifie des mesures relatives :

• aux orientations fondamentales et dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;

• à la surveillance, la prévision et l'information sur les phénomènes d'inondation, comprenant notamment le schéma directeur de prévision des crues ;

• à la réduction de la vulnérabilité des territoires face aux risques d'inondation, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment pour la maîtrise de l'urbanisation et la cohérence du territoire au regard du risque d'inondation, la réduction de la vulnérabilité des activités économiques et du bâti et, le cas échéant, l'amélioration de la rétention de l'eau et l'inondation contrôlée ;

• à l'information préventive, l'éducation, la résilience et la conscience du risque. »

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à venir. Les six objectifs et quarante-six dispositions qui suivent fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Ils forment les mesures identifiées à l'échelon du bassin dans le PGRI visées par l'article L. 566-7 du Code de

l'environnement. Certaines sont communes au SDAGE et sont indiquées entre parenthèse. Seuls les 3 premiers objectifs comportent des dispositions s'appliquant aux documents d'urbanisme.
Les dispositions du PGRI applicables aux PLU ou les documents en tenant lieu, ou les cartes communales sont les dispositions : 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.14, 2.15, 3.7, 3.8

Objectif 1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines (Sdage 2022-2027) – 7 dispositions
- Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées
Les documents d'urbanisme et les PPR prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones* inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.
- Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion* des crues et capacités de ralentissement des submersions marines
Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées*, la réduction de vulnérabilité* d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, les documents d'urbanisme et les PPR prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant d'interdire la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement* ou de nouveau remblai* dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets. Des possibilités peuvent éventuellement être ouvertes par un PPR pour la protection d'une zone urbanisée porteuse d'un projet structurant, sans alternative à l'échelle du bassin de vie, si l'intérêt économique est avéré au regard de la vulnérabilité* de l'aménagement au risque* d'inondation*
- Disposition 1-3 : Non aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues (SDAGE 2022-2027)
De nouveaux systèmes d'endiguement * ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité* de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.

Objectif 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque – 15 dispositions
- Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses
- Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation
Dans leur rapport de présentation prévu aux articles R. 141-2, R. 141-3 (SCoT)4 et R. 151-1, R. 151-2, R. 151-3 (PLU) du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme présentent des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque* d'inondation* dans le développement projeté du territoire (notamment la population en zone inondable actuellement, la population en zone inondable attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification).
- Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation
Les documents d'urbanisme mis œuvre sur un TRI* expliquent les mesures prises pour réduire la vulnérabilité* du territoire. Ces explications sont apportées dans le rapport de présentation prévu aux articles R. 141-2, R. 141-3 (SCoT)4 et R. 151-1, R. 151-2, R. 151-3 (PLU) du Code de l'urbanisme, afin de justifier des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.
- Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues
Les PPR et les documents d'urbanisme prennent en compte le risque* de défaillance des systèmes d'endiguement*, déterminé par une bande de précaution* située derrière les digues traduisant la zone de dissipation d'énergie qui accompagnerait la rupture de l'ouvrage.
- Disposition 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements (Sdage 2022-2027)

a) Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements.
Les collectivités réalisent, en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce zonage offre une vision globale des mesures de gestion des eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les zonages sont réalisés avant 2026.
b) Déconnecter les surfaces imperméabilisées des réseaux d'assainissement.
Il est recommandé de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales concomitamment au zonage pluvial. Ce schéma a vocation à programmer les aménagements de déconnexion des eaux pluviales des réseaux de collecte et, le cas échéant, de régulation hydraulique. De même, si le réseau de collecte est tout ou partie unitaire, il est également recommandé de réaliser conjointement le schéma d'assainissement des eaux usées.
- Disposition 2-15 – Limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (SDAGE 2022-2027)
Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes (infiltration, réutilisation...), le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements par rapport à la situation avant aménagement.

Objectif 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable – 8 dispositions
- Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux* générant un risque* important
Lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, il est recommandé aux porteurs de documents d'urbanisme d'étudier la possibilité de repositionner hors de la zone inondable les enjeux* générant des risques importants. L'identification de ces enjeux* repose à la fois sur le niveau d'aléa* élevé et sur le caractère sensible ou la forte vulnérabilité* de l'enjeu* (centre de secours, mairie, établissement de santé, établissement d'enseignement…). Le projet d'aménagement organise alors la relocalisation des enjeux* ainsi que le devenir de la zone libérée qui peut faire l'objet d'aménagements pas ou peu sensibles aux inondations* (parc urbain, jardins ouvriers…).
- Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru
Lorsque la puissance publique contribue à l'acquisition à l'amiable ou acquiert par expropriation des biens exposés à une menace grave pour les vies humaines liée aux risques d'inondation*, ou des biens fortement endommagés et qui pourraient subir à nouveau des dommages* s'ils étaient reconstruits sur place, les terrains acquis sont, dans les documents d'urbanisme, rendus inconstructibles ou affectés à une destination compatible avec le danger encouru dans un délai de trois ans maximum.

Les objectifs suivants ne comprennent pas de dispositions applicables aux documents d'urbanisme:
Objectif 4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale. –5 dispositions
Objectif 5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation. – 6 dispositions
Objectif 6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale – 7 dispositions

- **Page 111 :**

Cette nouvelle approche va permettre à terme de :

- Réduire les risques d'inondation afin de protéger les biens et les personnes (en adéquation avec le 2ème objectif du Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne);

Rapport de présentation Tome B

- **Page 20 mise à jour de la carte des zones inondables**
- **Page 190**

Compatibilité du projet avec le PGRI (Plan de gestion du risque d'inondation) du bassin Loire-Bretagne

Pour rappel, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à venir. Les dispositions du PGRI applicables aux PLU ou les documents en tenant lieu, ou les cartes communales sont les dispositions : 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.14, 2.15, 3.7, 3.8

Objectif 1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines (Sdage 2022-2027) – 7 dispositions

- Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées
- Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion* des crues et capacités de ralentissement des submersions marines
- Disposition 1-3 : Non aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues (SDAGE 2022-2027)

Objectif 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque – 15 dispositions

- Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses
- Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation
- Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation
- Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues
- Disposition 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements (Sdage 2022-2027)
- Disposition 2-15 – Limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (SDAGE 2022-2027)

Objectif 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable – 8 dispositions

- Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important
- Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru

Compatibilité du PLU :

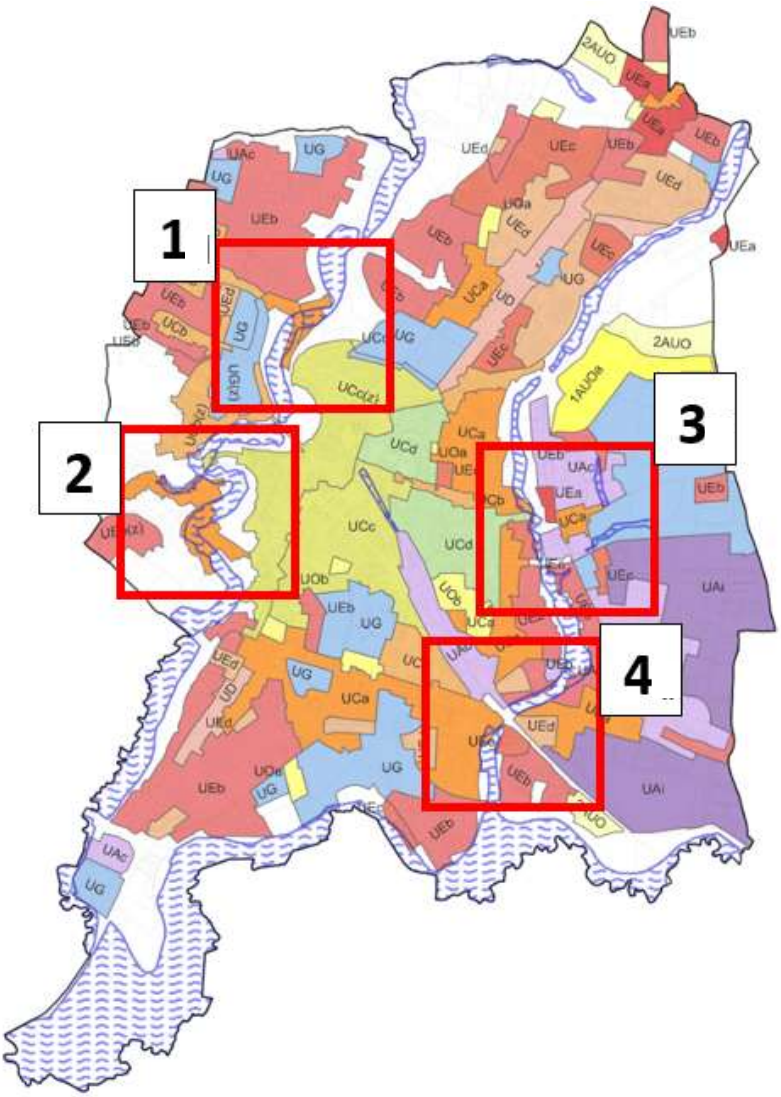
Un inventaire des zones inondables a été réalisé à l'échelle de la commune et associé à l'atlas de zones inondables.

L'intégralité des zones inondables inventoriées ont été reportées sous la forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage composée de tirets horizontaux.

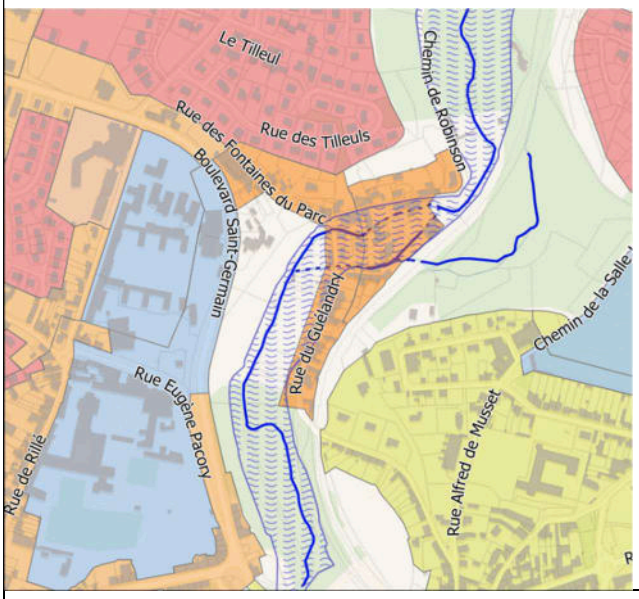
Dans les espaces identifiés sur le document graphique comme secteur inondable, toutes occupations ou utilisations du sol ne doivent pas aggraver le risque inondation et perturber les écoulements des crues pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles les terrains sont situés et aux prescriptions particulières ci-après.

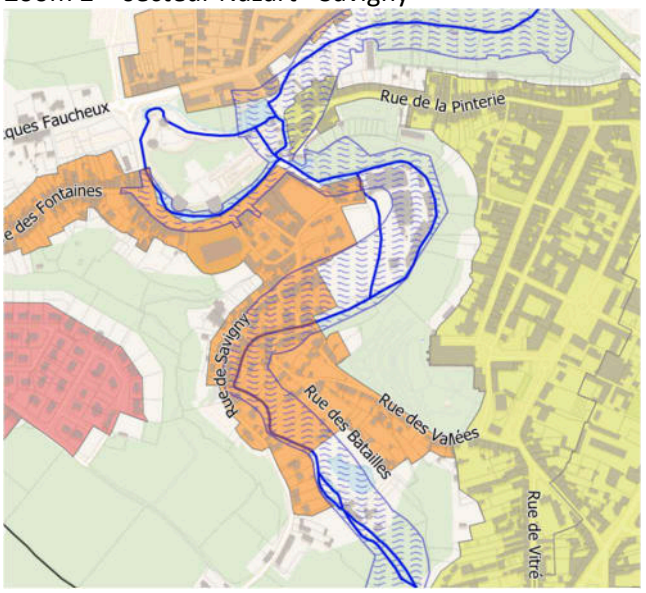
Zooms sur les zones inondables situées en zone urbaine



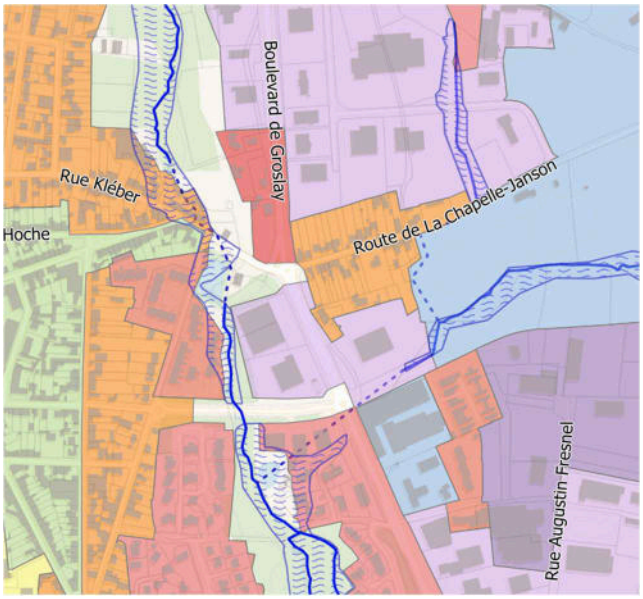
Zoom 1 – secteur du Gué Landry



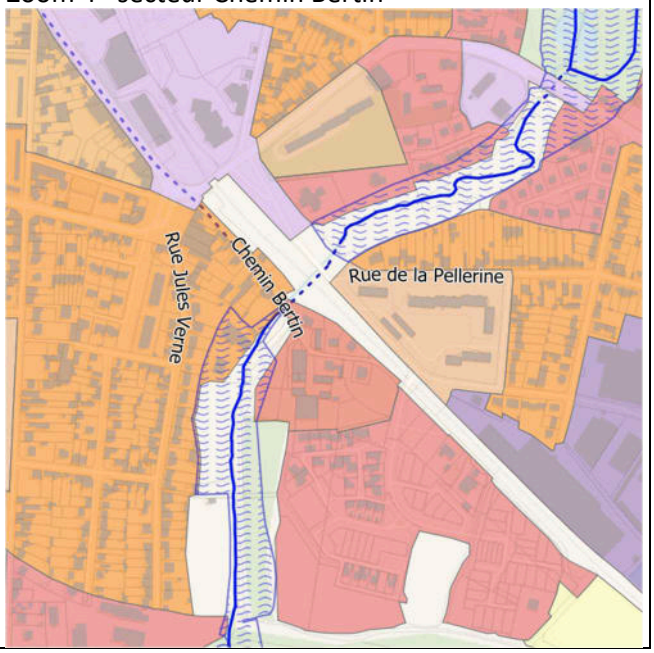
Zoom 2 - secteur Nazart - Savigny



Zoom 3 rue Kleber



Zoom 4 –secteur Chemin Bertin



I. Demandes des PPA
II. Demandes de la commissaire enquêtrice
III. Annexes

I. Demandes de l'Etat

Extrait avis de l'Etat

Sur les enjeux faune/flore issus du rapport de présentation, il est indiqué : *« la carrière du Rocher Coupé accueille un couple de Faucon pèlerin (Falco peregrinus Tunstall) depuis peu. Le site constitue un habitat de reproduction et de repos protégé pour cette espèce. Une étude menée par Dervenn est actuellement en cours pour l'aménagement du site de la carrière et la prise en compte de cet enjeu faunistique*. »

DEMANDES :

Des dispositions de protection du milieu constituant un habitat de cette espèce devront être intégrées au règlement graphique, notamment sur les parcelles AV0004 et AV0002.

Sur l'approche « Nature en ville », les OAP 10 (ilot Bertin), 11 (la Chapelle Janson) et 13 (la Bayette Enfumée) présentent des intentions d'espaces verts à créer, pouvant servir de dispositif de gestion des eaux pluviales.

Recommandations :

Décliner ces intentions serait appréciable dans les OAP (traduction sur le schéma de principe d'aménagement, dans les préconisations écrites…).

En parallèle, le règlement graphique gagnerait à inscrire l'intention de créer des haies en OAP 13 (lisière sud) et 11 (bordure de la route départementale).

À propos de la trame noire, la ville de Fougères est particulièrement concernée par un enjeu de protection et de préservation des chiroptères (situation géographique, patrimoine). L'OAP TVB prévoit de « *Réduire la pollution lumineuse en faveur de la biodiversité, en restant compatible avec les enjeux de tranquillité et de confort de l'espace public… » à titre indicatif (des dispositifs lumineux appropriés à la biodiversité* ***pourront*** *être privilégiés pour l'éclairage nocturne… »).*

DEMANDES

Les dispositions en faveur de la trame noire devront être renforcées dans les OAP « TVB et intégration de la biodiversité en milieu urbain ». Les dispositifs lumineux mieux appropriés à la biodiversité devront être privilégiés pour l'éclairage nocturne des voies et des cheminements secondaires, dans le cadre de l'aménagement de nouveaux secteurs, des réaménagements de la ville ou de modernisation des éclairages publics (dispositifs d'éclairage orientés vers le bas, teinte jaune, période d'éclairage adaptée) notamment dans les corridors potentiels à chiroptères.

Les clôtures, implantées dans les espaces naturels au sens large et notamment dans les zones naturelles ou forestières, doivent faire l'objet de prescriptions (ht maximum de 1,20 m, pose à 30 cm du sol, ni vulnérantes, ni piège pour la faune…) dans le règlement du PLU, afin de permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

La liste des plantes invasives interdites annexée au règlement doit être mis à jour (liste actualisée en 2024 disponible sur le site internet du CBNB) L'interdiction d'implantation de plantes invasives devra être complétée pour les clôtures en zones UA et UG, et N.

Extrait avis MREA

3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels

Compte tenu du caractère très urbain du territoire de Fougères, cet enjeu est relativement bien traité.
Le projet n'aborde pas la trame noire et ne prévoit aucune prescription, ni même recommandation, sur cette thématique. Il conviendra donc de le compléter, d'autant que le groupe mammalogique breton classe l'intégralité du territoire en espace indispensable aux chauves-souris.
L'Ae recommande de :

• ***analyser les enjeux relatifs à la trame noire et prévoir, le cas échéant, des mesures ERC.***

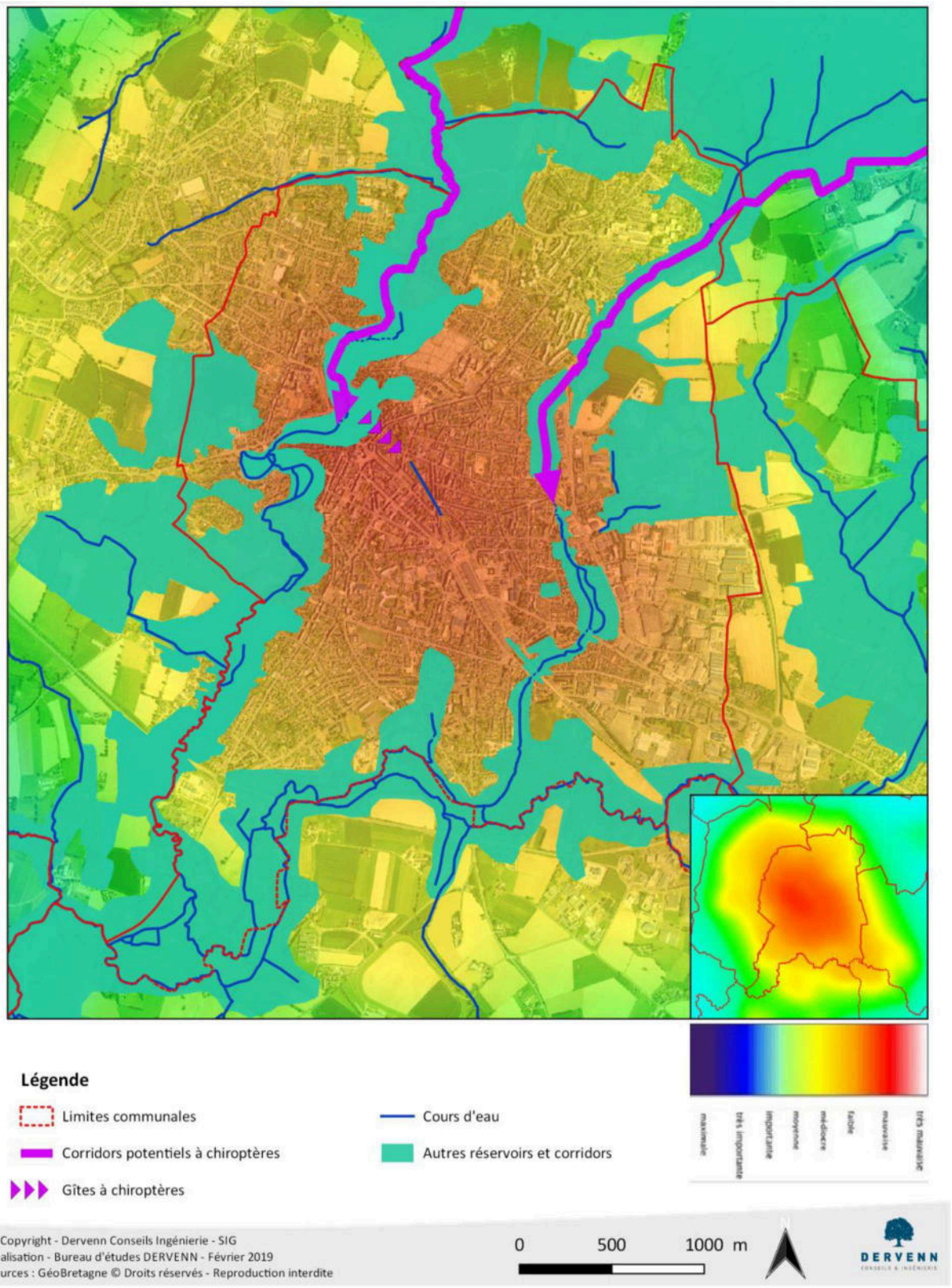
Réponses :

Concernant la protection du milieu constituant un habitat pour le faucon pèlerin.

La commune est consciente des enjeux liés à la protection de la faune, une étude écologique a d'ailleurs été réalisée. Le site de la carrière étant la propriété de la ville, la maitrise du foncier permet de contrôler les projets qui pourraient avoir une incidence sur la nidification du faucon pèlerin.
Enfin, la potentielle utilisation de la réserve en eau que constitue la carrière du Rocher Coupé impose une maitrise des projets et une protection de l'environnement du site.
Cet enjeu de protection sera intégré à l'OAP sectorielle n° 8 Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, et îlot Porte Rillé.

Un focus sur la protection du milieu sera également ajouté dans les OAP Thématiques et dans la Trame Verte et Bleue en se basant notamment sur l'étude DERVEN réalisée sur la carrière.

Les intentions des OAP seront précisées sur les schémas de principes et les préconisations. Les haies des OAP seront ajoutées au règlement graphique.
Concernant la trame noire
Renforcement de la trame noire dans l'OAP thématique TVB.
Deux corridors aériens potentiels représentant des axes de déplacements importants pour les chiroptères ont été identifiés sur le territoire fougerais, longeant les deux cours d'eau situés au Nord de la commune (le Nançon et le Groslay). Le corridor situé à l'Ouest de la commune relierait le massif forestier de Fougères et le tunnel de l'ancienne voie de chemin de fer, qui abritent des gîtes d'hiver pour les chiroptères.



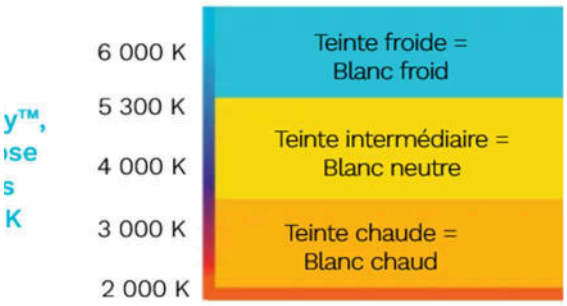
Les dispositions en faveur de la trame noire seront renforcées dans l'OAP thématique et la TVB, notamment sur l'adaptation des dispositifs d'éclairage nocturne (orientation, teinte, période…).
L'éclairage public des voies secondaires est éteint sur une plage horaire de 23h00 à 6h00 et il n'y a pas d'éclairage public.

