



MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la
Ville de Fougères.
Du 27 mars au 25 avril 2025

Le 15 mai 2025



Louis FEUVRIER
Maire de FOUGÈRES

1. Questions des PPA et PPC- PLU.....	4
1.1. Rapport.....	4
1.2. PADD.....	16
1.3. OAP.....	18
1.4. Règlement graphique	20
1.5. Règlement littéral.....	21
1.6. Annexes.....	25
2. Questions de la commissaire enquêteur.....	25
2.1. PLU	25
2.2. ZEP44	
2.3. PDA.....	45
4. Annexes.....	61
4.1 Fiche n°1 - démographie.....	62
4.2 Fiche 2 Logements, densité et consommation foncière	66
4.3 Fiche 3 Patrimoine archéologique	77
4.4 Fiche 4- eau potable	94
4.5 Fiche 5 –eaux pluviales.....	100
4.6 Fiche 10 – Assainissement.....	113
4.7 Fiche 7 –Trame verte et bleue- cours d’eau et zones humides	118
4.8 Fiche 8 – Espaces Boisés Classés - éléments de paysage.....	122
4.9 Fiche 12 – Déplacement - infrastructure.....	127
4.10 Fiche 13 – Risques et zones inondables.....	137
4.11 Fiche 9 – Faune/flore – trame noire	138
4.12 Fiche 11 – climat air énergie	142
4.13 Fiche 15 – Les zones naturelles et agricoles.....	146
4.14 Fiche 18 – servitudes d’utilité publique.....	167

1. Questions des PPA et PPC- PLU

Remarque méthodologique : Une analyse thématique a été menée afin de traiter de manière cohérente l'ensemble des demandes et observations de l'Etat et des PPA. Cette analyse a été synthétisée sous forme de fiches thématiques, annexées au présent rapport. Chaque point a fait l'objet d'un examen précis et rigoureux. Une restitution a été présentée aux services de la DDTM les 22 mars et 2 avril.

1.1. Rapport

Données et diagnostic

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 et les thématiques des secteurs en extension seront complétées.

Les thématiques liées à l'assainissement et à la biodiversité sont présentées en annexe du présent rapport.

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.

Avis de la DDTM

Réserves

- actualiser le rapport de présentation par des données récentes
- prendre comme référence la cartographie des cours d'eau du site de l'Etat
- revoir le tracé des zones inondables

Réponse de la Mairie :

Le rapport de présentation sera actualisé avec les données plus récentes.

La cartographie des cours d'eau sera mise à jour à partir des données transmises par le SAGE Couesnon.

Le tracé des zones inondables est mis à jour en prenant comme références les deux campagnes de l'Atlas des zones inondables (AZI) et les données d'une campagne de terrain réalisée conjointement par la Ville de Fougères et Fougères Agglomération.

Déplacements

Avis de la CCI

Favorable sous réserve d'acter la pénétrante entre la rocade est et le Bd de Groslay. Regrette que le projet de rocade ne soit pas présenté et demande des solutions pour fluidifier le trafic avenue de la Forairie, requalifier la rue de la Pinterie et desservir le parc de la Grande Marche. Rappelle les enjeux industriels et demande l'évolution du zonage et du stationnement pour la zone de la Guénaudière, des mesures contre le bruit pour la zone de la Placardière.

Réponse de la Mairie :

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 :

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.

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

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 l'émergence de bruit de l'usine SAFRAN pour la zone de la Placardière, 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.

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 crée pas de nuisances pour le lotissement de Folleville.

Réponse de la Mairie :

Cette demande ne relève pas du PLU. Cependant, elle sera prise en compte par les services de la commune.

Avis de la commune de Laignelet

Demande pour 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.

Réponse de la Mairie :

Certaines remarques ne dépendent pas du PLU mais des aménagements routiers.

Sur le Chemin du Pâtis, le site sera 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.

Des discussions avec l'Office du tourisme et les associations de randonneurs sont prévues afin de diffuser les circuits de randonnées sur le géoportail de la ville. D'autre part, une réflexion sur la continuité des cheminements piétons devrait être engagée à l'échelle intercommunale.

La préservation des continuités des corridors écologiques est également assurée par la protection des éléments paysagers tels que les chemins creux, les haies et la présence de zones humides. Il sera inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Patis/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.

Patrimoine

Avis de la DRAC

Réserve : Prendre en compte les informations actualisées relatives à la protection du patrimoine archéologique

Réponse de la Mairie :

Les demandes et recommandations de l'Etat sont prises en compte.

Concernant 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).

La réglementation sur l'archéologie préventive sera reprise au règlement en page 14 (Chapitre I. dispositions générales). Par ailleurs, l'article 11 du Chapitre 2 des dispositions générales sera supprimé. Le rapport de présentation, le règlement, ainsi que l'annexe « patrimoine archéologique » sont modifiés. L'annexe « patrimoine archéologique » fait référence au rapport de présentation.

Environnement

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.
- 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

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 sera pris en compte pour actualiser les enjeux dans le cadre du PLUi.

- Concernant la préservation des habitats naturels, une réflexion va être engagée pour intégrer ces éléments dans la gestion des périphéries des zones humides et boisements dans le cadre du 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.

- 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.

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.

- 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. Pour répondre à la demande d'évolution de la population de 10 %, le projet porté à l'échelle intercommunale consiste à réduire 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. 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.

Avis de la DDTM

Réserves

- Zones humides revoir la rédaction et l'inventaire chemin du Pâtis
- revoir la protection des boisements existants et des éléments de protection du milieu
- voir l'acceptabilité pour l'installation de piscines
- revoir le tracé des zones inondables

Réponse de la Mairie :

- Concernant la rédaction du règlement sur les zones humides nous ajoutons :
« En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides »
- 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 » sera reclassée en 2AU (zone d'urbanisation ultérieure à long terme). Une étude plus complète sur les zones humides et les inventaires associés seront entrepris 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 sera inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Patis/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.
- 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. Par ailleurs, les demandes de la DDTM concernant les créations d'EBC sur la Site de la Placardière et de la Forairie, ainsi que la protection d'arbres isolés sont prises en compte.
- Les constructions d'annexe de type « piscine » sont interdites en zone naturelle et agricole et limitées à 30 m² zone AU.
- Le tracé des zones inondables est mis à jour en prenant comme références les deux campagnes de l'Atlas des zones inondables (AZI) et les données d'une campagne de terrain réalisée conjointement par la Ville de Fougères et Fougères Agglomération.

Avis de Fougères Agglomération

Recommandations Environnement : reprendre la cartographie des cours d'eau,

Réponse de la Mairie :

La cartographie des cours d'eau sera mise à jour à partir des données transmises par le SAGE Couesnon.

Avis du DD35

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 régit la pose de panneaux publicitaires et protège de ce fait les paysages.

Avis de la commune de Laignelet

Pour le Pâtis préserver la continuité des corridors écologiques.

Réponse de la Mairie :

LA zone 1 AU du secteur « Chemin du Pâtis » sera reclassée en 2AU. Une étude plus complète sur les zones humides et les inventaires associés seront entrepris ultérieurement à la présente procédure. Il sera inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Patis/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.

Zone agricole

Avis de la CA

Pas de prise en compte de l'activité agricole Variation sur les chiffres cités.

Avis de la commune de Laignelet

Demande pour Paron : afficher l'accès aux parcelles agricoles ;

Réponse de la Mairie :

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.

La variation des chiffres cités concerne la consommation foncière. Ces données seront harmonisées.

La demande pour Paron ne dépend pas du PLU mais des aménagements routiers.

Foncier

Avis de la MRAe :

L'Ae recommande de :

-dégager les enjeux actualisés en prenant en compte le contexte intercommunal.

Réponse de la Mairie :

Le contexte intercommunal est pris en compte dans les documents supracommunaux avec lesquels le PLU doit être en conformité (SAGE, SDAGE, PLH et SCOT).

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.

Les enjeux actualisés dans un contexte intercommunal seront développés dans le cadre du PLUi.

Avis de la DDTM

Réserves

- revoir à la baisse la consommation foncière en U et 1AU afin qu'elle soit inférieure à la consommation effective passée

Réponse de la Mairie :

Les éléments de réponse sont développés dans la fiche thématique « logts- conso foncière » jointe en annexe.

Plusieurs actions sont proposées afin de diminuer la consommation foncière, par le changement de zones 1AUO en 2AUO et par la renaturation de deux sites.

Bilan de la consommation foncière

Bilan espaces naturels, agricoles et forestiers (ha) selon les sites			
Sites	Réduction (1AUO en 2AUO)	Renaturation	Consommation (U et 1AU)
Chemin du Patis/Forairie	0,94		
Paron	1,033		12,41
La Bayette Enfumée		0,79	
Bvd St Germain		0,11	
Rue Mélouin			1,21
La Chapelle Janson			0,85
Total	1,97	0,9	14,47
			13,57

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 terme est désormais chiffrée à 14,47 ha en ENAF (12,41 en 1AUO et 2,06 en U) grâce aux axes présentés ci-dessus auxquels on peut encore déduire la surface de 0,9 ha de renaturation des espaces présentés, soit un bilan d'espace naturel, agricole et forestier consommé de 13,57 ha. Ce chiffre comprend la consommation foncière à vocation d'habitat et la consommation foncière à vocation d'équipement collectif (projet de chaufferie en 1AUO dans le secteur de Paron et projet de réservoirs en UEb dans le secteur rue Mélouin).

Avis du SCoT du pays de Fougères

Notification de la consommation foncière : 13,7ha d'ENAF sur 2011-2021 et 7,52 ha d'artificialisation sur 2021-2024 dont 6,31 ha d'artificialisation effective et 1,21ha d'artificialisation programmée

Réponse de la Mairie :

La ville ne conteste pas les données de consommation foncière sur la période 2021-2024.

Avis de la CMA

Dans le rapport, prendre en compte l'artisanat notamment dans les projets pour les friches industrielles.

Réponse de la Mairie :

Il est rappelé que la question du développement économique relève de la compétence communautaire.

Cela étant, la Ville soutient ponctuellement l'intégration d'activités artisanales dans les projets de requalification urbaine, notamment sur les friches industrielles, car cela permet de renforcer la diversité des fonctions économiques et de faciliter la transition de certains sites. De manière générale, le règlement du PLU encourage la mixité fonctionnelle dès lors que celle-ci respecte les vocations des zones.

Par ailleurs, la Ville a lancé depuis plusieurs années un plan commerce et artisanat visant à soutenir et à dynamiser l'activité artisanale sur son territoire. Elle se montre attentive aux porteurs de projets et travaille en étroite collaboration avec Fougères Agglomération pour favoriser l'émergence et l'accompagnement d'initiatives économiques locales.

Avis de la CCI

Demande de requalifier la rue de la Pinterie et desservir le parc de la Grande Marche. Rappelle les enjeux industriels et demande l'évolution du zonage pour la zone de la Guénaudière,

Réponse de la Mairie :

L'étude de requalification de cette rue se traduira par un réaménagement de l'espace public et n'a pas à être traduite réglementairement dans les documents du PLU.

Une étude plus précise pourra être entreprise ultérieurement à la présente procédure pour répondre aux besoins d'accessibilité du Parc de la Grande Marche

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.

Avis de la CA

Densité trop faible dans les zones AU. Projet consommateur de ZAN.

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).

La question de la consommation foncière est traitée dans le paragraphe précédent (réserve DDTM)

Logement

Avis de la MRAe :

L'Ae recommande de :

- dégager les enjeux actualisés en prenant en compte le contexte intercommunal.
- justifier les besoins en logements au regard du développement de l'urbanisation de l'intégralité du pôle urbain de Fougères

Réponse de la Mairie :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit s'inscrire dans un cadre de cohérence territoriale plus large, en étant compatible avec les documents de planification supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) portés par Fougères Agglomération.

Le PLU est pleinement conforme aux orientations du PLH, qui identifie des dynamiques de croissance de la population et de l'urbanisation à l'échelle du pôle urbain de Fougères. Ce document fixe des objectifs de production de logements en lien avec les besoins identifiés dans les différentes communes du territoire, et notamment dans les pôles urbains les plus structurants, afin d'assurer un développement équilibré, durable et solidaire.

Dans ce contexte, les enjeux actualisés de la commune se traduisent par :

- La nécessité de répondre aux besoins en logements identifiés à l'échelle intercommunale, en contribuant à l'offre globale attendue sur le pôle urbain de Fougères.
- L'accompagnement de la croissance démographique et de l'attractivité du territoire, en prévoyant une capacité d'accueil suffisante en logements, adaptée aux profils des ménages (jeunes, familles, personnes âgées).
- La consolidation du rôle de la commune au sein du pôle urbain, en cohérence avec les dynamiques de mobilité, d'emploi, et de services à l'échelle de Fougères Agglomération.

La projection du nombre de logements reste à 1300 pour la durée actualisée du PLU (2025-2035), afin d'être conforme aux objectifs fixés pour la commune par le Programme Local de l'Habitat (PLH) en maintenant un objectif annuel de 130 logements/an.

Le PLU contribue ainsi à répondre aux objectifs de développement définis dans le PLH, en prévoyant des secteurs à urbaniser de manière progressive, en lien avec les capacités d'équipement et la qualité du cadre de vie. Cette approche permet de participer activement à la stratégie de développement du territoire intercommunal tout en respectant les principes de sobriété foncière.

Avis de la DDTM

Réserves

-actualiser le rapport de présentation par des données récentes et justifier 0,82 % de croissance récente

-fixer un objectif de production de LLS (PADD) et l'indiquer dans les OAP, ou bien fixer par des servitudes appropriées le nombre et/ou le % de LLS par secteurs

Réponse de la Mairie :

- 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 récente entre 2024 et 2023 (Populations légales millésimées 2021 entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024 et Populations légales millésimées 2020 entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2023) est de 0,72 %. La trajectoire sur une dizaine d'années de l'évolution démographique est de 0,34 % entre 2015 et 2024. Aussi, le rapport de présentation sera modifié pour prendre en compte ces données actualisées.

- 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 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 ($165 \times 10/6 = 275$).

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 déclineraient 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

Avis du SCoT du pays de Fougères

Notification de la consommation foncière : 13,7 ha d'ENAF 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

Réponse de la Mairie :

La ville ne conteste pas les données de consommation foncière sur la période 2021-2024.

Avis de Fougères Agglomération

Recommandations : actualiser certaines données du diagnostic. Habitat : la croissance démographique de 1% /an était l'objectif ambitieux. La réduction de 30 logts vacants/ an est un minimum. Proposer un site d'accueil des gens du voyage

Réponse de la Mairie :

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) qui représentent des hypothèses de croissance démographique ambitieuse.

Sur la durée du PLU, l'objectif de résorption de la vacance des logements représente 200 logements, conforme aux objectifs du PLH pour Fougères. Par ailleurs, la Ville mène depuis 2016 une politique volontariste de soutien à l'habitat grâce à un programme novateur de lutte contre la vacance des logements, ce qui a permis de remettre sur le marché des logements rénovés et de qualité.

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 communes 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 supra-communale. C'est pourquoi la Ville de Fougères n'a pas prévu d'étendre sa capacité d'accueil des gens du voyage.

Risques et nuisances

Avis de la DDTM

-Prendre en compte les données émissions de GES et qualité de l'air et les enjeux énergie

Réponse de la Mairie :

Ces données seront prises en comptes dans l'OAP thématique et le rapport de présentation. Il convient de se référer au développement figurant dans la fiche thématique « climat, air, énergie » jointe en annexe.

Avis de Fougères Agglomération

limiter les ERP en zone inondable, actualiser les données.

Réponse de la Mairie :

La délimitation des zones inondables est construite et complétée à partir des deux campagnes d'inventaire des zones inondables de 1995 et 2007. 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 (AZI).

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 retenu de conserver les zones inondables inscrites au PLU de 2013, complétées par les AZI et la campagne de terrain en retenant le périmètre le plus large.

Concernant la limitation de l'implantation et du développement d'établissements destinés à accueillir du public en zone inondables, le règlement du PLU prévoit que l'occupation du sol en zone inondable doit prendre en compte la cote de référence (crue centennale +30 cm) et suivre des prescriptions particulières, notamment pour l'extension.

Avis de la CCI

Favorable sous réserve de prendre des mesures contre le bruit pour la zone de la Placardière

Réponse de la Mairie :

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. 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.

Gestion de l'eau

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 pour les secteurs d'urbanisation prévus en extension ;
- dégager les enjeux actualisés en prenant en compte le contexte intercommunal.
- 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

Réponse de la Mairie :

- Les données du diagnostic de l'environnement seront mises à jour
- 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.
- 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. Pour répondre à la demande d'évolution de la population de 10 %, le projet porté à l'échelle intercommunale consiste à réduire 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. 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.

Avis de la DDTM

- présenter la situation récente et tendancielle en matière de consommation en eau potable du territoire.
- préciser l'augmentation de la charge de la STEP par rapport à ses capacités
- voir l'acceptabilité pour l'installation de piscines

Réponse de la Mairie :

- 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 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 Cheze.

Ce volume représente à ce jour 4 576 418 m³, destiné aux communes qui sont alimentées par ces deux sources.

Les volumes d'eau produits en 2023 sont de 4 576 418 m³, dont 1 309 676 m³ pour les urbanistes (avec le forage de la Bretonnière) et 803 580 m³ pour le site de Fontaine la Chèze.

Le scénario d'évolution de la population affiche un scénario haut correspond à une estimation de 1858 habitants supplémentaires sur 10 ans (soit une évolution de 0,9 %/an), ce qui amènerait la population de 20 653 habitants (données sans double compte, INSEE janvier 2024) à 22 511 habitants.

Pour répondre à la demande d'évolution de la population de 10 %, le projet porté à l'échelle intercommunale consiste à réduire 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.

- concernant la capacité de la STEP, 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.

- Les constructions d'annexe de type « piscine » sont interdites en zone naturelle et agricole et limitées à 30 m² zone AU.

Avis du SAGE Couesnon

Recommandations : Vérifier si les eaux de piscine sont évacuées vers le réseau EP ou EU.

Réponse de la Mairie :

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.

1.2. PADD

Avis de la DDTM

Réserves

- 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

Réponse de la Mairie :

Même réponse que pour la DDTM.

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 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 ($165 \times 10/6 = 275$).

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

Avis de la MRAe

L'Ae recommande de :

-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 d'expliquer les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et de l'analyse des incidences

Réponse de la Mairie :

Afin de répondre à la demande de l'Etat concernant la diminution de la consommation foncière, une importante réduction de zones 1AU est proposée, ce qui permet de réduire les projets d'urbanisation dans les espaces naturels et forestiers. C'est en particulier le cas sur le secteur de la forairie, de par sa proximité avec une zone humide et d'une vaste zone naturelle à protéger. Un inventaire zone humide devra également être réalisé avant tout projet de construction.

De plus, la diminution de la consommation foncière permet également de proposer des zones de renaturation.

Sur le secteur de la Placardière, la zone 1AU a déjà été diminuée afin de préserver un corridor écologique.

Les choix retenus feront l'objet d'une analyse au sein d'une étude plus large dans le cadre intercommunal du fait de l'existence de grands corridors. Travailler sur les continuités écologiques se fera dans ce cadre intercommunal.

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 :

Il est rappelé que la question du développement économique relève de la compétence communautaire. Le projet de PLU favorise une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces aménagées

dans les zones d'activités. Dans le rapport de présentation, la localisation et la quantification des espaces économiques ont été analysées à l'échelle supra-communale (Pages 17 et 18 du rapport de présentation Tome 2 – Présentation et justification du projet – 1.2.1 Favoriser une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces aménagées dans les parcs d'activités).

Ces espaces d'activités sont complémentaires et des possibilités conséquentes de développement restent encore possibles sur les zones des communes périphériques.

Le PLU comprend une zone UAI, spécifiquement destinée à préserver strictement les activités industrielles et artisanales. Le présent document réaffirme la volonté de conforter la vocation industrielle de la zone de la Guénaudière, en veillant à prévenir toute dérive vers une occupation par des activités commerciales.

1.3. OAP

Avis de la DDTM

Réserves

- fixer un objectif de production de LLS (PADD) dans les OAP,
- se référer au PCAET pour l'OAP énergie

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 :

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

- L'OAP thématique énergie fera référence au PCAET. Il convient de se référer à la fiche « climat air, énergie », figurant en annexe.

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 Agglo

Recommandations Mobilités: détailler la place du cycle dans les OAP sectorielles.

Réponse de la Mairie :

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. Se référer à la fiche « déplacement ».

