

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE SYNTHÈSE

Commune de Fougères

Table des matières

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

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

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Préambule

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

Pour faciliter la compréhension du dossier, vous sont présentées :

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

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

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

1.1. Rappel de la procédure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le conseil municipal en date du 27 juin 2024 a validé le bilan de la concertation, arrêté le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision et a décidé de soumettre pour avis le projet de PLU à Monsieur le Préfet du département d'Ille-et-Vilaine ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) suivantes :

- Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture,
- Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (Fougères Agglomération),
- Président de l'EPCI compétent en matière de PLH dont la commune est membre (Fougères Agglomération),
- Président du SCOT,
- Communes limitrophes (Mairies de Lécousse, de Laignelet, de Beaucé, de Javené, de la Selle-en-Luitré),
- Représentant des organismes HLM (Fougères Habitat),
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale Bretagne ;
- commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF).

PDA

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

Enquête publique

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

en œuvre d'un périmètre délimité des abords de la Chapelle d'Iné et du zonage de gestion des eaux pluviales.

L'enquête s'est déroulée du 27 mars 2025 9h00 au 25 avril 2025 16h30. La commissaire enquêtrice a tenu 5 séances de permanence.

Le jeudi 27 mars 2025 de 9h à 12h ;

Le mercredi 2 avril 2025 de 9h à 12h ;

Le vendredi 11 avril de 9h à 12h ;

Le mercredi 16 avril 2025 de 9h à 12h ;

Le vendredi 25 avril 2025 de 14h à 16h30.

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

1.2. Le PLU arrêté présenté à l'enquête publique

1.2.1. Le rapport de présentation du PLU

Diagnostic urbain

En matière d'économie et d'emploi :

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

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

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

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

En matière de démographie et d'habitat :

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

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

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

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

En matière de déplacements :

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

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

En matière de patrimoine bâti

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

Etat initial de l'environnement

Le territoire communal présente une topographie orientée Nord-Sud, marquée par la présence de 3 vallées : le Nançon à l'Ouest, le Groslay à l'Est et le Couesnon au Sud. Le relief est donc fortement accidenté allant de 165 mètres d'altitude aux Cotterêts et 135 mètres à l'église Saint Léonard à 85 mètres au pied du Château et 65 mètres à la Sermandière.

Les vallées et les cours d'eau constituent la trame bleue et verte du territoire communal qui, reliée à la forêt de Fougères, participe à l'organisation des continuités écologiques. Fougères bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, tant naturel que patrimonial où monuments, espaces verts, forêt et campagne se côtoient.

Ces atouts seront davantage valorisés et intégrés à la ville, offrant ainsi des connexions directes vers des espaces verts à proximité des logements et favorisant l'émergence de la nature dans la ville.

1.2.2. Le PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD), élaboré à partir du diagnostic urbain et de l'état initial de l'environnement développés dans le rapport de présentation (parties A et B) se déclinent en 7 thèmes :

1. Renforcer la place de la nature en ville

Le projet met l'accent sur la préservation des espaces naturels et leur intégration dans l'environnement urbain. Les vallées, cours d'eau, et zones humides sont protégés pour garantir la biodiversité et renforcer les corridors écologiques. L'accent est mis sur une ville compacte, limitant l'étalement urbain. Les arbres et haies remarquables sont inventoriés et protégés, avec une augmentation significative des espaces boisés classés. La gestion de l'eau est intégrée dans une stratégie durable, avec une attention aux ressources et aux risques d'inondation.

2. Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération

Le PLU conforte les zones d'activités économiques pour répondre aux besoins sur 10 ans tout en améliorant leur attractivité. Le développement touristique est également intégré, avec une synergie entre sites patrimoniaux et culturels pour renforcer l'attractivité de Fougères. L'économie résidentielle est mobilisée pour générer de l'emploi en soutenant les commerces locaux et services de proximité. L'objectif est de soutenir et développer une activité commerciale forte dans le centre-ville, tout en diversifiant l'offre de logements. Des infrastructures adaptées pour les services publics complètent ces orientations, assurant un maillage optimal.

3. Développer les usages de proximité

Le centre-ville se consolide comme un cœur vivant, accueillant et facilement accessible, porté par une meilleure connexion entre les îlots urbains et par des aménagements favorisant les mobilités actives. Les pôles de proximité deviennent de véritables lieux de vie, associant services et commerces du quotidien. Des actions sont engagées pour préserver l'activité en rez-de-chaussée et encadrer les implantations commerciales en dehors des pôles identifiés. Le PLU encourage également une offre de logements diversifiée à proximité de ces pôles, afin de renforcer leur attractivité et leur dynamisme. Enfin, des équipements publics adaptés et bien répartis (écoles, crèches, installations sportives) viennent compléter cette approche, garantissant une offre riche, équilibrée et accessible à l'ensemble des habitants du territoire communal.

4. Développer l'offre d'habitat dans une optique de diversification des logements et de maîtrise de la consommation foncière

Le projet prévoit la construction de 1300 logements sur 10 ans, en mettant l'accent sur la réhabilitation des logements vacants et la densification urbaine. Le renouvellement urbain est priorisé pour limiter l'étalement urbain, avec l'identification de friches et « dents creuses » pour accueillir de nouveaux projets. Les nouvelles opérations privilégient des typologies de logements variés (individuels, collectifs) pour assurer une mixité et une pluralité de logements. La réduction des zones d'extension urbaine illustre l'engagement pour une gestion économe de l'espace. Des objectifs de densité urbaine ambitieux (30 à 100 logements/ha selon les secteurs) sont définis, intégrant des formes urbaines innovantes et adaptées au contexte patrimonial.

5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères

Le PLU intègre un important travail d'inventaire et de protection réglementaire pour les bâtis patrimoniaux situés en dehors du Site Patrimonial Remarquable. Des constructions variées (anciennes usines, maisons bourgeoises, cités ouvrières, etc) ainsi que des ensembles homogènes ont été identifiés et bénéficient de prescriptions précises pour garantir leur conservation et encadrer leur

évolution. Cette démarche permet de préserver l'identité architecturale et urbaine de la commune au-delà des périmètres traditionnels de protection. Le renouvellement urbain est conçu pour respecter ces patrimoines, favorisant une densification maîtrisée et harmonieuse.

Poursuivre la valorisation de cet héritage patrimonial est essentiel : il nourrit l'identité unique de Fougères, renforce son attractivité touristique et participe au rayonnement d'une ville fière de son histoire et tournée vers l'avenir.

6. Favoriser et développer la mobilité

La mobilité durable est encouragée grâce à une meilleure répartition de l'espace public entre modes actifs, transports en commun et automobile. La création d'un pôle d'échange multimodal Place de la République renforce les connexions interurbaines et l'intermodalité. Des cheminements piétons et cyclables sont hiérarchisés, sécurisés, et prolongés vers les communes voisines. Les zones de stationnement sont optimisées pour soutenir l'attractivité du centre-ville. L'extension des zones de circulation apaisée et la promotion des déplacements actifs réduisent l'empreinte carbone.

7. Développer le territoire de manière économe en énergie

Le PLU favorise les énergies renouvelables et adapte les réglementations pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Les nouvelles constructions et extensions urbaines s'intègrent autour des réseaux de transport, limitant les déplacements automobiles. Les mobilités actives sont renforcées pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

1.2.3. Les Orientations d'Aménagement

Elles permettent de répondre, de manière plus précise, aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles visent à exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs identifiés de son territoire. Elles doivent permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune et concourir à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine.

Secteurs en extension urbaine :

- Paron
- La Placardière
- Chemin du Pâtis
- La Forairie

Secteurs en renouvellement/densification urbain :

- L'Annexe Duguesclin ;
- Usine Minelli.
- La Bayette Enfumée
- Rue Mélouin
- La Chapelle Janson
- Usine Bertin
- JB Martin
- Rue de Chanzy

Secteurs pour l'aménagement paysager et d'espaces publics :

- La Carrière du Rocher Coupé et du Château.

1.2.4. Le règlement graphique et le règlement écrit

Les règlements graphique et écrit sont la traduction réglementaire du PADD. Les documents graphiques font apparaître un découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs, définis en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent. Ces règles sont précisées dans le règlement écrit.

1) LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Les zones urbaines U : 700,4 ha, soit environ 70 % du territoire communal.

Elles comprennent :

- La zone UC qui correspond au centre traditionnel (211,5 ha).
Les secteurs UCa, UCb, UCc se distinguent par les hauteurs maximales autorisées ;
Les quartiers à haute valeur patrimoniale sont concernés par la servitude de Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) et indicés z sur le plan de zonage.
- La zone UD qui correspond aux zones d'habitat de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires (18 ha).
- La zone UE qui recouvre les quartiers pavillonnaires ou collectifs (234,7 ha).
Les secteurs UEa, UEb, UEc correspondent à une morphologie pavillonnaire plus ou moins dense ;
Le secteur UEd correspond à des ensembles d'habitat collectif présentant des hauteurs variables ;
Les quartiers à haute valeur patrimoniale sont concernés par la servitude de Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP) et indicés z sur le plan de zonage.
- La zone UO qui correspond aux secteurs de projet, qu'ils soient en densification urbaine ou en renouvellement urbain (10,0 ha).
Elle comprend un secteur indicé z concerné par la ZPPAUP.
- La zone UG qui correspond aux secteurs des équipements publics ou d'intérêt collectif (108,4 ha).
Elle comprend un secteur indicé z concerné par la ZPPAUP.
- La zone UA qui correspond aux zones d'activités (117,9 ha).
Le secteur UAi correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales ;
Le secteur UAc couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce.

Les zones à urbaniser AU : 28,9 ha, soit environ 2,78 % du territoire communal.

Elles correspondent à des secteurs naturels non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1AU sont des zones d'extension de l'urbanisation à court terme (15,9 ha).
Pour être urbanisée une zone 1AU doit faire l'objet d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le PLU.
- Les zones 2AU destinées à une urbanisation à plus long terme, ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU (13,0 ha).

Les zones naturelles N : 314,1 ha, soit environ 30 % du territoire communal

Elles correspondent à des zones naturelles protégées comprenant quelques constructions.

- Le secteur NI correspond aux secteurs à vocation de loisirs, parcs et jardins familiaux et aux secteurs d'accueil touristique.
- Le secteur NPa présente un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger. Cette zone intègre notamment les espaces identifiés au titre des zones humides.
- Le secteur NPb présente un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger autorisant les activités agricoles.
- Elles comprennent un secteur indicé z concerné par la ZPPAUP.

2) LA PRISE EN COMPTE D'ELEMENTS PARTICULIERS DE LA COMMUNE

Hormis la définition du zonage, le projet de règlement du PLU intègre les éléments suivants :

- 21 Emplacements Réservés (ER) pour la réalisation de projets d'intérêt public : élargissement de voirie, création de cheminements piétons, d'accès... ;
- Les zones inondables et zones humides figurées au plan de zonage ;
- Les Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer qui sont repérés dans les documents graphiques par un quadrillage semé de ronds et sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les plantations à réaliser ;
- Les éléments du paysage (haies, arbres remarquables, talus) identifiés sur le territoire de la commune en application de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme qui sont repérés dans les documents graphiques du PLU. L'inventaire du patrimoine arboré remarquable est annexé au règlement ;
- Les linéaires commerciaux, pour lesquels les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés aux commerces et services vers du logement sont interdits.
- Les pôles de proximités identifiés sur le territoire et repérés dans les documents graphiques. En dehors de ces pôles, l'implantation commerciale est limitée afin d'éviter l'émergence de nouvelles centralités.