Pour tout nouvel aménagement l'éclairage répondra à l'arrêté du 27 décembre 2018 avec des dispositifs d'éclairage orientés vers le sol, un niveau d'éclairement à 3000K. La température de couleur (mesurée en Kelvin "K") caractérise le ressenti d'une lumière blanche produit par une source lumineuse. La lumière peut être qualifiée de chaude (valeur basse de température de couleur, teinte orangée) ou froide (valeur élevée de température de couleur, teinte bleutée).

Sur les corridors à chiroptères le niveau d'éclairement sera abaissé entre 2200 & 2700K selon l'usage de la voie.

L'arrêté impose de ne plus utiliser les teintes neutres ou froides pour les installations extérieures destinées à la sécurité des déplacements (Article 1-a / Article 1-d / Article 1-e).

Des exigences plus strictes sont définies pour les zones naturelles (cf. tableau de synthèse des exigences pages 26-27).



De plus, la Ville a signé la Charte de développement durable « Fougères, ville solidaire » en 2007. En effet Fougères est inscrite dans une démarche d'Agenda 21 à long terme. Dans le cadre d'une recherche d'économies d'énergie sur les bâtiments, grâce à l'application d'un éclairage programmé, **la ville pourrait cibler des lieux prioritaires localisés au sein de la Trame Verte et Bleue pour y appliquer une maîtrise des éclairages publics aux abords des parties naturelles des vallons**. Ce type d'action pourrait profiter à une économie d'énergie sur les bâtiments mais également favoriser le déplacement d'espèces nocturnes telles que les chiroptères, certaines espèces d'oiseaux ou encore des micromammifères.
Il serait pertinent d'engager une réflexion sur la Trame noire à l'échelle intercommunale pour assurer une cohérence des dispositifs à l'échelle des grands corridors écologiques.

Concernant les clôtures, nous proposons une modification de la rédaction des articles 2.2.3 des règlements des zones N.

Conformément à loi engrillagement des espaces naturels du 2 février 2023, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Nous adapterons le règlement de la zone N en ce sens :

Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Cependant, des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à l'usage des constructions ou en raison du caractère patrimonial du lieu.

Par ailleurs, nous complétons la liste des plantes invasives interdites annexée au règlement.

II. Avis de la commissaire enquêtrice

Trame noire
Quelle est l'analyse des enjeux ? Ils ne sont pas mentionnés
Réponse de la Mairie :
Une étude réalisée par le bureau d'étude Dervenn indique la présence de chiroptères au sein de la ville et l'existence de deux corridors leur permettant de relier la forêt au Nord de la ville.
L'enjeux est de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Ces éléments sont développés dans la fiche thématique « faune/flore ».
Commentaire CE
Ces éléments pourront compléter la partie enjeux

TVB - OAP thématiques Cette approche est très pédagogique elle permet de localiser les enjeux mais elle pourrait être complétée par une approche plus environnementale sur la continuité de la trame pour la faune et la flore.

III. Annexes

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 2A p. 135

La trame noire.

L'analyse environnementale a mis en évidence la présence d'une faune particulière nocturne, notamment la présence de chiroptères. L'enjeux est de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Des aménagements sur les dispositifs d'éclairage public nocturne sont mis en place en faveur de la trame noire. L'éclairage public des voies secondaires est éteint sur une plage horaire de 23h00 à 6h00 du 15 mai au 15 août.

Pour tout nouvel aménagement l'éclairage répondra à l'arrêté du 27 décembre 2018 avec des dispositifs d'éclairage orientés vers le sol, un niveau d'éclairement à 3000 K. La température de couleur (mesurée en Kelvin "K") caractérise le ressenti d'une lumière blanche produit par une source lumineuse. La lumière peut être qualifiée de chaude (valeur basse de température de couleur, teinte orangée) ou froide (valeur élevée de température de couleur, teinte bleutée). Sur les corridors à chiroptères le niveau d'éclairement abaissé entre 2200 et 2700 K selon l'usage de la voie.

De plus, la Ville a signé la Charte de développement durable « Fougères, ville solidaire » en 2007. En effet Fougères est inscrite dans une démarche d'Agenda 21 à long terme. Dans le cadre d'une recherche d'économies d'énergie sur les bâtiments, grâce à l'application d'un éclairage programmé, **la ville pourrait cibler des lieux prioritaires localisés au sein de la Trame Verte et Bleue pour y appliquer une maîtrise des éclairages publics aux abords des parties naturelles des vallons**. Ce type d'action pourrait profiter à une économie d'énergie sur les bâtiments mais également favoriser le déplacement d'espèces nocturnes telles que les chiroptères, certaines espèces d'oiseaux ou encore des micromammifères.

Il serait pertinent d'engager une réflexion sur la Trame noire à l'échelle intercommunale pour assurer une cohérence des dispositifs à l'échelle des grands corridors écologiques.

OAP

OAP thématique p.33-34

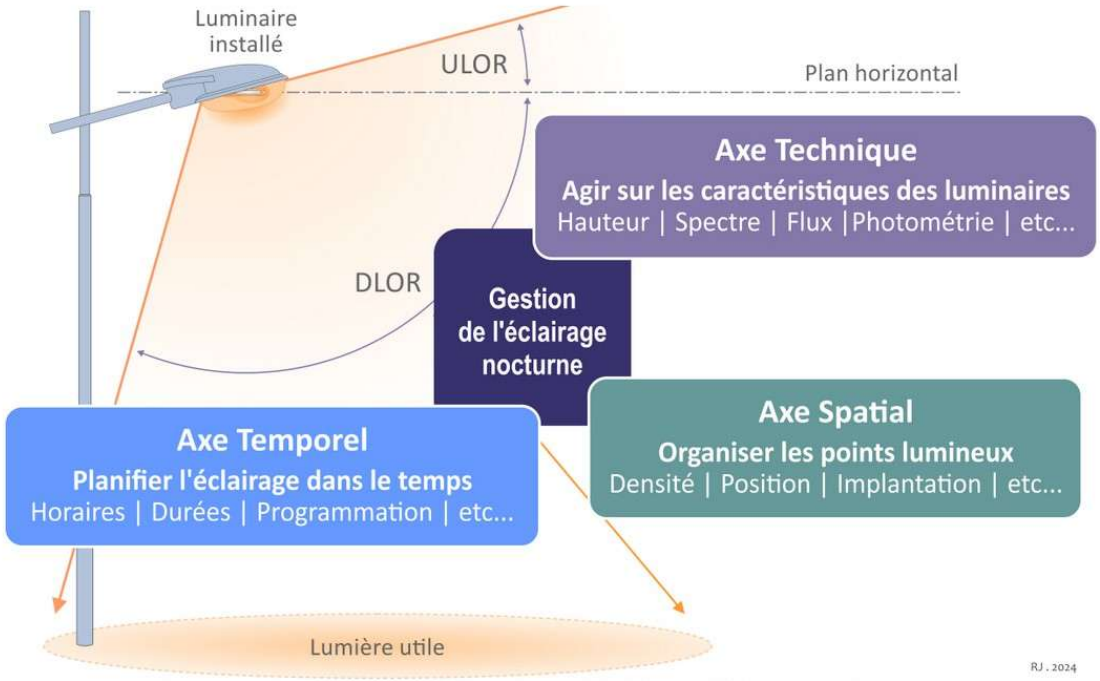
Trame noire

Préserver les espèces sensibles à la pollution lumineuse (Trame noire).

L'analyse environnementale a mis en évidence la présence d'une faune particulière nocturne, notamment la présence de chiroptères. L'enjeux est de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Selon le guide de la Trame Noire de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), plusieurs leviers d'actions techniques sont envisageables pour enrayer les impacts causés par la pollution lumineuse :

Il existe de nombreux leviers d'actions pour réduire l'impact de la lumière artificielle, adaptables à tous types d'espaces. La pollution lumineuse étant un enjeu national, il est primordial d'agir à l'échelle de tous les territoires. Toute action consistant à réduire la quantité ou la durée d'émission de lumière artificielle dans l'environnement nocturne participera à la réduction de la pollution lumineuse et sera bénéfique à la biodiversité.

Les leviers pour réduire la pollution lumineuse et son impact sur la biodiversité sont multiples, et doivent être pris en compte par les collectivités lors de l'implantation ou de la rénovation des parcs d'éclairages. Les leviers de réduction de la pollution lumineuses peuvent être classés en 3 catégories : **Spatiaux**, **Temporels** et **Techniques**



Principaux axes d'études de l'organisation de l'éclairage public (CEREMA, R. Jobert, 2023)

1.Levier Spatial

<u>Éclairer strictement la surface utile au sol</u>

Il est important de veiller à ne pas éclairer de potentiels habitats pour la biodiversité, comme la végétation, les arbres, ou les cavités du bâti. Les milieux aquatiques doivent également faire l'objet d'une grande attention, ces écosystèmes étant sensibles à la lumière artificielle. Un éclairage strictement limité aux zones de cheminement dans les parcs et à proximité des espaces naturels est donc pertinent.

2. Leviers temporels

<u>L'extinction en cœur de nuit</u>

De nombreuses communes choisissent d'éteindre partiellement ou totalement leur éclairage public durant une partie de la nuit. En plus des arguments économiques, ces dispositions entrent dans une démarche de sobriété lumineuse et écologique. L'extinction de l'éclairage en cœur de nuit, par exemple entre 23h et 6h du matin quand les usagers sont très rares, paraît donc être une mesure de bon sens. Une **plage d'extinction nocturne** de 23h00 à 6h00 pour les rues en dehors de l'hyper centre, du secteur historique et de certains axes structurants de la ville du 15 mai au 15 aout.

<u>Réduire l'éclairage à la temporalité de l'activité humaine concernée</u>

Cibler les usages et les fonctions des espaces et des éclairages permet d'adapter ce dernier à l'utilisation des lieux, et ainsi réduire les éclairages de veille. Les commerces doivent éteindre leurs vitrines. Lors d'évènements tels que les jardins féériques, la temporalité de l'éclairage est adaptée en fonction de l'affluence du public.

3. Leviers techniques

<u>Privilégier une lumière au spectre le plus restreint possible et situé dans l'ambre</u>

Il convient de privilégier des éclairages au spectre le plus restreint et situé dans la zone jaune orange (voire dans le rouge pour certains taxons comme les chauves-souris). Globalement les longueurs d'onde courtes doivent être réduites, en particulier le bleu. Les éclairages répondant le mieux à ces critères sont les lampes à vapeur de Sodium basse pression ou haute pression ainsi que les LED orangées ou ambrées (entre 2400 et 1800 K). Dans le tunnel de l'ancienne voie ferrée, les éclairages sont ainsi munis de lampes en dessous de 2700 K.



Température de la lumière (CEREMA)

Optimise l'orientation du lampadaire

Ne diffuser aucune lumière au-dessus de l'horizontale et réduire le "cône" de diffusion de la lumière vers la cible à éclairer. Les lampadaires de la ville ont été remplacés pour installer des dispositifs qui contraignent le flux de lumière vers le bas.

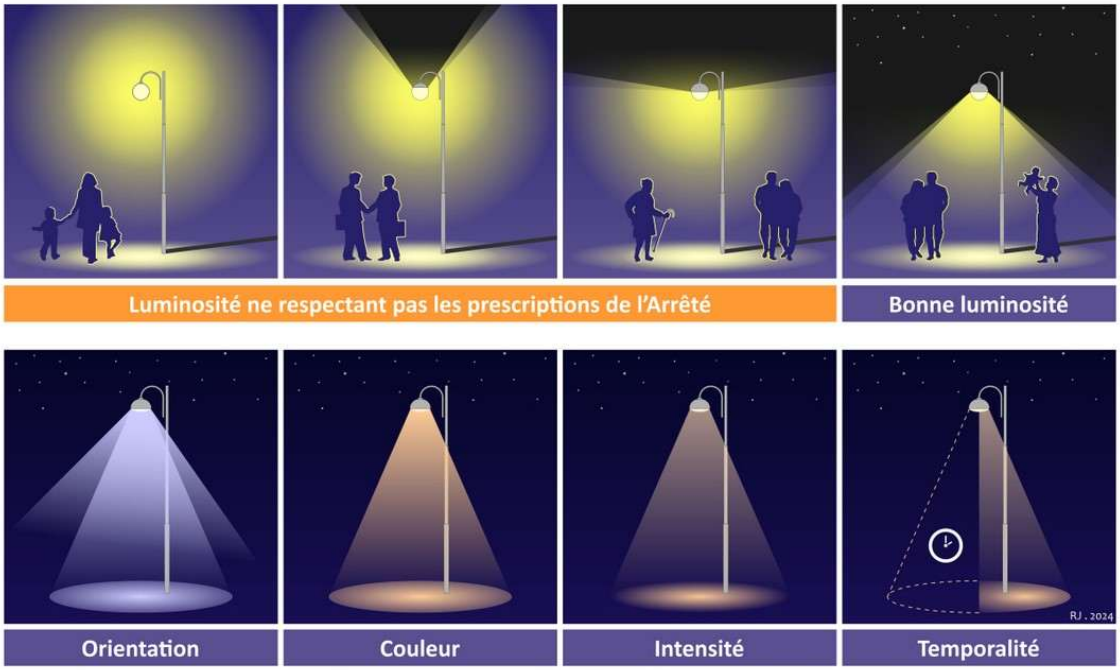


Figure 2 : Bonnes et mauvaises pratiques d'éclairage extérieur (Ministère MTES - Adaptation Cerema)

Bonnes et mauvaises pratiques d'éclairage extérieur (Ministère MTES – Adaptation CEREMA)

P38

Des mesures de protection des milieux sont à mettre en place dans le cas de l'identification d'espèces protégées sur un site en projet. C'est le cas sur le site de la carrière du Rocher Coupé, sur lequel un inventaire faune flore et végétations a été réalisé et a mis en évidence la présence d'un couple de faucon pèlerins, espèce protégée à enjeu majeur. Des mesures d'évitement et de réduction seront donc à entreprendre avant tout projet sur ce site.

Règlement Zone N

1. Clôtures

Les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits.

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront posées 30 centimètres au-dessus du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Exception

Toutefois, des clôtures de nature différente peuvent être autorisées si elles sont justifiées par l'usage des constructions, pour des motifs de sécurité ou en raison du caractère patrimonial et architectural du site. Dans ce cas, elles doivent satisfaire aux critères suivants :

Les clôtures, sur les voies et emprises publiques devront être constituées :

- Soit d'un mur composé de matériaux naturels (maçonnerie terre ou pierre) ou qui présente une unité d’aspect avec celui-ci et s’harmonise avec le paysage;
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.), comportant des passages pour la faune
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.), comportant des passages pour la faune, doublé ou non d’une haie vive.
- Soit d’une haie vive d’essence locales variées

Thématique climat air énergie

I. Demandes des PPA

II. Demandes de la commissaire enquêtrice

III. Annexes

I. Demandes des PPA

Extrait avis de l'Etat

III. Climat, air énergie

Le projet de PLU prend en compte ces thématiques ainsi que le PCAET de Fougères Agglomération. À ce titre, quelques compléments sont souhaitables pour :

— Intégrer des données récentes, voire le schéma Directeur des énergies en cours ;

— Renforcer et mettre en œuvre l'ensemble des thématiques liées au climat par une approche transversale, voire prescriptive le cas échéant (OAP, règlement, etc.) en lien avec les actions du PCAET notamment et la qualité de l'air

— Compléter les indicateurs de suivi des effets du PLU face au changement climatique et aux objectifs de réduction des consommations et des GES…

Recommandations :

Les données du rapport de présentation (2010, 2013, 2015) sont à compléter de données mises à jour en utilisant le site suivant :

— Données OEB (production et consommation d'énergie, émission de GES et séquestration Carbone) : https://bretagne.terristory.fr/?zone=region&maille=epci&zone_id=53&nom_territoire=Bretagne

— Données GES (2020 au mieux) : https://isea.airbreizh.asso.fr/index.php?emission=GES#cartos, https://data.bretagne-environnement.fr/datasets/emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-ges-en-bretagne

Une analyse de la qualité de l'air, enjeu de santé publique, est à réaliser (niveau/indice, sources de pollution atmosphériques, vecteurs de diffusion, lieux exposés, actions en cour…) complétée des dispositions complémentaires à décliner dans le PLU (en plus de la limitation des déplacements et des déplacements doux évoqués dans le projet)

Observations :

En complément des dispositions prévues, le règlement peut renforcer[6] le déploiement des énergies renouvelables, en lien avec le PCAET (action 5.4 et 5.5). À titre d'illustration : photovoltaïque sur les aires de stationnement, petit éolien, objectifs à atteindre en production d'énergie renouvelable en neuf et/ou équipements publics, secteurs ciblés avec de performances énergétiques et environnementales renforcées…

L'estimation des potentiels d'économies d'énergie et de réduction des émissions de GES pourrait intégrer les « passoires énergétiques ». La capacité de stockage des GES est un point à aborder et à détailler en déclinant dans le PLU les actions du PCAET

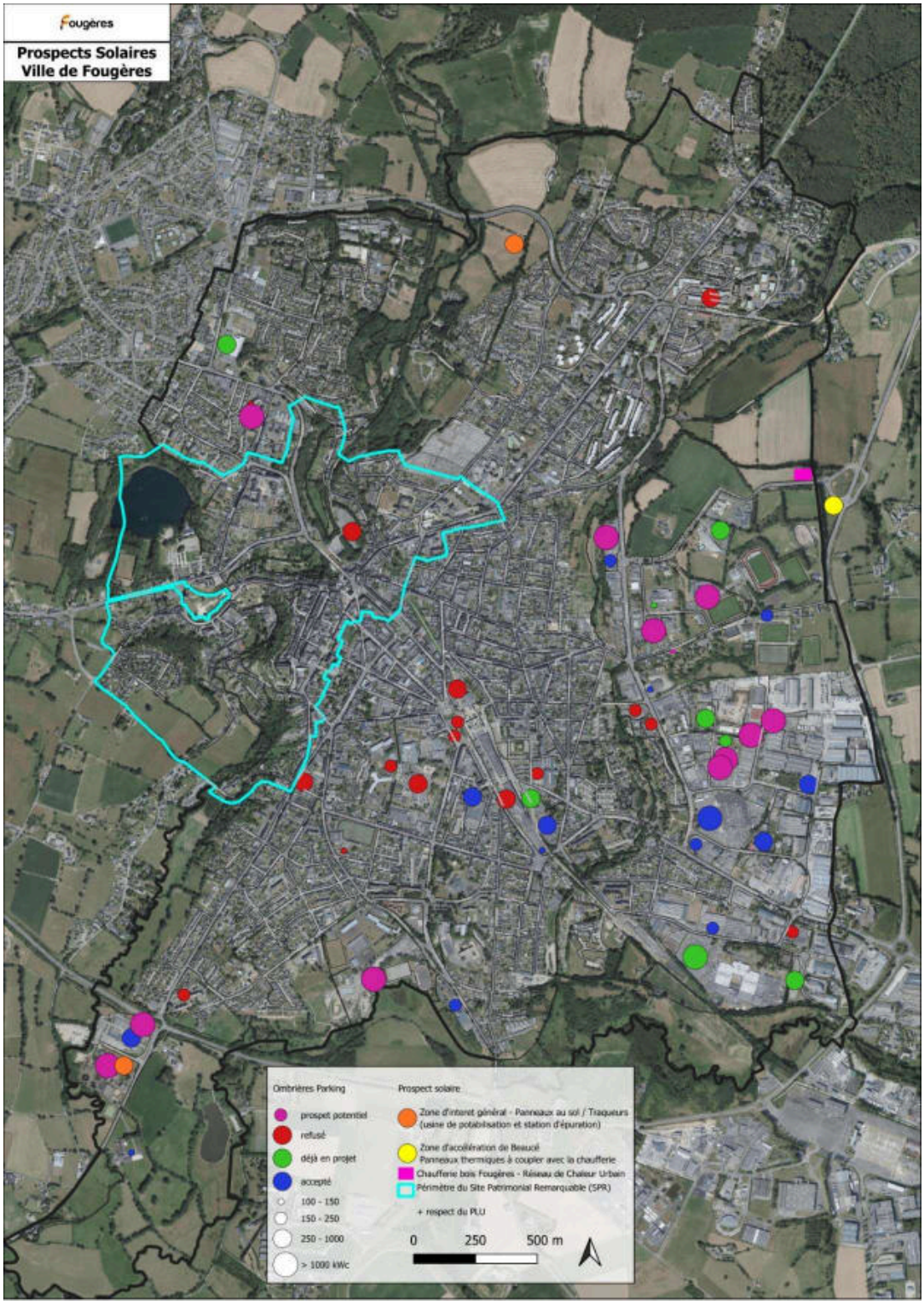
L'OAP énergie climat gagnerait à indiquer un objectif (rénovation, construction) à atteindre sur les bâtiments économes en énergies

Pour le suivi des thématiques climat-air-énergie, il est possible de compléter les indicateurs prévus et de réduire le suivi de 3 à 1 an. À titre d'exemples sur les d'indicateurs attendus (liste non exhaustive) : suivi annuel sur la commune de la consommation électrique, production d'énergie renouvelable (global, par type), nombre de logements améliorés thermiquement (isolation via les déclarations préalables), évolution de la concentration des principaux polluants surveillés (indice atmo de la qualité de l'air via les rapports annuels de Air Breizh par exemple)

[6] ***Article R.151-42 le règlement peut :***
1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
2° Identifier les secteurs où, en application de l'article L. 151-21*, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;*
3° Identifier les secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser où, en application du 3° de l'article L. 151-28*, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;*

Réponses :

Les données de production et consommation d'énergie, d'émission de gaz à effet de serre et de séquestration de carbone seront mises à jour dans le rapport de présentation avec les valeurs les plus récentes.
Une étude de la qualité de l'air était réalisée par AirBreizh lorsque l'association disposait d'une station de mesure dans la ville de Fougères. Les données de la qualité de l'air de AirBreizh se basent sur différentes stations localisées dans une dizaine de villes bretonnes et indiquent une qualité moyenne de l'air pour le département d'Ille et Vilaine. Les mesures détaillent les indices pour les principaux polluants atmosphériques. Il pourrait être intéressant de se rapprocher de l'association pour proposer de nouveaux points de mesure à Fougères mais cela ne dépend pas du PLU.
Afin de limiter l'émission de polluants atmosphériques ou de favoriser leur fixation, plusieurs dispositions seront plus détaillées dans l'OAP thématique. L'OAP évoque déjà l'utilisation d'énergie renouvelable pour les systèmes de production d'électricité et de chauffage. Cette thématique sera approfondie en mentionnant l'utilisation des pompes à chaleurs et le remplacement des chaudières utilisant des énergies fossiles. L'OAP développe également l'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction. Cette disposition sera complétée par la possibilité de développer des matériauthèques et le recyclage de matériaux. Les mesures de sobriété énergétique seront complétées par une recommandation de diminution de la température de consigne de 2°C pour l'ensemble des bâtiments.
La thématique de l'agriculture pourra être développée. Fougères ne disposant pas de siège agricole sur son territoire, cette thématique relève plutôt de Fougères Agglomération. Cependant, un volet sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre par le secteur, sera intégré en suivant notamment les axes 4 du PCAET (accompagnement et sensibilisation des agriculteurs pour la diminution des émissions de GES, de la consommation d'engrais azotés).
La diminution de la consommation foncière ainsi que l'objectif de désimperméabilisation du sol et l'obligation de créer 20 % d'espaces verts sur la surface des projets (opération supérieure à 10 lots ou 100 m^2 de surface de plancher) sont autant de points permettant la diminution de l'artificialisation du sol sur la commune et ainsi le stockage de carbone. Le développement de la biodiversité et sa protection est un puit important de carbone. Les haies et boisements sont protégés dans le cadre du PLU et de la Trame Verte. Le linéaire de haies et leur niveau de protection est considérablement renforcé dans le PLU. Des projets de plantation de haies nouvelles sont en cours de finalisation dans le cadre du programme Breizh Bocage. L'utilisation de matériaux biosourcé représente également un potentiel de stockage pour le carbone.
Concernant l'estimation des potentiels d'économies d'énergie et de réduction des émissions de GES, les « passoires énergétiques » sont déjà mentionnées dans les documents du PLU (rapport de présentation et OAP), avec l'estimation des émissions de GES en fonction de la typologie de bâtiments et de leur année de construction. Ce parc de logements énergivores comprend une part importante de logements vacants. Depuis huit ans, la Ville accompagne activement les porteurs de projets dans la rénovation du patrimoine bâti. Une attention particulière est portée à la résorption des logements vacants. Dans ce cadre, une convention de partenariat a été conclue entre la Ville et l'Agence Locale de l'Énergie (ALE) afin d'assurer un accompagnement global des porteurs de projets, incluant les aspects énergétiques. Les subventions à la rénovation sont conditionnées à un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.
Par ailleurs, à partir d'une importante étude patrimoniale permettant de déterminer une typologie de bâtiments patrimoniaux, des recommandations sur les techniques de rénovation du bâti ancien sont intégrées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique. L'enjeu est de promouvoir des techniques et matériaux de rénovation et d'isolation adaptés au bâti ancien, compatibles avec son fonctionnement (ventilation naturelle, isolation chaux-chanvre, etc.). Cela permet d'optimiser les gains énergétiques sur le bâti existant, tout en évitant les risques comme l'apparition de mérule due à une mauvaise ventilation et des solutions d'isolation inadaptées.
La ville de Fougères travaille avec Fougères Agglomération dans le cadre du schéma directeur des énergies. Dans ce contexte, plusieurs prospects ont été identifié pour les ENR (voir carte). Des échanges sont également en cours afin de classer l'ensemble de la ville en zone d'accélération pour le photovoltaïque.