Avis de la CMA

Dans les OAP anciens sites industriels envisager une composante artisanale

Réponse de la Mairie :

Même réponse que pour le rapport de présentation :

Il est rappelé que la question du développement économique relève de la compétence communautaire.

Cette question est intéressante car l'ajout d'activités artisanales dans les projets urbains (friches industrielles) renforce la diversité des fonctions économiques et facilite la transition de certains sites.

De façon générale, le règlement encourage la mixité fonctionnelle dans l'ensemble de ses zones et n'interdit pas le développement d'activités artisanales ou commerciales dans la mesure où elles respectent les nouvelles règles d'implantation. Quant aux OAP, il est indiqué une programmation « à dominante habitat » sans interdire les activités artisanales ou commerciales.

Avis de la CA

Densité trop faible dans les zones AU.

Réponse de la Mairie :

Une densité de 30 logements par hectare est imposée 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 commune de Lécousse

Demande une concertation entre les 2 communes pour l'OAP du Rocher Coupé et du château

Réponse de la Mairie :

Dans le cadre du développement touristique du site de la carrière, la commune de Lécousse souhaiterait pouvoir être concertée dans la réalisation de ce projet.

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.

1.4. Règlement graphique

Avis du SAGE Couesnon

Favorable sous réserve de reporter l'inventaire officiel des cours d'eau dans le règlement graphique

Réponse de la Mairie :

La cartographie des cours d'eau sera mise à jour à partir des données transmises par le SAGE Couesnon.

Avis de la CA

Pas de prise en compte de l'activité agricole : Centre équestre en UG à mettre en A, 15,6% de la surface communale déclarée à la PAC à mettre en A.

Réponse de la Mairie :

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, le site du centre équestre 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.

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.

Avis de RTE

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.

Réponse de la Mairie :

La liste des servitudes I4 est mise à jour et les références sont rappelées.

Règlement :

Nous proposons d'ajouter un nouvel article 2 aux dispositions générales, 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 (hauteurs, implantation, prospects).

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.

1.5. Règlement littéral

Avis de la DDTM

Réserves

- insérer dans le règlement la marge de recul, de 10 m par rapport aux rives des cours d'eau
- Prendre en compte dans le règlement les dispositions pour la mobilité

Réponse de la Mairie :

- 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.

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 26, ajout d'un nouvel article 15 – 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,

Seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
- Des actions d'entretien de la zone humide
- La rénovation et le 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 »

- Sur les projets d'intérêt général, en particulier les infrastructures routières, 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 6 (zones humides), 7 (secteurs soumis au risque d'inondation), 10 (éléments patrimoniaux paysagers).

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 ERC.

Avis du SAGE Couesnon

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. Quelques remarques sur le vocabulaire utilisé.

Réponse de la Mairie :

Même réponse que pour la DDTM.

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.

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 26, ajout d'un nouvel article 15 – 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,*

Seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;*
- Des actions d'entretien de la zone humide*
- La rénovation et le 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 »*

Les travaux de défrichement sont encadrés par le code forestier, mentionné dans les dispositions générales du règlement page 22.

La zone de non constructibilité de 20 m s'appliquent à toutes les haies, le règlement sera modifié pour clarifier ce point « 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 – dispositions générales, page 21) », « 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 « 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 » dans les paragraphes 1 et 2 page 21-22.

Les corrections de vocabulaire seront faites dans les différents documents.

Avis de la CDPENAF

Avis défavorable du fait que les règles pour les annexes peuvent impacter l'activité agricole et que la date de référence du PLU ne soit pas mentionnée pour les annexes et extensions en zone N.

Réponse de la Mairie :

Concernant les règles d'inter-distance des annexes aux bâtiments agricoles :

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 rajouté 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.

Concernant la proposition d'intégrer une date de référence afin de limiter la réalisation successive d'annexes et/ou d'extensions, il convient de rappeler que le règlement en vigueur encadre déjà ces pratiques. En effet, les extensions sont actuellement limitées à 50 m², dans la limite d'une surface totale de plancher de 250 m² pour l'habitation, tandis que l'emprise au sol cumulée des annexes ne peut excéder 40 m².

Avis de la MRAe

L'Ae recommande de :

- intégrer pour l'énergie des mesures plus prescriptives pour les constructions nouvelles

Réponse de la Mairie :

Cette thématique est abordée dans l'OAP thématique énergie. Des mesures pourront être complétées au regard des recommandations du PCAET.

Avis de Fougères Agglo

Recommandations, prévoir des règles pour le stationnement dans les zones commerciales et hôtelières

Réponse de la Mairie :

Le règlement est mis à jour et prévoit des règles de stationnement pour les cycles dans les zones commerciales.

Par ailleurs, sur le domaine public, à proximité des hôtels et des commerces, la Ville a mis en places des stationnements sécurisés pour les vélos dans le cadre du projet de la Régalante.

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.

Avis de la CA

Corriger la rédaction en Npb et revoir le cas des CUMA.

Réponse de la Mairie :

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.

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**.

CUMA : 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

L'alinéa est modifié comme suit :

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, sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes :

- La construction doit 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 ;

- Le projet ne doit pas porter atteinte à la qualité patrimoniale des bâtiments environnants, ni générer de nuisances visuelles ou fonctionnelles pour les constructions voisines.

Avis de la DRAC

Réserve : Prendre en les remarques sur la réglementation

Réponse de la Mairie :

La réglementation sur l'archéologie préventive sera reprise au règlement en page 14 (Chapitre I. dispositions générales). Par ailleurs, l'article 11 du Chapitre 2 des dispositions générales sera supprimé.

1.6. Annexes

Avis de RTE

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.

Réponse de la Mairie :

La liste des servitudes I4 est mise à jour et les références sont rappelées.

Règlement :

Nous proposons d'ajouter un nouvel article 2 aux dispositions générales, 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 (hauteurs, implantation, prospects).

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.

2. Questions de la commissaire enquêteur

Une liste de questions a été préparée par la commissaire enquêteur et présentée à M. le Maire lors de la remise du présent PVS.

2.1. PLU

Concertation

Combien de personnes ont participé aux 2 réunions publiques et 7 réunions de quartier ? Un CR a-t-il été rédigé ?

Dans le bilan de la concertation il est précisé qu'un registre et une adresse mail ont été ouverts. Combien de contributions ont été déposées ?

Réponse de la Mairie :

Lors de la première réunion publique du 4 juillet 2019, 22 personnes étaient présentes.

Lors de la réunion des conseils de quartier du 1^{er} avril 2019, 37 personnes étaient présentes et ont participé à des ateliers thématiques.

Lors de la deuxième réunion publique du 28 novembre 2023, une quarantaine de personnes étaient présentes.

Il n'y a pas eu de compte-rendu pour ces réunions.

De nombreux courriers ont été adressés depuis la prescription de la révision en 2012. Aucune contribution n'a été déposée sur le registre d'enquête mis à disposition.

Rapport de présentation

Forme du rapport

Erreurs : Nb de logements vacants document 2A, 1188 p220 et 1431 P223

2B p109 110 l'écart pour les zones AU est de 22,5 et pas de 28,4ha

2B p190 coquille en bas de page 2011-2021

Distorsions entre les chiffres :

2B P235 Il reste donc précisément **29.9 hectares** de secteurs non urbanisés disponibles, P241 Il reste donc précisément **29.5 hectares** de secteurs non urbanisés disponibles, P 242-243

Plusieurs PPA signalent des erreurs sur les données ou des données à actualiser.

Réponse de la Mairie :

Une mise à jours des données de logements et du calcul des surfaces des chaque secteur a été réalisée. Les chiffres seront repris dans les documents écrits. Pour les données mises à jour sur les zones AU, le nombre de logements, il convient de se référer à la fiche thématique « logs » jointe en annexe.

Fond du rapport

Préparation du projet PLU

Question de la CE

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUIN 2024

Le débat effectué au sein du conseil municipal le 27 juin 2019 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, a-t-il fait l'objet d'un CR ?

Réponse de la Mairie :

Le compte-rendu sur les orientations générales du PADD a été intégré au compte-rendu de la séance du Conseil municipal du 27 juin 2019. Il peut être fourni si nécessaire.

Question de la CE

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) existant** a été approuvé le 18 avril 2013. Il n'a jamais été modifié ou révisé ? Géoportail mentionne une procédure validée le 12/3/20, Cette modification n'est pas mentionnée dans le dossier

Dans le PLU en cours des indicateurs de suivi étaient-ils prévus ? Si oui un bilan d'étape a-t-il été présenté ?

Réponse de la Mairie :

Le PLU en cours a fait l'objet de 2 mises à jour du 30 juillet et 24 septembre 2013, ainsi que d'une modification en date du 12 mars 2020. Mention de cette modification sera ajoutée au dossier.

Le PLU en cours n'a pas prévu d'indicateurs de suivi. En revanche, un rapport triennal d'artificialisation a été adopté en conseil municipal en décembre 2024.

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 :

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). 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.

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.

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.

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 Mairie :

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 prépa-pro 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 :

- A l'école d'optique : le BTS d'opticien lunetier et la licence professionnelle de la vision, de l'optique et de la lunetterie ;
- A l'école d'audioprothèse, unique en Bretagne : le diplôme d'Etat Universitaire d'audioprothésiste ;
- 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.

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 terme de transports et de services.

Diagnostic

Activité artisanale

Question de la CE

Le rapport est détaillé sur l'habitat et les commerces mais moins sur les secteurs d'activité de l'artisanat les chiffres datent de 2011 (rapport p254). Les ZA sont présentées mais pas les besoins, quelles sont les demandes pour de nouvelles implantations ?

Réponse de la Mairie :

Il est rappelé que la question du développement économique, en particulier les zones d'activités, relève de la compétence communautaire.

Malgré sa faible superficie, le territoire de la Ville répond globalement aux besoins et les nouvelles implantations se font souvent lors de la mutation des entreprises. A ce jour, la Ville de Fougères n'a pas connaissance d'activités artisanales qui n'auraient pas trouvé à s'implanter sur son territoire ou celui de l'intercommunalité.

Le projet de PLU favorise une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces aménagées dans les zones d'activités. Dans le rapport de présentation, la localisation et la quantification des espaces économiques ont été analysées à l'échelle supra-communale (Pages 17 et 18 du rapport de présentation Tome 2 – Présentation et justification du projet – 1.2.1 Favoriser une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces aménagées dans les parcs d'activités).

Ces espaces d'activités sont complémentaires et des possibilités conséquentes de développement restent encore possibles sur les zones des communes périphériques.

Le PLU comprend une zone UAI, spécifiquement destinée à préserver strictement les activités industrielles et artisanales. Le présent document réaffirme la volonté de conforter la vocation industrielle de la zone de la Guénaudière, en veillant à prévenir toute dérive vers une occupation par des activités commerciales.

Par ailleurs, la Ville a lancé depuis plusieurs années un plan commerce et artisanat visant à soutenir et à dynamiser l'activité artisanale sur son territoire. Elle se montre attentive aux porteurs de projets et travaille en étroite collaboration avec Fougères Agglomération pour favoriser l'émergence et l'accompagnement d'initiatives économiques locales.

Activité agricole

Question de la CE

Aucun diagnostic sur l'activité agricole ou les besoins des agriculteurs : Analyse de l'activité agricole p286 : rien n'est précisé 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.

Le PCAET précise que 14% des habitants se chauffent au bois

Des mesures pourraient être prises pour favoriser la valorisation du bois : partenariat avec des agriculteurs, plateforme de circuits courts...

Réponse de la Mairie :

La commune de Fougères, située au cœur d'un territoire à forte vocation agricole, ne compte pas, à ce jour, 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 et Fougères s'inscrit par ailleurs dans un environnement rural dynamique à l'échelle du pays du Fougères.

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 classées 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.

Parallèlement, des secteurs à forte valeur écologique ou paysagère ont été classées en zone N (Naturelle) afin d'assurer la préservation de la biodiversité, des corridors écologiques, et des continuités bocagères.

- 3 marchés hebdomadaires se répartissent sur la ville de Fougères, avec un tissu de producteurs locaux important.

- Un projet chaufferie au bois est en cours d'étude sur le site de Paron et des prospects sont en cours d'identification pour être raccordés à cette chaufferie. **L'Association d'Initiatives Locales pour l'Energie et l'Environnement (AILE)** est spécialisée dans la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables en milieu agricole et rural. Ses activités sont principalement :

- des études et actions de valorisation de la biomasse (Plan Bois Energie, Méthanisation, cultures énergétiques...)
- des actions dans le domaine des économies d'énergie liées au matériel agricole.

Le conseil départemental d'Ille et Vilaine et l'association AILE confient au Collectif Bois Bocage 35, une association au cœur du développement de la filière bois énergie, les missions suivantes :

- L'encadrement et le soutien des structures existantes,
- La promotion de la filière auprès des collectivités, entreprises et particuliers,
- L'achat et vente du bois déchiqueté,
- L'accompagnement des producteurs vers une gestion pérenne de la ressource,
- La maîtrise de la qualité du combustible en adéquation avec les chaufferies alimentées.

Le rapport de présentation sera complété afin d'intégrer ces données.

Déplacements

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.

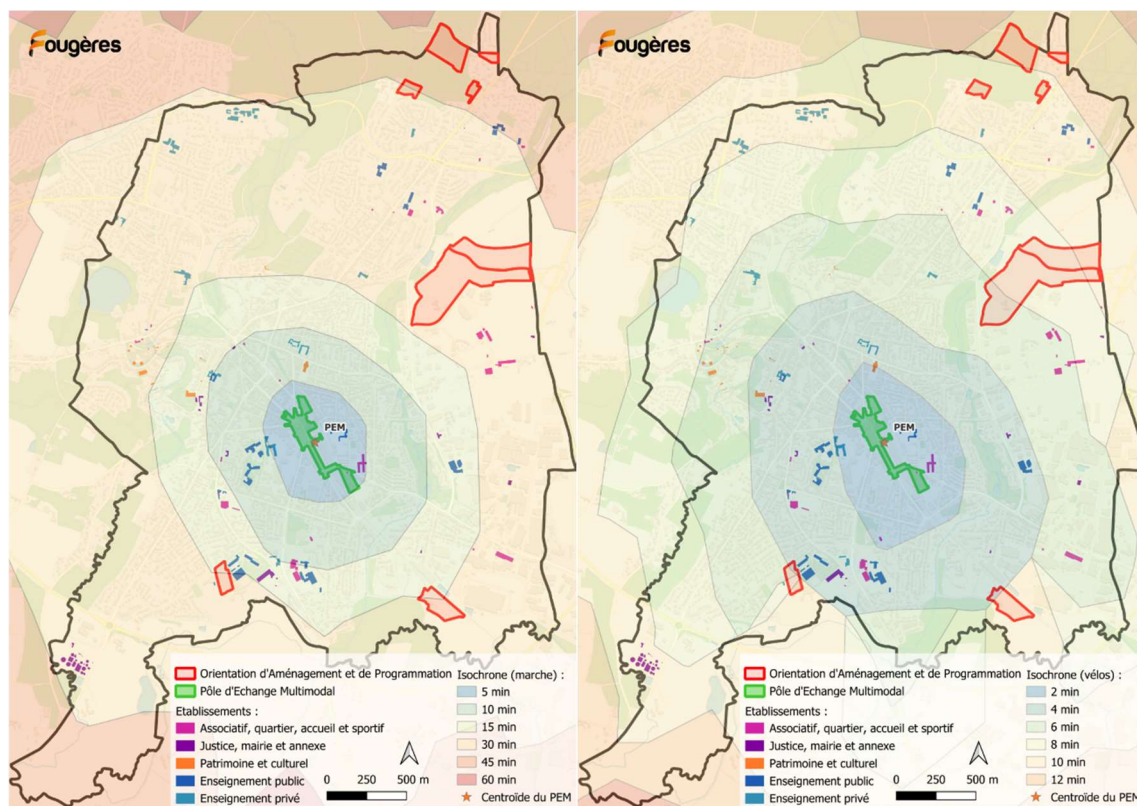
Il est mentionné un PEM et une révision de la gare routière l'insertion de ces projets dans la réflexion n'est pas précisée quel est l'impact sur l'aménagement prévu ?

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.

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 (à gauche) et à vélo (à droite) depuis le centroïde du PEM. Les OAP sont en moyenne entre 15 et 30 min de marche et 4 et 8 min de vélos du PEM. L'OAP le plus éloigné est à moins de 45 min de marche et à moins de 12 min de vélos (source bureau d'étude Ville de Fougères).

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.

Par ailleurs, un permis d'aménager a été présenté en conseil municipal au mois de mars 2025, assurant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant. Ce permis constitue une étape essentielle pour encadrer les interventions et préserver la qualité de l'environnement urbain.

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.

Accueil des Gens du voyage

Question de la CE

Cette compétence est à l'Agglo mais des dispositions sont-elles prévues pour Fougères qui seraient à prendre en compte pour le zonage ?

Réponse de la Mairie :

Pour rappel, Fougères dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage de 16 places créée en 2003, renouvelée 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 communes 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 supra-communale.

C'est pourquoi la Ville de Fougères n'a pas prévu d'étendre sa capacité d'accueil des gens du voyage.

Réseaux

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. 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.

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.

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 de 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 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-relevé permet de détecter les fuites d'eau rapidement et de sensibiliser les usagers.

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.

EU

Question de la CE

La capacité nominale de la station d'épuration permet à la commune de gérer efficacement le traitement des effluents actuels mais aussi futurs, estimés à + 1872 habitants sur la commune de Fougères (2B p13) cette affirmation prend-elle en compte les évolutions des 6 communes concernées et de l'activité industrielle ?

Réponse de la Mairie :

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

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 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.

ANC

Question de la CE

La qualité de la trame bleue est un enjeu

Quelle est la place de l'ANC dans le mode de gestion des EU sur Fougères : nb d'habitations raccordées, gestion et bilan des contrôles.

Réponse de la Mairie :

L'ANC est une compétence de Fougères Agglomération, et est prise en compte dans le cadre du schéma directeur.

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. Par ailleurs, nous souhaitons rappeler que les systèmes d'assainissement non collectif (ANC) ne concernent qu'une dizaine d'unités sur la commune, contre plusieurs milliers de raccordements au réseau public.

Défense incendie

Question de la CE:

Elle n'est pas évoquée

Réponse de la Mairie :

La lutte contre l'incendie en ville est assurée par l'installation de dispositifs tels que des poteaux incendie (PI). Un plan recense et localise ces bornes existant sur la Ville, et notamment sur les zones industrielles, et montre que l'ensemble de son territoire est couvert pour lutter contre les incendies.

Par ailleurs, le service des eaux réalise au minima 1 fois tous les 3 ans (réglementation), le contrôle de pression des PI à 60 m³/h un par un.

Régulièrement et sur demande, généralement des compagnies d'assurance de certaines entreprises, le service des eaux réalise la modélisation hydraulique d'ouverture de plusieurs PI (généralement 3) pour un volume total défini via un logiciel de modélisation, (les essais en réel ne sont pas possibles car cela aurait des incidences sur la qualité de l'eau).

La commune de Fougères ne dispose pas de schéma communal de défense extérieur contre l'incendie. Un plan d'intervention sera établi dans le cadre du Plan Communal de Sauvegarde lors de sa mise à jour.

Enfin, le règlement prévoit également des règles d'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie dans la section 3 de chaque zone (Equipements et réseaux – 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées – 1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées) :

« Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions 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. ».

Déchets

Question de la CE

- 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 Mairie :

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.

Risques

Question de la CE

Des coulées de boues sont mentionnées sont-elles liées au ruissellement ou à la topographie ont-elles touché des zones prévues pour l'aménagement ?

Réponse de la Mairie :

Les coulées de boue sont associées aux ruissellements qui correspondent à l'écoulement en surface des eaux de pluies lors d'un épisode pluvieux bref et intense. Les coulées de boue peuvent en résulter lorsqu'une grande quantité de sédiments sont charriés par les ruissellements.

Ce type d'évènements est ainsi regroupé sous une même nomenclature « inondations et/ou coulées de boue ».

Sur Fougères, seules des inondations ont été déclarées dont certaines reconnues par l'Etat.

Question de la CE

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. Concernant la limitation de l'implantation et du développement d'établissements destinés à accueillir du public en zone inondables, le règlement du PLU prévoit que l'occupation du sol en zone inondable doit prendre en compte la côte de référence (crue centennale +30 cm) et suivre des prescriptions particulières, notamment pour l'extension.

Trois 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.

Zones naturelles

Question de la CE

2B P250 en quoi les ER en zone naturelle sont-ils des mesures d'évitement des impacts.

