

**Projet de
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de Fougères
Mise en œuvre d'un Périmètre Délimité
des Abords d'un monument historique
et Zonage de gestion des eaux pluviales**

**Enquête unique relative au projet
arrêté le 27 juin 2024**

Procès-verbal de synthèse

Sommaire

1- Introduction.....	4
2- Préparation de l'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
2-1 Réunion de présentation du 25 février 2025	4
2-2 Réunion de présentation du 24 mars 2025.....	4
3- Déroulement de l'enquête publique	5
3-1 Information du public	5
3-2 Information des propriétaires concernés par le PDA.....	6
3-3 Permanences de la commissaire enquêteur.....	6
4- Appréciations sur les modalités d'enquête de la commissaire enquêteur	6
4-1 Qualité du dossier d'enquête.....	6
4-2 Organisation de l'enquête.....	7
4-3 Information de la commissaire enquêteur	7
4-4 Composition du dossier d'enquête	7
1-9-1 Dossier PLU	7
1-9-2 Dossier PDA	9
1-9-3 Dossier ZEP	10
5 - Déroulement de l'enquête	11
5-1 Accueil du public.....	11
5-2 Communication du dossier de l'enquête publique	11
5-3 Observations lors du déroulement de l'enquête publique	11
5-4 Déroulement des permanences	11
6- Clôture de l'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	11
7- Entretien avec les services.....	12
8- Questions des PPA et PPC- PLU	12
9- Questions de la commissaire enquêteur	18
9.1 PLU	19
9.2 ZEP	24
9.3 PDA.....	25

10- Observations du public, commentaires et appréciations de la commissaire enquêteur. 26

10-1 Observations recueillies pour le PLU 26

10-2 Observations recueillies pour le ZEP 26

10-3 Observations recueillies pour le PDA..... 26

10-4 Observations..... 26

**10-6 Résumé des observations recueillies sur le registre d'enquête, par mail et par
courrier 27**

1- Introduction

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

La procédure de révision du PLU s'inscrit dans le cadre de loi portant lutte contre le dérèglement climatique, dite Loi Climat et Résilience, promulguée le 24 août

L'enquête porte également :

Sur la mise en place d'un zonage de gestion des eaux pluviales qui a vocation à être annexé au PLU pour l'approbation finale ;

Sur la proposition d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de la chapelle St Iné.

2- Préparation de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

2-1 Réunion de présentation du 25 février 2025

Présents :

Chrystelle BISSARDON, Directrice de l'Aménagement Urbain ;

Olivier AUVRAY, Directeur des Services Techniques et de l'Environnement ;

Carole-Anne CHEHABEDDINE, Responsable Voirie ;

Florent BARON, chargé d'études hydrauliques – bureau d'études IAO SENN en charge de l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales ;

Aline BELLOIR, chargée de communication ;

Yves FARAMIN, juriste ;

Marie SALPIN, Chargée d'études PLU

Laëtitia LE PAPE, Chargée de mission urbanisme.

Rencontre de la Commissaire Enquêteur avec les responsables du service urbanisme pour la présentation du projet.

Cette première réunion en mairie de Fougères/ service urbanisme est destinée à la présentation du projet à la commissaire enquêteur d'une part et à fixer les modalités d'enquête

Lors de cette réunion les services ont présenté les projets qu'ils souhaitent soumettre à l'enquête publique unique : PLU, PDA et zonage de gestion des eaux pluviales

2-2 Réunion de présentation du 24 mars 2025

Réunion de présentation du projet de révision du PLU par M. Eric Besson

Visite de certains quartiers avec M. Eric Besson et Mme Le Pape

Signature des dossiers d'enquête

Éléments apportés par M. Besson

La concertation a été importantes de nombreux courriers ont été reçus depuis 2022 les personnes ont été informées de l'enquête.