Les objectifs du PCAET seront rappelés dans l'OAP thématique. Concernant les objectifs à atteindre pour la rénovation et la construction de bâtiments économes en énergie, l'OAP thématique pourra rappeler l'étiquette de classe énergétique ou le pourcentage de gain énergétique préconisés par les différents outils d'accompagnement à la rénovation.
Des indicateurs de suivi en lien avec le changement climatique seront complétés dans le tableau récapitulatif du rapport de présentation. La consommation d'énergie, le développement des énergies renouvelables et la qualité de l'air donnée par AirBreizh pourront être ajoutés.

D'autre part, la ville a entrepris des travaux de rénovation de bâtiments municipaux, d'écoles et de stades dans cette perspective de diminution de consommation d'énergie et de réduction d'émission de gaz à effet de serre.

Extrait avis MREA (page 15)

3.4.2. Énergie
L'OAP thématique sur cette problématique est très intéressante mais reste trop peu prescriptive pour être réellement efficace. Même si le territoire est couvert par un PCAET, ce dernier ayant une couverture intercommunale, le PLU devrait prévoir plus de mesures adaptées à son territoire.
L'Ae recommande d'intégrer à l'OAP thématique ou au règlement des mesures plus prescriptives pour les constructions nouvelles, y compris les bâtiments d'activités et de services publics, et les extensions.

Réponse :

L'OAP thématique préconise des orientations pour les constructions nouvelles. Des compléments seront apportés en lien avec les axes développés dans le PCAET (utilisation de matériaux biosourcés, systèmes de chauffage, diminution de la température de consigne, étiquettes énergétiques…).

D'autre part, la ville a entrepris des travaux de rénovation de bâtiments municipaux, d'écoles et de stades dans cette perspective de diminution de consommation d'énergie et de réduction d'émission de gaz à effet de serre.

II. Demandes de la commissaire enquêtrice

Question de la CE
L'effet sur la consommation en eau potable du territoire et sur les eaux pluviales à gérer est-il envisagé.
Comment le nouveau PCAET est-il intégré dans les actions développées : règlement, OAP…
L'impact du changement climatique sur le débit des eaux pluviales et le risque inondation a-t-il été pris en compte.
Réponse de la Mairie :
Une étude Hydrologie Milieux Usages Climat (HMUC), portée par le SAGE Couesnon, est en cours et ses résultats seront publiés en 2026. Toutefois, des actions sont d'ores et déjà menées à l'échelle du territoire. Les enjeux de soutenabilité du projet et les justifications seront pris en compte et analysés dans le cadre de cette étude.
Le zonage de gestion des eaux pluviales est conçu pour répondre de manière proportionnée aux enjeux du territoire suivant la priorisation des objectifs selon la pluviométrie locale : L'étude HMUC permettra d'intégrer les effets du changement climatique. Le PCAET est intégré dans l'OAP thématique énergie.
Commentaire CE
La commune a onc prévu de prendre en compte l'impact du changement climatique pour les risques d'inondation.
Climat, air énergie
Les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.
La prise en compte du changement climatique n'est pas abordée, d'une part avec le facteur épisodes pluies torrentielles (cf p68 du rapport) pour les eaux pluviales et le risque inondation, d'autre part avec le facteur sècheresse pour la disponibilité de la ressource en eau potable.
La commune indique que la notion pourra être ajoutée au rapport de présentation. Ce complément du fait des enjeux parait indispensable.

III. Annexes

Rapport de présentation
Toma A
Mise à jour des données sur les émissions de gaz à effet de serre p248-251
Un des axes développés dans le PCAET (axe 4) porte sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre par le secteur agricole. La proposition consiste en un accompagnement et une sensibilisation des agriculteurs pour la diminution des émissions de GES et de la consommation d'engrais azotés.
P263

- Une fragilisation de la ressource en eau disponible (disponibilité par exemple en période de sécheresse et qualité),

- L'impact sur les écosystèmes,
- La vulnérabilité du secteur agricole,
- L'impact sur l'exploitation du bois (fragilisation d'espèces remarquables comme le chêne et le hêtre)
- Les risques sanitaires associés et l'impact sur les populations vulnérables (conditions climatiques extrêmes telles que canicules et grands froids, recrudescence des pollens et des risques allergiques liés, apparition de nouvelles maladies vectorielles (paludisme, chikungunya…), alimentaires, hydriques et respiratoires).
- Risques d'inondation et d'impact sur la gestion des eaux pluviales lors d'épisodes de pluie torrentielle

La ville de Fougères est concernée par une étude Hydrologie Milieux Usages Climat (HMUC), portée par le SAGE Couesnon, qui est en cours et dont les résultats seront publiés en 2026. Cette étude a pour objectifs d'apporter des éléments de connaissances et de méthodes pour aider à la gestion de la ressource en eau, dans un contexte d'évolution des besoins et de changement climatique...

Tome B

P239 compléments sur le tableau des indicateurs

Proposition d'ajouter des capteurs de mesure de la qualité de l'air

Energie	Maitrise des consommations énergétiques	Energie consommée sur les bâtiments publics	Relevés de consommations sur les bâtiments publics	Tous les 3 ans	Commune	Intervention sur les bâtiments publics énergivores pour améliorer leur efficacité thermique
		Efficacité énergétique des logements	Analyse des évolutions annuelles des kWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale Données observatoire de l'environnement de Bretagne	Annuel		Identification de point de blocage réglementaires éventuels lors des analyses des demandes d'installation
			Nombre d'installations de systèmes d'énergie renouvelables	Annuel		
	Production d'énergie renouvelable Suivi de la qualité de l'air	Installation de systèmes d'énergie renouvelables par les particuliers ou par la collectivité sur des bâtiments publics		Annuel		
		Installation de capteurs de mesure	Mesure de quantité de polluants		Air Breizh ou association ou commune	Identification des point de forte pollution

PADD

P18 Pour répondre aux enjeux énergétiques et climatiques, le PLU prend plusieurs dispositions pour organiser son développement futur. Ces dispositions s'inscrivent dans les recommandations du PCAET.

OAP thématique

P23

Une mesure complémentaire favorisant la sobriété énergétique provenant des recommandations du PCAET préconise la diminution de la température de consigne des bâtiments de 2°C pour l'ensemble des bâtiments. Concernant les objectifs à atteindre pour la rénovation et la construction de bâtiments économes en énergie, les subventions à la rénovation sont conditionnées à un gain de performance énergétique d'au moins 35 %. D'autre part, la ville a entrepris des travaux de rénovation de bâtiments municipaux, d'écoles et de stades dans cette perspective de diminution de consommation d'énergie et de réduction d'émission de gaz à effet de serre. Cette démarche se poursuit avec des remplacements de systèmes de chauffage, des régulations de température interne des bâtiments et des optimisations d'utilisation des chauffe-eaux entre autres.

P25

La ville de Fougères travaille avec Fougères Agglomération dans le cadre du schéma directeur des énergies.
Dans ce contexte, plusieurs prospects ont été identifié pour les ENR
Il peut être intéressant de développer le concept de matériauthèque qui permettrait d'encourage et faciliter le recyclage des matériaux comme le recommande le PCAET.

I. Demandes de la CDPNAF
II. Demandes de la Chambre d'agriculture
III. Adaptation du règlement
IV. Avis de la commissaire enquêtrice

I. DEMANDES DE LA CDPNAF

Extrait de l'avis de la CDPNAF – LA CONSTRUCTION D'ANNEXES EN ZONE NATURELLE

Considérant que les règles d'emprise au sol maximum des annexes, fixées à 40 m² hors piscine et cumulables avec des constructions annexes pour piscine d'une emprise au sol de 50 m², compromet l'activité agricole ;

Considérant que les règles d'inter-distance des annexes aux bâtiments agricoles ne sont pas mentionnées ;

Considérant que la distance maximale des annexes au bâtiment principal n'est pas mentionnée ;

Considérant que la date d'approbation du PLU comme date de référence pour éviter la réalisation d'annexes et/ou extensions successives en zone A et N n'est pas mentionnée ;

La CDPENAF émet un avis simple défavorable.

Analyse des 4 demandes

Demande 1 :

« Considérant que les règles d'emprise au sol maximum des annexes, fixées à 40 m² hors piscine et cumulables avec des constructions annexes pour piscines d'une emprise au sol de 50 m², compromet l'activité agricole »

Réponse de la commune :

Il est prévu l'interdiction des annexes de types « piscine » en zone naturelle.

Une modification du règlement de la zone N est proposée ci-dessous.

Demande 2 :

« Considérant que les règles d'inter-distance des annexes aux bâtiments agricoles ne sont pas mentionnées »

Réponse de la commune :

Pour les changements de destination, les extensions et les annexes, une règle de distance entre le bâtiment concerné et les bâtiments agricoles est ajoutée au sein de la zone N.

Il sera ajouté que les extensions et annexes peuvent être autorisées sans modification des distances existantes, lorsque le bâtiment principal se situe déjà en deçà des seuils réglementaires. Cette tolérance s'applique dès lors que les distances existantes sont inférieures à la distance minimale prévue par la réglementation en vigueur concernant les exploitations agricoles.

Demande 3 :

« Considérant que la distance maximale des annexes au bâtiment principal n'est pas mentionnée »

Réponse de la commune :

Une distance de 20 m maximum entre l'annexe et le bâtiment principal est déjà présente en zone N.

Demande 4 :

« Considérant que la date d'approbation du PLU comme date de référence pour éviter la réalisation d'annexes et/ou d'extensions successives en zone A et N n'est pas mentionnée »

Réponse de la commune :

Concernant la demande d'intégration d'une date de référence afin de prévenir la réalisation successive d'annexes et/ou d'extensions, il convient de rappeler que le règlement en vigueur limite déjà la surface totale de l'habitation à 250 m² de surface de plancher, et que l'emprise au sol cumulée des annexes ne peut excéder 40 m². Néanmoins, afin de renforcer cette règle, nous intégrerons cette notion de date de référence.

II. DEMANDES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Extrait

Le rapport de présentation indique qu'il n'y a aucun siège d'exploitation sur le territoire de la commune de Fougères.

Toutefois, la commune compte un centre équestre. Depuis 2005, les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles (L. 311-1 Code rural). Il y a donc bien une exploitation agricole qui a son siège sur le territoire communal.

Réponse de la commune ;

Il est reconnu qu'un centre d'équitation revêt une destination « activités de service » et non « agricole » CE 28 juill. 1993, Rosant, req. n° 103795.

Toutefois, le Conseil d'État a admis qu'un centre équestre constitue un bâtiment agricole au sens de l'article L. 111-3 du code rural, s'il exerce une activité d'élevage ou de reproduction équine, ,CE 31 juill. 2009, Combes et a., req. n° 296197.

Le centre équestre de Montaubert relève de la première catégorie et ne peut donc être considéré comme une exploitation agricole.

Extrait de l'avis de la Chambre d'agriculture – Création d'une zone A

Demande 5 :

Le rapport de présentation indique que la dernière zone A est basculée en zone NPb sans apporter de justification. Aucune zone A n'a été identifiée au plan de zonage. La commune ne présenterait donc aucun secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ?

A notre sens, le zonage NPB n'est pas adapté et les zones agricoles devront être reclassées en A.

Réponse de la commune ;

Le rapport de présentation sera modifié afin de justifier le reclassement d'une zone A en zone NPb. En effet, compte tenu de la superficie restreinte de notre territoire, il apparaît plus cohérent d'harmoniser l'ensemble des zones naturelles (zones N), en les distinguant selon leurs vocations spécifiques : NL, NPa et NPb. Ce reclassement ne remet nullement en cause le maintien ni le développement des activités agricoles, la zone NPb permettant exactement les mêmes usages qu'une zone A.

Extrait de l'avis de la Chambre d'agriculture – LA REDACTION ZONE NPb

Demande 6 :

Le règlement littéral autorise les constructions agricoles uniquement en zone NPB. La rédaction proposée est maladroite et sujette à beaucoup d'interprétation au moment de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Il conviendra de remplacer par l'écriture suivante : les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole par les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**.

Réponse de la commune ;

Cette rédaction est prise en compte pour la zone NPp.

Extrait de l'avis de la Chambre d'agriculture – LES CONSTRUCTIONS LIEES AU STOCKAGE ET A L'ENTRETIEN DE MATERIEL AGRICOLE

Demande 6 :

Les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural sont autorisées en zone NPB. Toutefois, elles sont conditionnées au respect d'une distance de 50 m du siège d'exploitation concernée.

Les CUMA ne sont pas des exploitations agricoles, cette règle d'implantation n'a pas de sens. La superficie est limitée à 150 m² d 'emprise au sol, cela ne correspond pas aux besoins d'une CUMA qui possède généralement le matériel important qu'une exploitation seule ne peut acquérir. Cette restriction de surface rend quasiment impossible la construction par les CUMA.

Réponse de la commune ;

Cette demande d'ajustement est prise en compte pour la zone NPb, sous réserve d'intégration paysagère et de compatibilité avec l'environnement urbain voisin

Extrait de l'avis de la Chambre d'agriculture – LE CHANGEMENT DE ZONAGE DU CENTRE EQUESTRE DE MONTAUBERT

Demande 7 :

Enfin, le seul siège d'exploitation implantée sur la commune est en zone UG correspondant à une zone spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et services publics. Les centres équestres ne rentrent pas dans cette catégorie mais relèvent de l'exploitation agricoles. Il conviendra d'appliquer le bon zonage et le bon règlement à cette structure afin de lui permettre d'évoluer.

Réponse de la commune ;

Il est reconnu qu'un centre d'équitation revêt une destination « activités de service » et non « agricole » CE 28 juill. 1993, Rosant, req. n° 103795.

Toutefois, le Conseil d'État a admis qu'un centre équestre constitue un bâtiment agricole au sens de l'article L. 111-3 du code rural, s'il exerce une activité d'élevage ou de reproduction équine, ,CE 31 juill. 2009, Combes et a., req. n° 296197.

Le centre équestre de Montaubert relève de la première catégorie et ne peut donc être considéré comme une exploitation agricole. À ce titre, il ne saurait être classé en zone A, et ce pour plusieurs raisons :

- Le site est situé dans un environnement résidentiel dense, à dominante pavillonnaire, ce qui rend inadaptée la création d'une zone agricole en ce lieu.

- Le centre équestre exerce une activité de nature sportive et de loisirs, et non agricole.

- Le terrain appartient à Fougères Agglomération, et l'activité du centre équestre s'inscrit dans le cadre des compétences de l'agglomération en matière d'équipements sportifs et de loisirs. Les infrastructures communautaires à vocation sportive ou de loisirs font l'objet d'une gestion mutualisée : l'Aquatis, la base de plein air de Chênedet, le centre hippique de Montaubert, le plan d'eau du Galaché, ou encore le complexe sportif de Saint-Georges-de-Reintembault.

- Enfin, le terrain reste la propriété de l'agglomération et est mis à disposition d'une association à vocation sportive, culturelle et de loisirs : l'Écurie Montaubert Sports Équestres (EMSE).

III. ADAPTATION DU REGLEMENT (ZONE NATURELLE)

Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :	***Proposition de modification de la zone N du règlement écrit :***

Zone N – p111-119	
La zone N intègre des secteurs NPa présentant un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger. La collectivité souhaite protéger ces terrains à des fins environnementales et paysagères de manière à conserver leur caractère naturel ou semi-naturel. Cette zone intègre notamment les espaces identifiés au titre des zones humides. La zone N intègre un secteur NPb présentant un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger, et autorisant les activités agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone N intègre un secteur NL à vocation de loisirs, parcs et jardins familiaux et des secteurs d'accueil touristique. Elle comprend aussi un secteur indicé (z) concerné par le périmètre du SPR. **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE** 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions : Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole : 1 – Constructions nouvelles : En NPa : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.	La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Elle comprend quelques constructions isolées. L'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre. La zone N intègre un secteur NPa présentant un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger. La collectivité souhaite protéger ces terrains à des fins environnementales et paysagères de manière à conserver leur caractère naturel ou semi-naturel. Cette zone intègre notamment les espaces identifiés au titre des zones humides. La zone N intègre un secteur NPb présentant un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger, et autorisant les activités agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone N intègre un secteur NL à vocation de loisirs, parcs et jardins familiaux et des secteurs d'accueil touristique. Elle comprend aussi un secteur indicé (z) concerné par le périmètre du SPR. **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE** 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions : Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole : 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 7 et 8 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement.

1.3. En zone NPb : - Les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole ou qui sont dans le prolongement de l'acte de production ; - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) - Les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural sont autorisées Ces constructions sont autorisées sous réserve : - Qu'elles s'implantent à moins de 50 m du bâtiment du siège d'exploitation concernée (une adaptation pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires) ; - Qu'elle s'implante à plus de 100 m de bâtiments agricoles d'une autre exploitation générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes ; - Que sa superficie soit limitée à 150 m² d'emprise au sol. En zone NL, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des activités autorisées dans la zone : activités de loisirs, parcs et jardins familiaux, secteurs d'accueil touristique, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 1.5. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.	2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la protection des cours d'eau, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 9 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement. A – Constructions nouvelles : 1. En zone NPb, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ou considérées comme le prolongement de l'acte de production ; 2. En zone NPb, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) ; 3. En zone NPb, les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient compatible avec l'environnement urbain voisin. 4. En zone NL, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des activités autorisées dans la zone : activités de loisirs, parcs et jardins familiaux, secteurs d'accueil touristique, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 5. Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les orientation

1.4. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 40 m² ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.	d'aménagement et de programmation sectorielles. 6. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes n'excède pas 40 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant ; - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; - Lorsque la distance minimale entre l'habitation existante et le bâtiment agricole est inférieure à la distance minimale règlementaire, la réalisation de l'annexe est possible sans réduction des inter distances existantes. La réalisation d'annexes de types « piscine » n'est pas autorisée
2 – Constructions existantes : 2.1. L'aménagement et la remise en état des habitations existantes. 2.2. L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes: extension limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m², dans une limite totale de 250 m² de surface de plancher (annexes non comprises). 2.3. Le changement de destination compatible avec la zone des constructions de caractère identifiées au document graphique du PLU, sous réserve cumulativement : - Que le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural ;	7. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre. B – Constructions existantes : 8. L'aménagement et la remise en état des habitations existantes. 9. L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU, selon les règles suivantes: - L'extension est limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m². - Dans une limite totale de 250 m² de surface de plancher (annexes non comprises). - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; - Lorsque la distance minimale entre l'habitation existante et le bâtiment agricole est inférieure à la distance minimale règlementaire, l'extension est possible sans réduction des inter distances existantes. 10. Le changement de destination des constructions de caractère identifiées au document graphique du PLU, compatible avec la zone, sous réserve cumulativement :

- Que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ; - Que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension complémentaire ; - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; - Que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).	- Que le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural ; - Que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ; - Que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension complémentaire ; - Dès lors qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; - Que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
2.4 En zone NL, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant à des fins d'accueil et d'hébergement touristique.	11. En zone NL, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant à des fins d'accueil et d'hébergement touristique.
2.5 En zone NPb, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant, pour les fins définies au point 1.3 – constructions nouvelles.	12. En zone NPb, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant, pour les fins définies au point 1.1.1 – constructions nouvelles. 13. En zone NPa, l'aménagement et la remise en état des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ou considérées comme le prolongement de l'acte de production
3- Autres modes d'utilisation du sol:	C- Autres modes d'utilisation du sol:
3.1. Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.	14. Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
3.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;	15. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ; 16. Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion

3.3. Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. 3.4. Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole. 3.5. L'aménagement de jardins familiaux. 1.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits En zone N sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1.1.1. (…) 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (…) 2.2.1. Constructions à usage agricole : Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions privilégient l'emploi de matériaux d'aspect traditionnel (enduit proche des teintes naturelles, bardage bois, etc…).	ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. 17. L'aménagement de jardins familiaux. 18. Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole. 19. Les travaux de maintenance et de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. 1.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits En zone N sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1.1.1. (…) 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (…) 2.2.2. Aspect extérieur des constructions à usage agricole en zone N Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions privilégient l'emploi de matériaux d'aspect traditionnel (enduit proche des teintes naturelles, bardage bois, etc…). Les constructions destinées au stockage et à l'entretien de matériel agricole, réalisées par des Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées conformément à l'article L. 525-1 du Code rural, devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage rural, en tenant compte de la topographie, de la végétation existante. Des aménagements spécifiques, tels que des haies bocagères, des plantations d'accompagnement ou des traitements de façade adaptés, pourront être exigés à cette fin. Les constructions appartenant à la destination « exploitation agricole » ne devront pas porter atteinte à la qualité patrimoniale des bâtiments environnants, ni générer de nuisances visuelles ou fonctionnelles pour les constructions voisines.

IV AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Conclusions et avis du 19 mai 2025 page 73

Suppression du zonage A

La commune a choisi de classer en NPb la zone agricole. La CA précise que 15,6% de la surface communale est déclarée à la PAC même si aucun siège d'exploitation n'existe sur Fougères. L'agriculture périurbaine et urbaine citée dans le MER est protégée dans ce zonage avec la possibilité de construction et d'évolution de l'activité. Mais la CE s'interroge sur la pertinence de ce choix ; d'une part car lorsque le territoire étudiera le PLUi les autres communes auront un zonage A et sur Fougères il sera différent, et d'autre part un classement en N efface symboliquement la réalité agricole.

Dans les thématiques prises en compte l'activité agricole n'est pas présentée.

Extrait concernant les questions du PVS et les réponses de la commune

Activité agricole

Question de la Commissaire-Enquêtrice

Aucun diagnostic sur l'activité agricole ou les besoins des agriculteurs : Analyse de l'activité agricole p286 : rien n'est précise sur Fougères.

Il est mentionné qu'aucun siège d'exploitation n'est présent sur la commune mais sont-ils en limite sur les communes voisines ?

La CA cite des terres concernées par la PAC, quelle est l'activité agricole réelle ?

Des demandes ou besoins sont-ils exprimés : besoins et animation du territoire avec marchés, vente des producteurs.

Réponse de la commune ;

La commune de Fougères ne compte pas d'exploitation agricole en activité implantée sur son territoire urbain. Quelques zones et notamment Paron sont cultivées en assolement triennal (blé, colza, maïs) ou en herbage. Cette situation s'explique par la faible superficie du territoire communal et la fonction principalement résidentielle, commerciale et industrielle de la ville.

Toutefois, la présence d'activités agricoles dans les communes périphériques, ainsi que la dynamique de certaines filières (élevage porcin, maraîchage, circuits courts), montre l'existence de besoins potentiels en foncier adapté à de nouvelles formes d'agriculture, notamment périurbaine ou urbaine.

Dans le cadre du présent PLU, certaines parcelles en frange urbaine ou en continuité de secteurs non urbanisés ont été classés en zone NPb (Naturelles et permettant le développement d'activités agricoles) afin de préserver leur vocation agricole potentielle, même en l'absence d'exploitation active.

- 3 marchés hebdomadaires se répartissent sur la ville de Fougères, avec un tissu de producteurs locaux important.

Le rapport de présentation sera complété afin d'intégrer ces données.