Réponse de la Mairie :

La réflexion et la planification urbaine inscrite au PLU visent à limiter l'étalement urbain et ainsi préserver les sites naturels et les paysages. L'inscription d'emplacements réservés permet à la Ville de se rendre propriétaire de terrains qui permettraient de relier des cheminements doux intégrés dans les espaces urbanisés à des espaces naturels en frange d'agglomération, de les renaturer, tout en intégrant des aménagements pour assurer les continuités écologiques.

Par ailleurs, des ruptures écologiques ont été identifiées au stade du diagnostic du PLU. Elles sont très majoritairement liées à la traversée de ces corridors par des axes routiers structurants de la commune. L'amélioration des continuités écologiques passe par des aménagements spécifiques permettant des franchissements pour parer à ces ruptures.

Enfin, dans le cadre des mesures ERC, cette question méritera d'être approfondie à l'échelle intercommunale au regard des enjeux de protection qui dépassent les limites communales.

Zone A

Question de la CE

La suppression de la zone A et le manque de lisibilité des enjeux de l'exploitation agricole des terres gêne la CA et la CDPENAF. Pouvez-vous argumenter votre position.

Réponse de la Mairie :

La commune de Fougères, située au cœur d'un territoire à forte vocation agricole, ne compte pas, à ce jour, 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 et Fougères s'inscrit par ailleurs dans un environnement rural dynamique à l'échelle du pays du Fougères.

Cette situation s'explique par la faible superficie du territoire (1043 ha) 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.

Le rapport de présentation sera modifié afin de justifier le reclassement d'une zone A en zone NPb. 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.

Suivi et évaluation

Question de la CE

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.

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 :

Les entrées de Ville de Fougères sont clairement identifiables et leur traitement est un enjeu d'urbanisme important pour l'image du territoire, la qualité paysagère, la lisibilité des accès et la transition entre zones urbaines et rurales.

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 jusqu'en 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. Fauchoux, 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.

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 régit la pose de panneaux publicitaires et protège de ce fait les paysages.

Il convient de se référer à la fiche thématique « EBC, paysage ».

Trame noire

Question de la CE

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'enjeu est de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Ces éléments sont développés dans la fiche thématique « faune/flore ».

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 : 4 niveaux depuis la maîtrise des polluants et l'hydrologie locale (pluie faible) jusqu'à la gestion des inondations (pluies extrêmes). De plus les prescriptions de gestion intégrées des eaux pluviales ont été conçues pour infiltrer la pluie trentennale et ainsi limiter le ruissellement des eaux pluviales et maximiser les surfaces d'infiltration. L'étude HMUC permettra d'intégrer les effets du changement climatique.

Le PCAET est intégré dans l'OAP thématique énergie.

Energie

Question de la CE

Le PCAET précise que 31% des habitants se chauffent au gaz les réseaux existants sont-ils pris en compte dans les choix d'aménagement ?

Avez-vous envisagé des zones de développement des énergies renouvelables ? dans les indicateurs seuls sont pris en compte les réalisations des particuliers ou sur les bâtiments publics

Les Indicateurs et suivi pourront-ils intégrer le changement climatique : conso Energie, ENR

Le PCAET précise que 14% des habitants se chauffent au bois

Des aménagements pourraient être envisagés pour favoriser la valorisation du bois.

Réponse de la Mairie :

La priorité est donnée au renouvellement urbain et à la reconstruction de la ville sur la ville. L'objectif est de limiter la consommation des terres agricoles et le développement des réseaux. Le réseau de gaz est géré par GRDF avec lequel la ville a de nombreux échanges notamment lorsqu'un nouveau projet est programmé.

Fougères Agglomération est en charge de la coordination et de la centralisation des données à l'échelle communautaire dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur des énergies renouvelables. Des données ont été transmises à Fougères Agglomération concernant les prospects pour des ombrières photovoltaïques sur parking et les prospects potentiels pour des panneaux solaires au sol ou des traqueurs (équipements d'intérêt général).

Les indicateurs de consommation d'énergie et de développement des énergies renouvelables intègrent les efforts et améliorations réalisés.

Un projet de chaufferie au bois est en cours d'étude sur le site de Paron et des prospects sont en cours d'identification pour être raccordés à cette chaufferie.

De plus la Ville est engagée dans des travaux d'économie d'énergie sur les bâtiments lui appartenant en lien avec l'Agence Locale de l'Energie. Ces travaux concernent des rénovations de groupes scolaires et de stades ou encore de locaux municipaux. Des économies d'énergie sont ainsi programmées en consommation d'électricité et en consommation de gaz par les chaudières ainsi qu'une amélioration de la qualité de l'air par des systèmes de gestion technique des bâtiments. Ces économies sont réalisées par des projets d'isolation en calorifugeage des réseaux et d'isolation de plancher et des projets d'optimisation et de maintenance des équipements d'eau chaude sanitaire.

PADD

Question de la CE

De nombreuses reprises des données brouillent la présentation du projet qui est élaboré et des disposition qui en découlent :

Le PADD serait plus clair sans ajouter les références du diagnostic.

Réponse de la Mairie :

La PADD sera revu pour plus de clarté.

Scénario de développement

Question de la CE

Un Scénario au fil du temps est retenu. La croissance démographique retenue est mise 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 mêmes 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 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.

PLU 2025 - 2035 – 1300 logements – 286 LLS (22%)													
	Secteur	Surface du site en ha (ENAF)	Surface aménageable en ha (ENAF)	Surface retirée en ha (ENAF)	Densité Lgts/ha	Opération ou OAP	Réalisés 2022-2025	Nombre de lgts total	Après réduction 1AUO (2025-2031)	PLU 2025-2035	Total %	PLU 2035-2036	Objectifs 22% LLS
OAP	Secteur 1: La Placardière (4)	2,73 (2,53)	2,53		30	2AU		75		75	585 (45)		
	Secteur 2: Chemin du Patis – La Forairie Nord	4,67	4,67 (4,63)	0,98 (0,94)	30	1AU-2AU		140		103		37	
	Secteur 3: Paron	14,88 1 AUO dont 1,47 ha d'équipement collectif	13,44 1AUO 5,20 2 AUO	1,07 (0,82) en 2AU 0,22 (0,21) en NPa	30	12,41 ha en 1AU (dont 1 ha équipement collectif) – 6,02 ha en 2AU		522	342	407		115	120
	Secteur 5: Forairie Sud	0,94	0,94		30	2AU		28				28	
	Secteur 4: rue de Chanzy	0,15	0,15		60	UO		9	9	9	715 (55)		
	Secteur 6: Fontaine la Chèze	1,27	1,17			UEB PA 2023 DACT 2023	24	12	12	12			12
	Secteur 7: Rue Mélovin		1,03			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	0,85	0,85		30	UEB		24	24	24			
Densification, renouvellement urbain et vacance	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	2,16	1,93	0,8	30	UO		40	40	40			
	Secteur 14: Ilot ancienne usine J.B. Martin	1,55	1,55		100	UO PC en cours		155	155	155			30
	Densification la Placardière 1 à 3					UE – PC (25 LLS – 17 LLS)	86	18	18	18			
	Densification divers					UC PC 20 LLS	20	59	59	59			
	Renouvellement divers							42	42	42			
	Mobilisation de la vacance					U	10	200	200	200			65
Total							248	1480		1300		180	286

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation en production de logement par année :
Les numéros de secteur sont ceux des OAP.

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		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		
Projets de densification / renouvellement urbain	Renouvellement urbain secteurs 4, 9, 10, 12 et 14 et divers	79	79	79	13	14	14	14	14	14	14		
	Densification urbaine secteurs 6, 7, 11 et 13 et divers	26	26	27	14	14	14	15	15	15	15		
total renouvellement et densification		715											
Projets en extension	Zone 1 AU <u>Paron</u>				86	86	85	85					
	Zone 2 AU <u>Paron</u>								22	22	21	57	58
	Zone 2 AU Chemin du <u>Patis</u>								34	34	35	18	19
	<u>Forairie Sud</u>											14	14
	<u>La Placardière</u>								25	25	25		
total extension		585										180	
Total de logements projetés		125	125	126	133	134	133	134	130	130	130	89	91
		1300										180	

La ville de Fougères, en tant que ville centre, dispose d'une infrastructure complète et adaptée à une population bien supérieure à sa population communale. Elle est équipée d'un large éventail de services publics communaux et communautaires (ex : piscine, médiathèque, ect..) , ainsi que des établissements scolaires primaires et secondaires qui sont 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.

Par ailleurs, la ville a fait un investissement significatif dans la petite enfance, avec la construction en 2023 d'une crèche dans le quartier de l'Annexe, renforçant ainsi l'offre d'accueil pour les jeunes enfants et répondant aux besoins de la population grandissante.

Le projet de PLU s'inscrit donc dans une vision globale et cohérente d'aménagement du territoire, prenant en compte les infrastructures existantes et 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. Le choix d'aménagement repose sur une approche durable, prenant en compte plusieurs critères :

1. **Densification maîtrisée et préservation des espaces naturels** : Le PLU prévoit une densification évolutive, limite l'étalement urbain et conserve les espaces naturels et agricoles en périphérie de la ville. Cette approche permet de réduire l'empreinte écologique tout en optimisant l'utilisation des terrains déjà urbanisés.
2. **Conservation du paysage et des corridors écologiques** : En préservant les zones naturelles et en intégrant des espaces verts dans les projets d'aménagement urbain, le PLU garantit la protection des paysages et des corridors écologiques, essentiels pour la biodiversité locale. Ces zones seront aménagées de manière à offrir aux habitants des espaces de détente et des corridors pour la faune et la flore.
3. **Accessibilité aux équipements publics et transports en commun** : Le projet s'efforce également de réduire l'empreinte carbone en facilitant l'accès aux transports en commun, aux services publics et aux équipements de proximité. Cela permet de limiter les déplacements en voiture et de favoriser les modes de transport doux, contribuant ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

4. **Gestion des ressources et de l'eau :** Le PLU intègre des principes de gestion durable des ressources, en particulier de l'eau, à travers un nouveau zonage de gestion des eaux pluviales.

Le projet de PLU de Fougères est parfaitement adapté à la capacité d'accueil des équipements publics et à la population du bassin de vie, en s'appuyant sur des infrastructures existantes de qualité et en anticipant les besoins futurs. 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. Ainsi, ce projet vise à concilier croissance urbaine et respect de l'environnement, garantissant ainsi une qualité de vie durable pour les habitants.

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 :

Concernant le stationnement privé, le règlement actuel impose de créer des stationnements correspondant aux besoins des différentes constructions et installations futures, avec des règles propres à chaque usage, adaptées selon les zones du PLU et nécessaires à l'accueil des salariés.

Par ailleurs, concernant le stationnement public et plus particulièrement la question de la desserte des commerces et activités (bureaux, artisanat, industrie...), celle-ci fait l'objet d'une attention particulière par la municipalité et les services techniques de la Ville.

En effet, face à la concurrence des grandes surfaces de périphérie qui offrent d'importantes capacités de stationnement à leur clientèle, la politique de la Ville est fortement axée sur la protection du petit commerce en centre-ville et leur attractivité qui dépend de la possibilité offerte d'y accéder et de se garer à proximité.

Le centre-ville de Fougères est doté d'environ 4 000 places de stationnement (hors résidentiel) avec une répartition entre le stationnement payant, le stationnement purement gratuit et le stationnement en zone bleue dans laquelle existe une cinquantaine d'arrêts minute pour favoriser les rotations rapides des véhicules.

Parmi cette offre de stationnement en centre-ville, les usagers disposent d'un parking aménagé de plus de 500 places gratuites, à quelques pas du centre-ville, des commerces et services ou bureaux desservi par un ascenseur urbain facilitant une liaison directe, accessible à pied, en trottinette, en vélo ou par les personnes avec poussette ou en fauteuil.

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 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.

OAP

Fond

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. Cf réponse à « Scénario de développement »

Les hauteurs des constructions sont encadrées par le règlement pour chacune des zones du PLU. L'OAP énergie pourra être complétée au regard des recommandations du PCAET.

2.2. ZEP

Concertation

Question de la CE

Avez-vous fait un bilan de la concertation?

Réponse de la Mairie :

« 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 cœur 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 (la liste des personnes invitées vous a été communiquée).

La concertation n'a pas concerné un public plus large, sachant que le zonage des eaux pluviales fait de toute façon l'objet d'une enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. »

Composition du dossier

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?

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.

Dispositions

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.

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 œuvre 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.

2.3. PDA

Question de la CE

Le projet de PLU indique la présence de nombreux édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques sur le territoire. Ceux-ci bénéficient d'une servitude de protection de leurs abords (L621-30 du code du patrimoine). Ces périmètres sont indiqués au PLU (7A2 plan des servitudes).

Je ne comprends pas bien la protection existante, je croyais avoir compris que vous aviez un SPR mais a priori vous avez des servitudes liées au MH. Pourquoi n'avoir fait un PDA que pour la Chapelle St Iné ?

Réponse de la Mairie :

La quasi-totalité des monuments historiques de la ville est intégrée dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP). Avant 2016, la ZPPAUP avait pour effet d'annuler les abords de 500 m générés par les monuments historiques (à l'intérieur et au-delà du périmètre).

Depuis le 7 juillet 2016, la loi LCAP a remis en vigueur ces abords de 500 m au-delà du périmètre seulement. Seul un PDA pourra redélimiter les périmètres de protection. Une révision du SPR en AVAP étant prochainement programmée, la réflexion d'un nouveau périmètre de protection pourra alors faire l'objet d'une étude globale dans ce cadre.

Seule la Chapelle Saint-Pierre d'Iné n'est pas comprise dans ce périmètre, c'est pourquoi l'étude d'un périmètre délimité des abords (PDA) a été étudié pour analyser plus finement ce qui contribuait à sa mise en valeur.

3. Tableau des contributions de la population à l'enquête publique

Permanence	Objet	N°	Horaire	Nb Per	Parcelle	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
P3	PLU	C15	10h30	2		Zonage		23000m² avec bâtiments industriels et commerciaux classé Uai demande que le bâtiment au sud soit reclassé Uac comme à l'ouest car entrée de ville et continuité commerciale visible du centre-ville Commerces existants depuis 30 ans, risque de remettre en cause la continuité du commerce pour les fins de ba. Demande soutenue par CCI.	Avis favorable au classement en Uac des parcelles BD 962 et 963.
P4	PLU	C21	10h00	1		OAP-2		Zone Ueb OAPN°11 prévue pb voie unique car pas de débouche à l'est, passage obligatoire devant les terrains de sport, 21 maisons prévues min pas, limite stade éclairé précisé si immeuble, limiter la hauteur, trop dense pour les secteur. Reproche la construction de 21 maisons avec juste un accès sur une voie unique demande : de modifier la zone de sortie de limiter la hauteur	L'OAP sera révisée pour prendre en compte la demande concernant les accès. Les deux accès seront conservés : le principal, situé à l'est, sera obligatoire, tandis que l'accès le plus à l'ouest sera optionnel, à réaliser en fonction des commodités d'accès, en particulier pour les véhicules de secours. La densité minimale de 30 logements/ha doit être respectée conformément au PLH.
P3	PLU	C13	10h00	2		Régl litteral		Atelier maitrise d'œuvre pour construction particulier locataire en centre-ville. Projet délocalisation Bd Groslay terrain à bâtir avec stationnement possible. PIU prévoit 300m² projet cellule 100m² avec logement attenant. Demande évolution du règlement	Refus de modification de la règle : la réglementation en vigueur impose l'implantation des activités commerciales et de services de moins de 300 m² dans les pôles de centralité, d'éviter une dispersion des activités sur le territoire, en particulier sur les axes routiers d'entrée de ville. Cette mesure vise à préserver la cohérence du tissu commercial local et à favoriser l'attractivité du centre-ville.
Courrier	PLU	Co8	25-avr.			Régl litteral	9	Atelier maitrise d'œuvre pour construction particulier locataire en centre-ville. Projet délocalisation Bd Groslay terrain à bâtir avec stationnement possible. PIU prévoit 300m² projet cellule 100m² avec logement attenant. Demande évolution du règlement; Plans en complément de C13	idem C13
P3	PLU	C16	10h45	2	AD 356	Zonage		6533m² Projet avec avocat vendre partie Sud sud est en Ucc projet présenté à la mairie 2018 sur 2623m² réponse 09/23 arbre remarquable Courrier mairie 16/8/24 1300m². Puits et escalier protégé	La nouvelle cartographie de l'EBC a pour objectif de garantir la préservation d'un arbre remarquable exceptionnel. Tout projet d'urbanisation situé au sud de la parcelle menacerait directement sa survie.

Perm an en ce	Objet	N°	Horair e	Nb Per	Par celle	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
P4	PLU	C18	9h00	1		Zonage		Agent immobilier pour M. Bouillon SARL TS qui a fait une demande de PC Avant UAc et passée en UEc zone de commerces de moyennes surfaces Basic Fit 1200m² et Energym; projet de cellules pour petits artisans, 696m² le long de la voirie 8 cellules en R+1 avec sous-sol pour stockage ou paramédical. Le classement en zone constructible ne permet plus de laisser cette zone en commercial. parking existant	Avis défavorable Le classement en zone Uec sera maintenu, cette entrée de ville n'ayant pas vocation à devenir une polarité commerciale. En effet, l'un des objectifs du PLU est de limiter l'implantation de petits commerces en entrée ou sortie de ville, afin de rompre avec un modèle d'urbanisme susceptible de fragiliser le commerce de centre-ville. L'enjeu est de renforcer les polarités commerciales existantes dans une logique d'équilibre territorial et de mixité fonctionnelle.
P5	PLU	C40	16h15	1		OAP-9		Réhabilitation Minelli souhaite une projection visuelle car au sud de la riveraine et avoir des délais. L'aménagement forme une cuvette au centre	Nous ne disposons pas encore de projection visuelle, car il n'y a pas de projet aujourd'hui : aucune esquisse n'a été réalisée à ce jour, en dehors de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au PLU. Les riverains seront informés de l'évolution du projet en temps utile.
Courrier	PLU	Co1	8-avr.		AR7 13/71 5/683 /683	EBC	3	Demande supprimer l'EBC au sud pour rendre la parcelle constructible	Cette question de la suppression d'une parcelle EBC sera étudiée au regard des arbres existants. En revanche, la réduction de la zone Npa sera examinée en tenant compte des impacts potentiels d'une viabilisation.
P5	PLU	C30	14h30	1		OAP-14		Projet avec 7 immeubles 150 logements 2 accès R+4 en fond avec progression de hauteur à partir du bd Roussin	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).
Courrier	PLU	Co2	11-avr.			Zonage	8	Classement UAI prévu demande Uac pour continuité du bâti commercial	Avis favorable au classement en UAc des parcelles BD 962 et 963.
P4	PLU	C22	10h30	1	BD4 86	Zonage		Bâtiment plombier chemin des rotes DP03511517A0006 demande habitation zone Uac devient UIEc	demande satisfaite
P5	PLU	C31	14h40	1		zonage		Chemin de la grille en ZI mais jamais inondée PC accordé en 2000. fond de parcelle en NPA, non boisée classé en Npa	Avis défavorable à la réduction de la zone inondable (ZI), conformément à la demande de l'État visant à renforcer la protection de ces zones. Par ailleurs, toute réduction de la zone inondable ne saurait être envisagée sans justification étayée par une étude hydrologique précise. Avis défavorable également à la constructibilité des parcelles classées en Npa, en raison de leur proximité immédiate avec un cours d'eau et une zone humide.