1.3. Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU, arrêté par délibération du conseil municipal le 24 juin 2024, a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale.

Il convient de préciser qu'à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la date de réception du dossier, l'avis est réputé favorable.

Plusieurs personnes publiques n'ont pas transmis leurs observations, leurs avis sont donc réputés tacites. Il s'agit des personnes publiques suivantes :

- Région Bretagne ;
- Fougères Habitat ;
- Communes de Javené, Beaucé.

Les avis exprimés par les autres personnes publiques sont résumés ci-après.

Note de méthode – Traitement des demandes, recommandations et avis des personnes publiques associées

L'ensemble des demandes et recommandations formulées par les personnes publiques associées a été analysé de manière approfondie selon une approche thématique.

Chaque observation a été examinée et regroupée par thème afin d'assurer une réponse cohérente et structurée.

Les demandes formulées par la préfecture constituent des réerves au projet de PLU. L'ensemble de ces réserves a été examiné et a fait l'objet d'une réponse argumentée et détaillée dans ce rapport de synthèse.

Les réponses apportées à ces demandes sont présentées thème par thème et ont conduit, lorsque cela s'est avéré nécessaire, à des modifications des pièces du PLU.

1.3.1 Avis de la Préfecture d'Ille et Vilaine

Avis favorable, assorti de réserves et recommandations.

Résumé des réserves

- Actualiser le rapport de présentation par des données démographiques récentes et justifier le taux de 0,82 % de croissance récente ;
- Fixer un objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS) au PADD et les indiquer dans les OAP, ou bien fixer par des servitudes appropriées le nombre et/ou le % de LLS par secteurs ;
- Revoir à la baisse la consommation foncière en zones U et 1AU afin qu'elle soit inférieure à la consommation effective passée ;
- Présenter la situation récente et tendancielle en matière de consommation en eau potable du territoire ;
- Clarifier les documents et prescriptions applicables en matière de gestion des eaux pluviales
- Prendre comme référence la cartographie des cours d'eau du site de l'État ;
- Insérer dans le règlement la marge de recul de 10 m par rapport aux rives des cours d'eau ;
- Zone humide : renforcer la protection et revoir la rédaction et l'inventaire chemin du Pâtis ;
- Revoir la protection des boisements existants et des éléments de protection du milieu ;
- Prévoir des dispositions de protection du milieu constituant un habitat pour une espèce protégée
- Renforcer les dispositions en faveur de la trame noire
- Les règles sur les clôtures doivent faire l'objet de prescriptions
- Mettre à jour la liste des plantes invasives interdites annexée au règlement
- Préciser l'augmentation de la charge de la station d'épuration par rapport à ses capacités ;
- Revoir le tracé des zones inondables
- Intégrer la réglementation applicable, relevant des codes du patrimoine, de l'urbanisme et l'environnement.

Des recommandations ont été formulées et sont analysées dans la suite du document, par thème.

1.3.2 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Ille et vilaine

Dans son courrier daté du 14 octobre 2024 la chambre d'agriculture émet un **avis défavorable**.

Les ajustements demandés portent sur une meilleure prise en compte de l'activité agricole. Il s'agit notamment de reclasser le centre équestre, actuellement en zone UG, en zone A (agricole), et de prendre en compte les parcelles déclarées à la PAC (qui représentent 15,6 % de la surface communale en 2023). La rédaction du règlement en NPb doit être corrigée et le traitement réservé aux CUMA réexaminé.

La Chambre d'agriculture demande que le rapport de présentation soit complété pour intégrer les évolutions intervenues entre 2021 et 2024, et recommande d'augmenter la densité prévue dans les zones AU jugée insuffisante, rendant le projet trop consommateur d'espace au regard des objectifs du ZAN.

1.3.3 AVIS de la CDPENAF

Dans son courrier daté du 4 octobre 2024 la commission de préservation espaces naturels, agricoles et forestiers émet un **avis défavorable**. Les ajustements demandés concernent les règles d'implantation (emprise au sol et inter distance) des annexes aux bâtiments agricoles et bâtiment principal. Les règles inscrites au règlement peuvent induire un impact sur l'activité agricole ou ne sont pas mentionnées. La CDPENAF souligne également que la mention de la date de référence de l'approbation du PLU pour les annexes et extensions en zone N n'est pas mentionnée.

1.3.4 Avis de la MRAE

Dans son avis daté du 27 septembre 2024 la mission régionale d'autorité environnementale émet plusieurs **recommandations et observations**.

Recommandations et observations

- reprendre le diagnostic et l'état initial de l'environnement en actualisant les données et en complétant les thématiques assainissement et biodiversité pour les secteurs d'urbanisation prévus en extension ;
- dégager les enjeux actualisés en prenant en compte le contexte intercommunal ;
- présenter des scénarios alternatifs tenant compte des objectifs et des enjeux dégagés dans le cadre d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement actualisés, et expliquer les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et de l'analyse des incidences ;
- justifier les besoins en logements au regard du développement de l'urbanisation de l'intégralité du pôle urbain de Fougères, et traduire les volontés en matière de priorisation et de typologie de logements ;
- compléter les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides et boisements identifiés ;
- caractériser les effets actuels et futurs, sur les milieux récepteurs, des rejets des systèmes d'assainissement collectif et non collectif ;
- évaluer l'incidence du projet sur le cycle de l'eau ;
- intégrer pour l'énergie des mesures plus prescriptives pour les constructions nouvelles.

1.3.5 Autres avis

Ces avis seront détaillés par thème

Avis de Fougères Agglomération

Avis daté du 10 octobre 2024 favorable avec recommandations :

Recommandations

- Mobilités : détailler la place du cycle dans les OAP sectorielles, prévoir des règles pour le stationnement dans les zones commerciales et hôtelières et actualiser certaines données du diagnostic.
- Environnement : reprendre la cartographie des cours d'eau, limiter les établissements recevant du public (ERP) en zone inondable, actualiser les données, proposer un site d'accueil des gens du voyage.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Saint-Malo Fougères

Dans son avis daté du 27 octobre 2024, la Chambre de commerce et d'industrie émet un avis favorable mais souhaite acter la pénétrante entre la rocade est et le Bd de Groslay. La CCI regrette que le projet de rocade ne soit pas présenté et demande des solutions pour fluidifier le trafic avenue de la Forairie.

Avis du conseil départemental

Le 22 octobre 2024 le conseil départemental rend un **avis favorable** avec des recommandations.

Recommandations : Le diagnostic paysage doit se référer à l'atlas départemental. Par ailleurs, il est demandé de renforcer dans les OAP les orientations de réduction des ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau et de compensation des impacts, compléter le diagnostic et les enjeux paysagers

Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Le 9 septembre 2024 la chambre de métiers et de l'artisanat émet un **avis favorable avec remarques**. S'interroge sur la prise en compte de l'activité économique notamment dans les OAP et dans le règlement.

Avis du Sage Couesnon

Dans son courrier daté du 28 août 2024, le SAGE Couesnon émet un **avis favorable avec une réserve, des recommandations et observations**.

Réserve : reporter l'inventaire officiel des cours d'eau dans le règlement graphique.

Recommandations : revoir les règles d'implantation et rénovation des constructions par rapport aux cours d'eau, rappeler les règles d'analyse des demandes notamment pour le défrichement, de non constructibilité et d'entretien ou d'exploitation.

Observations : remarques sur le vocabulaire utilisé. Vérifier si les eaux de piscine sont évacuées vers le réseau Eau pluviale ou Eau usée.

Avis de la RTE

Dans son courrier daté du 5 août 2024, la RTE émet un **avis favorable avec des observations**.

Observations : Demande de reporter dans les annexes les servitudes I4 et apporter des précisions dans le règlement, relatives aux servitudes apportées par le réseau de transport public d'électricité.

Avis du SCOT du Pays de Fougères

Dans son avis du 17 septembre 2024, le SCOT du Pays de Fougères apporte une notification de la consommation foncière : 13,7 ha d'Espace Naturel, Agricole et Forestier sur 2011-2021 et 7,52 ha

d'artificialisation sur 2021-2024 dont 6,31 ha d'artificialisation effective et 1,21 ha d'artificialisation programmée

Avis de la DRAC

Le 27 août 2024 la Direction Régionale des Affaires Culturelles émet **un avis favorable** sous réserve de prendre en compte les informations actualisées relatives à la protection du patrimoine archéologique et les remarques sur la réglementation.

Avis de la commune de Laignelet

Avis daté du 9 janvier 2025. Afin d'améliorer la liaison entre les deux communes, M. le Maire de Laignelet fait les observations suivantes :

- Paron : afficher l'accès aux parcelles agricoles ;
- Pour le Pâtis : préserver la sécurité pour la circulation des voitures et piétonnes pour l'accès à la forêt, assurer la continuité des corridors écologiques

Avis de la commune de Lécousse

La commune de Lécousse a rendu son avis daté du 11 septembre 2024. Les remarques sont les suivantes :

Demande que l'accès aux jardins familiaux de Neuville ne crée pas de nuisances pour le lotissement de Folleville et une concertation entre les 2 communes pour l'OAP du Rocher Coupé et du château.

1.4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

1.4.1 Organisation de l'enquête

Par Décision N° E25000009 / 35 du 22 janvier 2025 le tribunal administratif a désigné Mme Marie-Isabelle Pérais en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête.

L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 27 février 2025. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du 27 mars 2025 à 9h00 au 25 avril 2025 à 16h30 inclus soit une durée de 30 jours.

Les conditions de réception du public ont été organisées dans une salle située à la Direction des Services Techniques et de l'Environnement au 47 avenue Georges Pompidou 35300 Fougères.

1.4.2 Publicité, affichage, information du public

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché à compter du 3 mars 2025 sur les portes vitrées de l'Hôtel de Ville et de la Direction de la Citoyenneté et de la Prévention, à la Direction des Services Techniques et de l'Environnement, aux Ateliers, à la salle omnisport Justy Specker, au centre aquatique l'AQUATIS, à la médiathèque, au centre culturel Juliette Drouet et au cinéma Le Club. Des panneaux format A3 sur fond jaune ont été installés en ces points et des panneaux d'affichage A0 sur les principaux axes de circulation. Cet affichage a fait l'objet d'un certificat, établi par M. le Maire de Fougères le 25 avril 2025.

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

-1er avis

Ouest-France le 06/03/25

La chronique républicaine le 06/03/25

-2ème avis

Ouest-France le 27/03/25

La chronique le 27/03/25

L'information du public a été jugée satisfaisante par la commissaire d'enquêtrice.

1.4.3 Déroulement de l'enquête

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

La commissaire enquêtrice a tenu 5 séances de permanence. L'enquête ouverte le 27 mars 2025 à 9h00 s'est terminée le 25 avril 2025 à 16h30.

Le jeudi 27 mars 2025 de 9h à 12h ;

Le mercredi 2 avril 2025 de 9h à 12h ;

Le vendredi 11 avril de 9h à 12h ;

Le mercredi 16 avril 2025 de 9h à 12h ;

Le vendredi 25 avril 2025 de 14h à 16h30.

Le public pouvait consigner ses observations et propositions **sur le registre d'enquête** ouvert pendant toute la durée de l'enquête ou **les adresser par écrit** avec la mention « à l'attention de la Commissaire-Enquêtrice » :

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

Des informations complémentaires pouvaient être demandées tout au long de l'enquête auprès de la Direction de l'Aménagement Urbain (47, Avenue Georges Pompidou, 35300 FOUGERES, 02 99 94 88 70) et de la Direction des Services Techniques et de l'Environnement (47, Avenue Georges Pompidou, 35300 FOUGERES, 02 99 94 88 90).