Commentaire de la Commissaire-Enquêtrice

La question ne portait pas sur les actions de la commune ou de structures départementales mais sur la prise en compte de l'activité agricole par la commune dans son PLU et notamment comment elle intègre la dynamique de certaines filières (élevage porcin, maraîchage, circuits courts), l'existence de besoins potentiels en foncier adapté à de nouvelles formes d'agriculture, notamment périurbaine ou urbaine.

Appréciation de la CE sur le rapport de présentation (3.1.5)

Diagnostic –page 31

Aucun diagnostic n'est présenté sur l'activité agricole. Les choix de Fougères en termes d'aménagement sont liés à l'activité sur les communes voisines ; les compléments annoncés sur ce thème permettront d'argumenter les choix présentés.

Réponse de la commune :

En conclusion, page 31 Le rapport avec les compléments demandés apporte les éléments demandés pour une compréhension du projet

Le Tome A du rapport de présentation est modifié comme suit :

Tome A - Analyse page 92
6. Les potentialités de développement des espaces agricoles :

L'objectif était d'identifier sur le territoire fougerais des parcelles potentiellement intéressantes pour y exercer et y développer une activité agricole. Ce travail d'identification s'est concentré sur les zones naturelles et agricoles (selon le zonage du PLU, il s'agit des zones N, Nl, Nz, Nlz et A).
Ainsi, plusieurs types de milieux (prairies humides, prairies inondables …) ont été superposés afin de localiser des secteurs plus ou moins avantageux pour y pratiquer une activité agricole. Les parcelles concernées ont ensuite été classées selon leur potentiel agricole :

- Parcelles à faible potentiel agricole : terres composées de zones humides (prairies atlantiques et subatlantiques, végétations des bords des eaux, prairies humides améliorées …) et localisées en zone inondable par le zonage du PLU ;
- Parcelles à potentiel agricole moyen : terres composées de prairies permanentes non humides et de terrains en friche, mais situées en zones inondables ;
- Parcelles à potentiel agricole significatif : terres composées de prairies permanentes non humides et de terrains en friche, localisées en dehors des zones inondables.

Les parcelles inscrites au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de la Politique Agricole Commune en 2017 ont été exclues de cet ensemble, car à priori encore dédiées à une exploitation agricole à titre professionnel.

Même si la Ville de Fougères ne dénombre pas de siège d'activité agricole implanté sur son territoire, le présent PLU préserve la vocation agricole potentielle ou existante des zones situées en frange urbaine ou en continuité de secteurs non urbanisés en les classant en zone NPb (Naturelles et permettant le développement d'activités agricoles).

Cette superficie d'environ 12 ha permet notamment de répondre au développement de besoins potentiels en foncier adapté à de nouvelles formes d'agriculture périurbaine.

La fonction de production des terres agricoles de Fougères est ainsi protégée.

La carte ci-dessous présente la localisation sur la commune de Fougères des terres potentiellement intéressantes pour y implanter une nouvelle activité agricole de proximité. **Il se peut cependant que les espaces ciblés ci-après fassent déjà l'objet d'exploitation**. **Une enquête approfondie auprès des propriétaires serait nécessaire pour préciser ces résultats**…

Tome A - Analyse page 299 et suivantes

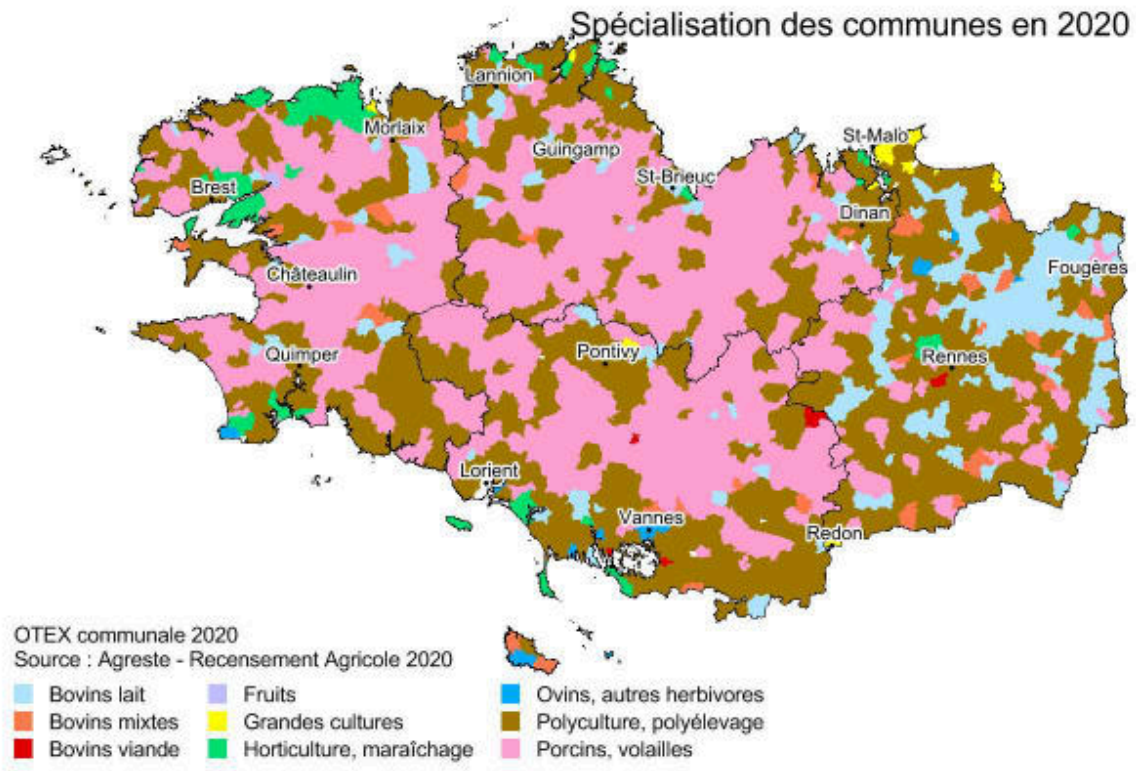
4. Analyse de l'activité agricole :

Le recensement général agricole permet d'analyser le contexte agricole breton et de mesurer ses évolutions sur les dix dernières années.
La cartographie suivante dessine les grandes unités agricoles définies à partir de ce recensement. Fougères appartient à un territoire agricole identifié comme à dominante de production de légumes de plein air, au cœur d'un vaste espace agricole majoritairement tourné vers la production de lait. Cette spécificité de la commune de Fougères est lié à son caractère urbanisé qui laisse peu de place pour les pratiques agricoles nécessitant de plus grandes surfaces foncières. Cette caractérisation se retrouve aussi sur les autres grandes villes bretonnes.

En effet, la faible activité agricole sur le territoire de Fougères s'explique par la faible superficie du territoire communal (1 043 ha) et la fonction principalement résidentielle, commerciale et industrielle de la ville positionnée en tant que ville centre.
L'activité agricole s'est donc logiquement développée dans les communes rurales périphériques qui disposent de terres dont la surface est plus propice à l'installation d'exploitations agricoles et où l'on constate la dynamique de certaines filières (élevage porcin, maraîchage, circuits courts).
Le rapport de présentation montre bien cet effet de ceinturage de la Ville par les espaces agricoles au Nord, au

Sud et à l'Ouest. (Analyse paysagère Tome 1). Le reste du plateau agricole étant situé sur le territoire des communes limitrophes.
Ces espaces agricoles sont situés sur le territoire des communes limitrophes et constituent un « plateau agricole » dont seul le site de Paron est situé sur le territoire de Fougères, à l'Est et où une réelle activité agricole est présente avec une culture en assolement triennal (blé, colza, maïs) ou en herbage. Le reste du plateau agricole étant situé sur le territoire des communes limitrophes

CARTE ACTUALISÉE :



DONNÉES ACTUALISÉES :

Lors de la décennie 2000-2010, le nombre d'exploitations dans le département a baissé de 35 %, alors que la Surface Agricole Utile s'est seulement réduite de 4,0 %. La SAU moyenne par exploitation est ainsi passée à 46 ha, les exploitations de plus de 50 ha représentent 60% des exploitations, mais 75% de la SAU départementale.

Lors de la décennie 2010-2020, le nombre d'exploitations sur le territoire de Fougères Agglomération a baissé de 25 %, alors que la Surface Agricole Utile moyenne a augmenté de 35 % et est passée de 40 ha à 54 ha. La part de la SAU des grandes exploitations est passée de 35 % à 51 %.

La part des exploitations individuelles est passée de 60 % à 48 % au profit de regroupements en GAEC (de 11 % à 20 %) ou en EARL (de 25% à 29 %).

Ce regroupement des exploitations a induit une diminution du nombre de chefs d'exploitation, mais un maintien des effectifs salariés.

La spécialisation dominante reste la production laitière (42 % des exploitations moyennes ou grandes).

Les cultures végétales sont liées à ces pratiques dominantes, avec une forte orientation vers l'alimentation animale. L'assolement est essentiellement constitué de fourrages et de prairies pour l'alimentation du cheptel, essentiellement bovin. Les surfaces cultivées en fourrages annuels (dont le maïs fourrage) atteignent 11 039 ha

en 2020, en progression de près de 6 % sur 10 ans. Les surfaces en herbe, constituées en grande partie de prairies temporaires, représentent 42 % de la SAU.

Soutien des filières courtes locales

Afin de soutenir la commercialisation en circuits courts, trois marchés hebdomadaires animent la Ville et permettent aux producteurs locaux du Pays de Fougères de vendre leurs produits. Ces trois marchés sont complétés par l'existence d'une AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) qui tient une permanence hebdomadaire en centre-ville.

Par ailleurs, le service de la restauration municipale a mis un place une stratégie de sourcing pour la préparation de 157 000 repas annuels en moyenne, permettant ainsi, à l'échelle de la Ville, de prendre en compte le potentiel agricole de son territoire.

A travers deux types de marchés publics (national et local), le service s'attache à valoriser la filière courte de proximité et concentre ses achats sur la Région Bretagne et le Pays de Fougères. Il a été fait le choix d'une alimentation de qualité avec 26 % des produits fournis par des filières BIO et 47 % en loi EGAlim (*), conformément au PAT « l'eau à la bouche » (Projet Alimentaire du Territoire du Pays de Fougères) piloté Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne, accompagnés par le Pôle de développement de l'économie sociales et solidaire du Pays de Fougères et l'association « EcoSolidaireS ». En effet, l'un des objectifs stratégiques du PAT est d'approvisionner en produits sains, durables et locaux la restauration collective, la restauration privée et les habitants du territoire en accompagnant la mise en œuvre de la loi AGAlim et en développant les circuits courts de proximité.

(*) La **loi du 30 octobre 2018 pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine, durable et accessible à tous**, couramment appelée « **loi EGalim** » ou « **loi alimentation de 2018** » Cette loi est issue des États généraux de l'alimentation (EGA) lancés en 2017 qui a réuni des acteurs de la société civile.

Thème économie et commerce

I. Avis des PPA
- Fougères agglomération (page 3 de l'avis)
- Chambre de Commerce et d'Industrie (page 2 de l'avis)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (pages 1, 2 et 3)

II. Enquête publique
- Demandes formulées à l'enquête
- Avis et conclusions de la commissaire enquêtrice

I. Avis des PPA

Extrait de l'avis de Fougères Agglomération

Activité économique

Le PLU rappelle que le développement économique est de compétence communautaire. Il ne prévoit pas d'inscrire de nouveaux espaces d'activités sur la commune de Fougères, les zones d'activités communautaires en développement étant situées sur d'autres communes. Le règlement vise à améliorer la qualité architecturale des nouveaux projets au sein des zones d'activités communales et notamment le long des axes routiers d'entrée de ville.

Extrait de l'avis de la CCI

Concernant l'économie nous souhaitons qu'en introduction du PADD page 3 soit indiqué que le développement de la ville s'appuie fortement sur le dynamisme industriel du territoire. En effet, vous évoquez les équipements et services propres à toutes les villes moyennes alors que la spécificité historique de Fougères est celle d'être une ville industrielle. Nous souscrivons au maintien d'un zonage spécifique pour l'industrie sur la zone de la Guénaudière mais réitérons notre demande d'attribuer le zonage UAc aux parcelles occupées par l'entreprise Gélin afin de permettre tout type d'évolution en lien avec le secteur 1AUA de la commune voisine de Beaucé. Il est par ailleurs indiqué que la station d'épuration sera en capacité de faire face à la croissance de la population. Il est important de rappeler que cette station peut aussi être amenée à accueillir des effluents industriels prétraités et contribuer ainsi à l'attractivité économique du territoire. Il convient aussi d'être vigilant au sujet du développement du secteur de la Placardière, l'usine SAFRAN ayant déjà été contrainte d'investir dans des isolants phoniques pour réduire les émergences de bruit. Prescrire de l'isolation phonique en bordure de voie verte sur l'espace public serait de nature à sécuriser l'entreprise et réduire le risque de recours de riverains. Enfin il faut tenir compte des très importants besoins en stationnement des entreprises de main d'œuvre de maroquinerie sur la zone de la Guénaudière.

Nous souscrivons aux orientation prises en matière de commerce, notamment de na permettrez qu'aux seules cellules de plus de 300 m2 de s'implanter sur les zones d'activité périphériques. Privilégier le stationnement de courte durée en proximité des commerce s est une bonne orientation tout comme celle de rehausser le seuil de plancher commercial pour imposer des places de parking privatives.

Extrait avis CMA

Sur le rapport de présentation :

Je m'interroge sur l'absence d'une analyse plus globale des activités économiques de la commune, notamment artisanales, intégrant celles qui exercent dans la tâche urbaine en dehors des zones d'activités et des linéaires commerciaux. En effet, leur non prise en compte peut être préjudiciable pour avoir une vision exhaustive des enjeux de mixité fonctionnelle, aujourd'hui mais aussi demain, notamment dans le cadre des projets urbains pressentis sur les friches industrielles de la commune.

Sur le PADD :

Si je souscris de manière générale à vos orientations en matière de développement économique, je m'interroge toutefois sur la manière dont vous avez qualifié les besoins en foncier des entreprises sur la durée du futur PLU au sein des zones d'activités économiques. En effet, il serait pertinent d'apporter des précisions supplémentaires sur ces besoins économiques spécifiques à venir. Quelles sont les typologies d'activités prioritaires, et comment ces besoins ont-ils été évalués ?

De la même manière, une clarification sur la manière dont le PLU envisage le devenir des activités sans vitrine, notamment artisanales hors des zones d'activités, en particulier dans les secteurs moins centraux, serait également bénéfique.

A ce titre, on peut envisager de considérer les cellules commerciales vacantes en bordure de polarité comme

une réserve potentielle d'implantation pour d'autre types d'activités (bureaux, petits ateliers, ou encore activités de services avec accueil de client).
Enfin, je partage votre vision sur le commerce de proximité et son renforcement qui passe par une régulation forte des implantations commerciales hors polarités existantes afin d'éviter une dispersion et une fragilisation de l'offre à l'échelle de la commune.
Sur la plan et le règlement

- Considérant vos objectifs en matière de renforcement de la polarité artisanale et commerciale tel exprimés dans le PADD, je m'interroge sur l'encadrement des nouvelles implantations commerciales hors polarité et hors zones dédiées : pourquoi autoriser l'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, de nouvelles cellules appartenant à la destination « commerce et activités de services » d'une surface de plancher supérieure à 300 m2 ? Une telle écriture risque de générer des implantations opportunistes hors polarités, suivies de possibles divisions au sein des cellules qui seront difficiles à suivre, vous exposant au risque de voir apparaître de nouvelles « polarités de fait ».
- En zone UA :

En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services », à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », sont autorisées. Une telle écriture peut être source d'implantations opportunistes pour des activités génératrices de flux de clientèle qui auraient leur place dans la centralité ou les zones commerciales existantes. Il en est de même pour la sous-destination « entrepôt », quand elle concerne les activités de logistique/colis/messagerie, qui tendent à concurrencer sur les zones d'activités existantes l'implantation des activités productives.

Sur les OAP :
J'ai examiné avec intérêt vos orientations d'aménagement, notamment celles concernant d'anciens sites industriels, comme l'ancienne usine Minelli, l'ancienne usine Bertin, ou encore l'ancien site JB Martin.
Sur ces sites, qui présentent aujourd'hui des aménités intrinsèques en matière d'accueil d'activité économique, il serait intéressant d'envisager une composante artisanale productive, dans une approche intégrant pleinement les principes de mixité fonctionnelle.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

En préalable à la réponse aux trois avis ci-dessous, Nous rappelons que la question du développement économique relève de la compétence communautaire.
Le PLUi à venir prochainement viendra homogénéiser et approfondir ces questions liées aux activités économiques. L'évaluation des besoins en foncier pour les entreprises sur la durée du futur PLUi ainsi que l'identification des typologies d'activités prioritaires au sein des zones d'activités économiques communautaires seront analysées plus particulièrement à l'échelle intercommunale.
Concernant l'avis de Fougères Agglomération :
Fougères Agglomération ne formule pas de demande particulière. L'avis se contente de reprendre des éléments du projet de PLU relatifs à l'activité économique.
Concernant l'avis de la CCI :
La CCI souhaite que le PADD soit modifié pour indiquer que le développement de la ville s'appuie fortement sur le dynamisme industriel.
Le complément suivant sera apporté en page 3 du PADD pour préciser ce point.

Extrait du PADD complété :

A l'instar de toutes les villes de taille moyenne, Fougères est le lieu d'implantation de plusieurs grands équipements : lycées, hôpital, maisons de jeunes, organismes de formation, stades et salles de sports : Les Ateliers, médiathèque, cinéma, théâtre, centre culturel, etc. Tous sont structurants, et utilisés par les habitants de tout le territoire. Quant aux services (administratifs, tertiaires, de santé, équipements pour la petite enfance), ils sont également très présents dans notre ville.

« (…) **Fougères se distingue aujourd'hui comme un pôle économique dynamique, conjuguant un riche héritage industriel à une diversification réussie de ses activités.**
La ville a su capitaliser sur son passé manufacturier pour développer des secteurs porteurs tels que

l'électronique, la métallurgie, l'agroalimentaire, la pharmacie et la cosmétique. Des entreprises de renom, comme Safran, y ont implanté leurs unités de production, renforçant l'attractivité du territoire.
Située au cœur d'un bassin agricole et industriel, Fougères bénéficie d'un environnement propice à l'implantation d'entreprises qui contribuent activement à la croissance économique locale. En tant que principale ville industrielle d'Ille-et-Vilaine, son développement repose aujourd'hui sur un tissu entrepreneurial solide, des infrastructures adaptées et une localisation stratégique sur l'axe Rennes-Caen.
Fougères s'affirme aujourd'hui comme un pôle économique dynamique, alliant tradition industrielle et diversification sectorielle. *(…) ».*

Un zonage spécifique pour l'industrie (UAi) sur la zone de la Guénaudière est maintenu et démontre l'importance accordée au secteur industriel sur le territoire de Fougères. Afin de conserver la spécialisation des zones, le projet de PLU prévoit également de maintenir un zonage spécifique pour le commerce (UAc).
Toutefois, afin de permettre l'évolution de certains bâtiments industriels et en cohérence avec les activités déjà présentes le long du Boulevard Michel Cointat, la mutabilité de classement de la zone UAi en UAc sera examinée dans le cadre de la présente procédure.
Concernant enfin l'émergence de bruit de l'usine SAFRAN, la prescription d'isolation phonique en bordure de voie verte sur l'espace public ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme. A noter que la Ville porte une attention particulière au maintien et au développement de cette entreprise sur notre territoire et reste attentive aux bonnes conditions de son développement.

Concernant l'avis de la CMA :

Sur le PADD, le rapport de présentation et les OAP

Le projet de PLU et la gestion économe du foncier économique

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) favorise une gestion économe du foncier en optimisant les surfaces aménagées dans les zones d'activités existantes. Cette orientation repose sur une analyse approfondie de la localisation et de la quantification des espaces économiques menée à l'échelle supra-communale, comme détaillé dans le rapport de présentation (Tome 2, pages 17 et 18 – 1.2.1).
Les zones d'activités présentes sur le territoire intercommunal sont complémentaires et offrent encore d'importantes possibilités de développement, notamment sur les communes périphériques. Dans ce contexte, aucune extension des espaces économiques n'est prévue dans le PLU communal, ces enjeux étant désormais de la compétence de Fougères Agglomération.

Soutien à l'activité artisanale et mixité fonctionnelle

Bien que la compétence en matière de développement économique soit communautaire, la Ville soutient activement l'intégration ponctuelle d'activités artisanales. Cette approche contribue à renforcer la diversité des fonctions économiques tout en facilitant la reconversion de sites industriels.
De manière générale, le règlement du PLU encourage la mixité fonctionnelle dans toutes les zones, dans le respect des vocations définies. Ainsi, les activités artisanales ou commerciales sont autorisées dès lors qu'elles respectent les règles d'implantation prévues. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), bien que souvent à dominante résidentielle, n'excluent pas ces activités.

Les zones dédiées aux activités économiques

Le PLU comprend notamment la zone UAI, spécifiquement dédiée aux activités industrielles et artisanales. Il réaffirme la volonté de conforter la vocation industrielle de la zone de la Guénaudière, tout en veillant à prévenir sa déviation vers des activités commerciales.
Malgré la faible superficie de la commune, les besoins actuels en implantation d'activités artisanales sont globalement satisfaits. Les nouvelles installations interviennent souvent à l'occasion de mutations d'entreprises. À ce jour, aucune activité artisanale n'a été signalée comme étant dans l'impossibilité de s'implanter, que ce soit sur le territoire communal ou intercommunal.

Plan Commerce et Artisanat

La Ville mène depuis plusieurs années une politique volontariste à travers son Plan Commerce et Artisanat, dont la version actuelle couvre la période 2022-2026. Ce plan vise à soutenir et dynamiser l'activité artisanale, en lien étroit avec Fougères Agglomération. Une attention particulière est portée aux porteurs de projets, avec un accompagnement personnalisé favorisant l'émergence d'initiatives locales.
L'intégration d'activités artisanales dans les cellules vacantes ou les secteurs sous-utilisés est encouragée car elle permet de valoriser l'existant tout en limitant le besoin d'urbanisation supplémentaire. Une étude plus approfondie pourra être menée à l'échelle intercommunale pour évaluer les besoins et le potentiel d'implantation future.
Compte tenu de la superficie limitée de notre territoire communal (1043 hectares), une approche plus globale des enjeux économiques, tant industriels qu'artisanaux, sera envisagée à la lumière d'une réflexion sur la

création d'une commune nouvelle. **Cette démarche permettra à Fougères de renforcer son rôle de ville-centre et de stimuler le développement économique ainsi que l'offre de services sur l'ensemble du territoire.**

Stationnement et accessibilité

La question du stationnement, qu'il soit privé ou public, est également prise en compte. Le règlement du PLU impose la création de stationnements adaptés aux usages selon les zones, notamment pour accueillir les salariés des entreprises.

En ce qui concerne l'accessibilité aux commerces et activités, la Ville accorde une attention particulière à l'offre de stationnement public. Cette stratégie vise à renforcer l'attractivité du centre-ville face à la concurrence des grandes surfaces périphériques. Le centre-ville de Fougères dispose d'environ 4 000 places de stationnement (hors résidentiel), incluant des zones payantes, gratuites, et en zone bleue avec une cinquantaine d'arrêts minute favorisant les rotations rapides.

Un parking gratuit de plus de 500 places, à proximité immédiate du centre-ville, est également mis à disposition. Il est desservi par un ascenseur urbain facilitant l'accès piéton, cycliste ou à mobilité réduite.

Une étude globale du stationnement a été conduite au premier semestre 2022 afin d'adapter au mieux l'offre aux usages actuels. La Ville bénéficie en outre du dispositif Action Cœur de Ville, qui permet de mobiliser des soutiens pour renforcer l'attractivité commerciale et artisanale du centre. Ces éléments seront intégrés au PADD et au rapport de présentation.

Concernant ces thématiques, le PADD, le rapport de présentation et les OAP seront modifiés en ce sens.

Sur le règlement :

Rappel de la demande

> En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services », à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », sont autorisées. Une telle écriture peut être source d'implantations opportunistes pour des activités génératrices de flux de clientèle qui auraient leur place dans la centralité ou les zones commerciales existantes. Il en est de même pour la sous-destination « entrepôt », quand elle concerne les activités de logistique/colis/messagerie, qui tendent à concurrencer sur les zones d'activités existantes l'implantation des activités productives.