Perm an en ce	Objet	N°	Horair e	Nb Per	Par celle	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
Courrier	PLU	Co3	17-avr.		AB-818	Zonage	5	Classé en Ueb mais projet. Demande de mettre les contours EBC actuels	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.
P1	PLU	C3	10h30		AY213	ER		Champ en indivision, rocade prévue, quel est le projet final ? L'impact sur la forêt a-t-il été évalué? Signale une évolution des références de cadastre	Le projet de rocade Nord ne relève pas de la compétence de la Ville de Fougères, mais de celle du Département d'Ille-et-Vilaine. La Ville de Fougères n'a pas connaissance du tracé.
Mail	PLU	M8	23-avr.			Mobilité		organisation des transports qui ne permet pas de réduire l'utilisation de la voiture: horaires incompatibles avec le rythme scolaire et circulation des vélos rue de la errerie dangereuse	Compte tenu de la proximité avec une zone humide et dans le cadre des obligations de réduction des zones à urbaniser, l'ensemble du secteur du Pâtis sera maintenu en zone 2AU.
P1	PLU	C1	9h53	1	AY36 AY37	OAP-2		Voierie insuffisante pour le projet en terme de desserte et de sécurité La continuité du cheminement piéton doit être assurée . Pb de ZH à proximité. Le passage en 2AU est-il confirmé	Compte tenu de la proximité avec une zone humide et dans le cadre des obligations de réduction des zones à urbaniser, l'ensemble du secteur du Pâtis sera maintenu en zone 2AU.
P1	PLU	C2		1	AY212	OAP-2		cf C1	idem C1
P4	PLU	C25	11h56	1	AY36 AY37	OAP-2		Parcelle 310 traversée par ligne HT et doute sur la progression des habitants cf PLU-C1	La parcelle concernée est partiellement classée en zone NPA, notamment dans la section située sous le fuseau des lignes à haute tension, à l'exception d'un couloir réservé à la création d'une voie d'accès. Le reste de la parcelle est classé en zone 2AU
P5	PLU	C28	14h00	2		OAP-2		Chemin du Pâtis plusieurs promesses de vente. Détection ZH donc proposition modification du projet en déplaçant l'emprise. Parking prévu au sud sous zon HT. Déplacement zone 1AU plus à l'ouest plus loin de la zone urbanisée	Compte tenu de la proximité avec une zone humide et dans le cadre des obligations de réduction des zones à urbaniser, l'ensemble du secteur du Pâtis sera maintenu en zone 2AU. La zone humide sera ajustée à l'appui de l'extrait de l'une étude pédologique fournie à l'enquête.
P5	PLU	C32	14h50	2		OAP-2		Veudeur d'un terrain concerné cf C14, pas de pb d'accès	idem C1

Perm an en ce	Objet	N°	Horair e	Nb Per	Par cel le	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
P5	PLU	C41	16h40	1	AY2 12	OAP-2		Nouveaux numéros de parcelle 315/313/314/316/317 demande de réduire le nombre de logements	idem C1
Mail	PLU	M2	11-avr.			OAP-2	1	Demande rdv pour chemin du pâtis	
Mail	PLU	M6	23-avr.			OAP-2	1	Demande de respecter le caractère naturel du quartier et la Nature en ville. Accès inapproprié et pb de sécurité	idem C1
Mail	PLU	M7	23-avr.			OAP-2	3	Demande de respecter le caractère naturel du quartier et la Nature en ville. Accès inapproprié et pb de sécurité, nuisances sonores	idem C1
Mail	PLU	M12	24-avr.			OAP-2	4	Demande une concertation sur le projet notamment pour la préservation de l'identité du site. Demande un passage en 2AU pour prendre en compte l'évolution des besoins de Fougères un respect de l'aspect pavillonnaire et une réflexion sur les infrastructures nécessaires	idem C1
Mail	PLU	M13	24-avr.			OAP-2	2	Demande de respecter le caractère naturel du quartier et la Nature en ville. Accès inapproprié et pb de sécurité,	idem C1
Mail	PLU	M14	24-avr.			OAP-2	2	Demande de respecter le caractère naturel du quartier et la Nature en ville. Accès inapproprié et pb de sécurité, cf M13	idem C1
Mail	PLU	M15	24-avr.			OAP-2	2	Demande de respecter le caractère naturel du quartier et la Nature en ville. Accès inapproprié et pb de sécurité, Signal l'avis de Laignelet	idem C1
Mail	PLU	M25	25-avr.			OAP-2	2	Demande de réduire le nombre de logements respecter le caractère naturel du quartier et la Nature en ville. Accès inapproprié et pb de sécurité, signale les enjeux faune et flore, le manque de concertation et demande une nouvelle concertation	idem C1

Perm anence	Objet	N°	Horair e	Nb Per	Parc elle	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
Courrier	PLU	Co4	17-avr.			OAP-2	1	Même texte PLU-M8	idem C1
P4	PLU	C23	10h45	2	AY9	Zonage	1	Classée Npa, remettent en cause le classement en zone humide juste une petite zone alors qu'elle pourrait être construite. Limite zone construite demande la moitié PJ 1p	La parcelle AY9 est concernée par une extension de zone humide. Son classement en zone NPA ne peut être remis en cause, en raison des caractéristiques naturelles du site, qu'il convient de préserver
P4	PLU	C20	9h45			Concertation		Projet du Pâtis élaboré sans connaître les lieux d'après les participants aux réunions publiques et sans préparation, le projet a été présenté sans ouverture à une évolution	idem C1
P4	PLU	C19	9h30	1		Zonage		Maison en Uea parcelle voisine prévue en 1AU0a venue en réunion publique avec 7 autres personnes; zone paisible chemin sans issue, élargi côté Laignelet. Les maisons nouvelles de Laignelet sont en limite de propriété pas possible de l'élargir. Demande max une dizaine de maisons. Peu de bus. Les maisons ont besoin de 2 voitures. Projet tracé 4 de la rocade? Viser plutôt Paron	idem C1
P3	PLU	C14	10h15	2		OAP-2		Propriétaire d'un terrain 1ha7 pour un projet avec juste des maisons en nombre limité avec accès par la voirie rue Melouin serait vendeur d'une partie pour faire l'accès	La demande sera examinée mais il est nécessaire de connaître le numéro de parcelle.
P5	PLU	C33	15h15	2		OAP-2		Accès étroit pour la forêt passage piétons et vélos Un agriculteur passe pour accéder à une parcelle de 7 ha. Pb de sortie route de Parigné Mettre en impasse une partie de la route actuelle jusqu'au 11 bis	idem C1
P1	PLU	C4		1		Zonage		Va repasser voulait connaître le déroulement de l'enquête	

Perm an en ce	Objet	N°	Horair e	Nb Per	Par cel le	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
P5	PLU	C34		1	AX0 03/00 4/007	Zonage		Cf C4 parcelle Ueb demande que la partie NPb soit réduite EBC sur AX007 non justifié	Avis favorable à une réduction de la zone NPa, sans suppression complète, afin de préserver l'environnement du manoir repéré sur le plan patrimonial. 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, préservation du caractère patrimonial du manoir et respect des qualités environnementales du site.
Courrier	PLU	Co9	25-avr.		AX 003/4 /7	Zonage		Classées en Ueb avant demande maintien AX003 en Ueb car bâtiments existants, classement des arbres justifiés de AX007 sans EBC. Plans en complément de C13	Idem C34
P2	PLU	C7	10h00	1	BE58 BE59 BE61 BE62	Zonage	17	Aménageur Demande 1AU pour OAP la Placardière 2,26ha conforme aux objectifs car zone de Paron reste en 1AU alors qu'elle n'est pas prête notamment BC97- proposition jointe passer en 2AU fond de parcelle Paron BE41 et Partie BC41. La Placardière proche d'une urbanisation récente et projets prêts les propriétaires ont signé PJ 17p	La demande n'est pas retenue car il n'est nécessaire de conserver la zone 2AU de la Placardière comme réserve foncière.
P2	PLU	C9	11h00	1		CD		Courrier à DA 27 septembre 2022 vérification de la prise en compte de la Grange	Plusieurs bâtiments ont été identifiés sur le secteur de la Sermandière pour bénéficier d'un changement de destination. Le bâtiment est pris en compte. Demande satisfaite.
P2	ZEP	C10	11h15	1		ZEP		Pb de gestion des eaux pluviales du voisinage Veut des règles claires	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.
P3	PLU	C12	9h00	2		Zonage	3	Gérante SCI prairies de la Roche: secteur à valeur naturelle et patrimoniale sous forme d'île, souhaite maintenir la propriété dans son intégralité et valoriser les bâtiments emblématiques 5000m². Refuse les 2 ER 104 et 58 ne veut pas dévaloriser l'ensemble. Demande que l'emplacement ER104 qui est au niveau de la zone constructible reste constructible PJ 3 pages. ER58 coupe la propriété privée et pénalise les propriétaires risque de squat. Projet global à faire. PJ3p	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.

Perm an en ce	Objet	N°	Horaire	Nb Per	Par celle	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
P3	PLU	C17	11h15	1		Zonage	1	Intermarché bâtiment ancien zone Uac, au nord ancien magasin démoli sur parcelle limitrophe appartenant au groupe. projet nouveau bâtiment prévu sur l'ensemble avec logements demande Ucb sur l'ensemble pour mixité d'usage PJ1p	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 secteur de renouvellement urbain.
P1	ZEP	C1	9h00	1		ZEP		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.	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.
P4	PLU	C24	11h00	1		EBC	3	Déposé 3 pages avec 2 propositions cf PLU C16	La nouvelle cartographie de l'EBC a pour objectif de garantir la préservation d'un arbre remarquable exceptionnel. Tout projet d'urbanisation situé au sud de la parcelle menacerait directement sa survie. De plus, un autre remarquable situé au sud de la propriété (un noisetier japonais) doit être inscrit au plan de zonage pour être protégé également. Les propositions de découpage foncier en lots de 1200 m2 environ ne sont pas conformes aux règles de densité du PLH.
HP	PLU	C6	27-mars	1		Consultation		A pris connaissance du projet	
P2	PLU	C11	11h45	1		Régl littéral		Zone UEb souhaite vérifier les dispositions sur les clôtures la hauteur est-elle côté rue ou coté intérieur si dénivélé. Des dérogations sont-elles possibles pour une activité spéciale(assistante maternelle)	Les nouvelles règles du PLU autorisent désormais une hauteur de clôture plus importante, à compter du terrain naturel et non depuis le niveau de la voirie. Par ailleurs, le règlement prévoit la possibilité de dérogations pour des motifs de sécurité. Dans ce cadre, le demandeur est invité à présenter un nouveau projet de clôture. Une rencontre avec le service instructeur sera nécessaire afin d'accompagner la conception d'une clôture de qualité, notamment en limite avec l'espace public

Perm an en ce	Objet	N°	Horair e	Nb Per	Parc elle	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
P1	PLU	C5	11h30	1	AN1 74	ER		Parcelle vérification si limite est bien en NL. Car la parcelle occupée par l'entreprise est en UEB mais mettait ces déchets sur la zone NL qui a été nettoyée depuis à 95%. Demande si la liaison piétonne prévue dans le POS avec le chemin de la Grille soit créée.	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 rendre 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.
Mail	PLU	M9	24-avr.		AH4 61/46 4	Zonage	5	Passage de UEd en UEb ne permet pas R+2 Demande modification du zonage pour AH461	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
P5	PLU	C35	15h40	2		Concer tation		Faiblesse concertation et trop lointaine très générale et trop technique expo sans explication. Souhaite des réunions avec les services techniques	Les modalités de la concertation définies par le code de l'urbanisme et prévues dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLU ont été respectées. Cette concertation préalable a donné lieu à un bilan qui a été fait lors de l'arrêt du PLU en juin 2024. Avis défavorable à la demande de réunions avec les services techniques. Les élus restent toutefois à disposition pour en échanger.
Mail	PLU	M24	25-avr.			Concer tation aval		Demande une concertation avant la rédaction du PLU final	Idem C35. Avis défavorable à la demande de concertation avant l'approbation car le projet a été arrêté et ne peut être modifié que suite aux demandes formulées lors de l'enquête. Les élus restent toutefois à disposition pour en échanger.

Perm anence	Objet	N°	Horair e	Nb Per	Parc elle	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
P5	PLU	C36				Conso fongièr e Habitat		Croissance surestimée non réaliste et réduction de conso foncière trop limitée Pas de logements sociaux dans les OAP prévoir des types mixtes	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.
P2	PLU	C8	10h30	1		Consult ation		Consultation du dossier	
HP	PLU	C27	23-avr.	1		Consult ation		Consultation du dossier	
Mail	PLU	M3	17-avr.			Consult ation	6	Demande AR à sa demande	Un accusé réception a été envoyé par retour de mail le 24 avril 2025
Mail	PLU	M23	25-avr.			Energie		Demande que en lien avec le PCAET soit étudié et suivi le potentiel ENR de la ville sur les surfaces artificialisées et avec la biomasse ainsi que la sobriété	Le lien avec le PCAET sera renforcé dans l'OAP thématique. La ville s'inscrit dans le schéma directeur des zones d'accélération des énergies renouvelables et développe plusieurs actions. Les potentiels de développement des ENR sur la ville sont en cour d'étude, notamment des ombrières avec panneaux photovoltaïques et la création d'une chaufferie au bois. La sobriété est encouragée à travers l'OAP thématique ainsi que par la rénovation des logements en zone urbaine.
Mail	PLU	M21	25-avr.			Envrt		Lier les autorisations piscine à la disponibilité de la ressource	Les constructions d'annexe de type « piscine » seront interdites en zone naturelle et agricole et limitées à 30 m² zone AU.

Permanence	Objet	N°	Horaire	Nb Per	Parcelle	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
Mail	PLU	M20	25-avr.			Envrt		Maintenir les corridors écologiques avec une continuité sur les communes voisines. Préserver la zone humide Compléter les aspects TB notamment les cours d'eau et TN, désimperméabiliser	La Trame Verte et Bleue est constituée d'un ensemble de continuités écologiques composées de réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui les relient. La Trame Verte et Bleue de Fougères comprend une composante verte (milieux naturels et semi-naturels terrestres) et une composante bleue (réseau aquatique et milieux humides), qui forment un ensemble indissociable situé le long de la vallée du Nançon, de la vallée du Groslay et de la Vallée du Couesnon. Cette trame permet de relier le grand ensemble de la forêt de Fougères à la vallée du Couesnon. La Trame Verte et Bleue (TVB) constitue une démarche essentielle pour préserver et restaurer les continuités écologiques sur le territoire. En identifiant et en protégeant les corridors écologiques existants, la TVB permet de maintenir les connexions entre les réservoirs de biodiversité, facilitant ainsi les déplacements des espèces nécessaires à leur cycle de vie. Cette approche contribue à enrayer la perte de biodiversité en limitant la fragmentation des habitats naturels. De plus, la TVB favorise l'adaptation des écosystèmes au changement climatique en garantissant la libre circulation des espèces vers de nouveaux habitats plus favorables. Ainsi, le renforcement de la TVB dans le PLUi permettra de concilier développement urbain et préservation de la biodiversité, en assurant la connectivité des milieux naturels et en renforçant les corridors écologiques existants sur le territoire intercommunal. Les zones humides sont identifiées sur les documents graphiques. Le rapport de présentation pourra être ajusté afin que ces zones ne soient pas classées comme zones agricoles potentielles. Les cours d'eau sont également complétés sur le document graphique, conformément à la demande des services de l'État. La trame noire est renforcée par des dispositifs concernant l'éclairage urbain. La désimperméabilisation des sols devient la norme, en cohérence avec le nouveau zonage de gestion des eaux pluviales, et l'obligation de réserver 20 % de la surface des nouveaux projets en espace vert (permis d'aménager à partir de 10 lots ou permis de construction de 100 m² de plancher minimum) .
Courrier	PLU	Co6	24-avr.			ER		En limite de AC196 prise en compte de 2 réhabilitations Ajout d'un ER sur OAP8	

Perm an ce	Objet	N°	Horair e	Nb Per	Par elle	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
Mail	PLU	M5	22-avr.			Mobilit é	5	La rocade ne correspond pas au projet et entraîne pollution et nuisances. Demande limitation vitesse RD806 et rocade complémentaire. Demande à la mairie d'élagage	cette demande ne concerne pas le PLU (limitation de la vitesse sur la RD806 et création de la Rcade nord).
Mail	PLU	M22	25-avr.			Mobilit é		Intégrer les potentiels d'aménagement pour le plan vélo pour des parkings en entrée de ville et pour une gare routière et prendre en compte la qualité de l'air pour le plan de circulation	Les données récentes relatives au plan vélo seront intégrées au PLU à travers le Schéma directeur cyclable, adopté récemment. Concernant la liaison ferroviaire entre Fougères et Rennes, les emplacements réservés nécessaires à sa réalisation pourront être inscrits à l'avenir une fois le tracé établi. Les aménagements associés devront faire l'objet d'une réflexion conjointe avec Fougères Agglomération, dans la mesure où aucune implantation précise ne peut encore être actée à ce stade. Par ailleurs, la création de parkings relais en périphérie de la ville devra également être examinée dans le cadre du PLUi, afin de renforcer l'intermodalité et de favoriser l'usage des transports collectifs. Enfin, bien que la ville ne dispose actuellement d'aucune mesure de la qualité de l'air, il serait pertinent d'intégrer cette dimension au futur plan de circulation. Pour y remédier, la commune pourrait se rapprocher de l'association Air Breizh afin d'évaluer la faisabilité d'un retour d'une station de mesure sur son territoire
P5	PLU	C38				Mobilit és		Prévoir des parkings relais avec navettes. Voir faisabilité liaison ferroviaire. Ligne 9A très fréquentée et pas assez voir ligne circulaire	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 à l'échelle de Fougères Agglomération. Un emplacement réservé (n° 90) a déjà été prévu au sud de la gare routière pour servir de parking relais, notamment pour les utilisateurs des cars Breizh Go entre Rennes et Fougères. Les questions concernant les cadencements des bus doivent être adressées à Fougères Agglomération, compétente en transport urbain. Le PLU inclut également la création d'un Pôle d'Échanges Multimodal (PEM), avec six lignes de transport en commun urbain et des lignes inter-urbaines, pour promouvoir une mobilité durable. Le projet vise à favoriser les transports en commun et à mieux répartir l'espace public entre piétons, vélos et transports en commun. Par ailleurs, le Schéma directeur cyclable adopté en février 2024 prévoit des actions concrètes pour développer les modes actifs. Concernant la liaison ferroviaire

								entre Fougères et Rennes, des emplacements réservés au PLU seront définis lorsque le tracé sera arrêté, ce projet étant porté par l'État, la Région et Fougères Agglomération. Enfin, des mises à jour seront apportées au règlement sur les obligations de stationnement pour les deux-roues dans l'habitat, les bureaux et les entreprises. La Ville a également aménagé des zones de stationnement sécurisé pour les vélos sur le domaine public.
P5	PLU	C39	16h00	3		OAP-11	Chapelle Janson OAP11 accès ouest sur la parcelle du riverain Très étroit et hangar existant cession envisageable	Voir M16. L'OAP sera modifiée en indiquant que la voie de desserte prévue à l'Ouest sera secondaire et facultative, laissant ainsi la possibilité à l'aménageur d'acheter ou non l'emprise foncière de cet accès Ouest sur laquelle est construit un hangar.
Mail	PLU	M16	25-avr.			OAP-11	1 OAP11 la Chapelle Janson, densité à confirmer et accès à préciser	OAP 11 :La desserte principale de l'opération pourra se faire par la rue de la Chapelle Janson, via l'accès situé à l'est. L'accès ouest est facultatif et pourra servir de voie secondaire. La connexion entre les deux accès à l'intérieur du projet est autorisée, mais non obligatoire. La densité est conforme au PLH. A noter que la Ville a fait droit à la demande des propriétaires en réduisant, au PLU arrêtés les marges de recul de 100 m à 50 m.
HP	PLU	C26-1	18-avr.	1		OAP-6	Fontaine la Chéze voirie à modifier tracé non conforme, tissu urbain à clarifier pour prendre en compte un bâtiment de 24 logts en cours	L'OAP Fontaine La Chez sera adaptée en fonction du permis d'aménager accordé.