Lors des conseils municipaux aucune opposition ne s'est manifestée

Les communes périphériques ont été prise en compte : enjeux ZA avec la Selle en Luitré, continuités chemin piéton et voies cyclables, Laignelet qui a mis la zone A en NPb

Visite des quartiers :

Baron : la ville est propriétaire de la zone de projet OAP projet de chaufferie bois pour l'hôpital et des logements. La piscine a une chaufferie bois

Beaucé : zonage en limite avec gestion de la topographie

Bonabri : zone dense et minérale, règles pour préserver les jardins

La Forairie/patis : Evolution du projet du fait d'une ZH et prise en compte des réactions des habitants riverains et de Laignelet

Centre-Ville : Gare/rue JJaures liéaire commercial renforcé pour faire le lien entre basse et haute ville, rue de la Pinterie étude de requalification car mauvais état du bâti, rue de la forêt requalification commerciale prévue car locaux trop petits pour les besoins actuels, rue Nazart ancienne laiterie site patrimonial avec enjeux archéologiques, rue du Moulin, Cône de visibilité Pour la rue des Vallées e vers le jardin public.

Quelques problèmes : entretien des falaises et mérule

3- Déroulement de l'enquête publique

3-1 Information du public

Publicité dans la presse

Conformément à l'arrête municipal du 27 février 2025, l'avis d'ouverture d'enquête est paru dans deux journaux locaux aux dates suivantes :

-1er avis

Ouest-France le 06/03/25

La chronique républicaine le 06/03/25

-2ème avis

Ouest-France le 27/03/25

La chronique le 27/03/25

Publicité municipale

Une information a été publiée pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie : www.fougeres.fr

Publicité par voie d'affichage

L'affichage d'un avis d'enquête (Non daté) a été fait sur 9 sites d'affichage de la commune. Cet affichage est confirmé par un certificat signé de M. le maire (Annexe)

Contributions du public

Le registre d'enquête est resté ouvert en mairie pendant les horaires d'ouverture pour consigner les contributions du public.

Pendant la durée de l'enquête, le public pouvait prendre connaissance du dossier.

- Le dossier d'enquête était consultable au secrétariat de la mairie pendant les heures d'ouverture.

Le public pouvait consigner ou envoyer ses observations, propositions et contre-propositions à la Commissaire enquêtrice soit :

- Par courrier à la mairie de Fougères 2 rue Porte Saint Léonard, BP 60 111, 35301 FOUGERES CEDEX ;
- Par courriel à : plu@fougeres.fr

3-2 Information des propriétaires concernés par le PDA

La CE, en concertation avec le maître d'ouvrage, a invité par courrier le seul propriétaire de monument historique situé dans l'emprise d'un périmètre délimité des abords instauré dans le cadre de la présenter enquête publique unique, à prendre rendez-vous à l'occasion de l'une des permanences citées dans le courrier.

3-3 Permanences de la commissaire enquêteur

5 permanences de la commissaire enquêteur ont été tenues en mairie/DAU :

Lieu des permanences	Adresses	Dates et horaires
Direction des services techniques et de l'environnement (DSTE)	47 Av G Pompidou 35300 Fougères	Le jeudi 27 mars 2025 de 9h à 12h ;
		Le mercredi 2 avril 2025 de 9h à 12h ;
		Le vendredi 11 avril de 9h à 12h ;
		Le mercredi 16 avril 2025 de 9h à 12h ;
		Le vendredi 25 avril 2025 de 14h à 16h30.

Ces permanences se sont déroulées pendant la durée légale de l'enquête du 27 mars 2025 au 25 avril 2025 inclus.

.

4- Appréciations sur les modalités d'enquête de la commissaire enquêteur

4-1 Qualité du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête qui a été remis à la commission d'enquête et proposé à l'enquête publique était structuré pour l'information du public.
Les 3 volets étaient présentés dans 6 Chemises, une chemise administrative et une chemise technique par thème

Un plan parcellaire et un plan de zonage ont été affichés pour une bonne compréhension du public. Le service DAU a mis à disposition lors des permanences un ordinateur avec un outil d'accès à QGIS/ PLU consultation, pour une consultation du projet avec les parcelles cadastrales.

4-2 Organisation de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en concertation avec Mme la Directrice de l'Aménagement Urbain et Mme la Chargée de mission urbanisme.

4-3 Information de la commissaire enquêteur

Des points téléphoniques ou par mail ont été faits pendant toute la durée de l'enquête avec le service de la DAU.