Cette demande sera prise en compte lors de l'approbation du PLU. Désormais, en zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la sous destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne seront pas autorisées.

X interdit
O autorisé

	PLU actuel	PLU arrêté 2024	PLU approuvé 2025	commentaires
industrie	O	O	O	
entrepôt	O	O	O	Avis CMA
Habitation liée à l'activité	O	O	O	
Commerces de détail	X	X	X	Sous destination artisanat et commerce de détail
Artisanat avec une activité commerciale : cordonnerie)	O	X	X	Appartient à la même sous-destination artisanat et commerce de détail, et s'apparente davantage à du commerce de détail

Artisanat affilié à l'industrie (maçonnerie, menuiserie..)	O	O	O	Sous destination industrie
Commerce de gros	O	O	O	Destination commerces et activités de service
tertiaires	O	O (**bureau : activités de direction** et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires)	O (**bureau : activités de direction** et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires)	Une partie des activités tertiaires
Services	O	O activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**	Avis favorable CMA
Hébergement hôtelier et touristique	O	O	O	Destination commerces et activités de service
restauration	O	O	O	Destination commerces et activités de service
cinéma	O	O	O	Destination commerces et activités de service
Equipements d'intérêt collectif	O	O	O	

Adaptation du règlement

<u>Les articles 1.1.1 et 1.1.2 du règlement seront modifiés.</u>

1.1.1

4- En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », et **« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,** sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre.

1.1.2

3-En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux à usage de « commerces et activités de services » appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et **« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».**

II. Enquête publique

1 Demandes formulées à l'enquête publique

Rappel

Encadrement des activités commerciales le long des linéaires commerciaux

Le nouveau règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise à renforcer les règles d'implantation commerciale afin de conforter l'activité dans le centre-ville et les pôles commerciaux de quartier.

En bordure des linéaires commerciaux (simples et renforcés), identifiés sur le règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée affectés aux commerces ou services vers du logement ou tout autre usage est interdit, sur une profondeur minimale de 10 mètres à partir de la façade sur rue.

Extrait du règlement page 25.

1. Protection des commerces existants

En bordure des linéaires commerciaux (simples et renforcés) identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade sur rue. **Pour les locaux appartenant à la sous destination « artisanat et commerce de détail », le changement de sous-destination est interdit, à l'exception de la sous-destination « restauration ».**

Cette disposition exclut donc l'installation d'activités telles que banques, assurances, mutuelles ou études notariales à la place de commerces de détail, en particulier dans le centre-ville.

NB : Il est cependant important de préciser que les changements de sous-destinations des locaux commerciaux ne nécessitent pas toujours le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, notamment lorsqu'aucune modification de façade n'est prévue.

Encadrement des nouvelles implantations commerciales (règle des 300 m²)

Rappel de la règle au PLU arrêté

L'implantation de nouvelles cellules relevant de la **destination « commerces et activités de service** » (par construction neuve ou changement de destination) est strictement encadrée.

Cette réglementation vise à éviter la dispersion des commerces, notamment le long des axes routiers d'entrée de ville, et à renforcer les polarités commerciales existantes, en cohérence avec les objectifs du PLU.

Elles concernent six sous-destinations : artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique et cinéma.

- **En deçà de 300 m² de surface de plancher**, elles ne sont autorisées que le long des rues identifiées comme appartenant aux périmètres de centralité sur le document graphique.

- En dehors de ces rues, seules sont autorisées :
  - Les extensions d'activités existantes ;
  - L'implantation de nouvelles activités dans des locaux déjà classés en « commerces et activités de service » ;
  - La création de cellules de plus de 300 m².
- Exceptions en zone UAc :
  Le seuil de 300 m² ne s'applique pas aux :
  - Stations-service, concessions automobiles, cafés, hôtels, restaurants ;
  - Cellules commerciales adossées à une activité de production artisanale ou industrielle, servant à la vente de produits issus de cette activité.

Demandes d'évolution du règlement

Dans le cadre de l'enquête publique, certaines demandes ont été formulées pour assouplir ces règles.

Extrait : Projet Bd Groslay

Une demande a été formulée pour permettre la création d'une cellule commerciale de 100 m² avec logement attenant, boulevard Groslay, sur un terrain à bâtir avec stationnement. Ce projet se heurte à la règle des 300 m² (Atelier Quarzt). Cette activité relève de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Cette demande d'adaptation de la règle d'implantation n'est pas retenue : l'implantation des activités appartenant à la sous-destination « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne pourra se

faire qu'au sein des périmètres de centralités identifiés au Plan Local d'Urbanisme dans le cas où leur taille serait inférieure à 300m².

Extrait : Rue de Laval – Projet SARL GTS

Une autre demande a été formulée par un promoteur pour l'implantation de cellules appartenant à la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (8 cellules de 696 m² au total) en R+1 avec sous-sol, sur un terrain classé récemment en zone UEc. Ce site, en entrée de ville, a fait l'objet d'un changement de zonage qui exclut une vocation commerciale.

Le classement en zone UEc sera maintenu ; et il n'y aura pas de création de pôle de centralité sur ce secteur.

Cependant, en dehors des pôles de centralité, et en zonage UEc, il est autorisé la création de cellules commerciales de plus de 300 m².

2 Avis de la commissaire enquêtrice (19 mai 2025)

EXTRAITS DES CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PLU DE LA CE :

PADD : Les avis PPA-PPC

Page 36

Avis de la CMA

Dans le PADD, préciser l'évolution prévue de l'implantation de l'activité artisanale notamment dans le règlement

Réponse de la Mairie :

Le projet de PLU favorise une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces aménagées dans les zones d'activités.

Le PLU comprend une zone UAI, spécifiquement destinée à préserver strictement les activités industrielles et artisanales.

Commentaire CE

La commune ne répond pas à la question sur les dispositions du règlement qui concernent l'activité artisanale. La zone UAI correspond-elle à la demande

Réponse de la commune :

La zone UAi correspond à une zone d'activités industrielles et commerciales. Toutefois, la rédaction du règlement littéral a quelque peu évolué afin d'y interdire les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la sous destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » qui ont davantage leur place en centre-ville ou dans les zones commerciales existantes.

La zone UAi permet donc de répondre à l'implantation de l'artisanat sous certaines conditions et est complémentaire de la zone UAc.

Par ailleurs, le règlement littéral a fait évoluer l'implantation de nouvelles cellules relevant de la **destination « commerces et activités de service** » (par construction neuve ou changement de destination) qui est strictement encadrée.

En effet, si, pour les activités à destination d''artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma, leur surface de plancher est inférieure à 300 m², celles-ci ne pourront s'implanter que le long des rues identifiées comme appartenant aux périmètres de centralité sur le document graphique du PLU.

En dehors de ces rues, seules sont autorisées la création de cellules commerciales de plus de 300 m², les extensions des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités dans des locaux déjà classés en « commerces et activités de service ».

Les seules exceptions concernent les stations-service, les concessions automobiles, cafés, hôtels, restaurants, ainsi que les cellules commerciales adossées à une activité de production artisanale ou industrielle, servant à la vente de produits issus de cette activité en zones UAc où leur surface peut être inférieure à 300 m².

Cette réglementation vise à éviter la dispersion des commerces, notamment le long des axes routiers d'entrée de ville, et à renforcer les polarités commerciales existantes, en cohérence avec les objectifs du PLU.

Le PADD sera complété en ce sens. En page 8 concernant l'activité commerciale et artisanale et en page 16 concernant le stationnement.

Le Tome 2 du rapport de présentation est mis à jour.

OAP – page 44-45
Avis PPA-PPC :
Avis de la CMA
Dans les OAP anciens sites industriels envisager une composante artisanale
Réponse de la Mairie :
L'ajout d'activités artisanales dans les projets urbains (friches industrielles) renforce la diversité des fonctions économiques et facilite la transition de certains sites. Le règlement encourage la mixité fonctionnelle dans l'ensemble de ses zones et n'interdit pas le développement d'activités artisanales ou commerciales.
Commentaire CE
La commune pourrait préciser comment insérer une composante artisanale. Une activité artisanale peut générer du bruit, des besoins de stockage… pas toujours compatibles avec la mixité souhaitée.
Appréciation de la CE :
Dans les OAP sur les anciens sites industriels la CE recommande de compléter les objectifs fixés par des dispositions particulières pour permettre l'installation d'artisans. De nombreuses interventions ont porté sur ce point qui est un sujet qui apparait sensible.
En conclusion, La CE souligne l'objectif affiché de neutralité des opérations par rapport à la lutte contre le ruissellement. La CE note que la rédaction sur les dispositions communes aux OAP sera complétée et que les OAP 1, 6, 9, 11 et 14 vont évoluer pour prendre en compte les contributions du public et des PPA. L'OAP 2 est différée ; Les OAP des anciens sites industriels devront prendre en compte les enjeux pour l'activité artisanale.
Les OAP seront complétées et modifiées en ce sens, et plus particulièrement celle de Paron dont l'aménagement du site se conçoit comme un nouveau quartier de la Ville.
Les OAP prévoient une urbanisation à dominante habitat sans compromettre le développement de l'activité artisanale, sous réserve qu'elle soit compatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
REGLEMENT LITTERAL - Page 50
3.5.2. Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune
Activités artisanales ou de services
3 contributions portent sur des besoins de surfaces pour des activités libérales ou de services, de « commerces sans vitrines » pour lesquelles une offre de stationnement immédiate est importante. Comment le règlement peut-il les prendre en compte ?
Réponse de la Mairie :
Pour les commerces existants, la Ville a adopté un nouveau Plan Commerce et Artisanat pour la période 2022-2026 permettant de définir des actions et de mieux répondre aux besoins en stationnement des activités. En parallèle, une étude globale du stationnement dans la ville a été réalisée courant 1er semestre 2022.
Enfin, la Ville a la chance de bénéficier du dispositif Action Cœur de Ville qui permet notamment de bénéficier du soutien de nombreux partenaires pour développer des actions en faveur des commerçants et artisans.
Par ailleurs, pour les nouvelles implantations, le règlement littéral prend en compte le stationnement des commerces et prévoit, pour chaque zone (UC, UD, UE, UO, UA) :

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher créée

- A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services :

Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services :

- Pour les activités créant une surface de plancher supérieure à 100 m² (supérieure à 300 m² en zone UCc), une place de stationnement par tranche complète de 60 m². En dessous de ces surfaces de plancher, aucune place n'est exigée.

Hébergement hôtelier et touristique (Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) :

- Une place de stationnement par chambre.

Commentaire CE

La question portait sur les besoins de surface avec stationnement pour des activités libérales ou artisanales. Dans ses conclusions la commissaire-enquêtrice a rendu un **Avis favorable** à la révision N°1 du PLU de Fougères **avec 3 recommandations**.

Extrait de la page 76 des conclusions sur le PLU :

« Recommandation N°3 : De nombreuses observations des PPA et du public portent sur la prise en compte des besoins spécifiques des artisans et professions libérales pour leur installation et leur évolution. Le PLU modifié devrait préciser comment elle est prise en compte ».

En complément des réponses ci-dessus, les réponses aux commentaires de la commissaire enquêtrice ainsi que les modifications apportées aux documents du PLU, permettent de répondre à cette recommandation.

Thématique déplacements

I. Demandes des PPA

II. Demandes de la commissaire enquêtrice

III. Annexes

I. Demandes de l'Etat

Extrait avis de l'Etat

Il est nécessaire de préciser dans le règlement de la zone NPa que « Les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières sont autorisés », pour les articles 6 (zones humides), 7 (secteurs soumis au risque d'inondation), 10 (éléments patrimoniaux paysagers).

Le rapport de présentation précise que « l'*accessibilité au centre-ville par le réseau de* transport en commun est aussi un objectif majeur qui guide les réflexions en cours sur l'implantation *d'un pôle d'échange multimodal, et sur la requalification du boulevard Jean Jaurès* ».

Les OAP en périphérie (OAP 2, OAP 5, OAP 13, OAP1 et OAP 3) sont entre 10 à 25 minutes du PEM et du centre. Le recours à la marche est donc peu envisageable au quotidien. Le schéma vélo de Fougères identifie toutefois des aménagements structurants ou secondaires, à proximité de ces zones, sans préciser le calendrier de réalisation.

La localisation de ces OAP et le nombre de logements à terme (dont l'OAP 5 : 529 logements) sont actuellement en retrait de la desserte en transport en commun (lignes et arrêts du réseau de bus urbain).

Les impacts du développement de l'électromobilité ne sont pas déclinés dans le PLU malgré les besoins recensés dans le rapport de présentation (déficit de l'offre de stationnement dont privée) et dans le SDIRVE du SDE 35 (manque de capacités de recharge à destination de particuliers, retard dans le déploiement de bornes à charge lente et accélérée…)

Le rapport de présentation établit un diagnostic détaillé de l'état du stationnement public mais n'identifie pas de sites pour accueillir des places dédiées et/ou des points de dépose. La commune ne dispose pas d'aires de covoiturage officielles. En 2018, l'AUDIAR avait recensé des pratiques de covoiturage à plusieurs endroits de la commune : rue de Laval, bd de Groslay, route de Saint-James, allée des angevines… Par ailleurs l'agglomération dispose d'une schéma d'aires de covoiturage depuis 2019.

L'emplacement réservé 90 (extension du stationnement pour la gare routière), s'inscrit dans le projet global de PEM, lauréat de l'appel à projets TCSP 2021. L'emplacement réservé détermine une superficie de 4 280 m². Le projet prévoit la création de 56 places avec un parc urbain. ***Il aurait été souhaitable de préciser que cet emplacement réservé n'est pas uniquement destiné à la réalisation de stationnements***. Par ailleurs, le rapport de présentation, volume 1, indique sur le stationnement : « *Au vu de ces résultats, il est à noter qu'il reste des réserves de capacités sur le parking du* Château, le parking de la Poterne, le parking du Nançon, le parking du cinéma, le forum de la gare *et la place de l'Europe ».* Ainsi, on peut s'interroger sur la nécessité de créer 56 places supplémentaires au sud de la Gare Routière, dans la mesure où la création d'un PEM ne se traduira pas par un changement massif de services : la gare routière restant majoritairement un point d'échanges pour le transport scolaire.

Observations :

Pour rendre les autres modes de déplacements attractifs par rapport à la voiture individuelle, la localisation des zones à urbaniser en périphérie va impliquer une coordination entre aménagements de ces zones et déploiement projets de mobilité[7]. Ce choix d'aménagement implique aussi de développer les pôles de proximité évoqués dans le rapport de présentation

Le projet de restructuration de la Gare Routière et la création d'un PEM sont mentionnés. Néanmoins, les tracés et les impacts éventuels de la création d'un CHNS ne sont pas identifiés. Ce projet est pour la commune et l'agglomération un vecteur fort d'intermodalité.

[7] Projets de mobilité : création du PEM avec rabattements, passage à 30 km/h à l'échelle communale, infrastructures prévues au schéma vélo, politique de stationnement pour un meilleur partage de la voirie, optimisation et création de nouveaux arrêts dans le cadre du renouvellement de la DSP du SURF au 01/01/25…

L'agglomération et la ville de Fougères disposent de schémas planifiant les aménagements cyclables. La priorisation de la réalisation de ces projets devrait être articulés avec le développement urbain envisagé dans le présent PLU. Les ER 55, 58 et 88 destinés aux modes doux ne semblent pas avoir une vocation de desserte utilitaire et semblent davantage être voués à une utilité de loisirs.

Le règlement pourrait rappeler les dispositions en faveur de l'électromobilité (art L. 113-11 du CCH et suivants), intégrer et décliner les travaux SDIRVE (identification fine des zones d'habitat où la recharge n'est pas possible, identification des parkings publics à équiper et/ou pré-équiper)

Le règlement pourrait comporter des dispositions pour favoriser la mutualisation du stationnement

Réponse :

Sur les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de DUP

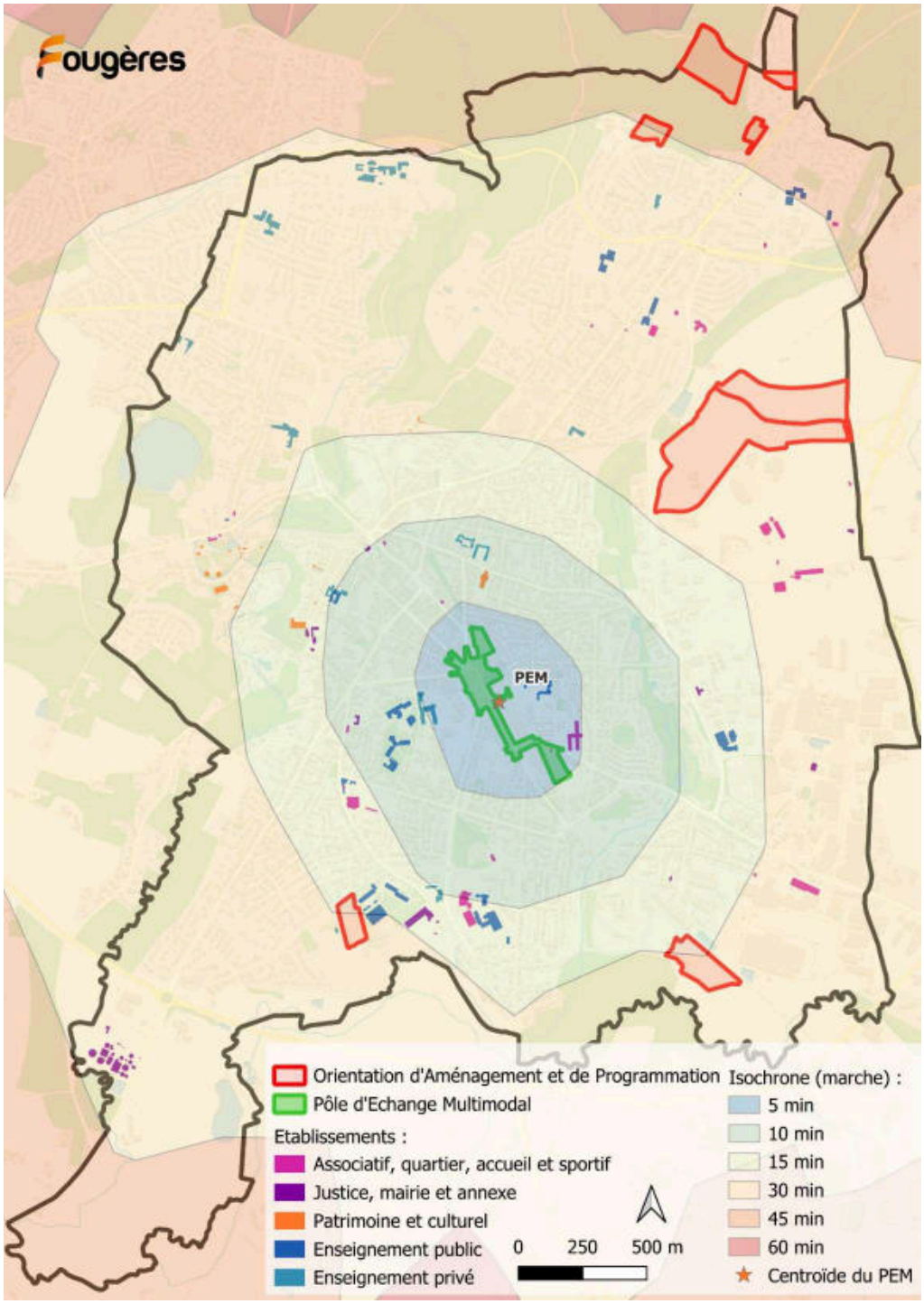
Il n'est pas envisagé de modification au règlement pour la zone NPa, mais d'adapter les dispositifs généraux du règlement pour autoriser « Les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique », aux articles 7 (zones humides), 8 (secteurs soumis au risque d'inondation), 11 (éléments patrimoniaux paysagers).

Pour l'article 11 relatif aux éléments patrimoniaux paysagers, nous ajouterons la nécessité de réaliser ces projets sous réserve de limiter l'impact sur les éléments paysagers et de prévoir une compensation par des plantations de qualité équivalente, dans le cadre des mesures ECR.

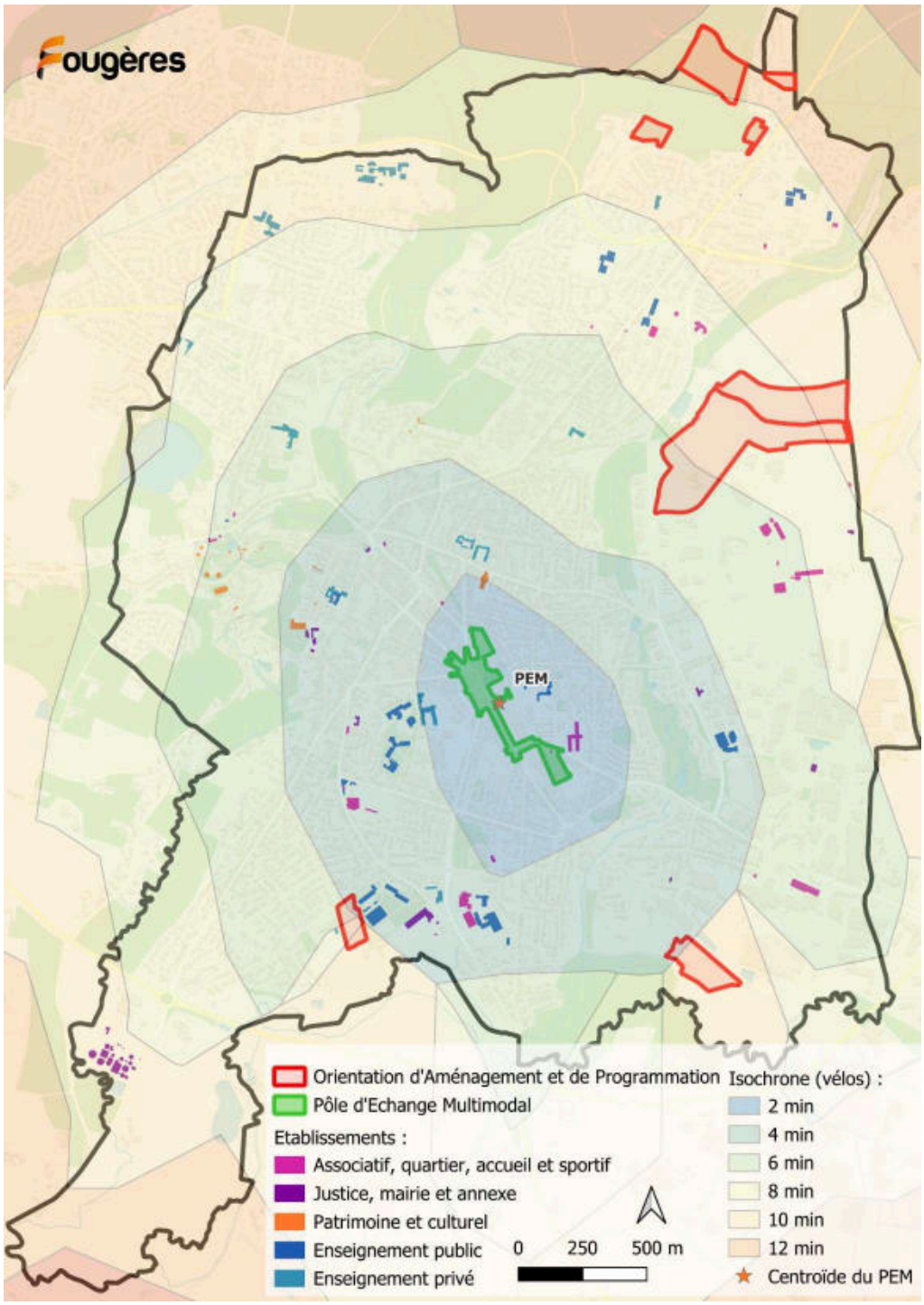
Sur l'accessibilité au centre-ville

Concernant les OAP 2-5-13 OAP 1 et 3, éloignées du centre-ville, ces sites sont situés à proximité relative d'un point de desserte du réseau des bus de Fougères Agglomération. Lors du renouvellement des DSP Transport, Fougères Agglomération se rapproche des services de la ville de Fougères pour réorienter le schéma de desserte au plus près des pôles générateurs de flux et d'habitat.