Perm an en ce	Objet	N°	Horair e	Nb Per	Par celle	Thème	PJ	Observation	Réponse mairie
P5	PLU	C37				PLU		Vérifier la capacité Epo, interdire les piscines, Rue de la Verrerie arbres à répertorier. Pas de lien avec les communes limitrophes	Concernant la capacité en eau potable, il convient de se référer à la fiche thématique « Eau potable », dans laquelle les données ont été révisées, confirmant la soutenabilité du projet de PLU au regard de la ressource en eau. Pour la gestion des eaux pluviales, il convient également de consulter la fiche thématique « Eau pluviale ». Désormais, l'infiltration est la norme, tant au niveau des parcelles que des espaces de stationnement. En ce qui concerne les piscines, le règlement a été mis à jour afin d'interdire leur installation en zone N. Par ailleurs, pour les zones 1AU, la surface maximale des piscines a été abaissée de 50 m² à 30 m². Quant aux arbres à répertorier, un inventaire actualisé des arbres remarquables a été réalisé, avec une protection renforcée. En outre, sur l'ensemble du territoire, la surface des boisements et des haies protégées a été augmentée par rapport au PLU en vigueur, passant de 37,66 ha à 48,09 ha d'espaces boisés classés (EBC) d'ici 2025, et de 13,82 km à 26,68 km de haies protégées sur la même période. Enfin, concernant les limites communales, le diagnostic environnemental, pages 216 et 223, démontre clairement la prise en compte des continuités naturelles qui se prolongent au-delà des frontières communales vers les territoires voisins.
Mail	PLU	M18	25-avr.			PLU	33	Demande un PLUi pour avoir une réflexion avec les communes voisines	Le 24 février 2025, le conseil communautaire de Fougères Agglomération a voté en faveur de la mise en place d'un PLUi. Le 22 mai 2025, le conseil municipal de Fougères se prononcera sur le transfert de la compétence PLU. La majorité municipale y est favorable.
Mail	PLU	M11	24-avr.			Régl graphiq ue		2 arbres mal positionnés	Demande satisfaite, ces arbres ont été repositionnés.
HP	PLU	C26 -2	18-avr.			Régl littéral		L'installation de panneaux solaires est restrictive et peu claire	Une attention particulière a été portée aux modalités d'installation des panneaux solaires, en tenant compte des spécificités des zones et de la valeur patrimoniale des bâtiments. Le règlement précisera notamment l'interdiction des trackers.
Mail	PLU	M1	15-avr.			Régl littéral	3	Demande que les panneaux de production d'énergie PV sur mât soient autorisés par le	Le règlement encourage l'intégration des énergies renouvelables (ENR) aux constructions, en particulier dans le cas de nouvelles constructions. Le règlement

								règlement autoconsommation	en	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.
Mail	PLU	M10	24-avr.					Régl littéral	3	Zones UC-UD-UO-UG article 2-3 rédaction à préciser sur les espaces libres Zones UC-UD-UO-UE rédaction à préciser sur les places de stationnement. La règle des 20 % d'espaces verts sera maintenue pour garantir la préservation ou la création de ces espaces essentiels à la qualité de vie urbaine et à la gestion durable des eaux pluviales. Cette exigence n'est pas incompatible avec les objectifs de densification. Au contraire, elle incite à repenser les typologies de logements et les formes urbaines pour concilier densité et qualité de vie. Par exemple, des modèles tels que les maisons de ville ou l'habitat intermédiaire offrent des solutions adaptées. Le modèle du lotissement pavillonnaire est désormais obsolète et nécessite une réinvention. Concernant l'obligation de créer des stationnements en sous-sol
Mail	PLU	M17	25-avr.					Régl littéral	2	Il est envisagé de préciser la notion d'« impossibilité technique ou architecturale » afin de mieux encadrer les dérogations aux obligations de stationnement en sous-sol. N'est pas soumis à l'obligation de réaliser les places de stationnements en sous-sol ou en rez-de-chaussée, le parc de stationnement pour lequel il est démontré une impossibilité technique ou architecturale. Ces notions englobent : - Les contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique, la présence de réseaux ou canalisations ; - L'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel ou technologique ; - Les contraintes architecturales liées aux servitudes patrimoniales (abords MH, SPR...) Par ailleurs, un assouplissement de la règle imposant le stationnement en sous-sol pourrait être introduite. Cette obligation serait exclue pour les immeubles comprenant un maximum de deux niveaux (R+2). Les places de stationnement restantes pourront être aménagées en surface, sous réserve d'une insertion paysagère soignée ou d'un regroupement cohérent. Obligation de stationnement au de la de 10 lots en Ssol ou RDC à préciser Règle à étudier
Courrier	PLU	Co7	24-avr.					Régl littéral		Mise à jour de la liste des arbres

Courrier	PLU	Co5	24-avr.			Reglement graphique	7	Protection de 2 haies sur Paron, Modification du zonage 2AUO et N sur Paron, classement d'une haie, classement de parcelles en EBC, ajout d'une ZH bd Cointat, suppression d'un arbre remarquable car arbre mort et ajout d'un arbre remarquable, ajout d'un linéaire commercial oublié place Raoul II, classement UG d'une partie prévue en N du fait de l'activité du centre technique municipal	
P5	PLU	C29	14h15	1	Bi51/52/53	zonage	6	Parcelles classées en Npa, demande constructible	Avis défavorable. En 2019, lors du débat sur les orientations du PADD, le conseil municipal a décidé de réduire les zones d'extension urbaine, entraînant la suppression de la zone d'urbanisme sur le secteur de La Vigne, notamment les parcelles BI 51, 52 et 53, en raison de la grande sensibilité paysagère et écologique de ces sites
Mail	PLU	M4	18-avr.		AX98	Zonage	2	La possibilité de PV au sol sur le site de production d'eau potable. Question également sur cette possibilité en zone MPA	Le zonage ne sera modifié. 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.
Mail	PLU	M19	25-avr.			Zonage		Avoir une réflexion avec les communes voisines pour une ceinture verte de production alimentaire	Cette réflexion sur un projet de "ceinture verte" de production alimentaire pourra être menée à l'échelle intercommunale au regard des zones de potentiels agronomiques identifiées.

4. Annexes

Les annexes présentent les fiches thématiques, qui synthétisent une analyse exhaustive des avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA), notamment l'État, la MRAE, la CPPNAf, la Chambre d'agriculture et la Chambre des Métiers

- 4.1 Démographie
- 4.2 Logements, consommation foncière, densité
- 4.3 Patrimoine archéologique
- 4.4 Eau potable
- 4.5 Eau pluviale
- 4.6 Assainissement
- 4.7 Cours d'eau – zones humides
- 4.8 Trame Verte et bleue, EBC, paysage
- 4.9 Déplacements
- 4.10 Risques, zones inondables
- 4.11 Faune/flore
- 4.12 Climat, air, énergie.
- 4.13 Zones naturelles et agricoles
- 4.14 Servitudes d'Utilité Publique

Extrait de l'avis détaillé de l'Etat (pages 2 et 3)

Point 1A: Projet d'aménagement et perspectives démographiques (page 3)

La démographie de la ville augmente à nouveau depuis plus d'une décennie¹. 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 habitants, 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.

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)

¹Baisse observée auparavant lié à l'essor péri-urbain, aux difficultés économiques des années 80, etc.

²PADD page 9, rapport de présentation page 41 et suivantes

I. 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 2021 entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024 et Populations légales millésimées 2020 entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2023) 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.

II. 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.

1. Une programmation de logements adaptée au territoire de Fougères Agglomération

1.1. Un scénario de développement ambitieux centré sur le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance

Une hypothèse de croissance démographique ambitieuse

Les élus de Fougères Agglomération ont fait le choix d'un **objectif de croissance démographique de 1 % sur la période du PLH**, soit 59 800 habitants à l'horizon 2025 et 5 660 habitants supplémentaires en 10 ans.

L'hypothèse est légèrement au-dessus de celle fixée par le Scot (0,9 % par an) mais sur un périmètre différent (comprenant le pôle central et attractif du Pays de Fougères pour le SCOT) et sur une durée plus courte (6 ans pour le PLH, 10 ans pour le SCOT).

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.

Avis de l'Etat**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 logements³, 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).

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.

³page 46 rapport de présentation et page 10 PADD

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 ($165 \times 10 / 6 = 275$).

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.

Recommandations :

Le numéro de certains secteurs est à corriger en page 5 des OAP pour rester le même dans tout le document : ex : « îlot 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).

Réponse :

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. Étant donné la durée du processus d'élaboration du PLU, il est plus pertinent de baser les projections sur la date d'entrée en vigueur du PLU révisé, soit 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 180 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 seront actualisées dans les différents documents.

II. Sur l'actualisation de la consommation foncière

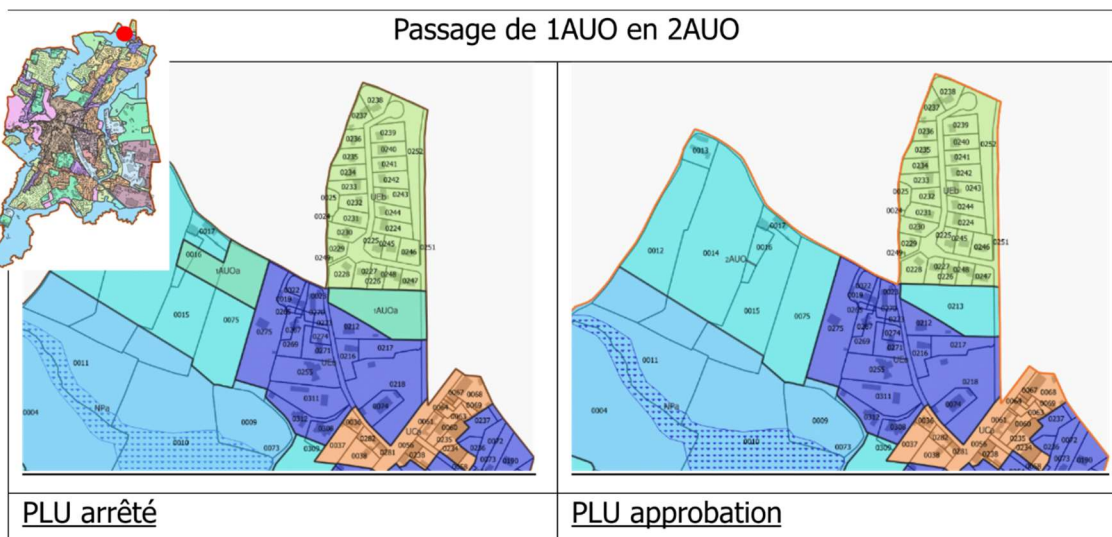
En accord avec le chiffre du MOS, il n'est pas contesté l'estimation de la consommation foncière de 13,7 ha pour la période de références 2011-2021, chiffre cohérent avec l'analyse de la consommation foncière d'espaces NAF1 entre 2011 et 2021 de 13,92 ha,

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 1AUO et renaturation en compensation.

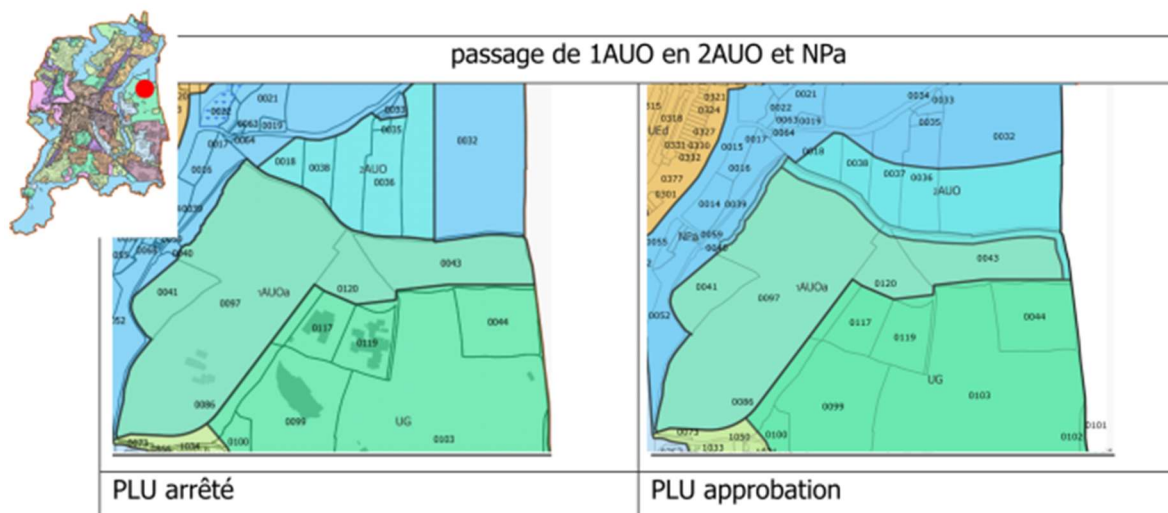
Pour rappel, la loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme *"la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné"*. Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

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.**

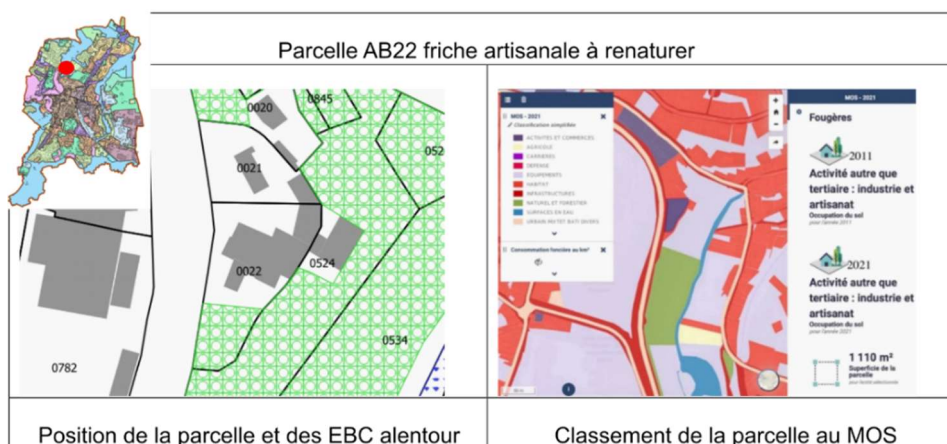


II.b. Renaturation de sites (passage de U à N et création d'une OAP renaturation)

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendues 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.

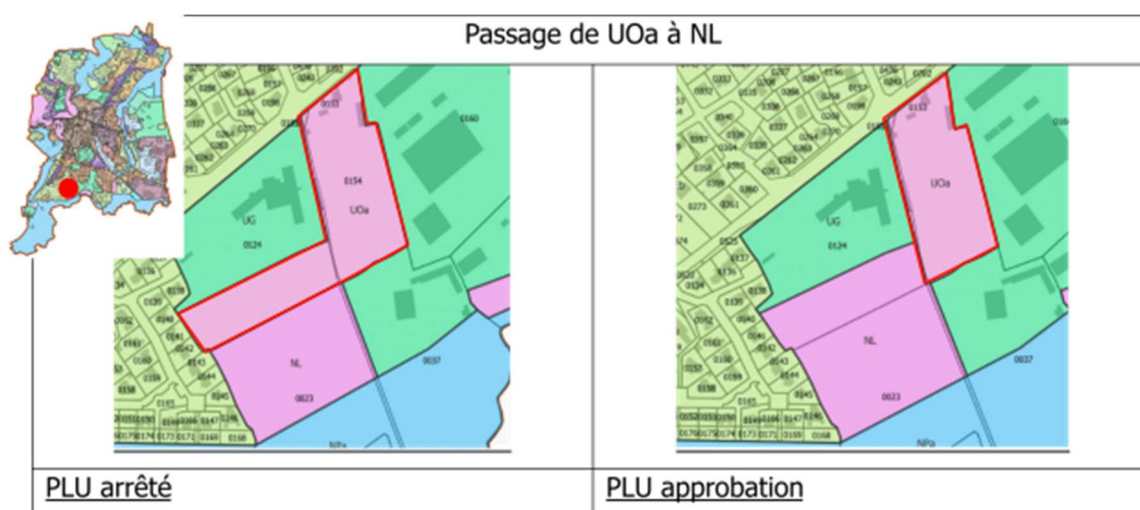
- **Parcelle AB22 – boulevard Saint-Germain (0,11 ha) : Renforcement bocager**

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.



- **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 pourra être proposé sur ce site qui est classé actuellement dans la catégorie « sport et loisirs » au MOS.



Bilan de la consommation foncière

Bilan espaces naturels, agricoles et forestiers (ha) selon les sites			
Sites	Réduction (1AUO en 2AUO)	Renaturation	Consommation (U et 1AU)
Chemin du Patis/Forairie	0,94		
Paron	1,033		12,41
La Bayette Enfumée		0,79	
Bvd St Germain		0,11	
Rue Mélouin			1,21
La Chapelle Janson			0,85
Total	1,97	0,9	14,47
			13,57

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 terme est désormais chiffrée à **14,47** ha en ENAF (12,41 en 1AUO et 2,06 en U) grâce aux axes présentés ci-dessus auxquels on peut encore déduire la surface de **0,9 ha** de renaturation des espaces présentés, soit un bilan d'espace naturel, agricole et forestier consommé de **13,57 ha**. Ce chiffre comprend la consommation foncière à vocation d'habitat et la consommation foncière à vocation d'équipement collectif (projet de chaufferie en 1AUO dans le secteur de Paron et projet de réservoirs en UEb dans le secteur rue Mélouin).

	Bilan de la consommation d'espaces NAF selon les zonages		
	Surface totale du zonage en ha	Surfaces ENAF dans chaque zonage en ha	Surfaces ENAF concernées par les projets en ha
Zones N	315,32	214,2	0
Zones U	698,6	17,97	2,06 (-0,9 de renaturation)
Zones 1AU	13,59	12,41	12,41
Bilan U et 1AU			13,57
Zones 2AU	15,13	14,12	14,12

Le rapport de présentation (2B pages 50 à 64 et 242-243), ainsi que le PADD (page 13) et les OAP seront modifiés pour une prise en compte de cette mise à jour.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation en production de logement par année :
Les numéros de secteur sont ceux des OAP.

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		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		
Projets de densification / renouvellement urbain	Renouvellement urbain secteurs 4, 9, 10, 12 et 14 et divers	79	79	79	13	14	14	14	14	14	14		
	Densification urbaine secteurs 6, 7, 11 et 13 et divers	26	26	27	14	14	14	15	15	15	15		
total renouvellement et densification		715											
Projets en extension	Zone 1 AU <u>Paron</u>				86	86	85	85					
	Zone 2 AU <u>Paron</u>								22	22	21	57	58
	Zone 2 AU Chemin du <u>Patis</u>								34	34	35	18	19
	<u>Forairie</u> Sud											14	14
	La <u>Placardière</u>								25	25	25		
total extension		585										180	
Total de logements projetés		125	125	126	133	134	133	134	130	130	130	89	91
		1300										180	

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation à vocation principale d'équipements collectifs :

	Secteur	Surface	Echéancier
Extension en zone U	Paron	1 ha	court terme
Réservoir eau	Rue Mélouin	0,18 ha	court terme

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 (ENAF)	Surface aménageable en ha (ENAF)	Surface retirée en ha (ENAF)	Densité Lgts/ha	Opération ou OAP	Réalisés 2022-2025	Nombre de lgts total	Après réduction 1AUO (2025-2031)	PLU 2025-2035	Total %	PLU 2035-2036	Objectifs 22% LLS
extension	Secteur 1: La Placardière (4)	2,73 (2,53)	2,53		30	2AU		75		75	585 (45)		
	Secteur 2: Chemin du Patis – La Forairie Nord	4,67	4,67 (4,63)	0,98 (0,94)	30	1AU-2AU		140		103		37	
	Secteur 3: Paron	14,88 1 AUO dont 1,47 ha d'équipement collectif	13,44 1AUO 5,20 2 AUO	1,07 (0,82) en 2AU 0,22 (0,21) en NPa	30	12,41 ha en 1AU (dont 1 ha équipement collectif) – 6,02 ha en 2AU		522	342	407		115	120
	Secteur 5: Forairie Sud	0,94	0,94		30	2AU		28				28	
OAP	Secteur 4: rue de Chanzy	0,15	0,15		60	UO		9	9	9	715 (55)		
	Secteur 6: Fontaine la Chêze	1,27	1,17			UEb PA 2023 DACT 2023	24	12	12	12			12
	Secteur 7: Rue Mélouin		1,03			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	0,85	0,85		30	UEb		24	24	24			
	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	2,16	1,93	0,8	30	UO		40	40	40			
	Secteur 14: Ilot ancienne usine J.B. Martin	1,55	1,55		100	UO PC en cours		155	155	155			30
	Densification, renouvellement, urban et vacance	Densification la Placardière 1 à 3					UE – PC (25 LLS – 17 LLS)	86	18	18	18		
Densification divers						UC PC 20 LLS	20	59	59	59			
Renouvellement divers								42	42	42			
	Mobilisation de la vacance					U	10	200	200	200			65
Total							248	1480		1300		180	286

1.D : Prise en compte de la protection du patrimoine archéologique communal (page 6 de l'avis de l'Etat)

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 zones⁴ 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 prises en compte, ainsi que les remarques sur la réglementation faites 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 vois 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.**

Les demandes et recommandations de l'Etat sont prises en compte.

Concernant 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).

La réglementation sur l'archéologie préventive sera reprise au règlement en page 14 (Chapitre I. dispositions générales). Par ailleurs, l'article 11 du Chapitre 2 des dispositions générales sera supprimé.

Le document initial figure en annexe

Le rapport de présentation, le règlement, ainsi que l'annexe « patrimoine archéologique » sont modifiés.

L'annexe « patrimoine archéologique » fait référence au rapport de présentation.