Des entretiens ont eu lieu avec les personnes de la DAU chargées des 3 volets du projet à l'ouverture de l'enquête, lors de chaque permanence et lors de la clôture de la permanence du 25/4/25.

4-4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été déposé en mairie au début de l'enquête dans une chemise sur laquelle figure la liste des pièces :

1-9-1 Dossier PLU

I Dossier administratif PLU

- 1-Copie de l'arrêté d'enquête publique du 27 février 2025(5p)
- 2-Avis d'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 6 mars 2025(1p).
- 3-Avis d'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 6 mars 2025(1p).
- 4-Article annonçant l'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 27 février 2025(1p).
- 5-Article annonçant l'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 24 février 2025(1p).
- 6-Décision du Tribunal Administratif de Rennes du 22 janvier 2025 désignant la commissaire-enquêtrice pour l'enquête publique unique(2p).
- 7-Courrier du 16 janvier 2025 adressé au Président du Tribunal Administratif de Rennes demandant la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique avec les trois notes d'accompagnement présentant les 3 dossiers mis à l'enquête(12p).
- 8-1-Avis de l'Etat (Préfet d'Ille-et-Vilaine) du 30 septembre 2024, (20p)
- 8-2-Avis de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) du 27 août 2024. 5p)

- 8-3-Avis de RTE (Réseau de Transport d'électricité) du 5 août 2024. (5p)
- 8-4-Avis du Syndicat du Bassin Versant du Couesnon du 28 août 2024. (5p)
- 8-5-Atlas des Zones Inondables (AZI)- Novembre 2014. (12p)
- 9-Avis du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du 17 septembre 2024. (3p)
- 10-Avis de la CDPENAF (Commission de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) du 1er octobre 2024. (1p)
- 11-Avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) du 27 septembre 2024. (16p)
- 12-Avis de la Chambre d'Agriculture du 14 octobre 2024. (3p)
- 13-Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 9 septembre 2024. (3p)
- 14-Avis de Chambre de Commerce et d'Industrie du 27 septembre 2024. (3p)
- 15-Avis de la Commune de Laignelet du 28 décembre 2024. (2p)
- 16-Avis du Département d'Ille-et-Vilaine du 25 octobre 2024. (8p)
- 17-Avis de Fougères Agglomération du 10 octobre 2024. (3p)
- 18-Avis de la Commune de Lécousse du 11 septembre 2024. (1p)
- 19-Avis de la Commune de la Selle-en-Luitré du 18 septembre 2024. (1p)
- 20-Copie des textes qui régissent l'enquête publique. (31p)
- 21- Avis du SAGE (17p)
- 22- Avis RTE (12p)
- 23- Justificatif parution dématérialisée(2p)
- 24-Avis d'enquête (1P)

II Documents techniques PLU

- 1- Délibération (12p)
- 2- Rapport de présentation
 - 2A- Diagnostic et enjeux (320p)
 - 2B- Justifications (271p)
- 3- PADD (15p)
- 4- **OAP**
 - 4A- OAP sectorielles (43p)
 - 4B- OAP thématiques (36p)

5 Documents graphiques

- 5A : Règlement graphique (plan détaillé) (1/5000°)
- 5B : Plan zonage (plan synthétique) (1/5000°)
- 5C : Tableau emplacements réservés (3p)
- 5D : Repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone N(11p)
- 5E : Plan inventaire du bâti patrimonial (1/5000°)

6 Règlement écrit (134p)

7- Annexes

7A Servitudes d'utilité publique

- 7A1 : Liste des servitudes d'utilité publique (5p)
- 7A2 : Plan des servitudes global (1/5 000°)
- 7A3 : Site Patrimonial Remarquable 16p)

7B Annexes diverses

- 7B1 : Périmètre du droit de préemption urbain (1/5000°)
- 7B2 : Secteur d'information sur les sols (7p)
- 7B3.1 : Plan zones de présomption de prescriptions archéologiques (1/5000°)
- 7B3.2 : Arrêté zones de présomption de prescriptions archéologiques (8p)