Les cartes ci-dessous représentent la distribution des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du Pôle d'Echange Multimodal et des établissements principaux de la ville de Fougères ainsi que les isochrones de marche à pied et de déplacement à vélos depuis le PEM.



Isochrones de marche à pied depuis le centroïde du PEM. Les OAP sont en moyenne entre 15 et 30 min de marche du PEM. L'OAP le plus éloigné est à moins de 45 min de marche (source bureau d'étude Ville de Fougères).



Isochrones de déplacement à vélos depuis le centroïde du PEM. Les OAP sont en moyenne entre 4 et 8 min de vélos du PEM. L'OAP le plus éloigné est à moins de 12 min de vélos (source bureau d'étude Ville de Fougères).

Le schéma Directeur cyclable validé en Conseil Municipal le 2 février 2024 se décline en 6 axes stratégiques et 14 actions concrètes en faveur des modes actifs

6 axes stratégiques	14 actions
Axe 1 – Rendre la ville cyclable au quotidien	1.1 - Garantir un maillage de liaisons fluides, directes et sécurisées internes à la commune
	1.2 - Proposer des liaisons cyclables de transit attractives
	1.3 - Prendre systématiquement en compte le vélo dans la refonte des voiries
	1.4 - Entretenir les aménagements cyclables de manière régulière
	1.5 - Jalonner le réseau cyclable
	1.6 - Evaluer les impacts environnementaux
Axe 2 – Apaiser les circulations	2.1 – Fougères, ville à 30 km/h
	2.2 – Plan de circulation
Axe 3 – Stationnement vélo	3.1 – Déployer une offre de stationnement dimensionnée à l'échelle de la ville
Axe 4 – Services vélos	4.1 – Améliorer l'accès un vélo
	4.2 – Développer la culture vélo et mobiliser les acteurs locaux
Axe 5 – Communication	5.1 – Communiquer efficacement sur la pratique du vélo
	5.2 – Organiser des évènements pour encourager et stimuler la pratique du vélo
Axe 6 – Gouvernance	6.1 – Assurer un pilotage et un suivi du Schéma Vélo, en concertation avec les partenaires et les habitants-usagers

Cette démarche a permis :

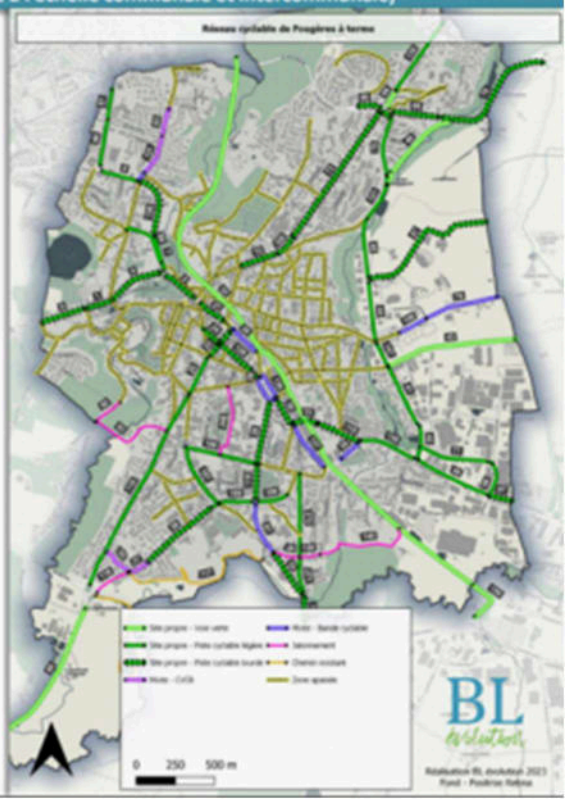
- D'élaborer le réseau cyclable de la Ville de Fougères en intégrant l'amélioration de la cyclabilité de la zone 30 tout en créant des continuités cyclables entre la zone 30 et les axes structurants
- De guider les investissements de la Ville sur le court, moyen et long terme pour apporter continuité, sécurité et cohérence de traitement au regard des itinéraires prévus dans les schémas cyclables intercommunal et départemental (Itinéraires d'intérêt Départemental ou d'intérêt local)

Le plan d'actions du schéma directeur cyclable permet d'inscrire dans la durée la volonté de renforcer le maillage cyclable à travers la ville, pour les déplacements du quotidien.

Axe 1 – Rendre la ville cyclable au quotidien — **1.1 et 1.2 - Garantir un maillage de liaisons fluides, directes et sécurisées (sur le réseau hiérarchisé à l'échelle communale et intercommunale)**

Fiche technique

Type d'aménagement	Coût uni.	Linéaire repris	Linéaire créé
Piste cyclable avec reprise de voirie	600 €/ml	2,6 km	2,2 km
Piste cyclable sans reprise de voirie	300 €/ml	3 km	7 km
Voie Verte	150 €/ml	4,5 km	2,2 km
Bande cyclable	50 €/ml	1 km	0,8 km
Chaussée à voie centrale banalisée	60 €/ml	0,3 km	0,9 km
Jalonnement	3 €/ml	0,2 km	2,8 km
Chemin existant	150 €/ml	1,2 km	0,3 km
Zone apaisée	50 €/ml	12,3 km	6,1 km
Intersections à aménager	44 intersections (28 grandes)		
Total		**25,1 km**	**22,2 km**



Sur l'électromobilité

La ville de Fougères a transféré sa compétence d'infrastructures de recharges pour véhicules électriques (IRVE) au SDE35 par une délibération en date du 26 mars 2015.

Par Délibération en date du 27 juin 2024, la ville de Fougères a adhéré à un groupement de propriétaires fonciers pour la mise en place d'appels à manifestations d'intérêts en vue du déploiement d'infrastructures de recharges pour véhicules électriques dans le cadre du schéma Départemental piloté par le SDE35 et en complément des actions proposées en régie par le SDE 35 Ces dispositions visent à accélérer le déploiement des infrastructures sur le territoire.

Sur les aires de covoiturage

Des aires de covoiturages sont localisées en dehors de la commune de Fougères, à proximité des axes les plus empruntés pour les trajets domicile-travail. L'identification des aires de covoiturage sur la commune sera intégrée à une réflexion plus globale dans le cadre du PLUI.

Sur l'ER 90

Les 56 places de stationnement créés pour l'emplacement réservé 90 correspondent pour partie aux besoins des équipements de proximité de Fougères Agglomération (Le Fil) mais s'inscrivent également dans la volonté de créer un parking relais pour les bus particulièrement à destination des utilisateurs des cars Breizh Go à destination de Rennes dont le terminus s'effectue au niveau de la gare routière scolaire.

Dans ce contexte, le périmètre de l'ER est ajusté afin de conforter, à terme, un aménagement pleinement intégré au projet global du PEM, lauréat de l'appel à projets TCSP 2021. Par cohérence, la terminologie initiale « Élargissement du parking de la gare routière » est remplacée par l'intitulé « Projet d'Aménagement Complémentaire du PEM ».

Sur le plan d'amélioration des déplacements

Le plan d'amélioration des déplacements fougerais adopté par la municipalité vise à un plus juste partage de l'espace entre les différentes mobilités et comprend de nombreuses actions qui permettront de développer la pratique des modes actifs. Parmi ces éléments, il convient de souligner le passage en zone 30 de l'ensemble de la ville à partir de juin 2025 et également la mise en sens unique de nombreuses voies qui permettront de renforcer les doubles sens cyclables et améliorer les connexions des infrastructures avec le PEM et la voie verte qui assure l'ossature de liaison Nord Sud de la ville.

Extrait avis MREA (page 15)

3.4.1. Mobilités

Le projet de PLU de Fougères intègre un projet de pôle d'échanges multimodal (PEM) associant transports en commun urbains (réseau SURF – 6 lignes) et interurbains (Breizhgo). Les futurs sites de projets ou de développement urbain sont desservis par des lignes de bus ou à proximité du futur PEM.

Dans le cadre du plan national « Action coeur de ville »34, Fougères s'est fixé une orientation relative aux mobilités actives visant à traiter les espaces publics, en particulier au niveau du futur PEM, et prévoyant des voies reliant la ville haute et la ville basse. Le PLU intègre des projets favorisant les mobilités actives et l'utilisation des transports en commun dans ses OAP sectorielles et son règlement graphique, via des emplacements réservés en particulier.

Le développement des commerces, activités et services à proximité des zones d'habitat, en les priorisant dans les centralités afin de redynamiser le centre-ville mais aussi de diminuer les distances parcourues, devrait participer à limiter l'utilisation des véhicules motorisés et à favoriser les mobilités actives.

La MREA ne fait pas de remarque particulière mais constate que le développement des commerces, activités et services à proximité des zones d'habitat, en les priorisant dans les centralités afin de redynamiser le centre-ville mais aussi de diminuer les distances parcourues, devrait participer à limiter l'utilisation des véhicules motorisés et à favoriser les mobilités actives.

Extrait avis Fougères Agglomération (page 1)

Mobilités

Le PLU répond globalement aux objectifs mobilités de Fougères Agglomération à travers la limitation des voitures au profit des transports en commun, un meilleur partage de l'espace public entre piétons, vélos et

transports en commun, et la volonté de développer des modes actifs.

Les OAP sectorielles pourraient être plus détaillées concernant la place accordée au cycle.

Le règlement écrit prévoit des règles de stationnement des cycles pour les locaux à usage d'habitation ou d'activités. Il serait souhaitable d'en prévoir également pour l'accueil des clients des zones commerciales et des hôtels (projet hôtelier en cours lié à la Régalante).

Des éléments de diagnostic présents dans le rapport de présentation mériteraient d'être actualisés :
- P 264 : la carte des navette domicile travail entre territoire fait référence aux anciennes communautés de communes.
- P. 289 : actualiser la mention les transports urbains sont organisés en SIVU. Une novelle délégation de service public est prévue au 1er janvier 2020 ».
- P.293 : actualiser les données qui datent de 2006.
- P. 301 : pas de référence au stationnement payant institué en 2024 à Fougères.
- P.307 : le plan du réseau SURF n'est pas à jour.

Réponses :

Le schéma Directeur cyclable validé en Conseil Municipal le 2 février 2024 se décline en 6 axes stratégiques et 14 actions concrètes en faveur des modes actifs. Il sera mentionné au sein des OAP sectorielles.

Le règlement écrit est mis à jour concernant la règle de stationnement des cycles. L'arrêté du 13 juillet 2016 du code de la construction et de l'habitation (R. 111-14-4 à R. 111-14-6) étant abrogé il est remplacé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application de l'articles R.113-18 du code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté prévoit des règles de stationnement des cycles pour l'accueil des clients des zones commerciales et des salariés des hôtels.

Concernant les clients des hôtels, le règlement n'impose pas de règles de stationnement des cycles aux hôtels. En revanche la ville a mis en place sur le domaine public de nombreuses zones de stationnement sécurisé pour vélo à proximité des hôtels et des commerces, notamment dans le cadre du projet de la Régalante.

Pour exemple :

- 20 Places (dont 10 pour vélos électriques avec prises), au jardin des Fêtes, au pied de l'ascenseur urbain qui relie le jardin des Fêtes au centre-Ville. Ces 20 places sont complétées par 2 abris de 2 places chacun et d'un abri pour 2 vélos cargos.
- Autour du Château, 4 places ont été prévues rue Lebouteiller et 8 places rue de la Pinterie.
- Enfin, au nouveau Skate Parc, près des commerces du forum, 4 places ont été prévues.

Les cartes et données seront mises à jour à toutes les pages mentionnées.
Le règlement écrit sera modifié pour prendre en compte la nouvelle règlementation en matière de stationnement vélo.

Extrait avis Département (page 1 et 3 à 5)

En matière de mobilités, dans l'objectif de garantir la sécurité des accès sur les voies publiques et notamment les routes départementales, il est demandé dans les dispositions générales du règlement écrit, à ce qu'un article précise que l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme, portant sur les dessertes et l'accès aux terrains, reste applicable sur le territoire de la commune.

Article R111-5, créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Réponse :
Il est fait mention du paragraphe suivant dans chaque zone au règlement :

Section 3 Equipement et réseaux
3.1 Desserte par les voies publiques ou privés de chaque zone
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Extrait avis commune de Laignelet (page 1 et 2)

Pour le secteur de Paron :
- L'accès aux parcelles agricoles situées entre les lieux dits de la Cour Gelée, la Martinais et de Paron doit être affiché vers les Boulevard Mandela ou le Boulevard de Groslay.

Pour le secteur du Pâtis :
- Le chemin du Pâtis desservant ainsi une partie du territoire de la Commune de Laignelet ne permet pas un accroissement de la circulation VL et PL.
- Les mobilités douces concernant ce secteur sont à prendre en compte car elles permettent les liaisons entre la forêt domaniale et la Ville de Fougères.
- La sortie sur la route de Parigné RD108 présente une certaine insécurité.

Réponse :
Certaines remarques ne dépendent pas du PLU mais des aménagements routiers.
Concernant les mobilités douces :
Des discussions avec l'Office du tourisme et les associations de randonneurs sont prévues afin de diffuser les circuits de randonnées (carte en cours de construction) sur le géoportail de la ville. D'autre part, une réflexion sur la continuité des cheminements piétons devrait être engagée à l'échelle intercommunale.
Sur le Chemin du Pâtis, le site est reclassé en 2AU dans le cadre de la procédure de révision.

Extrait avis CCI

Concernant la mobilité, nous regrettons que face au constat d'un accroissement inéluctable du trafic automobile, la principale réponse soit de favoriser l'usage alternatif à la voiture. Nous reconnaissons bien la nécessité de développer l'usage des transports en commun et des modes doux mais cela ne saurait être suffisant, surtout que le rapport évoque comme usage principal les « activités de promenade et de découverte du patrimoine de la ville ». A nos yeux les déplacements domicile-travail et d'accès au commerce de centralité restent prioritaires. A cet égard le sujet des infrastructures routières est particulièrement occulté, la circulation automobile étant essentiellement présentée comme une source de nuisances. Alors que les nouvelles motorisations génèreront de moins en moins de pollution il convient d'assurer la fluidité du trafic dans l'agglomération. Le rapport de présentation annonce page 290 peu de difficultés sur le trafic entrant et la carte du trafic ne fit pas apparaitre le comptage de la RD806/Avenue de la Forairie. Nous constatons qu'en dehors d'un tracé approximatif dans le règlement graphique détaillé vous ne faites plus du tout référence au projet de

rocade Nord.
Dès lors que l'abandon du projet se confirme il faudra, pour désengorger l'Avenue de la Forairie :
- Prévoir une liaison entre la RD115 et la RD798
- Faciliter le report du flux de transit vers la rocade Sud, et donc se mobiliser pour l'avancement du projet d'aménagement de la RN12 avec le contournement de Beaucé et la mise en deux fois deux voies de la rocade.

En matière d'accès routiers nous vous invitons aussi à afficher davantage la pénétrante entre la rocade Est et le Boulevard de Groslay qui n'apparait pas dans les emplacements réservés et très peu dans la cartographie.
Enfin le projet de requalification de la rue de la Pinterie ne fait pas l'objet d'une orientation particulière alors que le renforcement du lien entre la haute ville et le secteur du château est essentiel.
Sur le sujet des déplacements doux nous souhaitons que des chemins soient valorisés, voire créés, pour desservir le Parc de la Grande Marche qui accueille de nombreux salariés et étudiants. Sur plusieurs cartes ce secteur est même recouvert par la légende ! Le chemin de l'étang de Galaché est une option intéressante mais l'axe de la rue de Laval est certainement à explorer.

Réponses :

Concernant les infrastructures routières :
Le développement des modes doux et des transports en commun se justifie pour rééquilibrer avec le « tout voiture ». Pour autant, les infrastructures dédiées aux mobilités douces restent minoritaires au regard de l'importance des infrastructures routières présentes sur le territoire.

Concernant la rocade Nord :
Il n'y a pas de référence à la rocade Nord car l'étude est essentielle avant de figurer le projet dans le PLU. Cette question s'étudie dans le cadre du plan de déplacement intercommunal et plus largement dans le cadre du projet de territoire du SCOT en lien avec le Conseil départemental qui en est le gestionnaire. Le PLU ne fait que traduire les projets via des emplacements réservés permettant la réalisation de la voie ou en faisant figurer des tracés pour information de la population quand le projet est connu. Le Département a officiellement annoncé le 12 septembre 2025, que le contournement nord de Fougères ne serait pas réalisé.

Concernant le projet routier entre la rocade Est et le Bd de Groslay :
La Ville de Fougères est propriétaire de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de la voie. Cela ne nécessite donc pas d'inscrire d'emplacement réservé qui est un outil permettant d'acquérir les terrains.

Concernant la rue de la Pinterie :
L'étude de requalification de cette rue se traduira par un réaménagement de l'espace public et n'a pas à être traduit règlementaire dans les documents du PLU

Concernant les déplacements doux :

Une étude plus précise pourra être entreprise ultérieurement à la présente procédure pour répondre aux besoins d'accessibilité du Parc de la Grande Marche

L'ensemble des compléments à apporter fera l'objet d'une mise à jour du rapport de présentation et du règlement écrit.

Avis de la commune de Lécousse

Demande que l'accès aux jardins familiaux de Neuville ne créé pas de nuisances pour le lotissement de Folleville.

Cette demande ne relève pas du PLU. Cependant, elle sera prise en compte par les services de la commune

II. Demandes de la commissaire enquêtrice

Question de la CE
2B p190A préciser : le futur PEM place de la République confortera la place des transports en communs fougerais et améliorera l'interconnexion avec les autres pôles.
Il est mentionné un PEM et une révision de la gare routière l'insertion de ces projets dans la réflexion n'est pas précisée quel est l'impact sur l'aménagement prévu ?
Réponse de la Mairie :

La révision de la gare routière comprend le réaménagement des accès de bus et la création d'ombrières, qui pourraient faire l'objet d'un développement des énergies renouvelables en accueillant des panneaux solaires.
Un Plan d'Amélioration des Déplacement Fougerais intègre une série d'actions qui vise à améliorer les déplacements dans leur ensemble. Ces actions intègrent le PEM. La création d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM), a été conçu dans une démarche intégrée et concertée. Il repose sur un plan guide urbain et paysager, document stratégique, qui assure la cohérence des aménagements tout en respectant les spécificités locales. Ce plan guide, élaboré par une équipe pluridisciplinaire, définit les grandes orientations d'aménagement, notamment la gestion des flux de circulation, l'intégration des modes de transport doux, la végétalisation des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine existant. Il sert de référence tout au long du projet, permettant d'ajuster les interventions tout en maintenant une vision globale cohérente.
L'insertion paysagère et urbaine est au cœur du projet. Les aménagements prévoient une végétalisation significative des espaces publics, la création de cheminements piétons sécurisés et l'intégration de pistes cyclables. Ces actions visent à renforcer l'attractivité du quartier, à améliorer la qualité de vie des habitants et à favoriser une mobilité durable.
Commentaire CE
Les éléments apportés montrent bien l'approche globale mise en place pour l'aménagement. Des compléments sur les objectifs pourront être apportés dans le dossier
Des précisions sur les objectifs paysagers seront apportés dans le dossier

III. Annexes

Règlement

Mise à jour du règlement concernant DPU
aRTICLE 7 - ZONES HUMIDES
(…) La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
- l'impossibilité technique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence de projets d'intérêt général ayant obtenu une déclaration d'utilité publique ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

ARTICLE 12 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L. 151-19 ET l. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME
La destruction des éléments patrimoniaux paysagers identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
- les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment pour les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Mise à jour du règlement concernant les marges de recul
La ville a été informée par l'Agence Départementale du Pays de Fougères que de nouvelles marges de recul ont été validées lors de la commission permanente du 19 mai 2025. La délibération portant sur les marges de recul le long des routes départementales indique les distances à respecter selon la catégorie de la route. Les règlement et cartographies sont ainsi mis à jour :

ARTICLE 10 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES NATIONALES ET DEPARTEMENTALES(…)

Règles le long des routes départementales :

En ce qui concerne les routes départementales, le classement et les marges de recul suivants sont ainsi définis :

Routes départementales	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie habitation et autre usages
R.D 706 (déviation Est)	Catégorie b	30 m
R.D 806 (déviation Nord)	Catégorie b	30 m
R.D. 179	Catégorie d	15 m

Mise à jour des règles de stationnement vélo

2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

La création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'applique à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.
Ces obligations concernent :
- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à*	10	Occupants	1 emplacement par logement

usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)			
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R113 14)*

Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo :
- lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ;
- lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme.

(Art. R113-17 du CCH)

Mise à jour article R111-5 du code de l'urbanisme dans la section 3 de chaque zone

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés qui doivent y être édifiées,

notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

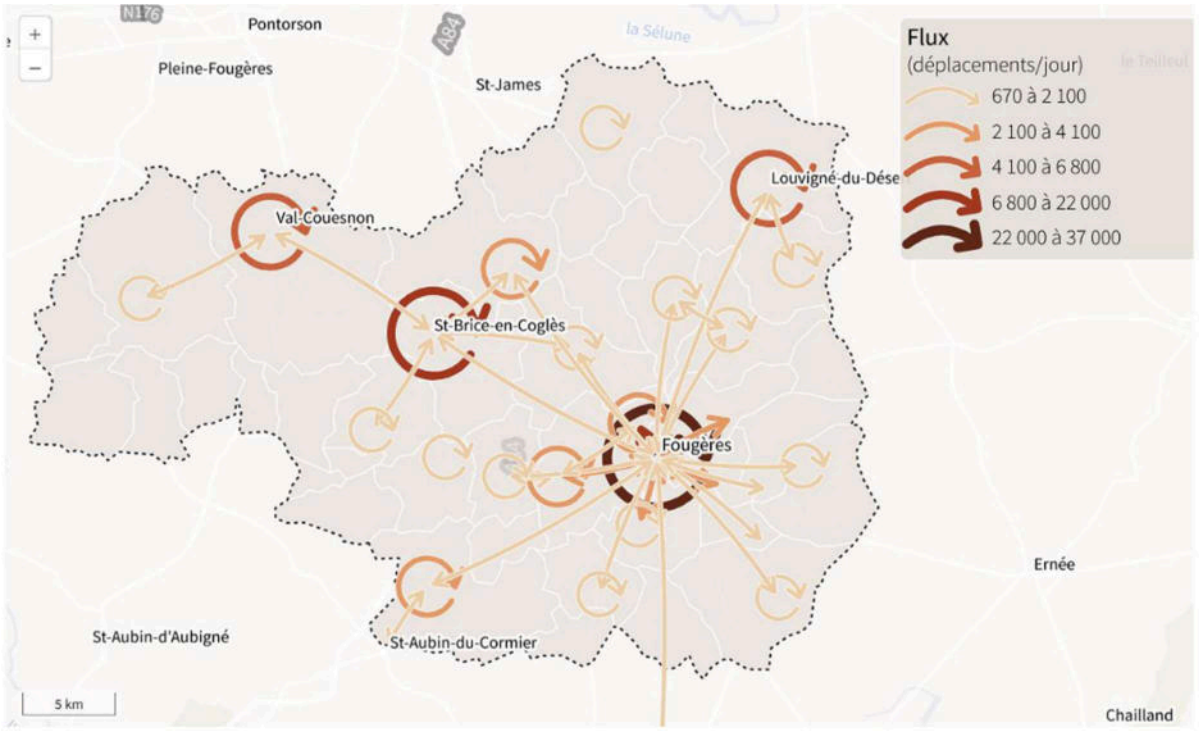
Rapport de présentation

Tome A

p.278 la carte des navette domicile travail entre territoire fait référence aux anciennes communautés de communes.

Une étude sur les mobilités à l'échelle du Pays de Fougères a été publiée en janvier 2017 par le CEREMA et réactualisée en juin 2025 par le SCOT du Pays de Fougères.

Elle analyse notamment les flux entrent et sortant en déplacements par jour entre le domicile et le travail au sein du Pays de Fougères.



Cartographie des flux domicile-travail dans le Pays de Fougères (source SCOT du Pays de Fougères)

Une tendance à l'allongement des distances parcourues quotidiennement se confirme, notamment sous l'effet de la périurbanisation et de la spécialisation fonctionnelle des territoires. En 2021, près de 58 % des déplacements domicile-travail s'effectuent sur des distances supérieures à 20 kilomètres (SCOT du Pays de Fougères). Cependant, comme l'illustre la carte présentée ci-dessus, une part significative des déplacements – y compris ceux supérieurs à 20 km – reste contenue à l'intérieur des limites du Pays de Fougères.