A noter enfin qu'il s'agissait d'une enquête publique conjointe portant également sur le ZONAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES et le PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné.

1.4.4 Bilan de l'enquête

L'enquête publique a donné lieu à 75 observations avec 141 pages de pièces écrites.

- 4 contributions sont motivées par des demandes de précisions ou renseignements.
- 2 associations ont apporté des observations sur la démographie, la mobilité, l'environnement, l'énergie et la prise en compte du territoire.
- Association La Passiflore, association agréée Protection Nature et Environnement Maison des associations Les Ateliers 9 rue des Frères Devéria 35300 FOUGERES
- Association 20 000 maires pour Fougères, association citoyenne, « les Ateliers » rue des Frères Devéria 35300 Fougères

- Des questions ont porté sur les OAP 6, 9, 11, 14.
- 21 contributions concernent le chemin du Pâtis, OAP 2.
- 4 contributions portent sur les implantations commerciales
- 10 contributions portent sur la constructibilité.

Conclusion

La commissaire enquêtrice conclue que le projet a fait l'objet d'une communication lors de sa préparation. Les élus ont associé depuis le début du projet tous les partenaires et le public. L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du 27 février 2025.

Le public qui s'est présenté s'est montré intéressé par le projet et n'est pas défavorable à sa réalisation mais souhaite une évolution sur certains thèmes.

1.4.5 Avis de la commissaire enquêtrice

Dans son rapport la commissaire enquêtrice a rendu un **avis favorable** sur le dossier de PLU et émet trois recommandations :

AVIS FAVORABLE

« **Recommandation N°1** : la croissance démographique attendue est mise en doute, la présentation d'un bilan intermédiaire permettra d'adapter les projections à l'évolution réelle.

Recommandation N°2 : Pour permettre le suivi des enjeux, liés à la ressource en eau potable et à la gestion des eaux usées, les objectifs et les impacts du PLU doivent être suivis et réévalués régulièrement. Un complément devra être apporté sur une méthodologie de suivi basée sur la mise en place d'indicateurs ciblés sur les enjeux avec pour les indicateurs retenus leur pertinence. Les moyens humains et méthodologiques doivent être présentés.

Recommandation N°3 : De nombreuses observations des PPA et du public portent sur la prise en compte des besoins spécifiques des artisans et professions libérales pour leur installation et leur évolution. Le PLU modifié pour l'approbation devrait préciser comment elle est prise en compte. »

NB : Le rapport d'enquête, les avis et conclusions de la commissaire (format pdf) peuvent être téléchargés sur le site internet de la ville de Fougères depuis le 26 mai 2025 et sont tenus à la disposition du public à Direction des Services Techniques et de l'Environnement, 47, avenue Georges Pompidou, 35300 FOUGERES, aux heures habituelles d'ouverture au public durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

II. RESERVES ET RECOMMANDATIONS : REPONSES DE LA COMMUNE

En application de l'article L123-10 du Code de l'urbanisme, il est proposé d'apporter plusieurs modifications au PLU.

Extrait de l'Article L123-10 : « Après l'enquête publique (...), le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête (1), est approuvé par délibération (...) du conseil municipal ».

A l'issue de la consultation des personnes publiques associées et après remise des conclusions de la commissaire enquêtrice, il convient de souligner que le PLU fait l'objet d'une vingtaine de réserves formulées par l'Etat, la Chambre d'Agriculture et la CDPANF. De nombreuses recommandations ont été formulées par les différentes PPA. Certaines rejoignent les réserves notamment concernant la consommation foncière, la croissance démographique et la production de logements.

Il est proposé au Conseil communautaire d'apporter les modifications nécessaires au PLU de Fougères afin de lever ces réserves. D'autres modifications sont également proposées pour tenir compte des recommandations de la commissaire enquêtrice et des PPA, ainsi que des avis et demandes exprimés au cours de l'enquête.

Méthodologie

Les modifications sont proposées en suivant des grandes thématiques pour répondre aux réserves et recommandations. D'autres modifications ne portant que sur la partie graphique seront présentées dans un chapitre modifications graphiques. Une version détaillée des modifications et des réponses aux réserves, recommandations et observations est présentée en annexes pour chaque thématique

Une vingtaine de réserves ont été formulées par les Personnes Publiques Associées ainsi qu'une trentaine de recommandations dont certaines rejoignent les réserves formulées.

Les réponses aux réserves, recommandations sont présentées selon les grandes thématiques suivantes :

1. Démographie
2. Logements, densité, consommation foncière
3. Patrimoine archéologique
4. Eau potable
5. Eaux pluviales
6. Assainissement
7. Trame verte et bleue – cours d'eau et zones humides
8. Espaces Boisés Classés – éléments de paysage
9. Risques et zones inondables
10. Faune/flore – trame noire
11. Climat, air, énergie
12. Zones naturelles et agricoles
13. Economie et commerce
14. Déplacements – infrastructures
15. Servitudes d'utilités publiques
16. Divers
17. Modifications du règlement graphique
18. Modifications du règlement écrit

Les réponses détaillées sont ajoutées en annexe de cette note selon les mêmes grandes thématiques. Des thèmes supplémentaires sont également ajoutés en annexe. Ils regroupent les modifications des OAP.

2.1. Démographie

Réserve

« La croissance démographique attendue de 0,9 % présentée dans le rapport de présentation du PLU est mise en doute.

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

Extrait avis de l'Etat

Réponse

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fougères, l'hypothèse de croissance démographique retenue, fixée à 0,9 % par an, s'appuie sur une analyse des dynamiques passées et des projections territoriales établies. Ce taux correspond aux tendances identifiées lors du diagnostic réalisé en 2019, qui s'appuyait sur les données INSEE de la période 2011-2016, où une croissance de l'ordre de 0,8 % par an avait été observée pour Fougères Communauté.

L'évolution démographique sur un recensement plus récent (Populations légales millésimées 2020 entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2023 et Populations légales millésimées 2021 entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024) est quant à elle de 0,72 % pour la Ville de Fougères.

L'hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne de 0,9 % retenue pour le PLU repose sur les orientations définies par le PLH (Plan Local de l'Habitat, croissance de 1 %) et le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale, croissance de 0,9 %) et sur plusieurs éléments clés :

- d'importants projets de renouvellement urbain et de requalification du centre-ville sont en cours (le site de l'Annexe, l'îlot Bertin et l'îlot JB Martin). Ces projets ont pour vocation de revitaliser le centre-ville et de mieux répondre aux besoins en logement dans un environnement urbain dense et déjà bien équipé.

- La densité de logements imposée par les Opérations d'Aménagement Programmées (OAP), ainsi que la politique d'urbanisme de Fougères, permet de répondre aux objectifs de croissance démographique sans entraîner une consommation excessive d'espace. Ces OAP permettent ainsi une gestion plus économe du foncier, en favorisant la construction sur des terrains déjà urbanisés ou à reconquérir.

- le contexte actuel de crise immobilière à l'échelle nationale a conduit à un ralentissement de la construction dans une grande partie du territoire. Fougères semble relativement épargnée par cette crise au vu du maintien de la construction liée à l'attractivité de notre ville.

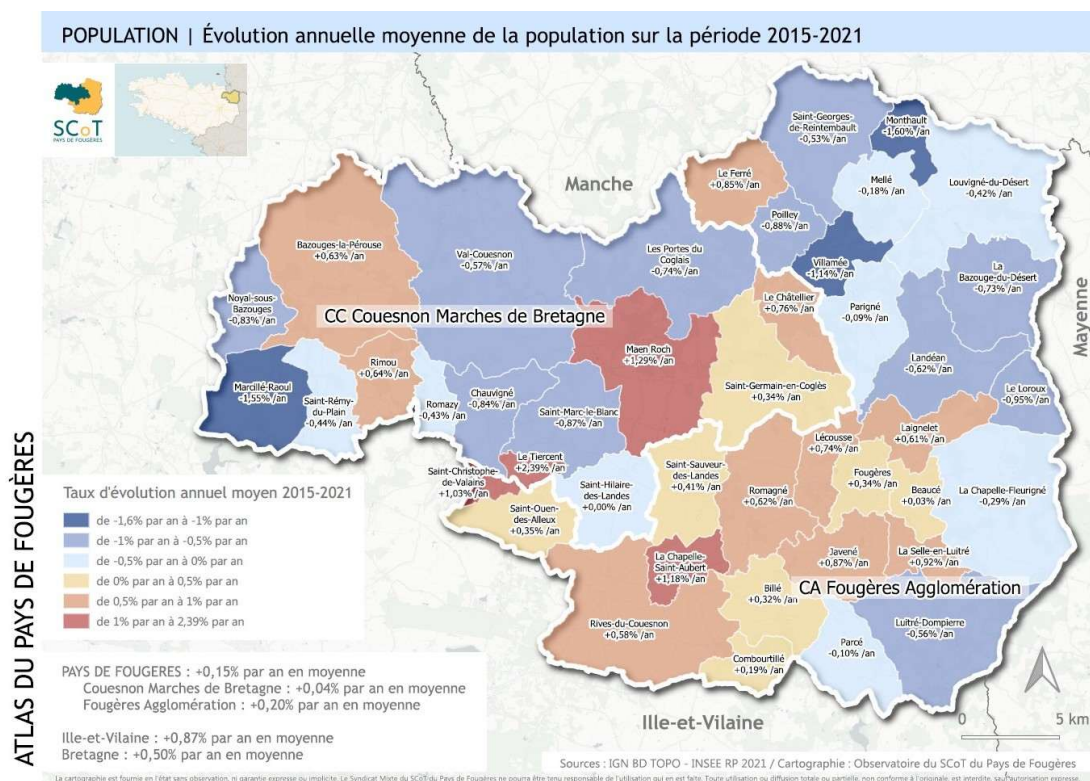
L'hypothèse de 0,9 % retenue dans le cadre de la révision du PLU repose sur une vision à moyen et long terme, intégrant les effets attendus des politiques publiques locales. Ce scénario permet d'estimer un besoin de 1 300 logements à produire sur 10 ans, un chiffre compatible avec les orientations du PLH et du SCOT, tout en anticipant les évolutions démographiques et en répondant aux objectifs de gestion économe de l'espace. En ce sens, cette hypothèse cherche à concilier prudence et ambition dans le cadre du développement durable de Fougères.

La trajectoire sur une dizaine d'années de l'évolution démographique est de 0,34 % entre 2015 et 2024.

	2018	2019	2020	2021	2022
Population communale et évolution par rapport à l'année précédente	20528 hts +0,54 %	20595 hts +0,32 %	20505 hts -0,44 %	20653 hbt +0,72 %	20602 hts -0,25 %

Un bilan à mi-parcours du PLU permettra d'adapter les projections.

Les données du rapport de présentation tomes A et B sur l'évolution démographique sont mises à jour.



2.2. Logements, densité, consommation foncière

Réserve

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

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

Extrait avis de l'Etat

Réponse

Sur la production de logements locatifs sociaux

Pour le secteur de Fougères, comprenant Fougères et sept autres communes limitrophes, le PLH affiche un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) de la production de logements. Pour la Ville de Fougères, cet objectif correspond à **22 % de production de logements sociaux**.