- 7B4.1 : Classement des voies bruyantes(7p)
- 7B4.2 : Arrêté de classement des voies bruyantes (4p)
- 7B5.1 : Règlement local de Publicité – Délibération (6p)
- 7B5.2 : Règlement local de Publicité – Rapport de présentation (93p)
- 7B5.3 : Règlement local de Publicité – Règlement (20p)
- 7B5.4 : Règlement local de Publicité – Annexes (25p)
- 7B6 : Plan des périmètres (plan)

7C Annexes sanitaires

- 7C1 : Annexes sanitaires Présentation du cadre (11p)
- 7C2 : Plan du réseau eaux usées (plan)
- 7C3 : Plan du réseau eaux pluviales (plan)
- 7C4 : Plan du réseau d'alimentation en eau potable
- 7C5.1 : Schéma Directeur des eaux Pluviales (47p)
- 7C5.2 : Schéma Directeur des eaux Pluviales : Zonage 1 (plan)
- 7C5.3 : Schéma Directeur des eaux Pluviales : Zonage 2 (plan)

1-9-2 Dossier PDA

III-1 Dossier administratif PDA

- 1- Copie de l'arrêté d'enquête publique du 27 février 2025(5p).
- 2- Avis d'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 6 mars 2025(1p).
- 3- Avis d'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 6 mars 2025(1p).
- 4 - Article annonçant l'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 27 février 2025(1p).
- 5- Article annonçant l'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 24 février 2025(1p).
- 6- Décision du Tribunal Administratif de Rennes du 22 janvier 2025 désignant la commissaire-enquêtrice pour l'enquête publique unique(2p).
- 7- Courrier du 16 janvier 2025 adressé au Président du Tribunal Administratif de Rennes demandant la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique (12p).
- 8- Courrier du 28 février 2025 à Monsieur l'Abbé Gilles ROGER, propriétaire de la et Chapelle lui proposant une rencontre avec la commissaire enquêtrice pendant l'enquête publique (1p)
- 9- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France / DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) du 23 décembre 2024 sur le périmètre délimité proposé (1p)
- 10- Courrier de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, Madame MORIN, du 29 novembre 2024 sur périmètre délimité proposé (1p).
- 11- Courrier de consultation de la mairie de Javené du 29 novembre 2024 sur périmètre délimité proposé (1p).
- 12- Courrier de consultation du 29 novembre 2024 à Monsieur l'Abbé Gilles ROGER, propriétaire de la Chapelle avec la délibération jointe (1p).
- 13- Courrier d'information de la mairie de Javené du 21 octobre 2024 sur la modification du périmètre de protection existant sur la Chapelle Saint-Pierre d'Iné (1p).
- 14- Note au bureau municipal (1p)
- 15- Note à la commission urbanisme (1p)
- 16- Extrait de la base Mérimée (1p)

- 17- Copie des textes qui régissent l'enquête publique. 31p)
- 18- Avis d'enquête (1P)

III-2 Dossier technique PDA

- 1- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France / DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) du 23 décembre 2024 sur le périmètre délimité proposé. (1p)
- 2- Délibération du Conseil municipal du 7 novembre 2024 « Proposition de mise en place d'un périmètre délimité des abords de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné. (3p)
- 3- Projet du périmètre de protection modifié des abords de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné par le bureau d'études l'Atelier du Patrimoine dans le cadre de la révision du PLU. (22p)

1-9-3 Dossier ZEP

IV-1 Dossier administratif

- 1-Copie de l'arrêté d'enquête publique du 27 février 2025(5p).
- 2-Avis d'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 6 mars 2025(1p).
- 3-Avis d'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 6 mars 2025(1p).
- 4-Article annonçant l'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 27 février 2025(1p).
- 5-Article annonçant l'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 24 février 2025(1p).
- 6-Décision du Tribunal Administratif de Rennes du 22 janvier 2025 désignant la commissaire-enquêtrice pour l'enquête publique unique(2p).
- 7-Courrier du 16 janvier 2025 adressé au Président du Tribunal Administratif de Rennes demandant la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique(3p).
- 8-Copie des textes qui régissent l'enquête publique(26p).
- 9-Attestation de parution (1p)
- 10- Avis d'enquête (1p)