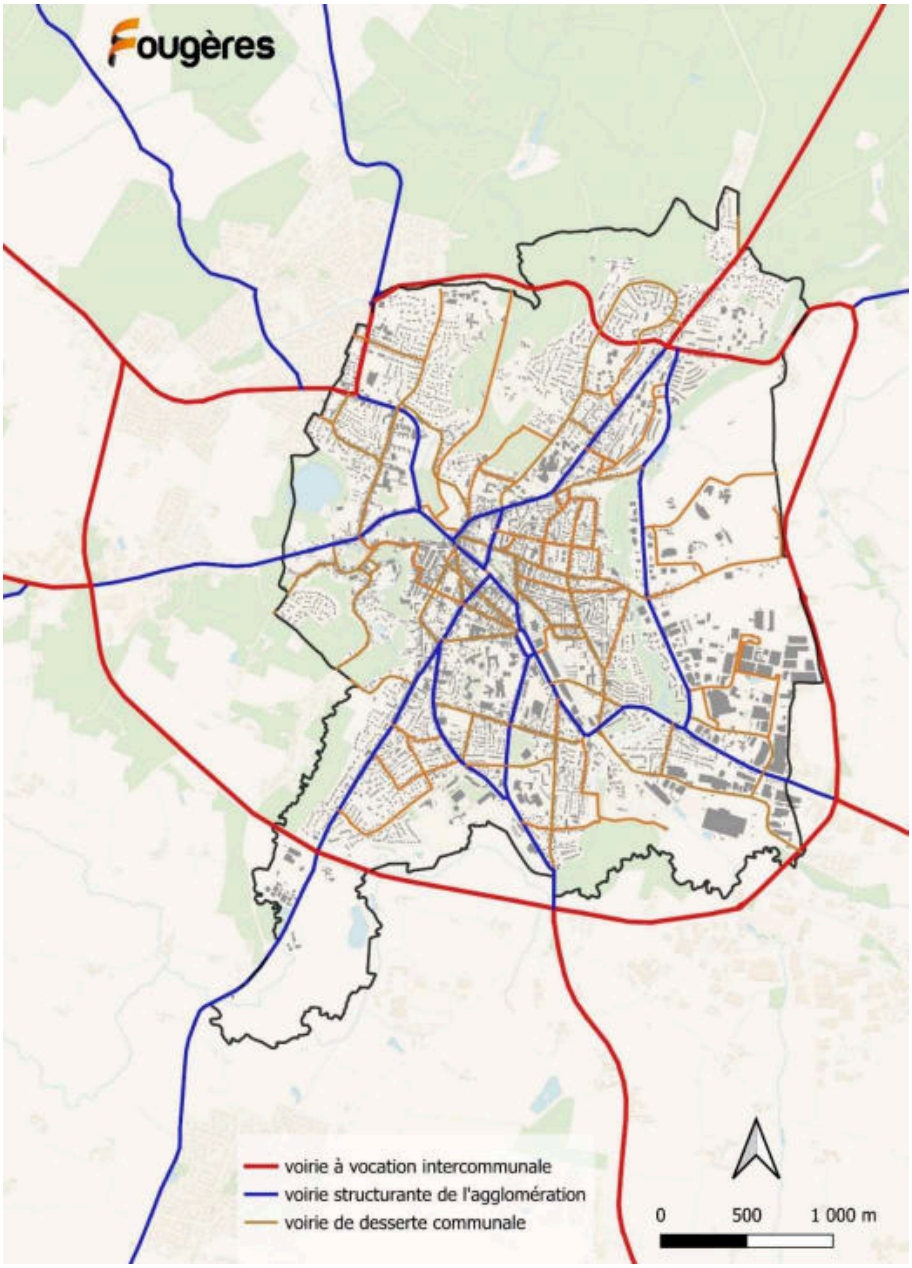
Cela souligne l'existence d'une dynamique de fonctionnement interne au Pays, avec des flux domicile-travail, mais aussi domicile-services ou domicile- loisirs, qui s'organisent autour de centralités locales ou intermédiaires (Fougères, Antrain, Saint-Brice-en-Coglès, Louvigné-du-désert, etc.).

P303 : actualiser la mention les transports urbains sont organisés en SIVU. Une novelle délégation de service public est prévue au 1er janvier 2020 ».

SURF (Service Urbain de la Région Fougeraise) est le nom commercial du réseau de transport collectif desservant Fougères et son agglomération. Il est exploité par Transdev Fougères (faisant partie du groupe Transdev) pour le compte de Fougères Agglomération.

Corrections : Fougères Agglomération

P306 changement de la carte

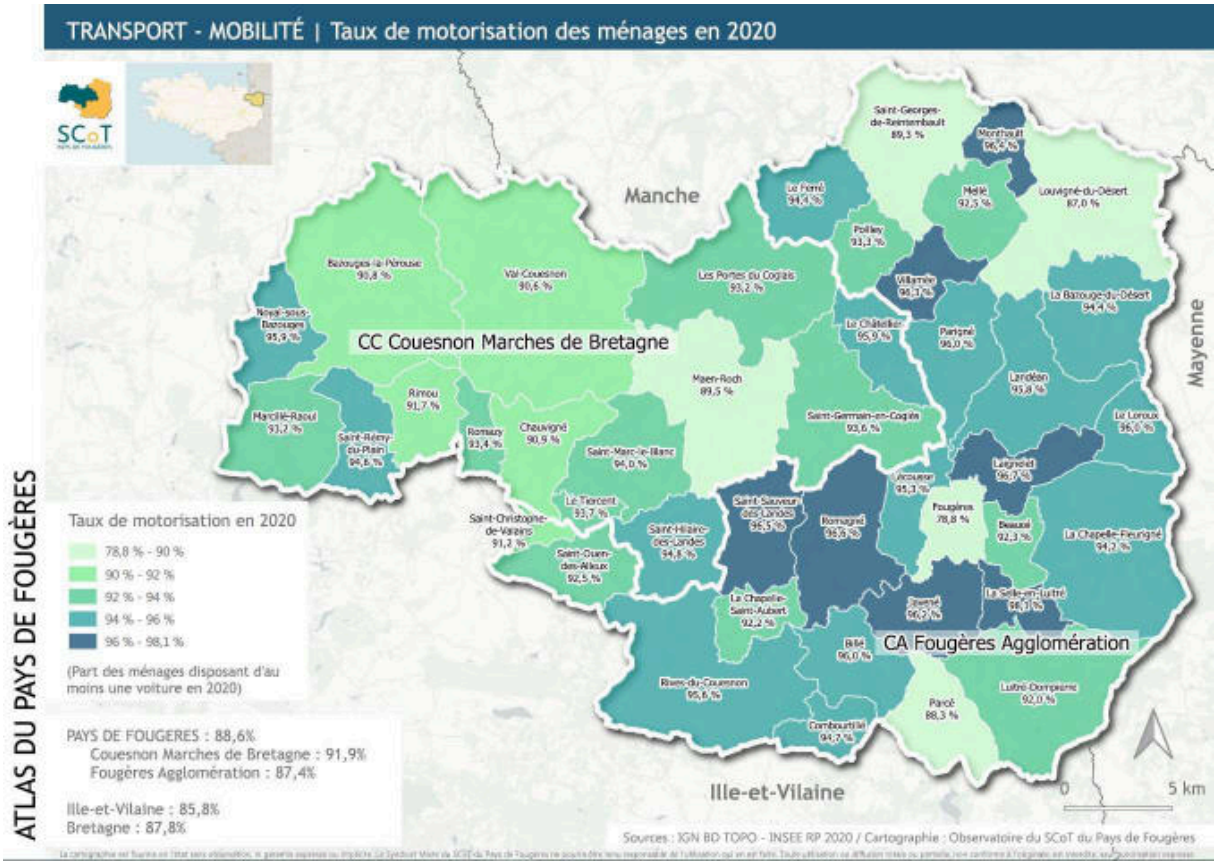


Point sur le projet de rocade nord.
Dans le cadre de la construction du Pacte des mobilités locales avec Fougères Agglomération, le Département d'Ille-et-Vilaine a proposé de consulter les habitants de cette agglomération sous la forme d'un comité citoyen.

Les membres de ce comité ont restitué leur travail aux élus du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine et de Fougères Agglomération.

L'agence départementale du Pays de Fougères a informé la mairie que le Département a officiellement annoncé le 12 septembre 2025, que le contournement nord de Fougères ne serait pas réalisé.

P308-310: ajout d'une carte issue du SCOT et mise à jour des données sur les accidents corporels



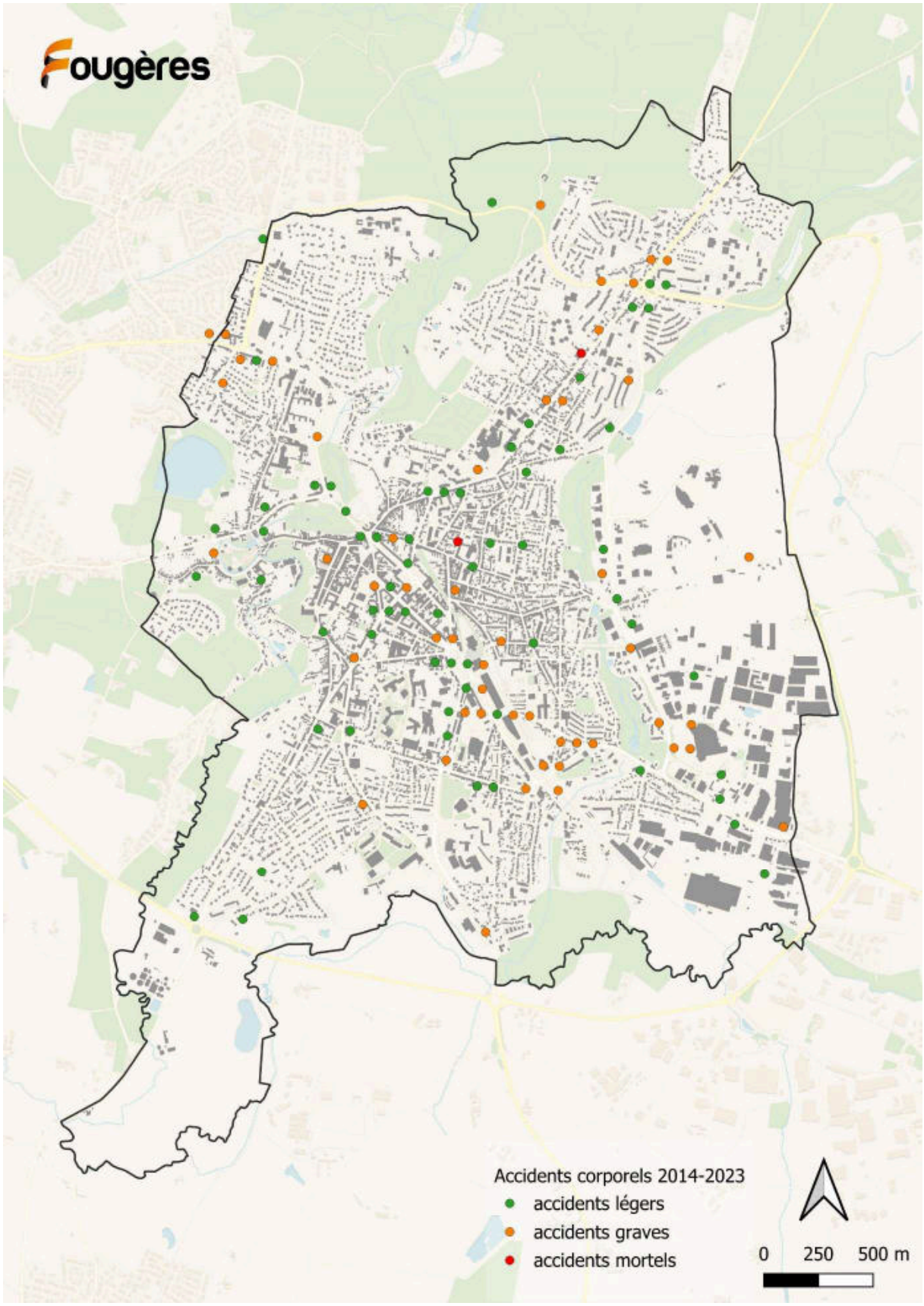
Nombre d'accidents corporels à Fougères entre 2014 et 2023 (Ministère de l'intérieur)

	Entre 2014 et 2018	Entre 2019 et 2023
Nombre d'accidents corporels	77	84
dont mortels	3	0
Nombre de victimes	100	99
dont tués	3	0
dont blessés	97	99
dont blessés hospitalisés	41	31

Répartition des accidents et des victimes selon les principaux modes impliqués (Ministère de l'intérieur)

	Entre 2014 et 2018	Entre 2019 et 2023
Accidents impliquant au moins un …	Nombre d'accidents	Nombre d'accidents
piéton	35	28
cycle	6	18
2 roues motorisé < 50 cm³	18	18
2 roues motorisé > = 50 cm³	4	4
Voiture légère ou véhicule utilitaire	72	75
poids lourd	2	0

Le tableau ci-contre montre la répartition des accidents selon les différents modes de transport impliqués. Si les voitures légères et les véhicules utilitaires sont impliqués dans 75 % des accidents, les deux roues le sont dans 40 % des cas alors qu'ils ne représentent qu'une part minime des déplacements. Un accident peut être imputé à plusieurs lignes.


Fougères
Accidents corporels 2014-2023
accidents légers
accidents graves
accidents mortels
0
250
500 m

Les principales répartitions
Période d'étude : 2014 à 2023 (ministère de l'intérieur)

	Nombre d'accidents		Pourcentage		Nombre de tués		Nombre total de blessés		Dont blessés hospitalisés	
Zone	2014-2018	2019-2023	2014-2018	2019-2023	2014-2018	2019-2023	2014-2018	2019-2023	2014-2018	2019-2023
En intersection	29	30	38	36	0	0	36	34	14	11
Hors intersection	43	50	56	60	3	0	55	55	24	19
En agglomération	76	82	99	98	3	0	96	96	32	31
Hors agglomération	1	2	1.3	2.4	0	0	1	3	1	0
De nuit	29	31	38	37	2	0	34	35	17	8
Sur chaussée mouillé	24	22	31	26	2	0	30	25	24	8

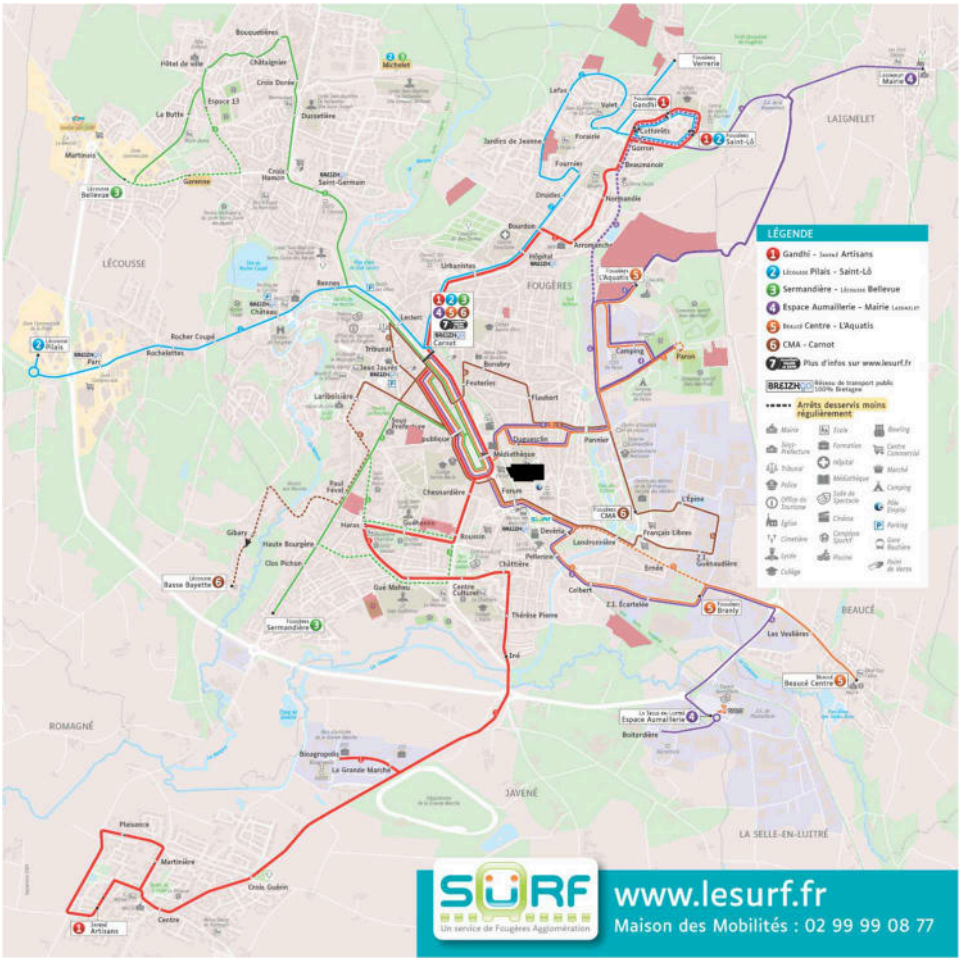
Le réseau

Réseau	Nombre d'accidents	Pourcentage	Nombre de tués	Nombre total de blessés	Dont blessés hospitalisés
Route nationale	1	0,6	0	1	0
Route départementale	16	9,9	0	21	9
Voies communales	144	89,4	3	174	63

P313 : pas de référence au stationnement payant institué en 2024 à Fougères.
….avec une répartition entre le stationnement purement gratuit, le stationnement en zone bleue et depuis 2024 un stationnement payant sur le parking de la Douve.
Les tarifs de stationnement sont attrayants puisque soit gratuits, gratuits mais limités dans le temps (zone bleue) soit payant à un prix peu élevé.

P319 : mise à jour du plan du réseau SURF.

Tome B
P71



Carte de report des secteurs de projet du PLU sur la carte du réseau de bus

P176 La révision de la gare routière comprend le réaménagement des accès de bus et la création d'ombrières, qui pourraient faire l'objet d'un développement des énergies renouvelables en accueillant des panneaux solaires.
Un Plan d'Amélioration des Déplacement Fougerais intègre une série d'actions qui vise à améliorer les déplacements dans leur ensemble. Ces actions intègrent le PEM. La création d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM), a été conçu dans une démarche intégrée et concertée. Il repose sur un plan guide urbain et paysager, document stratégique, qui assure la cohérence des aménagements tout en respectant les spécificités locales. Ce plan guide, élaboré par une équipe pluridisciplinaire, définit les grandes orientations d'aménagement, notamment la gestion des flux de circulation, l'intégration des modes de transport doux, la végétalisation des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine existant. Il sert de référence tout au long du projet, permettant d'ajuster les interventions tout en maintenant une vision globale cohérente.
L'insertion paysagère et urbaine est au cœur du projet. Les aménagements prévoient une végétalisation significative des espaces publics, la création de cheminements piétons sécurisés et l'intégration de pistes cyclables. Ces actions visent à renforcer l'attractivité du quartier, à améliorer la qualité de vie des habitants et à favoriser une mobilité durable

<u>OAP sectorielle</u>
Schéma directeur cyclable ajouté

Thématique Servitudes d'utilité publique

I. Demandes des PPA

II. Annexes

I. Demandes des PPA

RTE servitude I4

1.2 la liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes , ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Bretane
ZA de Kerourvois Sud
29556 QUIMPER

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de cmoplèter et corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Réponse :

La liste des servitudes I4 de l'annexe 7A1 est mise à jour comme suit

I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15/06/1906 modifiée Loi du 08/04/1946 (article 35) Ordonnance du 23/10/1958 Décrets du 06/10/1967 et du 11/06/1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 06/10/1967 ou arrêté préfectoral du 11/06/1970 modifié	Liaison souterraine 90 000 Volts : Liaison souterraine 90kV N0 1 FOUGERES-LAUNAY Liaisons aériennes 90 000 Volts : Ligne aérienne 90kV N0 1 FOUGERES - ROMAGNE - ST-BRICE-EN-COGLES Ligne aérienne 90kV N0 1 ERNEE-FOUGERES Ligne aérienne 90kV N0 1 EPINAY - FOUGERES - PONTMAIN	RTE Groupe Maintenance Réseaux Bretagne ZA de Kerourvois Sud 29556 QUIMPER

Le tracé de la ligne souterraine est ajouté au plan graphique.

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur la fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des court-circuit ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topographie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaitre clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes ;

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **90kV NO 1 EPINAY - FOUGERES - PONTMAIN**

- **90kV NO 1 ERNEE - FOUGERES**
- **90kV NO 1 FOUGERES - ROMAGNE - ST-BRICE-EN-COGLES**

Réponse

Les EBC ont été déclassés sous les lignes HT sur le document graphique. Des modifications sont prises en compte également sur le rapport de présentation.

	PLU arrêté
	PLU pour approbation, suppression des EBC sous les lignes à très haute tension (20 m de part et d'autre des lignes)

Modification du tracé des Espaces Boisés Classés sous les lignes très haute tension

Périmètre captage d'eau

Extrait avis MRAE

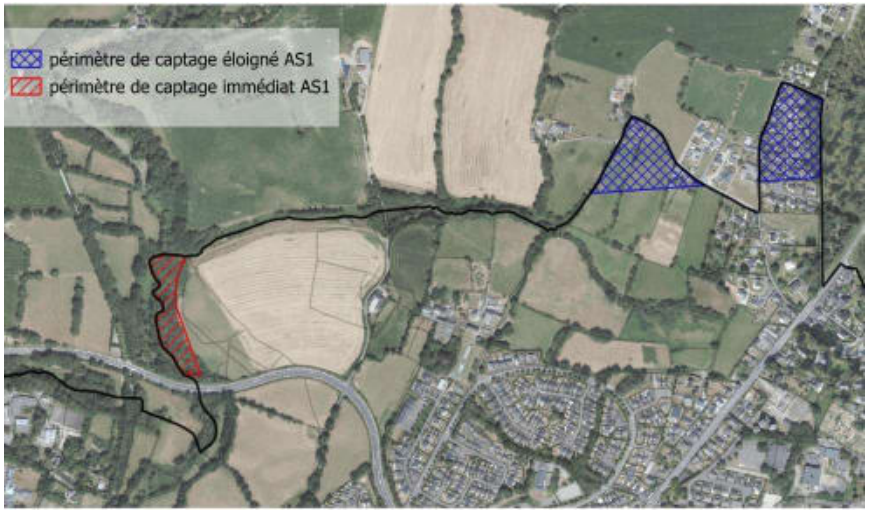
Avis n° 2024-011667 / n°2024AB54 du 27 septembre 2024

3.3.3. Gestion de l'eau potable

Le projet de PLU indique avoir mis en place les protections nécessaires afin de préserver les ressources en eau potable du territoire, en particulier les périmètres de captage. Sur le plan des servitudes, la zone concernée par les périmètres de protection n'est pas correctement reportée, avec une erreur de tracé concernant le périmètre éloigné au niveau de sa limite est « Le Pâtis de la Barre ».

Réponse :

Le tracé des périmètres de captage a été mis à jour et corrigé sur le plan graphique et est reporté dans le rapport de présentation et l'OAP.



Périmètre de captage éloigné et immédiat de la prise d'eau de Fontaine la Chèze.

Suite aux remarques sur les servitudes d'utilité publique, la liste des servitudes a été revue et mise à jour. Les servitudes n'ayant plus d'existence ont été supprimées (PT1, INT1 et EL11) du plan et des documents écrits. Le tracé de la servitude AC2 a été corrigé après consultation des documents officiels.

II. Annexes

Rapport de présentation

Tome B mise à jour des cartes des EBC p.10; p.102 ; p.218

Annexes 7A.1 et 7A.2 mise à jour de la liste des servitudes et du plan graphique

Règlement

ARTICLE 2 – LES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Modification du périmètre délimité des abords

Par arrêté du préfet de Région en date du 29 septembre 2025, un périmètre délimité des abords (PDA) autour de La Chapelle Saint-Pierre d'Iné est mis à jour.