Compte-tenu des projections de 1300 logements sur la durée du PLU (2025-2035), les objectifs de production de LLS sont de 286 logements. Les objectifs de production de LLS se déclineront dans les principales opérations prévues dans les OAP, tous secteurs confondus :

Objectifs de production de LLS 22% (PLU 2025-2035)

	Secteurs	Objectif 22% LLS
Extension 1AU-2AU	Secteur 3 : Paron	120
UEb (dents creuses)	Secteur 6 : Fontaine la Chèze	12
Renouvellement urbain	Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli	30
Renouvellement urbain	Secteur 12 : L'Annexe Duguesclin	29
Renouvellement urbain	Secteur 14 : Ilot ancienne usine J.B. Martin	30
Mobilisation de la vacance (OPAH-RU)	Mobilisation de la vacance	65
		286

Sur la production de logements sur la durée du PLU

Compte-tenu des imprécisions sur les données, une mise à jour complète a été effectuée sur la production de logements. La projection des besoins en logements a été mise à jour afin de tenir compte de la date d'approbation du PLU en 2025, les prévisions de logements s'étendront sur la période 2025-2035. L'actualisation prend également en compte les logements réalisés entre 2022 et 2025.

La projection du nombre de logements reste à 1300, afin d'être conforme aux objectifs fixés pour la commune par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette révision permet d'assurer la cohérence entre les deux documents.

Le rapport de présentation et les OAP sont modifiés pour une prise en compte de cette mise à jour. Le travail d'identification des sites de production de logements est également mis à jour dans le rapport de présentation.

Sur la consommation foncière

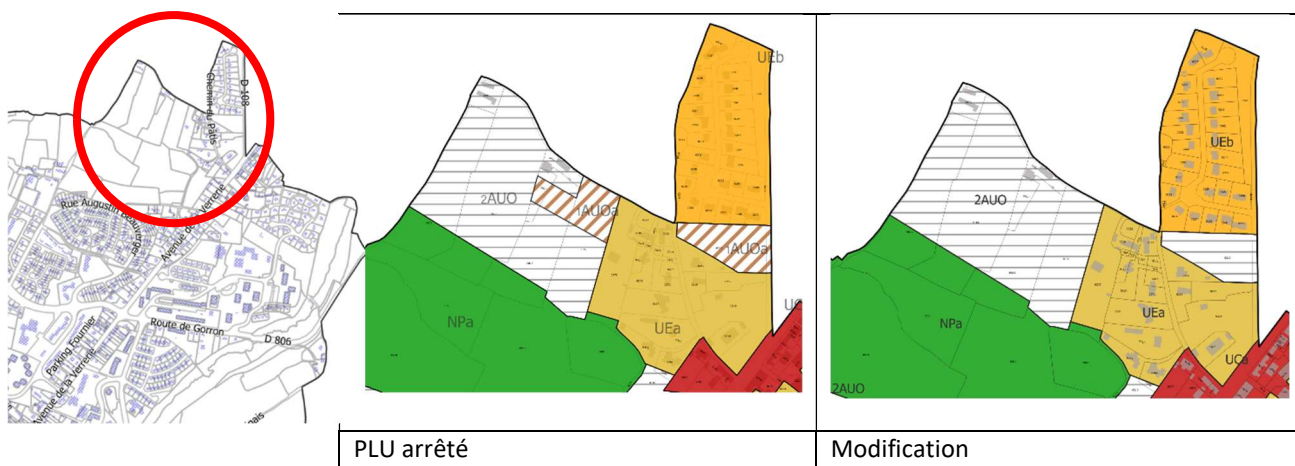
En accord avec le chiffre du Mode d'Occupation du Sol, il n'est pas contesté l'estimation de la consommation foncière de 13,7 ha pour la période de références 2011-2021, chiffre cohérent avec l'analyse de la consommation foncière d'espaces NAF1 entre 2011 et 2021 de 13,92 ha,

Pour répondre aux demandes de l'État en matière de consommation foncière, l'objectif est d'atteindre une enveloppe urbanisable inférieure à 13,9 ha en U et 1AU. Pour ce faire, voici ci-dessous les axes retenus : réduction des zones 1AU et renaturation en compensation.

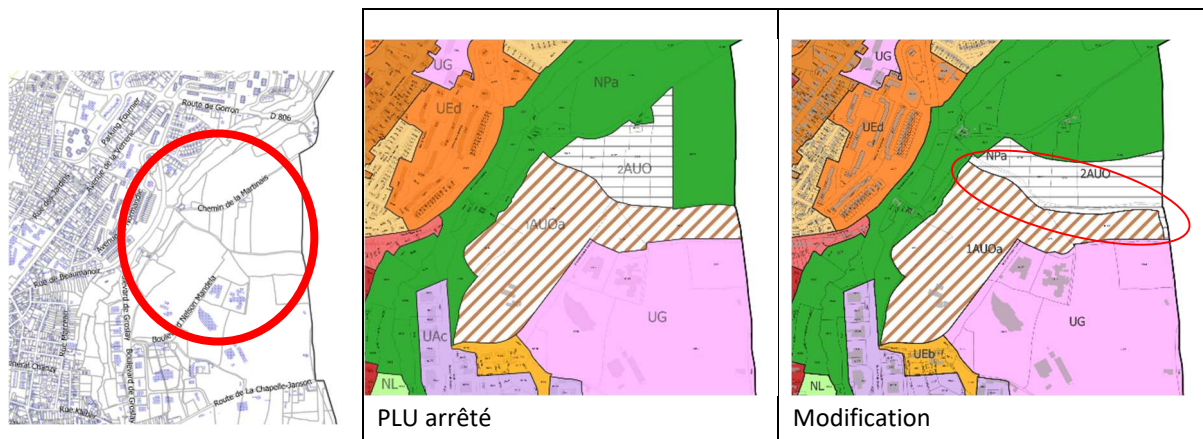
Pour rappel, la loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme *"la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné"*. Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

Réduction des zones d'urbanisation à court terme 1AUO

- **Passage en 2AUO des secteurs de Chemin du Pâtis/la Forairie Nord actuellement en 1AUO (0,48 ha et 0,46 ha, soit 0,94 ha au total d'espace NAF), motivé également par des réserves sur la nécessité de réalisation d'inventaires zones humides sur ces sites.**



- **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.**



La superposition de la carte du Mode d'Occupation du Sol (MOS) de 2024 avec la carte du zonage du nouveau PLU permet d'identifier les surfaces d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) situées en zone urbaine (U) et en zone urbanisable (AU) ainsi que celles consommées depuis 2021.

Plusieurs surfaces ont été consommées depuis 2021 pour des projets de lotissements (Fontaine la Chèze et la Placardière) ou pour de l'équipement collectif (usine de potabilisation) et n'apparaissent plus en ENAF sur le MOS 2024. Deux autres surfaces répertoriées en ENAF au MOS 2024, font l'objet de projets d'équipement collectif dont les permis ont été accordés en 2024 et 2025, les réservoirs d'eau potable situés rue Mélouin et une Maison d'accueil spécialisée située boulevard Mandela. Ces surfaces n'ont donc pas vocation à rentrer dans la consommation foncière future du PLU mais rentreront bien dans le bilan de la décennie 2021-2031 et sont représentées en violet sur la carte. Il est important de noter que permis ces surfaces consommées, les deux tiers ont permis la construction d'équipements collectifs d'intérêts intercommunautaire.

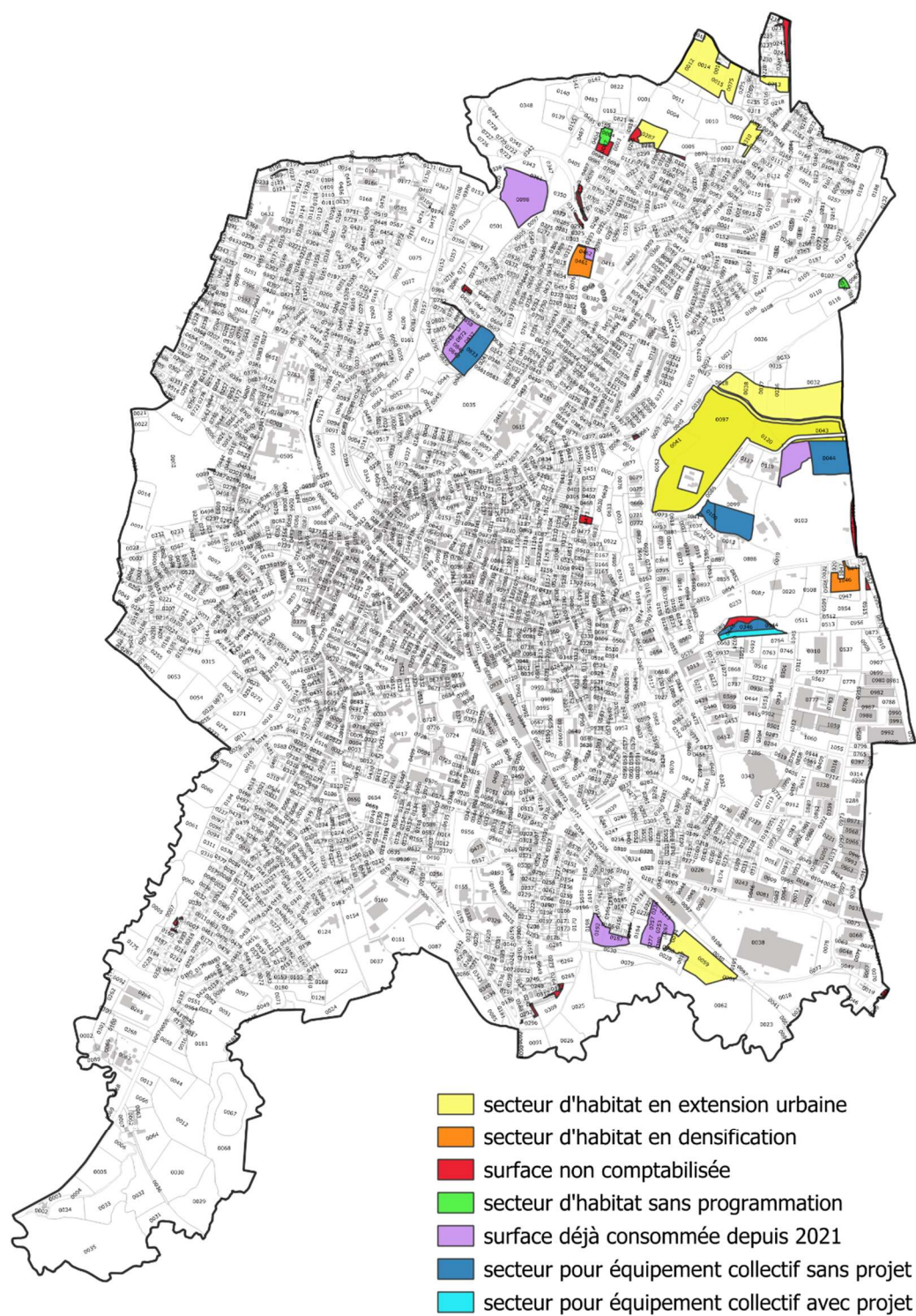
D'autres surfaces correspondent à des zones inconstructibles du fait de la présence d'Espace Boisé Classé (EBC), d'une Zone Humide ou d'un délaissé de voirie. De par leur usage, ces surfaces sont inconstructibles et ne doivent donc pas comptabilisées dans les surfaces engendrant une consommation foncière potentielle. Ces surfaces, en rouge sur la carte ci-dessous, représentent 1,7 ha.