IV-2 Dossier technique

- 1- Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, après examen au cas par cas, sur l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) de Fougères (35), (5p)
- 2- Fiche d'examen au cas par cas des zonages d'assainissement, (11p)
- 3- Rapport d'étude d'incidence environnementale, comprenant une note de présentation, les caractéristiques les plus importantes ainsi que les principales raisons pour lesquelles le zonage a été retenu (Rapport de présentation), (42p)
- 4- Règlement littéral, (11p)
- 5- Règlement graphique, (2p)
- 6- Plaquette : « *Comment mieux gérer les eaux pluviales sur votre terrain* » (12p)
- 7- Courrier d'accompagnement (2p)

Ces pièces ont été visées, cotées et paraphées pour chaque document en première et dernière page, par les soins de la Commissaire Enquêteur (CE)

5 - Déroulement de l'enquête

5-1 Accueil du public

Les conditions d'accueil du public à l'accueil de la mairie et dans la salle de réunion étaient correctes.

5-2 Communication du dossier de l'enquête publique

Aucune demande de communication n'a été exprimée.

5-3 Observations lors du déroulement de l'enquête publique

Les 5 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions :

Pendant les permanences le flux de visiteurs a été continu avec des files d'attente assez courtes et le climat des interventions du public a été calme et serein.

La commissaire enquêteur a demandé aux visiteurs leur avis sur les 3 dossiers, même si les visiteurs se présentaient pour le PLU.

5-4 Déroulement des permanences

Aucune remarque n'est à signaler sur le déroulement de l'enquête.

Cinq permanences ont été tenues avec :

Pour le PLU

32 visites, 43 visiteurs

37 contributions sur le registre papier

Pour le ZEP

2 visiteurs

2 contributions sur le registre papier

Pour le PDA

0 visiteurs

0 contributions sur le registre papier

En dehors des heures de permanence :

Pour le PLU

3 visites, 3 visiteurs

4 contributions sur le registre papier

Pour le ZEP

0 visiteurs

0 contributions sur le registre papier

Pour le PDA

0 visiteurs

0 contributions sur le registre papier

6- Clôture de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le registre d'enquête est clos par la commissaire enquêteur le 25 avril 2025 à 17h00.
Aucune remarque n'est à signaler pendant le déroulement de l'enquête.

En dehors des heures de permanence, la mairie a indiqué :

Aucun appel téléphonique
9 courriers postaux reçus
25 courriers électroniques reçus

7- Entretien avec les services

Les représentants des services ont été très présents et attentifs à l'ouverture de chaque permanence et ont veillé à vérifier le bon déroulement des permanences.

Des outils ont été proposés pour permettre un accès aux données parcellaires.

Des points d'information technique et de présentation ont eu lieu pendant certaines permanences avec les représentants des services.

Des précisions ont été apportées sur des questions envoyées par mail par la CE.

Ces éléments ont permis de mieux comprendre le projet et d'apporter des premiers éléments de réponse aux questions des visiteurs.

8- Questions des PPA et PPC- PLU

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 :

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'État
- revoir le tracé des zones inondables

Réponse de la Mairie :

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 :

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 :

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 :

Patrimoine

Avis de la DRAC

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

Réponse de la Mairie :

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 :

Avis de la DDTM

Réserves

- Zone 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 :

Avis de Fougères Agglomération

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

Réponse de la Mairie :

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 :

Avis de la commune de Laignelet

Pour le Pâtis préserver la continuité des corridors écologiques

Réponse de la Mairie :

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 :

Foncier

Avis de la MRAe :

L'Ae recommande de :

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

Réponse de la Mairie :

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 :

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 :

Avis de la CMA

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

Réponse de la Mairie :

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 :

Avis de la CA

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

Réponse de la Mairie :

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 :

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 :

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 :

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 :

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 :

Avis de Fougères Agglomération

limiter les ERP en zone inondable, actualiser les données.

Réponse de la Mairie :

Avis de la CCI

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

Réponse de la Mairie :

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 :

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 :

Avis du SAGE Couesnon

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

Réponse de la Mairie :

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 :

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 :

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 :

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 :

Avis de la MRAe

L'Ae recommande de :

-traduire les volontés en matière de priorisation et de typologie de logements

Réponse de la Mairie :

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 :

Avis de Fougères Agglo

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

Réponse de la Mairie :

Avis de la CMA

Dans les OAP anciens sites industriels envisager une composante artisanale

Réponse de la Mairie :

Avis de la CA

Densité trop faible dans les zones AU.