RAPPORT DE PRESENTATION (tome 1 ; pages 128 et suivants)

11. Le patrimoine archéologique :

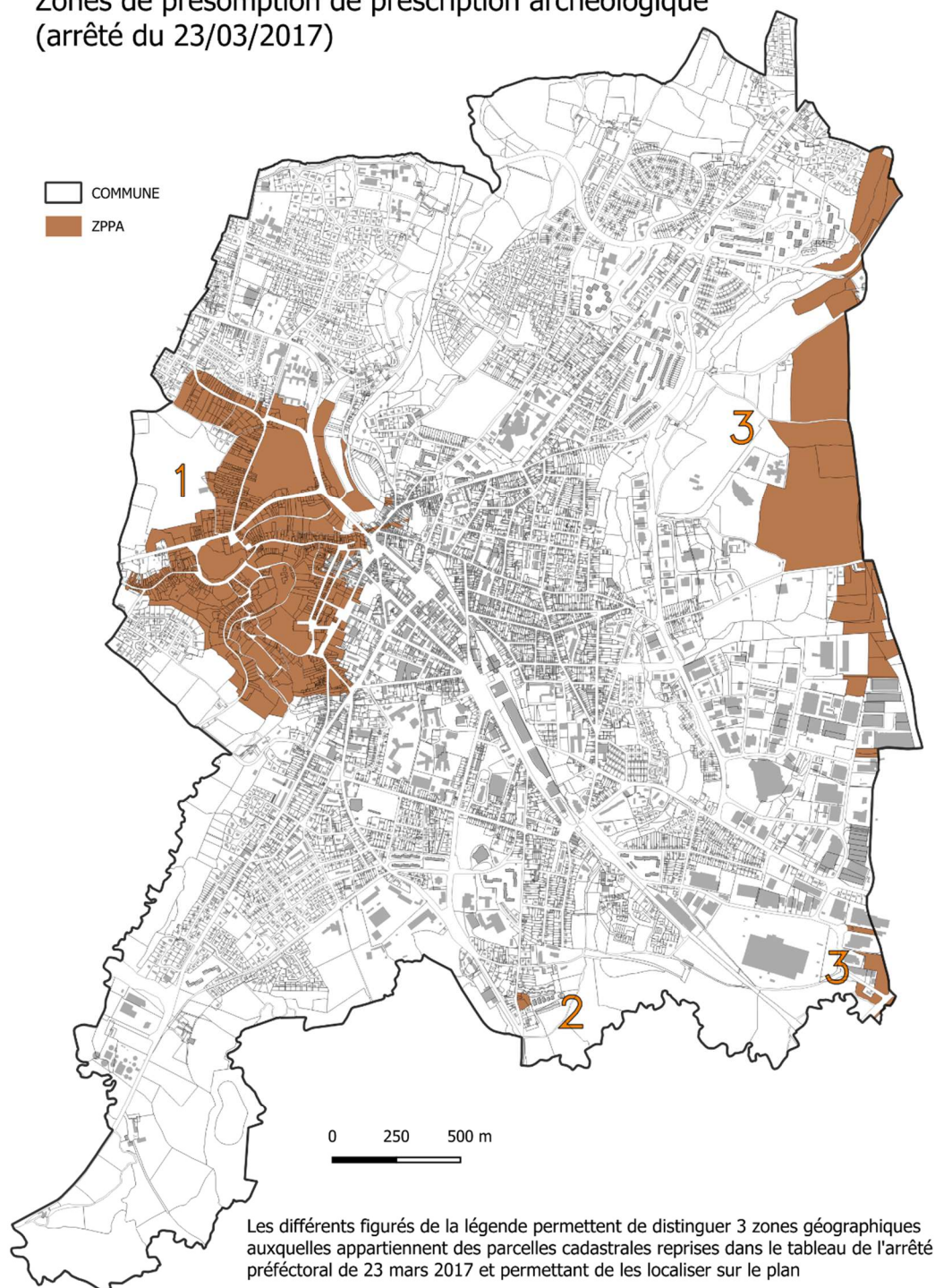
Fougères possède 3 zones (1, 2 et 3) de présomption de prescriptions archéologiques, localisées avec précision. Leur repérage cartographique figure ci-dessous.

La commune 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 ci-dessus. Cet arrêté prévoit que les demandes d'autorisations (PC, PD, installations et travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de ZAC...) situées à l'intérieur des zones définies 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.

L'arrêté, la carte et le tableau repris ci-dessous figurent également dans l'annexe « patrimoine archéologique ».

ZPA : zone de présomption archéologique

Zones de présomption de prescription archéologique (arrêté du 23/03/2017)



LISTE DES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE
(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 à 168; 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 à 381; 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; 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 à 772; AB.781;	22848 / 35 115 0014 / FOUGERES / FAUBOURG DE RILLE / FAUBOURG DE RILLE / faubourg / Moyen-âge
		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 /

	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;	Néolithique récent ? 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	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	21516 / 35 115 0012 / FOUGERES / VOIE ANGERS/AVRANCHES / section 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

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.

A l’article 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 4 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.

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. »

ANNEXE GRAPHIQUE « patrimoine archéologique »

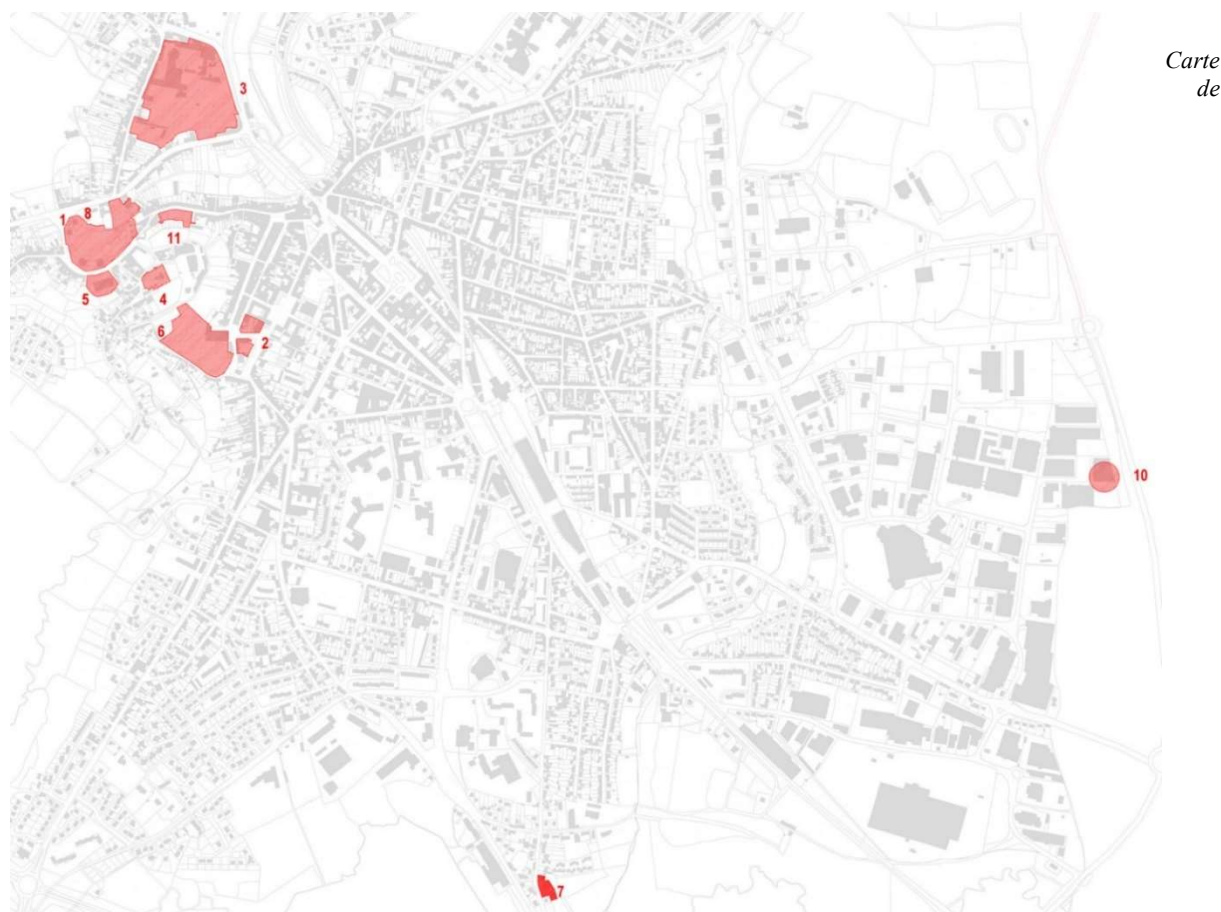
Afin d'éviter de surcharger le plan de zonage du PLU, l'annexe « patrimoine archéologique » est maintenue, comme dans le PLU arrêté le 27 juin 2024. Cette annexe comprend l'arrêté préfectoral du 23 mars 2017, accompagné de sa carte et de son tableau. Une référence sera faite au rapport de présentation, 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 ».

RAPPORT DE PRESENTATION – Tome 2 p. 128 à 130

11. Le patrimoine archéologique

Fougères possède 11 sites archéologiques identifiés, localisés avec précision et qui doivent être pris en compte par le PLU. Leur repérage cartographique figure ci-dessous. Ces délimitations sont reprises sur le plan de zonage du PLU.



localisation des sites archéologiques (Source DRAC)

L'identification de ces sites entraîne des servitudes souhaitées par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne, avec 2 degrés différents :

1. Zone archéologique sensible sur laquelle tout projet d'aménagement devra être examiné pour avis par le Conservateur Régional de l'Archéologie en application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
2. Site archéologique dont l'intérêt scientifique ou l'état de conservation justifie la préservation. Il doit être évité par tout projet d'aménagement et placé en zone non constructible (N) au PLU.

Les sites sont définis pour moitié avec le degré de protection n°2 (sites 1, 4, 5, 6, 8). A l'exception des sites n°7 et 10, tous les autres sites archéologiques sont intégrés dans le périmètre du SPR, avec pour certains un classement en zone naturelle. Leur évolution par des travaux d'aménagement ou de construction est donc contrôlée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Des découvertes de nature archéologique sont susceptibles d'être effectuées par ailleurs, en particulier au cours de travaux. Il est donc indispensable de protéger ce patrimoine. Pour cette raison, c'est le décret d'application de la loi du 5 février 1986 réglementant en particulier les découvertes fortuites qui doit s'appliquer :

“ Lorsqu’une opération, des travaux ou des installations soumis à l’autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l’autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l’Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d’un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservatoire Régional de l’Archéologie”.

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**

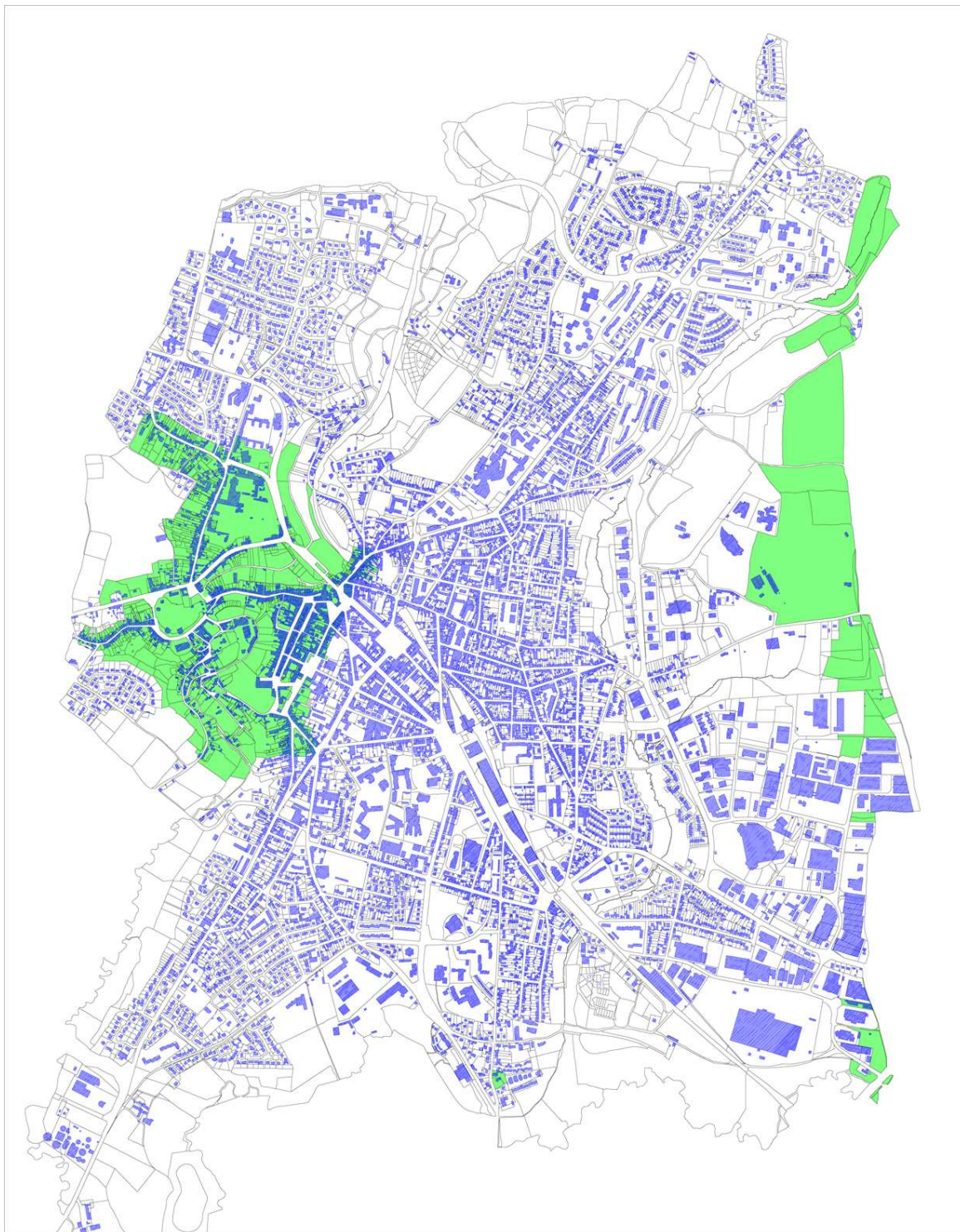
Liste des sites archéologiques					
N° de site	Identification	Lieu dit	Parcelles	Protection	Servitudes
1	2578 / 35 115 0001 / FOUGERES / CHÂTEAU / CHÂTEAU / Château fort / Moyen-âge classique - CHÂTEAU époque moderne		2008 : AT.97.a ; AT.565-566 ; AT.193 à 195 et Place Pierre Simon	2	Classement MH en tout ou partie (loi de 1913)
2	6975 / 35 115 0002 / FOUGERES / HOPITAL SAINT NICOLAS / Hôpital / Moyen-âge classique	HOPITAL SAINT NICOLAS	1986 ; AT.371 ; AT.374 ; AT.656	1	
3	6974 / 35 115 0003 / FOUGERES / ABBAYE RILLE / ABBAYE RILLE / Architecture religieuse / Moyen-âge classique	ABBAYE RILLE	AC 8	1	
4	6973 / 35 115 0004 / FOUGERES / PRIEURE DE LA TRINITE / PRIEURE DE LA TRINITE / Architecture religieuse / Moyen-âge classique	PRIEURE DE LA TRINITE	1986 ; AT.141	2	
5	6972 / 35 115 0005 / FOUGERES EGLISE SAINT SULPICE / EGLISE SAINT SULPICE / Eglise / Moyen-âge classique	EGLISE SAINT SULPICE	1986 ; AT.502	2	Classement MH en tout ou partie (loi de 1913)
6	6971 / 35 115 0006 / EGLISE SAINT LEONARD / EGLISE SAINT LEONARD / Eglise / Moyen-âge classique	EGLISE SAINT LEONARD	1986 ; AT.379 ; AT.380	2	
7	6970 / 35 115 0007 / FOUGERES LE BOURG INE / LE BOURG INE / Prieuré / Moyen-âge classique	LE BOURG INE	1986 ; AO.103 ; AO.124	1	
8	7975 / 35 115 0008 / FOUGERES / LE CHÂTEAU / LE CHÂTEAU / Occupation / Néolithique récent ?	LE CHÂTEAU	1986 ; AT.97	2	
9	11448 / 35 115 0009 / FOUGERES / / Néolithique / Objet isolé		NON LOC	Pour information	
10	15856 / 35 115 0010 / FOUGERES / / LA HAYE / Gallo-romain / Urne	LA HAYE			
11	17145 / 35 115 0011 / FOUGERES / Rue de la Penterie / Rue de la Penterie / Habitat / Enceinte urbaine / Moyen-âge	Rue de la Penterie	2008 : AT.172	1	

d'un site ou de vestiges archéologiques”.

Depuis le 21 avril 2017, la commune est couverte par un **arrêté de zones de présomption de prescriptions archéologiques**, identifiant 3 sites reportés sur la carte de la page suivante. Cet arrêté prévoit que les demandes d'autorisations (PC, PD, installations et travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de AC) situées à l'intérieur des zones définies 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.

Zone de présomption de prescription archéologique (arrêté du 16/03/2017)



Règlement écrit (page 14)

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I – CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

ARTICLE 3 – CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

3- Les périmètres spéciaux visés aux articles R. 151-52 et R151-53 du Code de l'Urbanisme, reportés dans les annexes du PLU

(...)

- ZPE arrêté préfectoral du 23/03/2017 portant création des zones de présomption archéologiques.

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.

- Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE II –REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 11 – SITES ARCHEOLOGIQUES

1. En application des articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine, et ce pour l'ensemble du territoire, toutes découvertes archéologiques (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doivent être signalées au Maire de la commune ou au 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).

2. De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive indique : « Les opérations d'aménagements, 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations. »

3. La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.3.1 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal se résume comme suit: "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

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 2019⁵.

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

⁵Etat des lieux 2019 : 2 masses d'eau en état moyen :

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

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

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 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.*

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 Cheze.

Ce volume représente à ce jour 4 576 418 m³, destiné aux communes qui sont alimentées par ces deux sources.

Les volumes d'eau produits en 2023 sont de 4 576 418 m³, dont 1 309 676 m³ pour les urbanistes (avec le forage de la Bretonnière) et 803 580 m³ pour le site de Fontaine la Chèze.

Le scénario d'évolution de la population affiche un scénario haut correspond à une estimation de 1858 habitants supplémentaires sur 10 ans (soit une évolution de 0,9 %/an), ce qui amènerait la population de 20 653 habitants (données sans double compte, INSEE janvier 2024) à 22 511 habitants.

L'hypothèse est basée sur le scénario le plus tendu, sachant que les scénarios de population seront réactualisés dans le cadre du futur PLUI.

Pour répondre à la demande d'évolution de la population de 10 %, le projet porté à l'échelle intercommunale consiste à réduire 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 2019.

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 Ile-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 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 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.

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 à 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 - maîtrise de la pollution et du bilan hydrologique local (pluie faible), 2 et 3 – maîtrise du ruissellement et des inondations (pluies moyennes à fortes) :

Sur la base de l'infiltration d'un volume de 37 l/m² imperméabilisé et d'une surface d'infiltration de 0,2 m²/m² 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/m² 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 particulières 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 particulières. 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)

Gestion des eaux pluviales :

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.

Les documents du PLU initial figurent en annexe. Ils sont modifiés comme suit :

Le rapport de présentation aux pages 109 et suivantes sera modifié comme suit :

TOME 1

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 intensité 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 2

Page 128 Ajout d'un paragraphe avant les dispositions réglementaires par zone qui définit les règles pour les eaux pluviales

2.2.1.3 Thème 3 : évolution réglementaire liées au nouveau zonage de gestion des eaux pluviales.

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/m² 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 m² et une surface de plancher inférieure à 150 m², 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 236 et 245

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 259-263

Remplacement de schéma directeur par zonage de gestion des eaux pluviales.

Page 270-271

Modification du tableau de synthèse.

La rédaction de l'article 2.1 – Assainissement des eaux pluviales est modifiée pour chaque zone : Zone UC : p.42 ; zone UE : p.70 ; zone UO : p.84 ; zone UA : p. 94 ; zone UG : p.103 ; zone N : p. 119

SECTION – 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.2. Desserte par les réseaux

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 MODIFIEE

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.*

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 par des produits déchlorinateurs, 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.

8.2. Gestion des eaux pluviales

Le réseau pluvial de la commune de Fougères est de type séparatif, il dessert l'ensemble de l'agglomération.