D'autre part, de petites parcelles répertoriées en ENAF sont en réalité déjà artificialisées ou correspondent au jardin de propriétés privées. Ces surfaces sont également sorties du compte de la consommation foncière potentielle. D'anciennes serres situées rue Marceau sont répertoriées en tant que bâtiment agricole au MOS. Cependant, au vu de leur emplacement en zone urbanisée et de la situation d'abandon de ces constructions, leur surface n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière potentielle. Ces surfaces sont également représentées en rouge sur la carte et représentent 0,4 ha.

L'analyse présentée ci-dessus permet de détailler l'ensemble des surfaces répertoriées en ENAF pouvant induire de la consommation foncière sur la ville de Fougères.

Ces surfaces correspondent :

- aux zones en extension urbaine, toutes encadrées par des OAP (en jaune sur la carte), dont une partie est classée en 1AUO (12,41 ha) et une partie en 2AU (13,83 ha)
- aux zones en densification encadrées par des OAP (en orange sur la carte)
- aux zones de densification potentielle sur lesquelles il n'y a pas de programmation (en vert sur la carte)
- aux zones dédiées aux équipements collectifs sur lesquelles il n'y a pas de programmation (en bleu foncé sur la carte) ou sur lesquelles il y a un projet (bleu clair).



Localisation et bilan des surfaces classées en ENAF en zones U et AU

La consommation foncière potentielle à prendre en compte dans le projet de PLU correspond aux surfaces potentiellement consommées à court et moyen termes, c'est-à-dire d'ici 2031. L'enveloppe globale de ce qui a été consommé entre 2021 et 2031 doit alors respecter le principe de modération foncière. Le tableau ci-dessous présente les différents gisements fonciers en extension urbaine (en zone AU) et en densification et équipements collectifs (en zone U et AU) ainsi que la temporalité de consommation de ces sites.

		en ha	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation		
site	zonage	consommé depuis 2021	De 2021 à 2025	De 2025 à 2031	Post 2031
Usine de potabilisation	Npa	2,78	2,78		
Lotissement Fontaine la Chèze	UEb	1,21	1,21		
Lotissement Placardière	UEb	2,21	2,21		
Rue Mélouin, réservoirs	UOa	0,18	0,18		
MAS Paron	UG	1,20	1,20		
total		7,58	7,58		
site	zonage	Gisement foncier en densification urbaine (zone U)			
Rue Mélouin	UOa	0,8		0,8	
Chapelle Janson	UEb	0,88		0,88	
Sud Forairie	UEb	0,26		0,26	
Cour gelée	UEa	0,11			0,11
total		2,05		1,94	0,11
site	zonage	Gisement foncier en extension urbaine (zone AU)			
Paron	1AUO	11,41			11,41
Paron	2AU	6,02			6,02
Chemin du Pâtis est	2AU	0,47			0,47
Chemin du Pâtis sud	2AU	0,55			0,55
Chemin du Pâtis ouest	2AU	3,47			3,47
Forairie	2AU	0,78			0,78
Placardière	2AU	2,54			2,54
total		11,41 1AU et 13,83 2AU			25,24
site	zonage	Gisement foncier en équipement collectif (AU et U)			
Site d'équipement collectif programmé					
Paron (chaufferie)	1AU	1		1	
Sites d'équipement collectif hors programmation					
Sud piscine, parcelles BC 099 et 100	UG	1,98			1,98
Sud bd Mandela, parcelle BC 044 équipement sportif	UG	1,92			1,92
Sud camping, parcelles BD 344, 346 et 646	UG	1,14		0,52	0,62
Réserve foncière extension du cimetière	UEb	1,47			1,47
total		7,51 (1 en AU, 6,51 en U)		1,52	5,99
Total			7,58	3,46	31,34
			11,04		

En ne comptabilisant que les surfaces réellement urbanisables (voiries, EBC et zone humide déduits), 12,41 ha sont urbanisables en zone 1AU (11,41 ha pour l'habitat et 1 ha en équipement collectif) et

13,83 en 2AU. Leur développement est encadré par les OAP, et le calendrier est précisé par l'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation (dans le document des OAP sectorielles). Pour la zone 1AU de Paron, l'urbanisation se réalisera après une étude d'ensemble mais la consommation des surfaces se fera au cours du temps en fonction des différents permis d'aménagé accordés.

En zone U, 8,56 ha sont urbanisables, dont 2,05 ha pour de l'habitat encadrés ou non par des OAP et 6,51 ha pour de l'équipement collectif. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces 8,56 ha est présenté dans le tableau ci-dessus et dans le document des OAP sectorielles. Pour les équipements collectifs en zone U, seule une bande de terrain de 22 m de large au sud des parcelles situées sous le camping, est concernée par un projet à court ou moyen termes. Pour toutes les autres surfaces, leur urbanisation est indiquée à une échéance postérieure à 2031 car aucun projet n'existe sur ces sites. De plus, toutes ces parcelles sont propriété de la ville de Fougères qui en maîtrise donc l'urbanisation.

Le total des surfaces ENAF potentiellement consommées à court et moyen termes, c'est-à-dire avant 2031, et déjà consommée depuis 2021, est donc de **11,04 ha**.

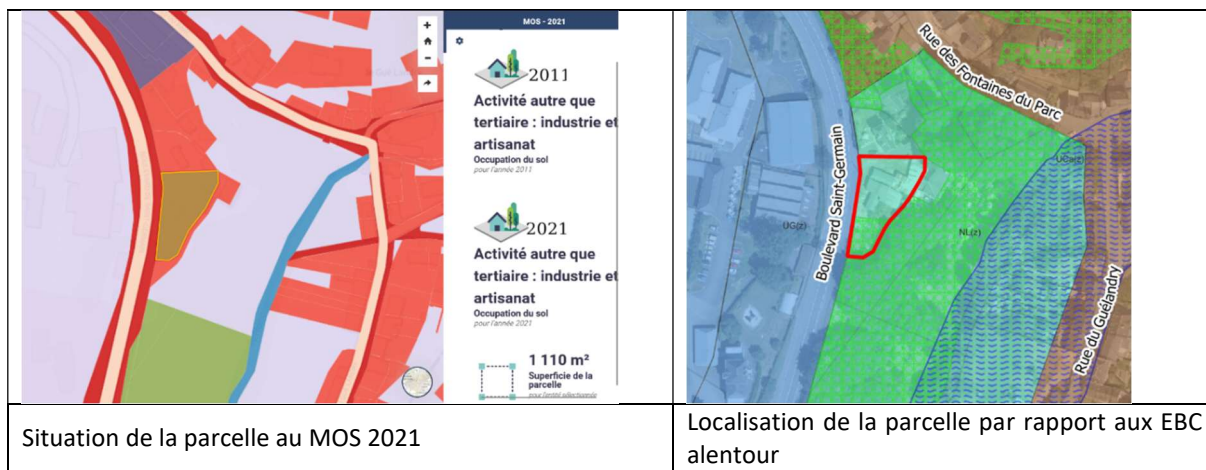
Afin de respecter l'obligation de modération de la consommation foncière qui fixe sous 13,9 ha les possibilités de consommation foncière à court et moyen termes du PLU, plusieurs sites ont été repérés pour proposer de la renaturation.

Proposition de renaturation sur 3 sites.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation.

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

Le site accueillait, il y a plusieurs années, une activité de marbrerie funéraire et est aujourd'hui vacant et en état de friche artisanale. Désormais acquis par la ville, ce site mérite une remise en état naturel en cohérence avec son proche environnement. Il représente aujourd'hui une enclave bétonnée qui ne trouve pas sa place dans un corridor écologique.



- La Bayette Enfumée : réduction de la zone UOa en zone NL et projet de renaturation (transformation de 0,79 ha d'espace NAF)**

Le site de la Bayette Enfumée est aujourd'hui situé en zonage UOa. Une partie du site, au sud-ouest, est changée de zonage et passée en NL. Un projet de renaturation est proposé sur ce site qui est classé actuellement dans la catégorie « sport et loisirs » au MOS. Le projet pourrait permettre l'implantation d'une végétation résistante et fixant les polluants du sol, permettant de ramener de la biodiversité sur le site. Une convention sera conclue avec le propriétaire.

Situation de la parcelle au MOS 2021	Modification du zonage de UOa à NL

- Parcelle AC498-499 – parking de la carrière (0,13 ha) : désimperméabilisation et protection d'une mare**

Le site situé entre le parking de la carrière du rocher coupé et l'arrière d'un garage est situé en zone UCb et classé en parc et jardin au MOS. Un projet de renaturation est proposé sur ce site afin de le désimperméabiliser et protéger une mare. Un EBC à créer est ajouté au plan graphique sur ce site.

Situation de la parcelle au MOS 2024	Secteur proposé en renaturation

Le bilan entre la consommation foncière potentielle à court et moyen termes et la renaturation de plusieurs surfaces au sein de la ville est présenté dans le tableau ci-dessous :

	Bilan espaces naturels, agricoles et forestiers (ha) selon les sites	
Sites	Renaturation	Consommation (U et 1AU court et moyen termes) et consommation 2021-2025
Déjà consommé		7,58
La Bayette Enfumée	0,79	
Bvd St Germain	0,11	
Carrière du Rocher coupé	0,13	
Paron (habitat et chaufferie)		1 (projet de chaufferie)
Rue Mélouin		0,80
La Chapelle Janson		0,88
Forairie sud		0,26
Pénétrante sud camping		0,52
Total	1,03	11,04
BILAN	10,01	

Le PLU arrêté prévoit un total cumulé de 16,8 ha (13,9 ha en 1AUO et 2,9 ha en U) de consommation foncière. Avec la prise en compte de l'avis de l'Etat, la consommation d'espace urbanisable à court et moyen termes est désormais chiffrée à 11,04 ha en ENAF (1 en 1AUO et 2,46 en U auxquels s'ajoute 7,58 ha déjà consommés) grâce aux axes présentés ci-dessus auxquels on peut déduire la surface de 1,03 ha de renaturation, soit un bilan d'espace naturel, agricole et forestier consommé de **10,01 ha**. Ce chiffre comprend la consommation foncière à vocation d'habitat et la consommation foncière à vocation d'équipement collectif.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation en production de logement par année :

		Projet de PLU sur 10 ans										Postérieur aux 10 ans	
Echéancier de production de logements		court terme			moyen terme				long terme				
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mobilisation de la vacance		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22		
Projets de densification / renouvellement urbain	Renouvellement urbain secteurs 4, 9, 10, 12 et 14 et divers	46	48	48	48	48	48	48					
	Densification urbaine secteurs 6, 7, 11 et 13 et divers	23	23	23	23	23	23	23					
total renouvellement et densification		715											
Projets en extension	Zone 1 AU Paron								114	114	114		
	Zone 2 AU Paron								22	22	21	57	58
	Zone 2 AU Chemin du Pâtis								34	34	35	17	16
	Forairie Sud											12	12
	La Placardière								25	25	25		
total extension		585										172	
Total de logements projetés		91	93	93	93	93	93	93	217	217	217	86	86
		1300										172	

PADD, OAP, rapport de présentation tome B p. 44 à 64.

Mise à jour des données et des secteurs de production de logement.