Réponse de la Mairie :

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 :

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 :

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 :

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 :

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 :

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 :

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 :

Avis de la MRAe

L'Ae recommande de :

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

Réponse de la Mairie :

Avis de Fougères Agglo

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

Réponse de la Mairie :

Avis de la CA

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

Réponse de la Mairie :

Avis de la DRAC

Réserve : Prendre en les remarques sur la réglementation

Réponse de la Mairie :

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 :

9- 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.

9.1 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 :

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 :

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 :

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 :

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'agglomération 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 :

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 :

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 :

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 :

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 :

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, plate forme de circuits courts...

Réponse de la Mairie :

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 :

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 :

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 :

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 :

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 :

Défense incendie

Question de la CE:

elle n'est pas évoquée

Réponse de la Mairie :

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 :

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 :

Question de la CE

Comment est identifiée la zone inondable ? cf remarque sur les ERP de Fougères Agglo

Réponse de la Mairie :

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 :

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 :

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 :

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 :

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 :

Trame noire

Question de la CE

Quelle est l'analyse des enjeux ? Ils ne sont pas mentionnés

Réponse de la Mairie :

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 :

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 :

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 :

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 même selon les pages, des données sont à actualiser, la consommation d'espace est jugée excessive par les services de l'Etat et la densité de 30 lgts/ha minimum est jugée basse par les PPA.

Pour toutes ces raisons des justificatifs sont à apporter et une reprise des chiffres est demandée. Afin d'éclairer l'examen du dossier la CE souhaiterait la présentation des données sous forme d'un tableau présenté par pas de temps.

Les choix d'aménagement permettent-ils de 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 :

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 :

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 :

9.2 ZEP

Concertation

Question de la CE

Avez-vous fait un bilan de la concertation?

Réponse de la Mairie :

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 :**

Réponse provisoire de la Mairie :

La Ville n'a pas reçu communication de l'avis de l'ARS. Et, non, 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 :**

-

Question de la CE

- Le zonage est précise 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 :**

9.3 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 :

10- Observations du public, commentaires et appréciations de la commissaire enquêteur.

10-1 Observations recueillies pour le PLU

Observations recueillies sur le registre d'enquête : 41 PLU-C1 à PLU-C41
Observations recueillies par mail : 25 PLU-M1 à PLU-M25
Observations recueillies par courrier : 9 PLU-CO1 à PLU-CO9

10-2 Observations recueillies pour le ZEP

Observations recueillies sur le registre d'enquête : 2 (ZEP-C1 et ZEP-C10)
Observations recueillies par mail : 0
Observations recueillies par courrier : 0

10-3 Observations recueillies pour le PDA

Observations recueillies sur le registre d'enquête : 0
Observations recueillies par mail : 0
Observations recueillies par courrier : 0

10-4 Observations

LA CE a reçu à son domicile, le 29 mars 2025, une lettre recommandée d'un habitant de Fougères à son adresse personnelle.
Cette contribution ne respecte pas les dispositions de l'arrêté du 27 février 2025 prescrivant l'enquête. Elle n'est pas prise en compte.
La CE a remis une copie de cette lettre à la ville de Fougères/DAU lors de la permanence du 2/4/25.

10-5 Visite des lieux par la commissaire enquêteur

La CE a réalisé, le 25 avril 2025, une visite sur des sites suite aux visites pour avoir des éléments d'appréciation pour l'avis final :

- Le chemin du Pâtis (OAP2) pour les 2 contributions pour le zonage, 1 pour la concertation et 18 contributions pour l'OAP
- ER 58 et 104 pour la contribution PLU-C12
- OAP14 – contribution PLU-C30
- Remise en cause du zonage commercial PLU-C18
- Projet incompatible avec le zonage PLU-C17

10-6 Résumé des observations recueillies sur le registre d'enquête, par mail et par courrier

Les visiteurs se sont montrés intéressés et très attentifs à la rédaction des documents qui ont fait l'objet de consultations sur la version papier, en permanence

Aucun avis défavorable au projet n'a été formulé, des commentaires positifs ont été apportés.