La commune est dotée d'un Schéma Directeur des Eaux pluviales concomitamment à la révision de son PLU en avril 2013.

Définition des modalités d'aménagement des secteurs de projets inscrits au PLU, à savoir les 6 secteurs en extension urbaine (zones AU) et deux secteurs en zone urbaine (zone UEb rue Kleber et zone UO de La Bayette Enfumée).

Le document établit une stratégie globale tenant compte de la sensibilité de la commune au risque d'inondation, et visant à réguler les rejets d'eaux pluviales dans les différents bassins versants. Pour les zones de future urbanisation, le débit d'apport préconisé par la Police de l'eau ne génère pas des dysfonctionnements du réseau pluvial.

Des bassins versants hydrauliquement saturés sont identifiés sur le plan de zonage pluvial. Dans ces bassins versants, les zones déjà urbanisées sont soumises à des règles spécifiques selon la superficie imperméabilisée (cf tableau ci-dessous) :

LES PRESCRIPTIONS DU SDGEP			
Secteurs	Surfaces de projet	Prescriptions applicables du SDGEP 2013	Cas de non application des prescriptions
Les zones de future urbanisation	< 1000 m ²	Non concerné	
	> 1000 m ²	Débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.	
Les zones déjà urbanisées situées dans des bassins versants hydrauliquement Saturés (zone hachurée en rouge sur zonage du SDGEP 2013).	La surface imperméable d'extension de la parcelle < 100 m ²	Non concerné	Parking non concerné
	La surface imperméable d'extension de la parcelle > 100 m ²	Mesures compensatoires dimensionnées pour un débit de 10 l/s/ha pour une pluie décennale	
Les zones déjà urbanisées situées dans les autres bassins versants (zone non hachurée sur le zonage du SDGEP 2013).	La surface imperméable d'extension de la parcelle < 200 m ²	Non concerné	Aucune régulation EP du SDIS : démolition du bâtiment existant et reconstruction d'une surface imperméable < 200m ² Dépôt de 2 dossiers : 130 m ² pour une maison et 80 m ² pour une véranda → pas de de gestion des EP Parking non concerné
	La surface imperméable d'extension de la parcelle > 200 m ²	Mesures compensatoires dimensionnées pour un débit de 10 l/s/ha pour une pluie décennale	

Le schéma directeur pluvial détermine seulement les volumes de stockage et les débits de fuite à respecter. L'aménageur d'une zone devra définir en concertation avec le maître d'ouvrage des mesures compensatoires à réaliser.

Des recommandations concernent les modalités d'aménagement des bassins de stockage sur les thèmes suivants :

- positionnement des canalisations d'arrivées pour une optimisation optimum de l'effluent.
- équipement de l'ouvrage de sortie : zone de décantation, grille de protection, cloison pour piéger les hydrocarbures et les graisses, bypass, système de régulation par rapport à l'intensité des pluies.
- procédures de surveillance et d'entretien des ouvrages.

Pour les secteurs de projet identifiés (zone AU, UO et un secteur UEb), le dimensionnement des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales est calculé à partir de la pluie décennale (Q10)., en établissant les débits de fuite et les volumes de stockage.

La nature et la localisation de ces ouvrages de régulation sont laissés libres (noue, toit stockant, bassin paysager...). Certains principes encadrent toutefois l'implantation de ces aménagements : ne pas être réalisées en amont immédiat des habitations, sur les terrains plats, en zones humides, sur les terrains dont le niveau de la nappe phréatique dépasse le niveau du fond du bassin.

Chaque ouvrage tampon sera équipé d'un déversoir d'orage calculé pour une crue centennale, d'une buse de fuite, d'une cloison siphonée et d'une vanne de fermeture à la sortie pour la pollution accidentelle.

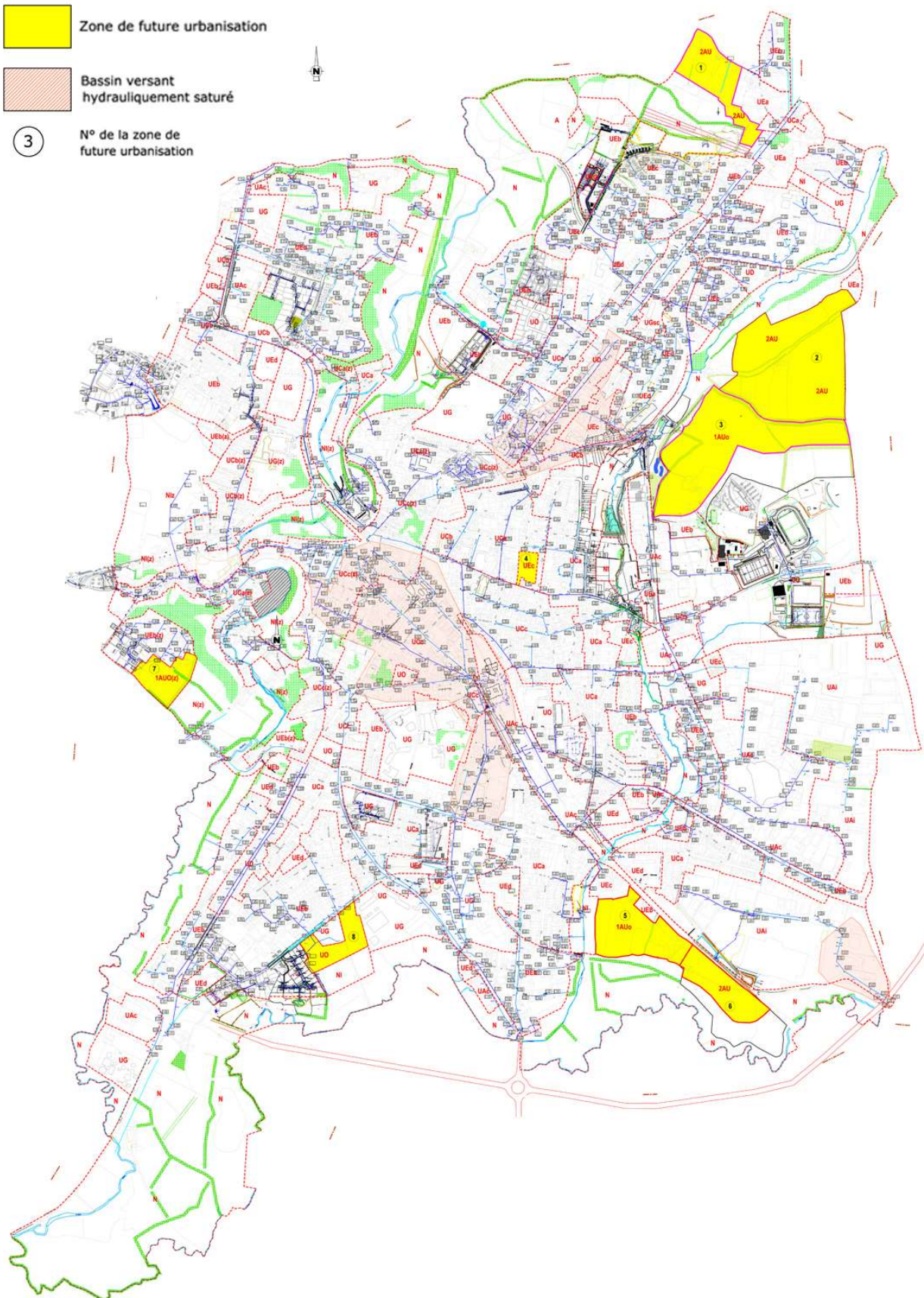
Sur le plan de zonage réglementaire, 3 bassins versant hydrauliquement saturés sont identifiés dans le centre-ville, le long de l'Avenue de la Verrerie et à l'extrémité Est de la ZA de l'Ecartelée.

Légende

 Zone de future urbanisation

 Bassin versant hydrauliquement saturé

 N° de la zone de future urbanisation



Carte réglementaire du schéma directeur des eaux pluviales

Ville de Fougères

Le 15 mai 2025

PLU arrêté au 27 juin 2024 :

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 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. »

L'OAP thématique en page 29

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 limite l'infiltration. *Confère règlement.*

Annexes sanitaires

page 9 :

« Règlement de gestion des eaux pluviales

La commune de Fougères dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales, établi en avril 2013.

Les nouvelles prescriptions du PLU de Fougères, élaboré en août 2023, indiquent que les aménagements réalisés doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, en priorisant la gestion par infiltration dans le sol, ou par récupération, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Un zonage de gestion des eaux pluviales, approuvé en 2024 vient prescrire les sur différentes zones des règles de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

En annexe : Réseau de collecte des eaux pluviales. »

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 page11 :

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 EH³³ 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.

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.

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 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.

Réponses :

Les cartographies seront mises à jour à partir des données fournies par le SAGE Couesnon. La carte du rapport de présentation page 75 sera actualisée.

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.

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 26, ajout d'un nouvel article 15 – 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,

Seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;

- La rénovation et le 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 »

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.

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 » sera 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 sera inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Patis/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 apparaître 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 sera reprise et les cours d'eau busés apparaîtront.

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_Fougères.pdf en pj). Ces mises à jour seront reportées officiellement sur la cartographie départementale au 1^{er} 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.

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 (îlot 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.

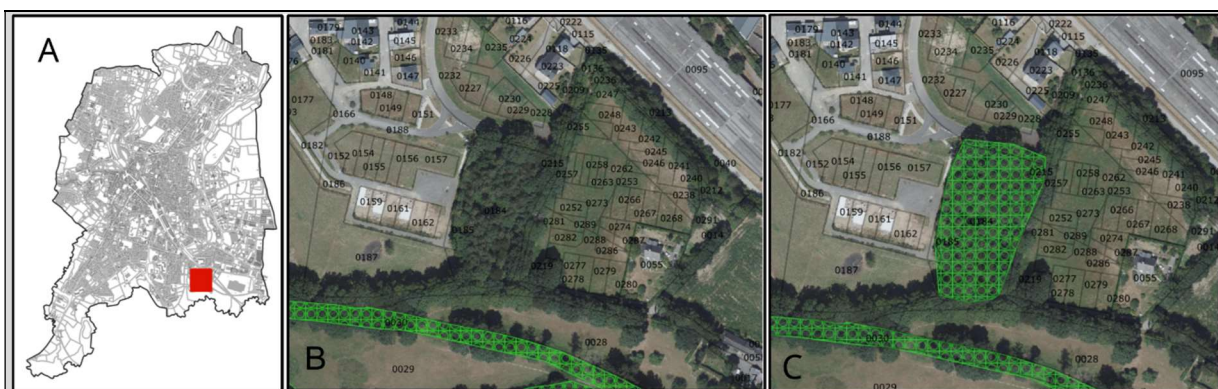


Figure 1 La Placardière. A: localisation sur la commune. B: plan arrêté. C: création d'EBC (en vert).

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 et les haies des OAP seront ajoutées au règlement graphique.

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 22.

La zone de non constructibilité de 20 m s'appliquent à toutes les haies, le règlement sera modifié pour clarifier ce point « 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 – dispositions générales, page 21) », « **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 « 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 » dans les paragraphes 1 et 2 page 21-22.

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

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.

Extraits avis de l'Etat, MREA, Fougères Agglomération, Département, commune de Laignelet et CCI

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'un 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 mobilité⁶. 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

⁶Projets 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...

Réponse :

Sur les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de DUP

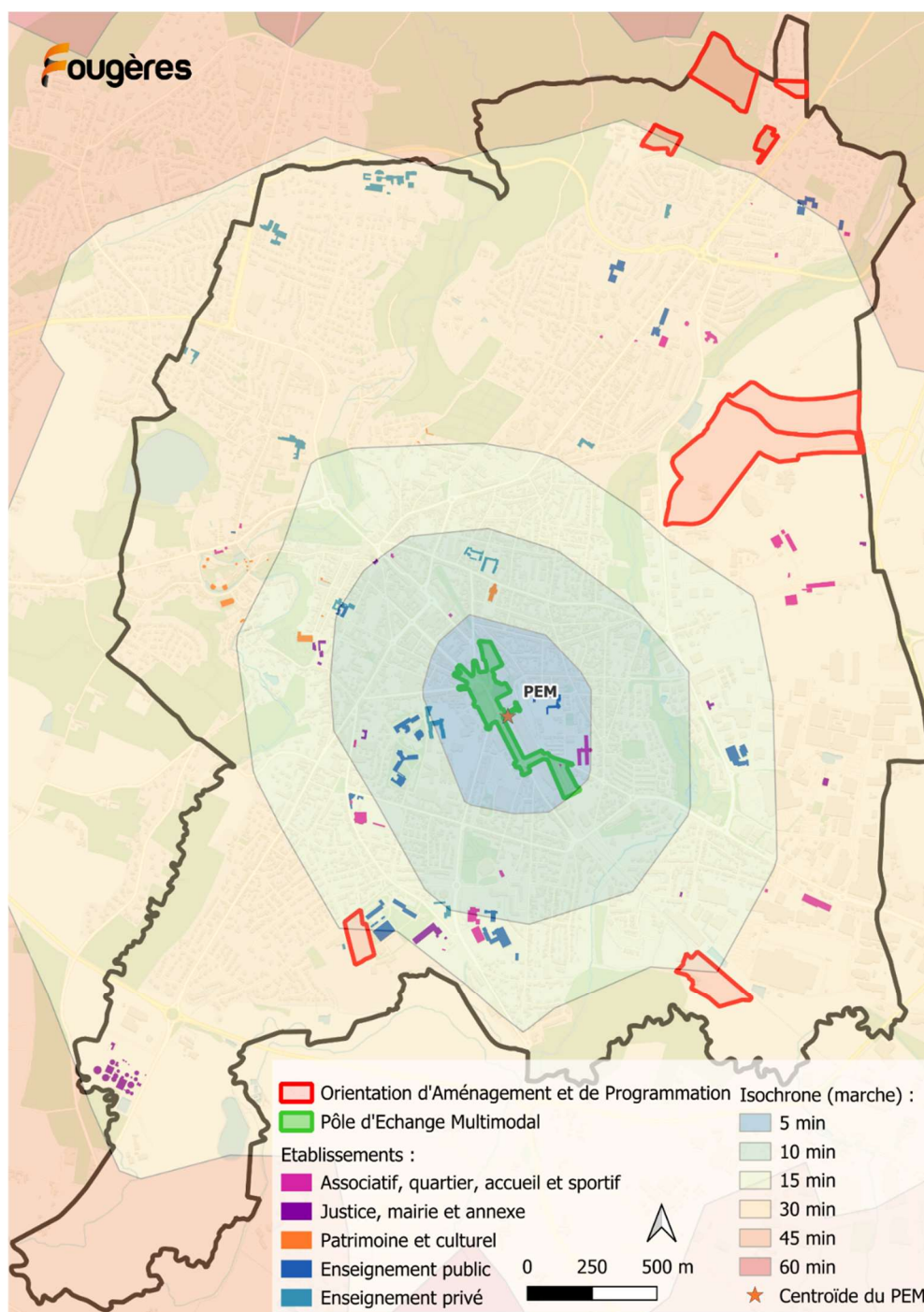
Il n'est pas envisagé de modification au règlement pour la zone NPa, mais d'adapter les dispositifs généraux du règlement pour autoriser « Les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique », aux articles 6 (zones humides), 7 (secteurs soumis au risque d'inondation), 10 (éléments patrimoniaux paysagers).

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.

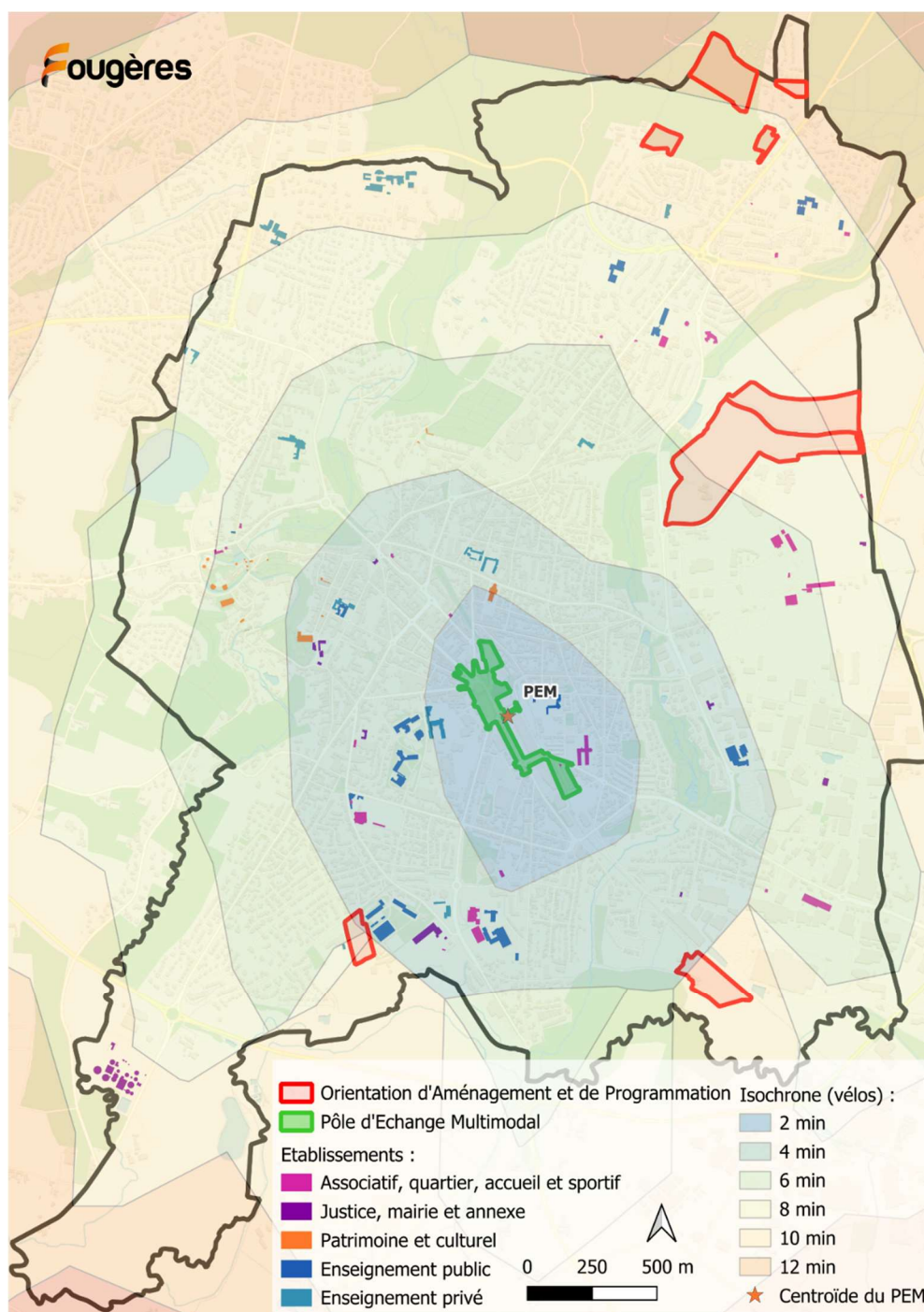
Sur l'accessibilité au centre-ville

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).