PLU 2025 - 2035 – 1300 logements – 286 LLS (22%)											
Secteur	Surface du site en ha	Surface aménageable * en ha (ENAF)	Densité Lgts/ha	Opération ou OAP	Réalisés 2022-2025	Nombre de lgts total	PLU 2025- 2031	PLU 2025- 2035	Total %	PLU 2035- 2036	Objectifs 22 % LLS
Extension	Secteur 1 : La Placardière (4)	2,77	30	2AU		76		76	585 (45)		
	Secteur 2 : Chemin du Pâtis – La Forairie Nord	4,67	30	2AU		135		102		33	
	Secteur 3 : Paron	19,8	30	12,41 ha (dont 1 ha équipement collectif) 6,02 ha		522		407		115	120
	Secteur 5 : Forairie Sud	0,94		30	2AU	24				24	
	Secteur 4 : rue de Chanzy	0,15	0,15	60	UO		9	9	715 (55)		12
OAP	Secteur 6 : Fontaine la Chèze	1,21	1,21	UEb PA 2023 DACT 2023	24	12	12	12			
	Secteur 7 : Rue Méloquin	1,16	0,80	UEb PA 2024		28	28	28			30
	Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli **	0,56	0,46	UO		46	46	46			
	Secteur 10 : Ilot Bertin **	0,78	0,68	100	UO PC 2023 (17 LLS) – PC 2024 (53 lgts)	17	53	53			
	Secteur 11 : Chapelle Janson	0,88	0,88	30	UEb		26	26	26		
Hors OAP	Secteur 12 : L'Annexe Duguesclin	1,47	0,67	UO – PC (11 LLS – 31 LLS – 18 LLS)	91	29	29	29			29
	Secteur 13 : La Bayette Enfumée	1,37	1,3	30	UO	39	39	39			
	Secteur 14 : Ilot ancienne usine J.B. Martin **	1,55	1,55	100	UO PC en cours	155	155	155			30
	Densification la Placardière 1 à 3				UE – PC (25 LLS – 17 LLS)	86	18	18			
	Densification divers				UC PC 20 LLS	20	38	38			
Total	Renouvellement divers					42	42	42			
	Mobilisation de la vacance				U	10	220	154	220		65
					248	1472		1300		172	286

2.3. Patrimoine archéologique

Réserve

« Le PLU doit intégrer la réglementation applicable, relevant des codes du patrimoine, de l'urbanisme et l'environnement, énoncée dans l'avis de la DRAC :

Les informations actualisées relatives à la protection du patrimoine archéologique communal soient prises en compte, ainsi que les remarques sur la réglementation faits ci-dessous. J'attire votre attention sur le fait que ces informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune conformément aux articles L. 522-4 et 522-5 du Code du patrimoine. »

Extrait avis de la DRAC

Réponse

La commune de Fougères est couverte par un **arrêté portant création de zones de présomption de prescriptions archéologiques du 23 mars 2017**, identifiant 3 sites reportés sur la carte de la page suivante. Cet arrêté prévoit que les demandes d'autorisations (permis de construire, permis de démolir, installations et travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de ZAC...) situées à l'intérieur des zones définies et susceptibles d'affecter les vestiges archéologiques identifiés soient communiquées au préfet de Région (Direction Régionales des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie), qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le code de l'urbanisme.

Les 3 zones de présomption de prescriptions archéologiques sont localisées avec précision et sont prises en compte par le PLU. Elles sont répertoriées dans un tableau qui mentionne, pour chacune d'entre elles, le numéro servant d'identifiant et les références cadastrales des parcelles constituant chaque zone. Ce tableau est accompagné d'une carte sur fond cadastral.

Le tableau des parcelles, l'annexe Zone de présomption de prescription archéologique et le règlement sont mis à jour.

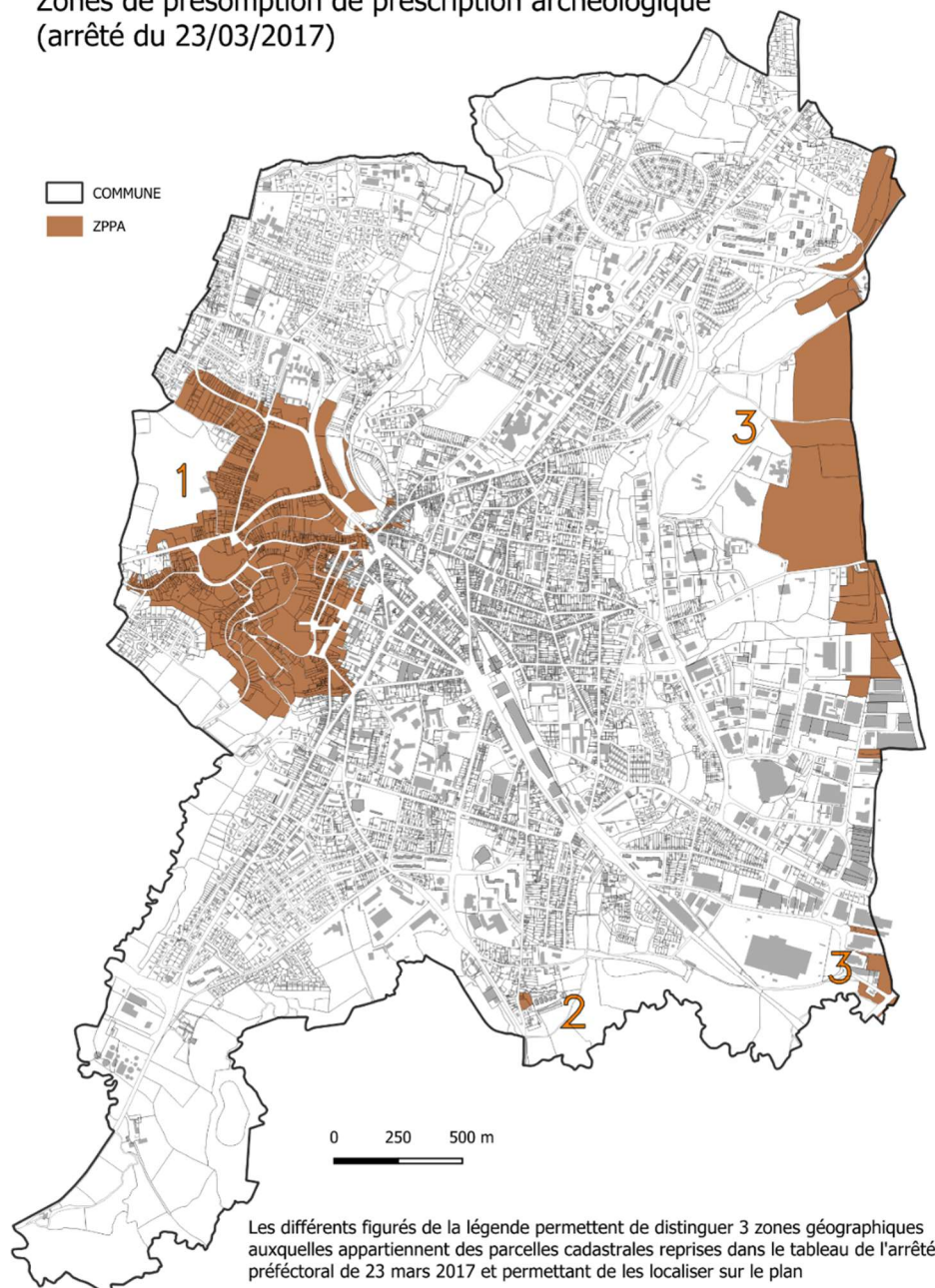
La protection des sites et gisements archéologiques

Actuellement recensés sur ce territoire, les sites et gisements archéologiques relèvent des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le recensement des zones de présomption de prescriptions archéologiques identifié sur carte et énuméré dans un tableau, figure en annexe au PLU « patrimoine archéologique ».

Le Code du patrimoine (art. R523-1 à R523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L311 - 1 et R315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

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



2.4. Eau potable

Réserves

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

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

Recommandations

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

Le règlement devrait en zone N et AU davantage limiter les conditions de construction d'annexes de type piscines individuelles.

Revoir la démarche menée sur la gestion du cycle de l'eau, y compris au niveau intercommunal en évaluant l'augmentation des besoins en eau potable, y compris en tenant compte des effets du changement climatique, les incidences potentielles de ces augmentations sur l'environnement, en particulier la ressource en eau et les milieux récepteurs et en prévoyant des mesures permettant l'évitement ou la réduction de ces incidences.

Pour permettre le suivi des enjeux, liés à la ressource en eau potable et à la gestion des eaux usées, les objectifs et les impacts du PLU doivent être suivis et réévalués régulièrement. Un complément devra être apporté sur une méthodologie de suivi basée sur la mise en place d'indicateurs ciblés sur les enjeux avec pour les indicateurs retenus leur pertinence et leur justification. Les moyens humains et méthodologiques doivent être présentés. » *Extrait avis de l'Etat*

Recommandation N°2 (commissaire enquêteur) : Pour permettre le suivi des enjeux, liés à la ressource en eau potable et à la gestion des eaux usées, les objectifs et les impacts du PLU doivent être suivis et réévalués régulièrement. Un complément devra être apporté sur une méthodologie de suivi basée sur la mise en place d'indicateurs ciblés sur les enjeux avec pour les indicateurs retenus leur pertinence et leur justification. Les moyens humains et méthodologiques doivent être présentés.

Réponse de la commune

Analyse actualisée de la situation en matière de consommation d'eau potable

Le volume d'eau est produit à partir des deux sources en eau, d'une part les drains en forêt de Fougères d'autre part sur la prise d'eau de Fontaine La Chèze.

Ce volume représente à ce jour 2 113 256 m³, destiné aux communes qui sont alimentées par ces deux sources, dont 1 309 676 m³ par les urbanistes (avec le forage de la Bretonnière) et 803 580 m³ par le site de Fontaine la Chèze.

Le scénario d'évolution de la population affiche un scénario haut qui correspond à une estimation d'environ 2000 habitants supplémentaires sur 10 ans (soit une évolution de 0,9 %/an), ce qui amènerait la population à 23 147 habitants en 2035.

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

Le projet porté à l'échelle intercommunale répond à la demande d'évolution de la population de 10 %, par la réduction de la consommation d'eau de 10 %, en élaborant un ensemble de mesures concrètes permettant de maintenir la même quantité d'eau consommée, tout en garantissant une gestion plus rationnelle et durable de la ressource. Cette approche repose sur une combinaison de stratégies qui concilient les besoins croissants de la population avec l'objectif de préserver et de réduire la consommation d'eau.

Les mesures et actions mises en place sont les suivantes :

Optimisation des infrastructures de production d'eau.

La nouvelle usine d'eau potable, en cours de construction à Fougères sur le site de la Forairie, optimisera les volumes produits. En effet, le procédé de traitement sera moins consommateur en eau, ce qui permettra une gestion plus efficace de la ressource.

Efficacité du réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable de la Ville de Fougères, géré par le Service Municipal de l'eau a réduit sa consommation d'eau de 5,74 % entre 2019 et 2023.

La consommation domestique moyenne par habitant en 2023 est de 38,68 m³, contre 54,6 m³ au niveau national.

Par ailleurs, l'engagement 111 du Grenelle de l'environnement sur la limitation des pertes par fuites sur les réseaux d'eau potable a conduit à la mise en place du décret « fuites » en 2012. Ce dernier impose à tous les services d'eau le respect d'un rendement seuil. Tout service ayant un rendement supérieur à 85 % est considéré comme conforme aux exigences réglementaires, ce qui est le cas pour Fougères, puisque le rendement du réseau est estimé à 93,17 % (81,3 % au niveau national et 87,6 % en 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 du linéaire est de 1,22 % par an.

Les réseaux de distribution seront améliorés pour réduire les pertes et optimiser l'efficacité du système, notamment par la réhabilitation des canalisations vieillissantes et l'installation de dispositifs de détection des fuites. Le système de télé-relève permet de détecter les fuites d'eau rapidement et de sensibiliser les usagers.