Le nouveau périmètre est reporté sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Approbation du nouveau périmètre délimité des abords de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné.

	
PLU arrêté	PLU approbation

Autres demandes et Observations

I. Demandes des PPA

II. Enquête publique : avis de la commissaire enquêtrice

III. Extraits des documents du PLU mis à jour

Accueil des gens du voyages

i. Demandes des PPA

Extrait avis Fougères Agglomération - page 3

Le PLU n'aborde pas la problématique de l'accueil des gens du voyage. Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, Fougères Agglomération a émis le souhait que les communes proposent des sites permettant le développement de capacités d'accueil nouvelles au-delà de l'existant.
Dans le dossier du PLU, nous ne retrouvons pas cette ligne directrice.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Pour rappel, Fougères dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage de 16 places créée en 2003, rénovée en 2009. En 2016, la compétence a été transférée à Fougères Agglomération. La capacité d'accueil de Fougères est complétée par l'aire de Louvigné-du-Désert qui dispose de 6 places. D'autres communes comme La-Selle-En-Luitré ont prévu d''étendre leur capacité d'accueil dans leur PLU.

Les espaces d'accueil sur les zones des communs périphériques sont complémentaires. Elles permettront de répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, conformément à la loi du 5 juillet 2000.

Le SCOT en cours de révision et le PLUi à venir viendront homogénéiser cette question à l'échelle intercommunale. C'est pourquoi la Ville de Fougères n'a pas prévu d'étendre sa capacité d'accueil des gens du voyage.

ii. Enquête publique : avis de la commissaire -enquêtrice

Avis de la commissaire enquêtrice
Extrait des conclusions sur le projet de révision du PLU de la Commissaire-Enquêtrice :
La CE s'étonne que Fougères Agglomération qui a la compétence pour les sites d'accueil des gens du voyage sollicite Fougères qui indique par ailleurs que les capacités existantes et prévues permettront de répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
Le dossier final devra préciser si un site d'accueil des gens du voyage doit être prévu sur le territoire de Fougères.

RÉPONSE DE LA COMMUNE

En concertation avec Fougères Agglomération, les éléments de réponse suivants sont apportés (mail de Fougères Agglomération du 27 mai 2025).

Dans le cadre de la rédaction d'un schéma communautaire d'accueil des gens du voyage, une étude a été lancée par Fougères Agglomération sur l'ensemble de son territoire dans l'objectif d'identifier des sites potentiels pour accueillir les gens du voyage et d'en définir les capacités nécessaires pour répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage. C'est pourquoi l'ensemble des communes ont été sollicitées pour proposer des sites permettant de développer les capacités d'accueil nouvelles au-delà de l'existant.

La rédaction du schéma communautaire d'accueil des gens du voyage n'étant à ce jour pas aboutie, aucun document ne peut être opposé au PLU de Fougères concernant cette problématique.

Compte tenu de ces éléments, le rapport de présentation du PLU sera complété par ces éléments.

iii. Extraits des documents du PLU mis à jour

RAPPORT DE PRESENTATION

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 1 – Diagnostic et enjeux
INTRODUCTION
2. LE CONTEXTE TERRITORIAL DE LA COMMUNE
2.2. Contexte territorial et administratif :
2.2.1. La Communauté d'Agglomération "Fougères Agglomération" :
2.2.1.1. Composition et compétences : Page 15

Parmi les compétences obligatoires de Fougères Agglomération
- L'accueil des gens du voyage
Cette compétence s'exercera sur l'aire de grand passage de La Selle-en-Luitré et les deux aires d'accueil de Fougères et Louvigné-du-Désert.

Dans le cadre de la rédaction d'un schéma communautaire d'accueil des gens du voyage, une étude a été lancée par Fougères Agglomération sur l'ensemble de son territoire dans l'objectif d'identifier des sites potentiels pour accueillir les gens du voyage et d'en définir les capacités nécessaires pour répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage. La rédaction du schéma communautaire d'accueil des gens du voyage n'est pas aboutie au jour d'approbation du PLU

Offre de formation

I. Enquête publique : avis de la commissaire -enquêtrice
II. Documents du PLU mis à jour

I. Enquête publique : avis de la commissaire -enquêtrice

Avis de la Commissaire-Enquêtrice

Extrait des conclusions sur le projet de révision du PLU de la Commissaire-Enquêtrice :
La croissance démographique annoncée est basée sur le maintien des habitants en ville dont les jeunes. Pouvez-vous résumer les structures qui peuvent constituer un pôle d'attraction pour retenir les jeunes sur Fougères (CAP, BEP, DUT,…) et l'offre de formation sur la commune pour des étudiants (nombre de places,..) a priori 8,7% en 2017 ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Présence d'établissements de formation à Fougères :
La commune de Fougères dispose d'une offre variée d'établissements de formation professionnelle répondant aux besoins diversifiés du territoire.
Parmi ceux-ci, le Lycée Jean-Guéhenno propose des formations allant du CAP au BTS dans les domaines tels que la comptabilité, la gestion des organisations, la maintenance des systèmes, l'informatique-électronique-cybersécurité, les métiers de la couture et de la confection, la maroquinerie, l'optique lunetterie, la production et services en restauration, l'accompagnement au grand-âge, l'énergie et l'environnement, les ressources humaines et la communication.

Le Lycée Jean-Baptiste Le Taillandier quant à lui propose également des formations allant du CAP au BTS dans les domaines tels que le sanitaire et social, les sciences et technologies de l'Agronomie et du vivant, les sciences et technologies du management et de la gestion, le soin et le service à la personne, l'accompagnement éducatif - petite enfance, l'accompagnement éducatif et social, l'animation dans les territoires, le commerce et la vente, l'électricité, l'aménagement paysager, les métiers de la sécurité ou encore les énergies renouvelables.

De plus, la Maison Familiale Rurale (MFR) de Fougères offre des formations allant de la 4ème prépapro au BTS, principalement axées sur les métiers de l'agriculture et de l'environnement, mais également sur des formations pour adultes, telles que le Sauveteur Secouriste du Travail (SST) et la Validation des Acquis de l'Expérience (VAE).

Le centre de formation de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne, propose à Fougères des formations par apprentissage du CAP au niveau Bac, dans des domaines tels que la coiffure, la boulangerie, la pâtisserie, le bâtiment (charpente, maçonnerie, menuiserie, plâtrerie), les métiers d'art (ébénisterie), la maintenance des véhicules, et bien d'autres.

Le CNAM de Bretagne offre également des formations professionnelles à Fougères, allant du Bac+1 au Bac+5, dans des domaines variés tels que l'informatique, le management, la qualité, la sécurité, l'environnement, et bien d'autres. Ces formations sont accessibles en alternance ou à distance., permettant ainsi une flexibilité adaptée aux besoins des adultes en reconversion ou en perfectionnement. Le centre de formation de la Chambre de Commerce et d'Industrie à Javené, « La faculté des métiers » accueille des formations professionnalisantes, en alternance, telles que :

- o A l'école d'optique : le BTS d'opticien lunetier et la licence professionnelle de la vision, de l'optique et de la lunetterie ;
- o A l'école d'audioprothèse, unique en Bretagne : le diplôme d'Etat Universitaire d'audioprothésiste ;
- o A l'école d'horlogerie : le CQP Horloger qualifié – diplôme Wostep, reconnu mondialement comme une qualification supérieure en horlogerie.

Mais aussi une formation Intervenant SPA Bien-être, le CQP Concepteur vendeur de cuisines, le BTS Maintenance des Systèmes de production et, récemment, le BTS Management Commercial Opérationnel et le titre professionnel Conseiller de vente en magasin d'optique.
Enfin, l'IFSI (Institut de Formation en soins Infirmiers) prépare au Diplôme d'Etat d'infirmier(ère) au grade de licence avec 60 élèves par année de formation.

Cette diversité d'établissements et de formations contribue à la dynamisation du territoire et répond aux enjeux de développement économique du territoire de Fougères. Elle offre aux habitants et aux actifs des opportunités d'acquérir des compétences variées dans des secteurs variés, et répond ainsi aux besoins du marché de l'emploi local tout en favorisant l'insertion professionnelle des jeunes et des adultes.

II. Documents du PLU mis à jour

Le rapport de présentation sera complété par le texte ci-dessus en ajoutant le point suivant au sommaire :
« 1.3.5. Offre de formation correspondant au marché de l'emploi du territoire »

EXTRAIT DU SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Sommaire

1. INSCRIPTION DE FOUGERES DANS LE CONTEXTE ECONOMIQUE DU PAYS ET DE LA ZONE D'EMPLOI DE FOUGERES :.....

1.1. Les grandes caractéristiques de la Zone d'Emploi de Fougères : .....
1.2. Les grandes caractéristiques de l'activité sur Fougères Agglomération :.....
1.3. Analyse des caractéristiques économiques de la commune de Fougères : .....
1.3.1. Analyse de la population selon le type d'activité :.....
1.3.2. Analyse de la population active selon le type d'activité : .....
1.3.3. Analyse de l'emploi sur la commune de Fougères :.....
1.3.4. Forme d'emploi des salariés sur Fougères : .....
1.3.5. Offre de formation correspondant au marché de l'emploi du territoire :.....

Gestion des déchets

I. Enquête publique : avis de la commissaire -enquêtrice

II. Extraits des documents du PLU mis à jour

I. Enquête publique : avis de la commissaire -enquêtrice

Question de la Commissaire-Enquêtrice :
- 2B P257 que veut dire Pourront : Au sein des OAP les conditions de la collecte et de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain.
- 2B P271 il est indiqué : Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de traitement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions actuelles de gestion de déchets sur la commune.
La capacité du service gestionnaire a-t-elle été vérifiée du fait de la croissance des communes adhérentes?
Existe-t-il des déchetteries/recycleries sur la commune ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le terme « pourront » signifie que chaque projet sera examiné au cas par cas par le SMICTOM du Pays de Fougères qui organise la gestion des déchets dans le cadre de sa consultation lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le SMICTOM du Pays de Fougères dispose de toutes les compétences « déchets » sur son territoire : collecte, déchetterie, traitement. Il est compétent sur un territoire de 47 communes regroupant environ 90 000 habitants, a su adapter ses infrastructures et ses services à l'augmentation démographique et à l'évolution des besoins en matière de gestion des déchets. Depuis 2019, le syndicat a renforcé ses capacités en mutualisant ses ressources avec le SMICTOM Sud-Est 35 au sein du syndicat S3T'ec, couvrant désormais 114 communes et 220 000 habitants. Cette collaboration a permis la mise en place de solutions innovantes, telles que le Centre de Transfert et de Valorisation Matière de Fougères, inauguré en 2024, destiné à optimiser le traitement des déchets. Par ailleurs, le déploiement de la redevance incitative et la distribution de bacs de tri à 43 000 foyers depuis 2023 témoignent de l'engagement du SMICTOM à encourager une gestion plus responsable des déchets. Ces initiatives illustrent la capacité du SMICTOM à accompagner la croissance des communes adhérentes tout en répondant aux enjeux environnementaux et économiques liés à la gestion des déchets.

Il existe 10 déchetteries gérées par le SMICTOM de Fougères dont une est présente sur Fougères.

Parmi les actions du SMICTOM, une politique de prévention vise à limiter la production des déchets des collectivités et de leurs habitants qui doivent modifier leurs comportements, en consommant de manière plus responsable, afin d'économiser les matières premières et de réduire les impacts environnementaux des produits tout au long de leur cycle de vie (fabrication, transport, élimination).

Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

II. Extraits des documents du PLU mis à jour

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME A – Diagnostic et enjeux
INTRODUCTION
2. LE CONTEXTE TERRITORIAL DE LA COMMUNE
2.2. Contexte territorial et administratif :
2.2.1. La Communauté d'Agglomération "Fougères Agglomération" :
2.2.1.1. Composition et compétences : Page 15

Parmi les compétences obligatoires de Fougères Agglomération
- La collecte et le traitement des déchets

Ces compétences obligatoires se sont imposées à la nouvelle communauté d'agglomération le 1er janvier 2017.

Le SMICTOM du Pays de Fougères dispose de toutes les compétences « déchets » sur son territoire : collecte, déchetterie, traitement. Il est compétent sur un territoire de 47 communes regroupant environ 90 000 habitants.

Depuis 2019, le syndicat a renforcé ses capacités en mutualisant ses ressources avec le SMICTOM Sud-Est 35 au sein du syndicat S3T'ec, couvrant désormais 114 communes et 220 000 habitants.

Il existe 10 déchetteries gérées par le SMICTOM de Fougères dont une est présente sur Fougères.

TOME B – p. 257- p.270

4.4.6. Gestion des déchets

4.4.6.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

La gestion des déchets ménagers constitue une véritable question d'environnement et de développement quel que soit le territoire.

II La gestion des déchets est organisée par le SMICTOM du Pays de Fougères qui dispose de toutes les compétences « déchets » : collecte, déchetterie, traitement, sur son territoire de 47 communes regroupant environ 90 000 habitants et a su adapter ses infrastructures et ses services à l'augmentation démographique et à l'évolution des besoins en matière de gestion des déchets.

III

Depuis 2019, le syndicat a renforcé ses capacités en mutualisant ses ressources avec le SMICTOM Sud-Est 35 au sein du syndicat S3T'ec, couvrant désormais 114 communes et 220 000 habitants. Cette collaboration a permis la mise en place de solutions innovantes, telles que le Centre de Transfert et de Valorisation Matière de Fougères, inauguré en 2024, destiné à optimiser le traitement des déchets.

Par ailleurs, le déploiement de la redevance incitative et la distribution de bacs de tri à 43 000 foyers depuis 2023 témoignent de l'engagement du SMICTOM à encourager une gestion plus responsable des déchets. Ces initiatives illustrent la capacité du SMICTOM à accompagner la croissance des communes adhérentes tout en répondant aux enjeux environnementaux et économiques liés à la gestion des déchets.

Parmi les actions du SMICTOM, une politique de prévention vise à limiter la production des déchets des collectivités et de leurs habitants qui doivent modifier leurs comportements, en consommant de manière plus responsable, afin d'économiser les matières premières et de réduire les impacts environnementaux des produits tout au long de leur cycle de vie (fabrication, transport, élimination).

Thème des énergies renouvelables

I. Prises en compte des énergies renouvelables dans le PLU

a. Les enjeux de transition écologique et de préservation des paysagères

La ville de Fougères se distingue par la beauté de ses paysages et la richesse de son patrimoine bâti. Labellisée Ville d'Art et d'Histoire, elle abrite un ensemble patrimonial remarquable.

Son Site Patrimonial Remarquable (SPR) constitue une zone protégée dédiée à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a choisi d'étendre cette protection au-delà du périmètre du SPR, en instaurant une protection supplémentaire du patrimoine bâti.

En parallèle, Fougères bénéficie du label "4 Fleurs" dans le cadre du concours des villes et villages fleuris depuis 2000, attestant de son engagement en faveur du développement durable et du fleurissement de qualité.

Par ailleurs, La Ville est engagée de longue date dans la transition écologique et la sobriété énergétique.

Dans ce cadre, la commune adopte une stratégie fondée sur trois axes complémentaires : résilience, réduction des consommations énergétiques et mise en œuvre de réponses multiples aux enjeux environnementaux.

Les **réponses multiples** recouvrent l'ensemble des dispositifs techniques, organisationnels et comportementaux mobilisables pour atteindre les objectifs : production d'énergies renouvelables (photovoltaïque), adaptation des mobilités, planification énergétique à l'échelle du territoire (réseau de chaleur), renforcement des règles de protection du patrimoine arboré et de la biodiversité, ect..

Le Plu renforce cette approche décloisonnée.

En pratique, l'enjeu du document d'urbanisme est de conjuguer sauvegarde des patrimoines urbain et paysager, sobriété énergétique, résilience et adaptation face au dérèglement climatique.

Dans ce cadre, le projet de révision s'inscrit pleinement dans les objectifs de la Climat et Résilience ainsi que la loi du 10 mars 2023 visant l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER).

L'objet de cette note concerne l'encadrement des énergies renouvelables dans le PLU.

b. La règlementation applicable en matière d'ENR

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions (CE, 4 octobre 2023, n°467962).

Pour une installation sur le sol, le type d'autorisation d'urbanisme éventuellement nécessaire dépend de sa puissance de crête (c'est-à-dire la puissance maximum délivrée par le panneau), de sa hauteur par rapport au sol et de sa localisation.

Si l'installation possède une puissance de crête inférieure à 3 kW (kilowatts), et que sa hauteur maximum au-dessus du sol est inférieure à 1,80 mètres, aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire (R. 421-2 du code de l'urbanisme).

En revanche, si l'installation dont la puissance de crête demeure inférieure à 3kW, mais dont la hauteur est supérieure à 1,80 mètres, une déclaration préalable de travaux est exigée

Si l'installation présente une puissance de crête comprise entre 3kW et 1 MW (mégawatts), peu importe sa hauteur, une déclaration préalable de travaux est requise (article R421-9 du code de l'urbanisme).

Si l'installation possède une puissance de crête supérieure à 1 MW, quelle que soit sa hauteur, un permis de construire devra être demandé.

En **Site Patrimonial Remarquable**, si les panneaux au sol possèdent une puissance de crête inférieure à 3 kW, une déclaration préalable doit quand même être effectuée, et, au-delà, un permis de construire sera requis. En revanche, un permis de construire doit être déposé si l'installation installée sur le sol a une puissance de crête supérieure à 3 kW.

Article R421-11 du code de l'urbanisme

I.- Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, (..) les constructions nouvelles suivantes doivent être précédés d'une déclaration préalable : (..)

b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol et les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts.

c. Requêtes relatives aux ENR dans le cadre de l'enquête publique

Deux requêtes ont été formulées concernant un dispositif spécifique d'énergie renouvelable : les trackers solaires.

Demande d'OKWIND- société de développement des trackers solaires

Néanmoins, bien que l'Orientation d'Aménagement de et Programmation 3.2.3 « Développer les énergies renouvelables » inscrite à l'autoconsommation, les technologies préconisées dans cette OAP ne semblent reprendre que les technologies photovoltaïques fixes, en toiture ou sur ombrières de stationnement.
Nous vous invitons à considérer notre technologie de générateurs photovoltaïques sur mât dans les dispositifs de production d'énergie autorisés sur votre territoire lorsqu'ils répondent aux besoins en électricité du site et sont voués à de l'autoconsommation.



Trackers solaires -source : site Okwind

Extrait de la demande d'EAU DU PAYS DE FOUGERES

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLU de la Ville de Fougères, le Syndicat souhaiterait déposer une question sur la possibilité de produire de l'énergie sur son site de production d'eau potable en cours de construction sur le secteur de la Forairie.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU encourage bien les énergies renouvelables (ENR) mais il se limite à évoquer le panneai photovoltaïque en toiture et les ombrière de stationnement. Cela

constitue une limitation au détriment d'autres technologies comme les installations fixes au sol ou encore les trackers solaires.

Suite à ces deux demandes, une première réponse de la commune a été apportée à la demande de la commissaire enquêtrice.

Extrait de la procès- verbal de réponse (19 mai 2025)
Le règlement encourage l'intégration des énergies renouvelables (ENR) aux constructions, en particulier dans le cas de nouvelles constructions.
Le règlement sera précisé sur la question l'implantation de trackers solaires sur le territoire, en raison de leur impact paysager au regard du statut de Fougères labellisée « Ville d'art et d'histoire ». Ce sujet nécessite une analyse technique et juridique approfondie afin de garantir que ces dispositifs au sol soient compatibles avec les enjeux de protection des paysages et d'intégration environnementale.

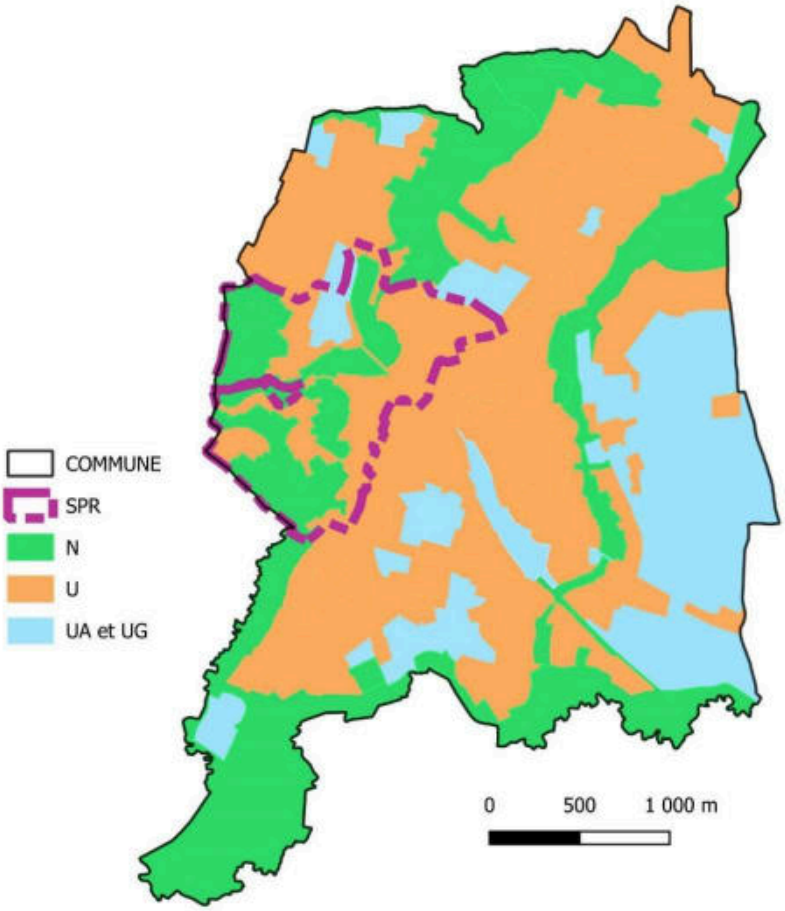
Dans ce cadre, il est proposé de modifier le règlement du PLU pour encadrer les installations au sol (taille, hauteur), afin de respecter ce double objectif de protection patrimoniale et de développement des ENR.

d. Modifications du règlement

	Panneaux solaires		
	En toiture	Dispositifs au sol (**tracker**, panneaux sur mât, panneaux sur chassis,...)	Ombrières (ombrière sur parking)
Zone U (urbaines) et AU (à urbaniser)	Oui A privilégier	Limité à 1,8 m (panneaux déployés) En UG : Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale, **limités à 6 m** (panneaux déployés) à partir du sol	Oui
Zone N (naturelle)	Oui A privilégier	Limité à 1,8 m (panneaux déployés) Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale, **limités à 6 m** (panneaux déployés) à partir du sol et conformément aux dispositions législatives relatives à l'installation de dispositifs photovoltaïques en zone N. L'agrivoltaïsme est autorisé conformément à la loi APER, sous réserve d'intégration paysagère.	Non A l'exception des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale**.**

Les définitions suivantes dans les dispositions générales au règlement du PLU :

- **ombrière photovoltaïque :** Une ombrière photovoltaïque est composée de panneaux photovoltaïques portés par une structure dont les caractéristiques permettent de produire un abri contre le soleil et les précipitations au bénéfice d'une activité humaine de quelque nature qu'elle soit.
- **carport :** Un carport est une structure couverte non close qui est utilisée pour offrir une protection limitée à des véhicules, généralement des voitures individuelles, contre la pluie et la neige. La structure peut être indépendante ou appuyée contre un mur. Elle peut également être équipée de panneaux solaires.



Proposition de modification du règlement écrit :

PLU arrêté	PLU à approuver
2.2.5. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable	**2.2.5. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable**
L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production seront posés au sol.	L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques…) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production d'énergie solaire seront posés au sol. Les dispositifs de production d'énergie solaire devront être réalisés sur les constructions. Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie sur les constructions, ces dispositifs pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

	Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.	La pose de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.
Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes.	Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes.
Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite.	Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits.
Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.	Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes.
Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.	Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.
	Compléments en Zones UG et N
	2.2.2. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable Pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la hauteur de ces dispositifs est limitée à 6 mètres, mesurée à partir du niveau d'implantation au sol (panneau déployé). Cette implantation doit en outre respecter la qualité paysagère et environnementale du site, qui ne doit en aucun cas être compromise.
	Compléments Zone N
	Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont interdits, sauf pour les constructions

	appartenant à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale**.** L'agrivoltaïsme est autorisée conformément à la législation en vigueur, sous réserve d'intégration paysagère.