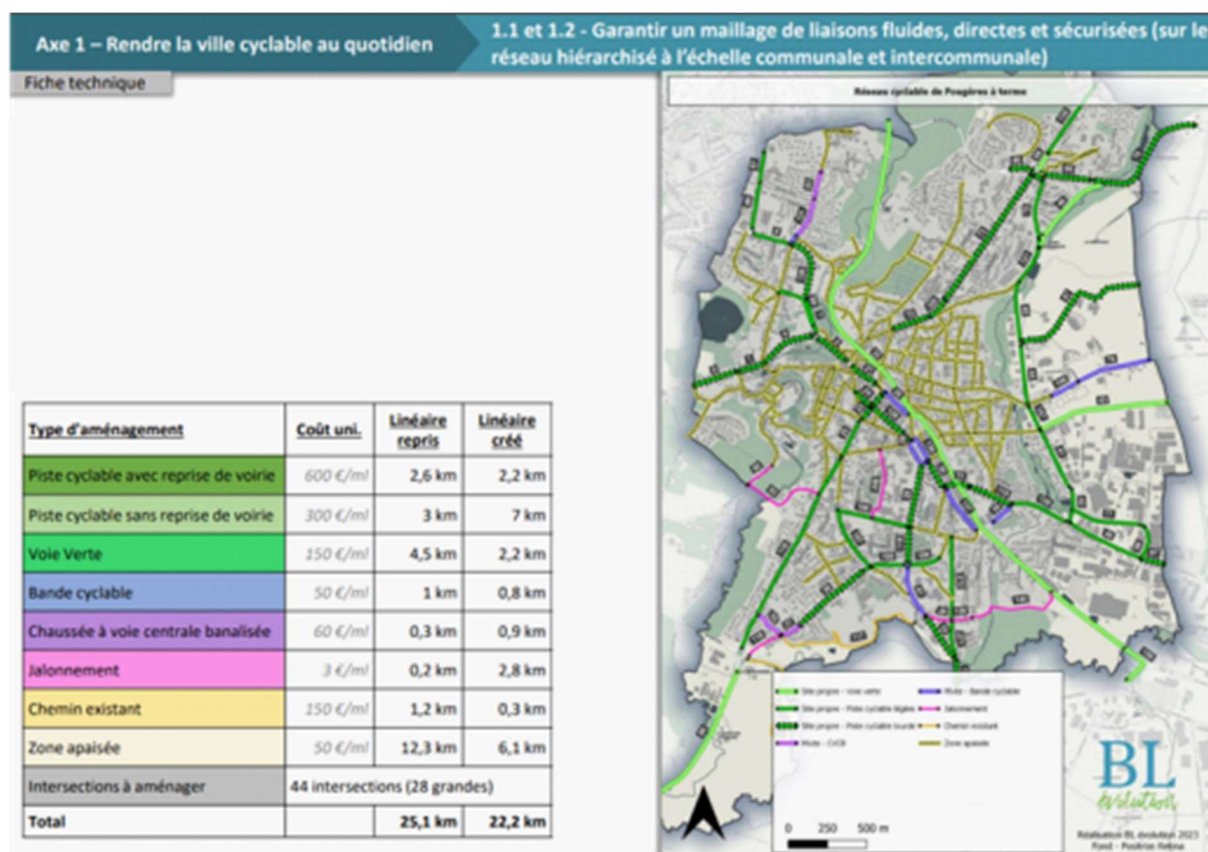
Isochrones de déplacement à vélos depuis le centroïde du PEM. Les OAP sont en moyenne entre 4 et 8 min de vélos du PEM. L'OAP le plus éloigné est à moins de 12 min de vélos (source bureau d'étude Ville de Fougères).

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 événements 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.



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.

Sur le plan d'amélioration des déplacements

Le plan d'amélioration des déplacements fougérais 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 nouvelle délégation de service public est prévue au 1^{er} 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 jours à toutes les pages mentionnées.

Le règlement écrit sera modifié pour prendre en compte la nouvelle réglementation 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 :

L'article R111-5 du code de l'urbanisme est ajouté dans les dispositions générales du règlement.

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 Patis, 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 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 apparaître 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'apparaît 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.

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 crée 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

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 :

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 :

Concernant la limitation de l'implantation et du développement d'établissements destinés à accueillir du public en zone inondables, le règlement du PLU prévoit que l'occupation du sol en zone inondable doit prendre en compte la côte de référence (crue centennale +30 cm) et suivre des prescriptions particulières, notamment pour l'extension.

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 maîtrise 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 maîtrise 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.

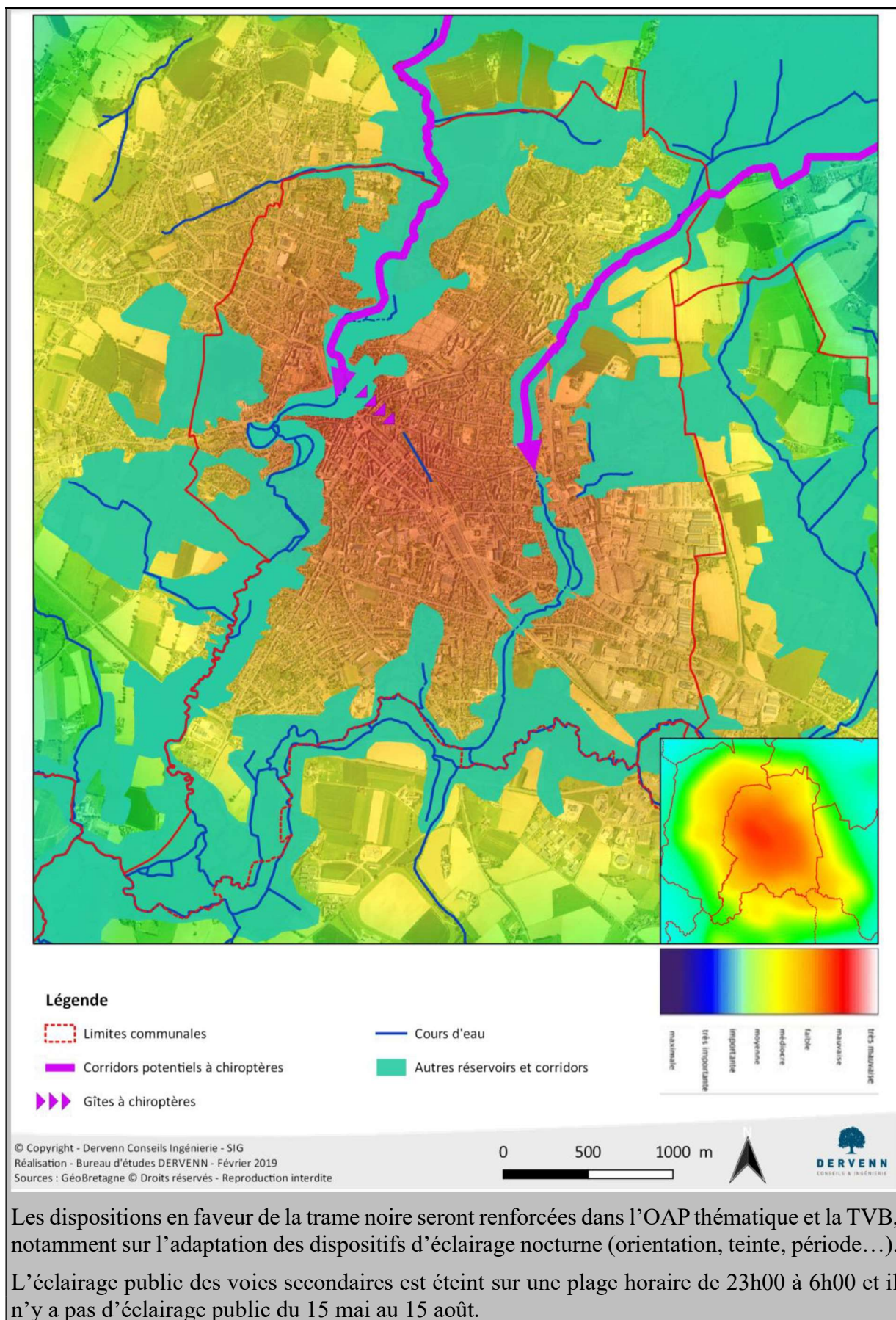
Un focus sur la protection du milieu sera également ajouté dans les OAP Thématiques et dans la Trame Verte et Bleue en se basant notamment sur l'étude DERVEN réalisée sur la carrière.

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 Grosly). 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 du 15 mai au 15 août.

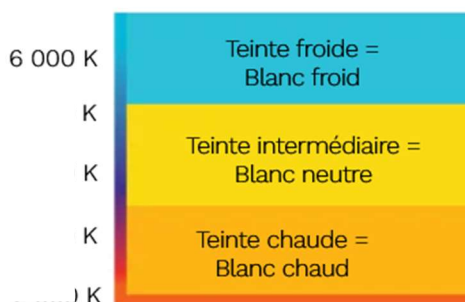
Pour tout nouvel aménagement l'éclairage répondra à l'arrêté du 27 décembre 2018 avec des dispositifs d'éclairage orientés vers le sol, un niveau d'éclairement à 3000K. La température de couleur (mesurée en Kelvin "K") caractérise le ressenti d'une lumière blanche produit par une source lumineuse. La 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).

En tant
Comate
déjà de
LED 3 C
en stan



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.

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.territory.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 cours...) 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 renforcer⁷ 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)

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

⁷Article 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 ;

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 matériaux 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.

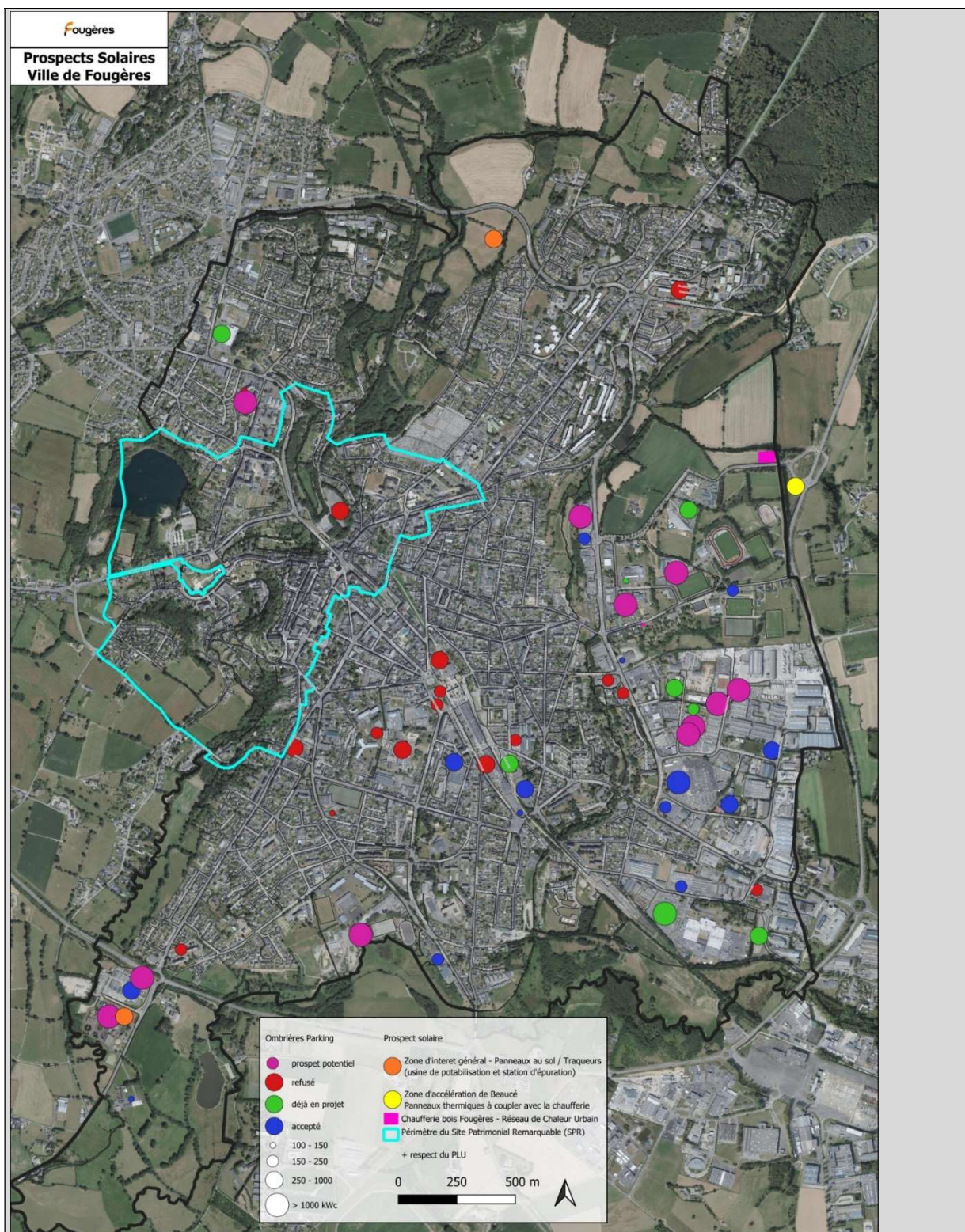
La thématique de l'agriculture pourra être développée. Fougères ne disposant pas de siège agricole sur son territoire, cette thématique relève plutôt de Fougères Agglomération. Cependant, un volet sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre par le secteur, sera intégré en suivant notamment 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 m² 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 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), 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 mûre 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 identifiés 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.

ANALYSE DE L'AVIS DE LA CDPNAF ET DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**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 : 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 : 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 : 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 :

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 agricole 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 :

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

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 :

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 :

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

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).

Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :

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 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.

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 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).

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.

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.

3.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

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.

1.1.3 Mixité fonctionnelle

Article non réglementé.

SECTION - 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- La mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ; - Les constructions nécessaires et aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ;
- La construction d'annexes ;
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.3 m ;
- Pour des extensions et des surélévations de bâtiments existants sans toutefois restreindre le retrait par rapport à la limite séparative ;
- Pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur.

2.1.3 Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 Hauteur des constructions

1. Règles applicables

Les constructions doivent s'inscrire dans les règles de gabarit et de hauteur tels que décrits dans les définitions générales.

2. Règles de hauteur des constructions à usage autres qu'agricole

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale des constructions au sommet de la construction ne peut dépasser 9 m.

3. Règles de hauteur des constructions à usage agricole

La hauteur maximale au sommet des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

4. Dispositions alternatives :

Des hauteurs différentes sont possibles dans les cas suivants :

Isolation thermique des constructions existantes : Une augmentation de la hauteur peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

5. Bâti patrimonial :

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables et ordinaires (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2.1. Constructions à usage d'habitation :

1. Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et en continuité avec le bâti traditionnel. La largeur des bâtiments sera faible et n'excédera pas 9 m. Les raccords entre toiture se feront de façon cohérente.

2. Façades

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain environnant, en utilisant des matériaux d'aspect traditionnel (ardoises en couvertures, enduit proche des teintes naturelles, bois teinté de couleur sombre, menuiseries plus hautes que large, etc...).

3. Toitures

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles, zinc ou matériaux d'origine avec des pentes comprises entre 30° et 45°. L'extension ou la remise en état des constructions existantes couvertes par la tuile est autorisée.

Les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou sur les baies. Elles pourront être établies selon les modèles traditionnels locaux ou d'inspiration actuelle.

Les fenêtres de toits seront axées sur les trumeaux ou sur les baies, de proportion verticale (plus haute que large) avec pose encastrée.

4. Matériaux

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, sont proscrits. La pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les immeubles ou les parties d'immeubles en pierres ou en briques.

Les éléments de décors structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) seront maintenus et mis en valeur.

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...).

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.
- 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.

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.

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 paysagers adaptés à l'environnement.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

2.3.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan, sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

Ces dispositions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement

2.3.3. Haies, boisements, arbres isolés à préserver

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 L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La réglementation préservant ces arbres et espaces boisés est détaillée à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Au-delà de cette prise en compte des arbres identifiés, tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes

de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

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.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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 et à la destination des constructions 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

3.2. Desserte par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

En zone NPb, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles pouvant disposer d'une alimentation en eau potable (forage, puits, ...) selon les règles prévues au Règlement Sanitaire Départemental.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télécommunication, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Proposition de modification de la zone N du règlement écrit :

La zone N est une zone naturelle protégée comprenant quelques constructions isolées.

La zone N intègre des un secteurs NP_a 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 NP_b présentant un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger, et constituant une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées, dans cette zone, les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.

La zone N intègre un secteur NL à vocation de loisirs, parcs et jardins familiaux et des secteurs d'accueil touristique.

Au sein de l'ensemble des zones N, le changement de destination des constructions de caractère identifiées au document graphique, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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 :

1.1. 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 ;

1.2. 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)

1.3. 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.

1.4. En zone NPb, les logements de fonctions et les dépendances, dans la limite d'un seul logement par exploitation et sous réserve cumulativement :

- que ce logement soit destiné au logement des personnes dont la présence est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance
- qu'elle s'implante à moins de 100 m des bâtiments de l'exploitation concernée
- qu'elle s'implante à moins de 100 m de bâtiments agricole d'une autre exploitation générant un périmètre sanitaire

1.5 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.

1.6 Au sein de l'ensemble des zones N, les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils 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.

1.7. 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, 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 réglementaire, l'extension est possible sans réduction des inter distances existantes.

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 n'excède pas 40 m² ;
- Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant ;
- Qu'elles ne concernent pas la réalisation d'annexes de type « piscine » ;
- 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 réglementaire, la réalisation de l'annexe est possible sans réduction des inter distances existantes.

2.4. Le changement de destination 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).

2.5 En zone NL, les travaux d'aménagement, de changement de destination des constructions de caractère identifiées au document graphique, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant à des fins d'accueil et d'hébergement touristique.

2.6 En zone NPa et NI, 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:

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.

3.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

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. 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.

1.1.3 Mixité fonctionnelle
Article non réglementé.

SECTION - 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- ~~- Pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;~~ Lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement différent, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- ~~- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;~~
- ~~- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;~~
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain, sans toutefois restreindre le retrait existant par rapport à l'alignement ;
- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- ~~- La mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;~~
- ~~- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;~~
- ~~- Les constructions nécessaires et aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ;~~
- Pour la construction d'annexes ;
- En cas de contraintes topographiques importantes ;
- ~~- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.~~

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ~~de propriété~~

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.3 m ;
- Pour des extensions et des surélévations de bâtiments existants sans toutefois restreindre le retrait par rapport à la limite séparative ;
- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- ~~Pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur.~~

2.1.3 Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 Dispositions alternatives

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 identifié au document graphique »

Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

2.1.5 Hauteur des constructions

1. Règles applicables

Les constructions doivent s'inscrire dans les règles de gabarit et de hauteur tels que décrits dans les définitions générales.

2. Règles de hauteur des constructions à usage autres qu'agricole

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale des constructions au sommet de la construction ne peut dépasser 9 m.

3. Règles de hauteur des constructions à usage agricole

La hauteur maximale au sommet des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas règlementée.

4. Dispositions alternatives :

Des hauteurs différentes sont possibles dans les cas suivants :

Isolation thermique des constructions existantes : Une augmentation de la hauteur peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

5. Bâti patrimonial :

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Bâti patrimonial

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables et ordinaires (identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe.

2.2.1. Constructions à usage d'habitation :

1. Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et en continuité avec le bâti traditionnel. La largeur des bâtiments sera faible et n'excédera pas 9 m. Les raccords entre toiture se feront de façon cohérente.

2. Façades

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain environnant, en utilisant des matériaux d'aspect traditionnel (ardoises en couvertures, enduit proche des teintes naturelles, bois teinté de couleur sombre, menuiseries plus hautes que large, etc...).

3. Toitures

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles, zinc ou matériaux d'origine avec des pentes comprises entre 30° et 45°. L'extension ou la remise en état des constructions existantes couvertes par la tuile est autorisée.

Les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou sur les baies. Elles pourront être établies selon les modèles traditionnels locaux ou d'inspiration actuelle.

Les fenêtres de toits seront axées sur les trumeaux ou sur les baies, de proportion verticale (plus haute que large) avec pose encastrée.

4. Matériaux

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, sont proscrits. La pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les immeubles ou les parties d'immeubles en pierres ou en briques.

Les éléments de décors structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) seront maintenus et mis en valeur.

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...).

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.

2.2.3. Les Clôtures

Les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits.

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.

Toutefois, des clôtures de nature différente peuvent être autorisées si elles sont justifiées par l'usage des constructions, pour des règles de sécurité particulière ou par le 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) 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.),
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.), doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une haie vive d'essences 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. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.
- 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) : 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.

La plantation d'espèces végétales comme plantes invasives listées en annexe du règlement est interdite.

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.

Les dispositifs de production électrique photovoltaïque se réaliseront obligatoirement sur les constructions, sauf impossibilité technique ou architecturale.

Dans le cas d'une implantation au sol, ils devront respecter les dispositions fixées par l'article 194 de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

La pose de dispositifs de production électrique photovoltaïque 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.

2.3. 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 paysagers adaptés à l'environnement.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

2.3.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan, sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

Ces dispositions sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement

2.3.3. Haies, boisements, arbres isolés à préserver

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 L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La réglementation préservant ces arbres et espaces boisés est détaillée à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Au-delà de cette prise en compte des arbres identifiés, tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

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.

2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

SECTION - 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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 et à la destination des constructions 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

3.2. Desserte par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

~~En zone NPb, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles pouvant disposer d'une alimentation en eau potable (forage, puits, ...) selon les règles prévues au Règlement Sanitaire Départemental.~~

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télécommunication, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

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 Bretagne

ZA de Kerourvois Sud

29556 QUIMPER

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter et corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Réponse :

La liste des servitudes I4 de l'annexe 7A1 sera 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
----	--	--	---	--	--

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 le 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'élague 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 courts-circuits 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 nous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître 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. Modification à faire également sur le rapport de présentation.

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.