Actions de sensibilisation

Des actions de communication sont mises en place pour sensibiliser la population à la réduction de la consommation d'eau, telles que le programme « Les explorateurs » pour les plus jeunes, ainsi que la caravane de l'eau.

Réutilisation de l'eau

Concernant les industriels, des objectifs nationaux ont été fixés et plusieurs entreprises explorent la réutilisation des eaux usées traitées (REUT).

Modification du rapport de présentation

Mise à jour des cartes et des données.

Tome A

p 112-113 mise à jour de l'état des masses d'eau

Tome B

Des indicateurs sont ajoutés pour suivre la consommation en eau potable. Les moyens humains et techniques sont précisés dans le tableau. L'augmentation de la population et donc son effet sur la ressource en eau sera réévalué dans le cadre du PLUI et par un bilan intermédiaire. L'étude HMUC permettra d'intégrer les scénarios d'évolution climatique et son impact sur la ressource.

p. 238

Réseaux eau potable et eaux usées	évolution de la consommation	Suivi des quantités	Télérelève/radiorelève Bilan annuel Rapport RPQS	Tous les mois Tous les 6 mois annuel	La ville Eaux du Pays de Fougères
	Amélioration du réseaux	Suivis des fuites	Télérelève Indice linéaire de perte	Tous les mois	La ville
	Assainissement non collectif	Part du non collectif	Nombre de raccordement Rapport RPQS	annuel	SPANC

2.5. Eaux pluviales

Réserves

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

Remarques

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

Recommandation N°2 (commissaire enquêtrice) : Pour permettre le suivi des enjeux, liés à la ressource en eau potable et à la gestion des eaux usées, les objectifs et les impacts du PLU doivent être suivis et réévalués régulièrement. Un complément devra être apporté sur une méthodologie de suivi basée sur la mise en place d'indicateurs ciblés sur les enjeux avec pour les indicateurs retenus leur pertinence et leur justification. Les moyens humains et méthodologiques doivent être présentés

Extrait conclusion de la commissaire enquêtrice

Réponse

Toutes les modifications nécessaires seront apportées pour répondre aux demandes formulées. Ainsi, tous les documents et prescriptions relatifs à la gestion des eaux pluviales seront modifiés afin de refléter la nouvelle terminologie de « zonage de gestion des eaux pluviales », en remplacement de l'ancienne dénomination de « schéma directeur des eaux pluviales ». Cette nouvelle terminologie, sera utilisée de manière cohérente et explicite dans l'ensemble des documents concernés.

C'est à l'occasion de la présente révision du Plan Local d'Urbanisme de Fougères que le zonage de gestion des eaux pluviales a été réalisé, dans l'objectif d'y être annexé. Il viendra ainsi se substituer au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé initialement au projet arrêté le 27 juin 2024.

Ce nouveau zonage centralise les règles prescrites en matière de gestion des eaux pluviales. Il comprend un rapport de présentation, un règlement écrit et graphique et constitue un document cohérent, accessible et pédagogique permettant une bonne compréhension des mesures mises en œuvre.

Ces règles sont reprises dans le règlement du PLU, l'annexe sanitaire et le rapport de présentation afin d'en assurer l'application.

Modification du rapport de présentation

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

2.6. Assainissement

Réserves

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

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

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

Remarques

« Revoir la démarche menée sur la gestion du cycle de l'eau, y compris au niveau intercommunal en actualisant et complétant l'état initial de l'environnement, en particulier avec les données relatives à l'assainissement des eaux usées, dont l'assainissement non collectif, et les incidences actuelles de ces systèmes sur les milieux récepteurs. »

Extrait avis de l'Etat et de la MRAE

Réponse de la commune

Une étude relative au patrimoine et au schéma directeur d'assainissement est en cours.

L'étude porte sur le territoire de six communes assainies en totalité ou en partie par la station d'épuration de Fougères : Fougères, Lécoussé, Laignelet, Beaucé, La Selle-en-Luitré et Javené. (*Etude du patrimoine et schéma directeur d'assainissement, Phase 5 : Note sur les charges futures à traiter, Suez 05/04/2024*)

Évaluation de l'évolution démographique et projections

Afin d'identifier la capacité de la STEP, l'étude se base sur les données du SCOT du Pays de Fougères avec une hypothèse de croissance démographique de 0,9 % par an, ainsi que sur le Plan Local de l'Habitat (2021-2026) qui prend une hypothèse de croissance démographique annuelle de 1 %.

Sur le secteur de Fougères, l'étude se base sur la projection de 1 % de croissance. Elle tient également compte des projections de population des 6 communes raccordées à la station d'épuration.

La capacité nominale de la STEP (65 000 EH) permet de traiter les projections d'augmentation de la population, sans risque de saturation.

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 40 000 EH, soit bien en deçà de sa capacité maximale.

Ainsi, l'étude des charges actuelles et futures démontre que la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour répondre aux projections futures en termes de nombre d'habitants.

La capacité nominale de la STEP (65 000 EH) permettra de traiter cette hausse, en tenant compte des projections d'augmentation de la population des 6 communes concernées, sans risque de saturation. Bien que la STEP actuelle puisse gérer la croissance démographique projetée, un projet de nouvelle station d'épuration est envisagé pour 2030. Ce projet tiendra compte des besoins futurs des communes raccordées à la STEP.

En résumé, la station d'épuration actuel est pleinement compatible avec la progression démographique estimée. Avec une capacité nominale de 65 000 EH, bien au-delà de la charge actuelle de 40 000 EH, la STEP peut gérer l'augmentation de la population sans risque de saturation. De plus, le projet d'une nouvelle station d'épuration à l'horizon 2030 assurera une gestion durable et pérenne des eaux usées, en phase avec l'évolution démographique des communes raccordées et les objectifs d'urbanisme.

Concernant les impacts sur les milieux récepteurs

La conclusion du bilan annuel indique que « l'étude de la qualité du NANCON et du COUESNON réalisée en 2023 par l'entreprise AQUASOL de Cesson Sévigné (35) pour le compte de la Ville de FOUGERES dans le cadre du suivi du rejet de la station d'épuration de la commune a montré que ce rejet n'engendrait pas de dégradation de ses cours d'eau sur les paramètres étudiés. »

Le projet de rénovation de la STEP de Fougères ainsi que le Plan Pluriannuel de travaux prendront en compte l'amélioration de la gestion des charges organiques et hydrauliques dans la situation actuelle, afin d'améliorer la performance du système.

Sur le système d'assainissement non collectif

L'avis de la MRAe sur le dossier de révision du PLU souligne la nécessité d'une analyse plus approfondie concernant l'impact des systèmes d'assainissement non collectif (ANC). À cet égard, il est prévu que le Schéma Directeur prenne en compte non seulement l'assainissement collectif, mais aussi l'assainissement non collectif dans les communes concernées, afin de garantir la compatibilité avec les objectifs de qualité des milieux aquatiques du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Couesnon.

En conclusion, la Ville de Fougères met en place des mesures concrètes pour anticiper l'impact de l'urbanisation sur le système d'assainissement et sur les milieux récepteurs. Le projet de rénovation de la STEP, le suivi des rejets, ainsi que l'étude en cours dans le cadre du Schéma Directeur, permettront de garantir une gestion adaptée des charges organiques et hydrauliques.

Les données sont mises à jour dans le rapport de présentation et l'annexe sanitaire

2.7. Trame verte et bleue – cours d'eau et zones humides

Réserve

Le PLU doit prendre comme référence la cartographie des cours d'eau du site de l'État en Ile-et-Vilaine pour l'analyse du réseau hydrographique. Les cartographies du rapport de présentation et des annexes doivent être complétées et intégrer l'ensemble des cours d'eau.

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

Un inventaire zone humide, ainsi qu'un inventaire faune/flore, du fait de la proximité avec la ZNIEFF (forêt de Fougères) et une zone humide riveraine de cours d'eau, doivent être menés selon la séquence ERC pour les secteurs 1AU et 2AU « Chemin du Pâtis ». Le cours d'eau et la zone humide présents dans le secteur proche de l'OAP devront être identifiés sur les schémas de l'OAP. L'OAP doit préciser qu'une partie du secteur est situé en périmètre éloigné du captage de Fontaine la Chèze. *Extrait avis de l'Etat.*

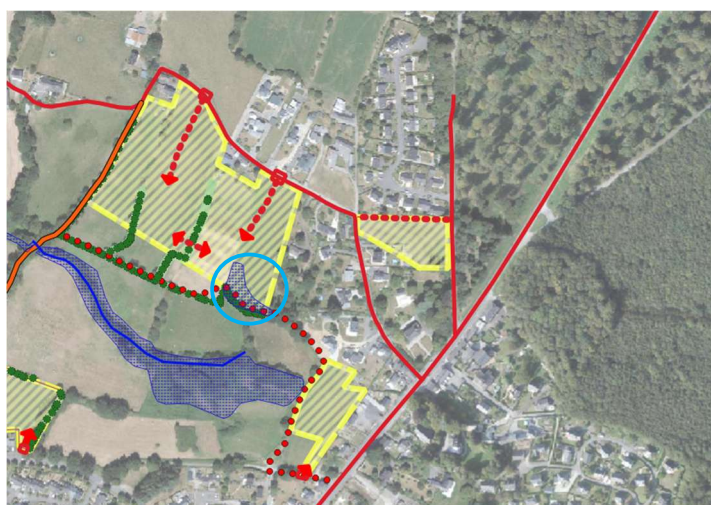
Recommandation :

Compléter les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, supports de la biodiversité, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides et boisements identifiés