Aucun avis défavorable au projet n'a été formulé **par oral**.

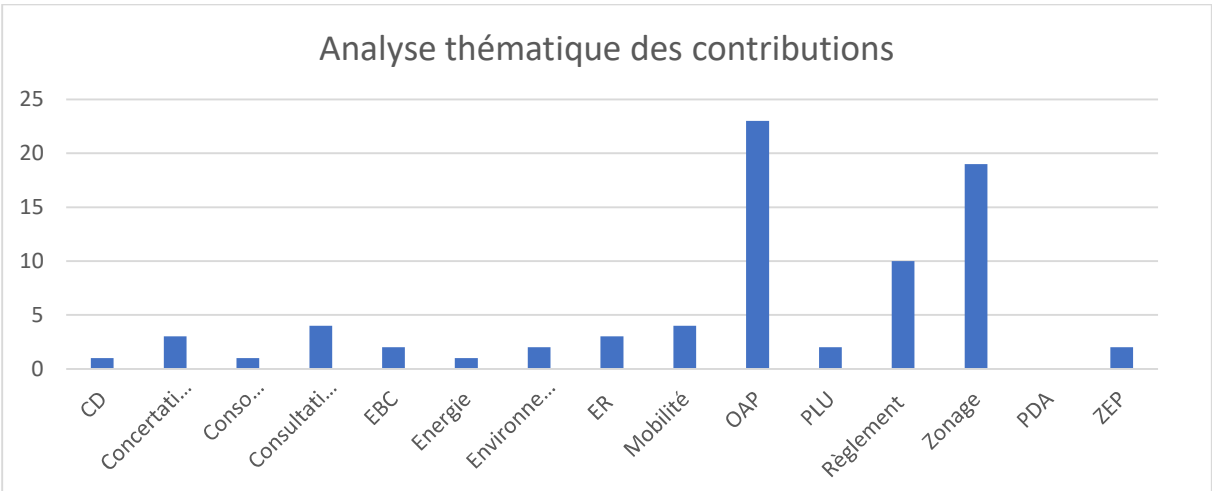
Aucun avis défavorable au projet n'a été formulé **par écrit**.

Forme de contribution	Date	Nb visites	Nb visiteurs présents	Nombre de contributions formulées	Contributions formulées pour le PLU	Contributions formulées pour le ZEP	Contributions formulées pour le PDA
Registre P1	27/03/2025	5	5	6	5	1	0
Registre P2	02/04/2025	5	5	5	4	1	0
Registre P3	11/04/2025	6	11	6	6	0	0
Registre P4	16/04/2025	7	8	8	8	0	
Registre P5	25/04/2025	11	17	14	14	0	
Registre Hors permanence		3	3	4	4		
Mail				25	25		
Courrier				9	9		
Total		37	49	77	75	2	0

PLU : 75 contributions avec 141 pages de pièces jointes, 21 contributions concernent le chemin du Pâtis.

ZEP : 2 contributions

PDA : 0 contribution



En annexe du présent PVS figure :

- un tableau A de 78 lignes avec le nom et l'adresse des visiteurs et contributeurs

- un tableau B de 78 lignes avec les contributions

9 lignes pour les contributions par courriers, 25 lignes pour les contributions par mails , 2 lignes pour les contributions sur le registre pour la ZEP, 4 lignes pour les contributions sur le registre de visites hors permanence, 37 lignes pour les contributions sur le registre de visites pendant les permanences et une ligne avec un numéro annulé.

Une présentation du PVS a été faite le 25 avril 2025 en présence de M. Besson, Mme Bissardon, Mme Lepape et Mme Salpin. Il a été convenu d'un envoi par mail du PVS. Le PVS est envoyé à M. le Maire le 27 avril 2025

Conformément à la réglementation, le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Fait à Dinard, le 27 avril 2025
La Commissaire-enquêteur



Marie-Isabelle Pérais-Mérel

Annexes

Annexe 1 Tableau A

Annexe 2 Tableau B