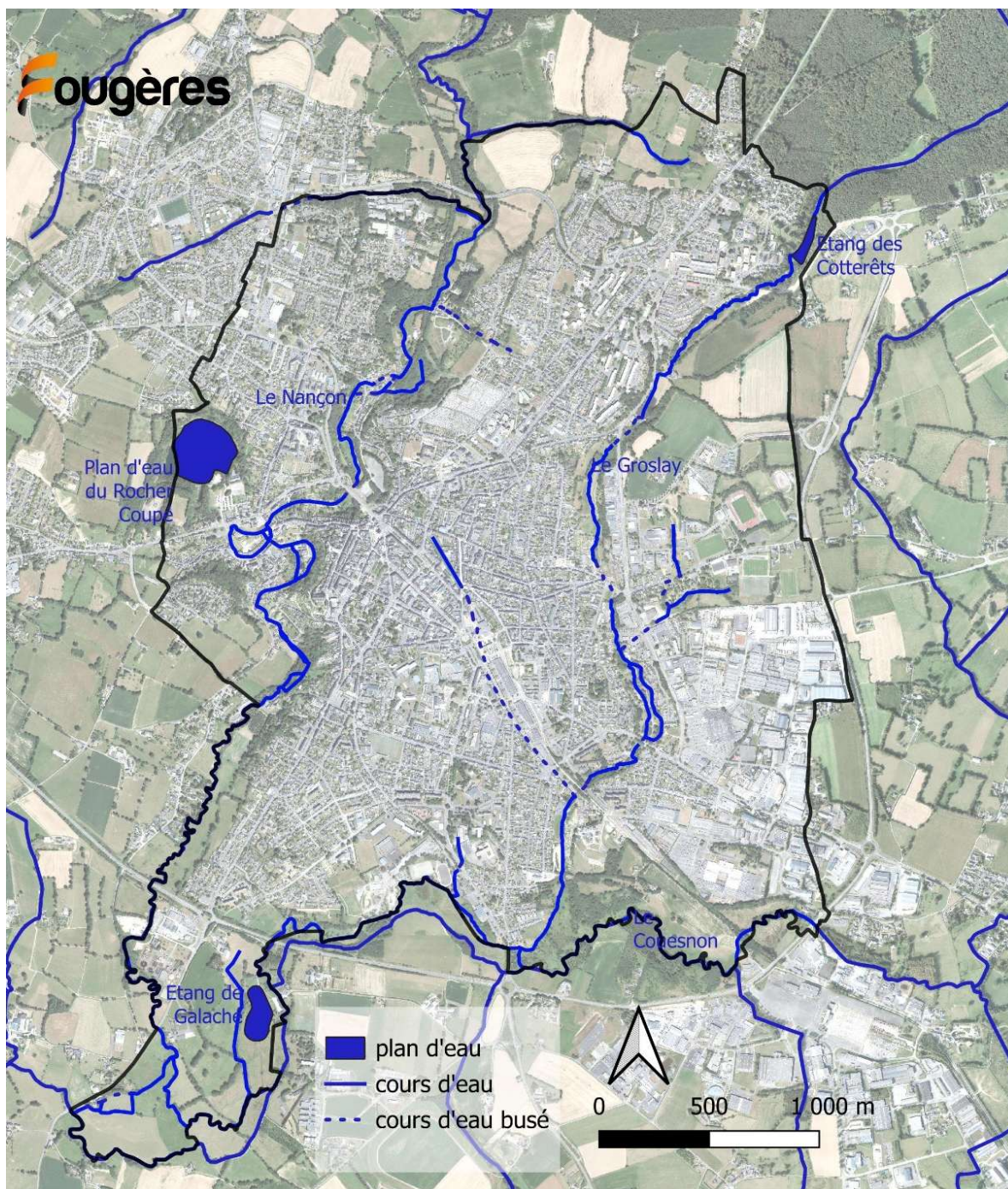
Réponse de la commune

Les cartographies sont mises à jour à partir des données fournies par le SAGE Couesnon. Les cartes du rapport de présentation sont actualisées et affichent les cours d'eau busés.

Pour la zone d'extension urbaine de Chemin du Pâtis, cette zone est reclassée en 2AU, zone d'urbanisation ultérieure à long terme. Une étude plus complète sur les zones humides et les inventaires associés sera entreprise ultérieurement à la présente procédure, sachant que l'ouverture à l'urbanisation de ce site imposera de facto la réalisation d'une évaluation environnementale qui inclut une analyse ERC et des études zones humides le cas échéant. Ainsi, il est inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Pâtis/Forairie, qu'un inventaire zone humide, faune/flore, du fait de la proximité avec la ZNIEFF et d'une zone humide sera nécessaire préalablement à l'urbanisation future de ce site.



De plus une zone humide est ajoutée au règlement graphique sur ce secteur (cercle bleu).



Cartographie des cours d'eau

Concernant les espaces tampon ou lisière à proximité des zones humides identifiées, une réflexion va être engagée pour intégrer ces éléments dans la gestion des périphéries des zones humides et boisements dans le cadre du PLUI.

Des modifications sont apportées au règlement écrit afin de renforcer la protection des zones humides et l'inconstructibilité près des cours d'eau, notamment concernant les plans d'eau.

2.8. Espaces Boisés Classés – éléments de paysage

Réserve

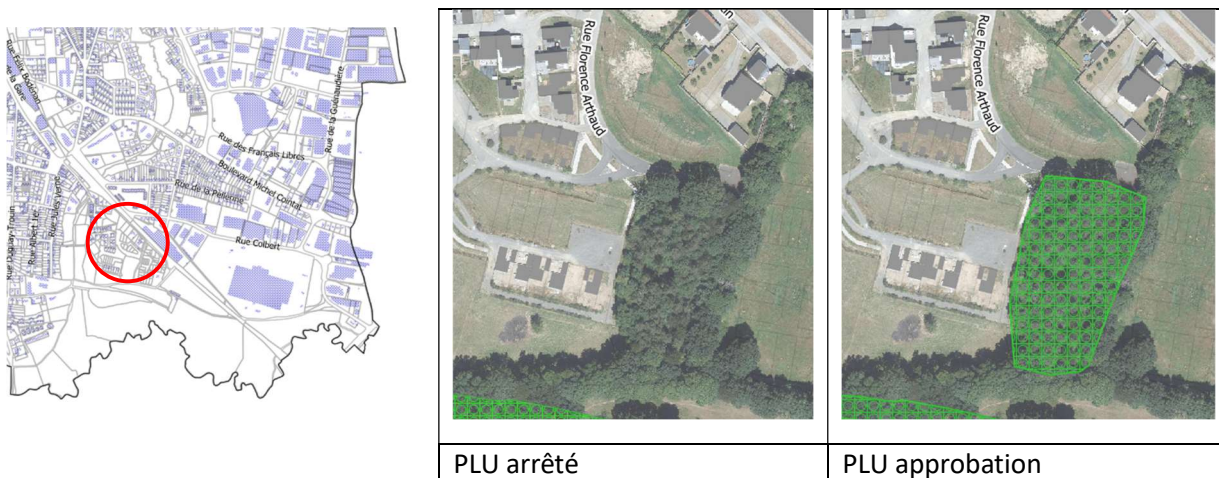
« La parcelle BE 0184 en zone NPa (à proximité de l'OAP La Placardière) n'est pas classé en EBC, le boisement est donc non protégé au PLU. En cohérence avec le rapport de présentation, le boisement présent sur cette parcelle doit être classé en EBC. » *Extrait avis de l'Etat.*

Recommandation

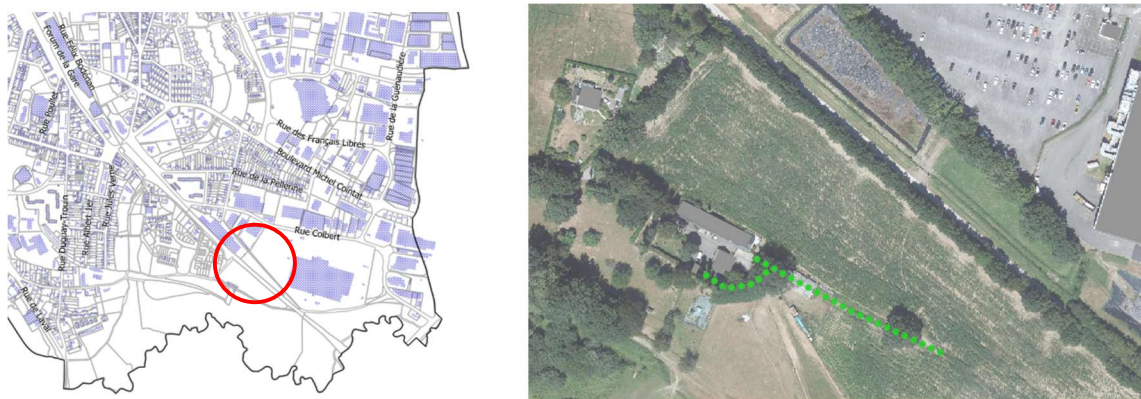
Le diagnostic et la protection du bocage doivent être renforcés, inscription au règlement graphique des intentions des OAP, espace tampon autour des espaces boisés, se référer à l'Atlas des paysages et mieux retranscrire les objectifs paysagers.

Réponse

La parcelle BE0184 est classée en EBC au nouveau plan graphique.

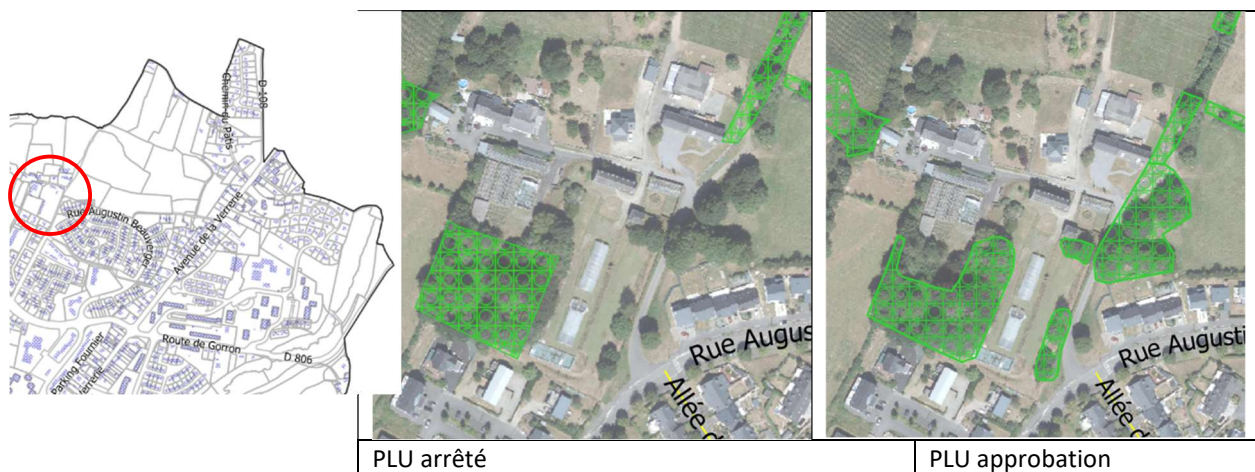


Renforcement bocager



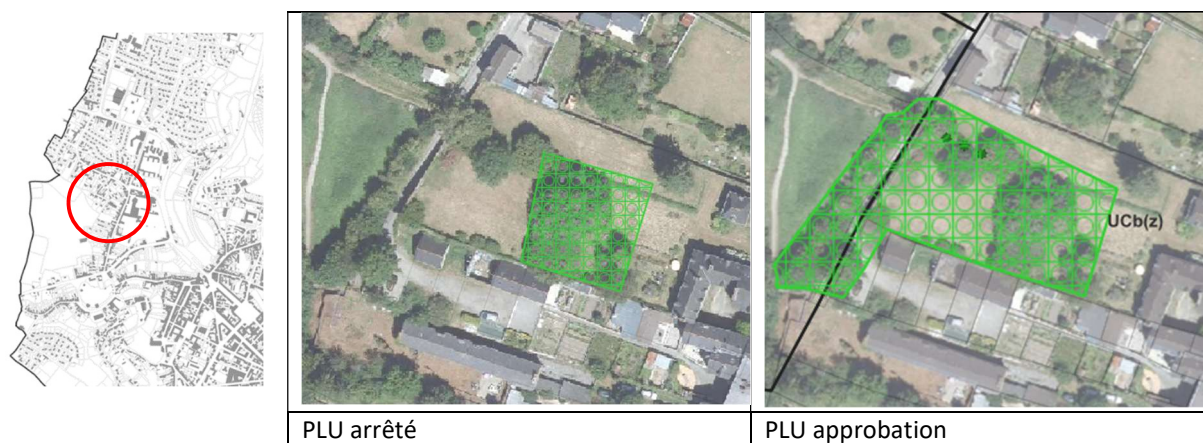
La Placardière. Création d'une protection de haie pour les arbres (en vert).

Sur l'OAP de la Forairie, l'EBC principal est redessiné, et un nouvel EBC est créé sur une partie des arbres concernés par l'EBC supprimé.



La Forairie. EBC au plan arrêté et adaptation et création d'EBC (en vert).

Dans la rue de Rillé, l'EBC est agrandi pour prendre en compte une haie



Plusieurs linéaires de haies sont ajoutés au règlement graphique. Ces linéaires correspondent à des projets de plantation dans le cadre du programme Breizh Bocage. L'intention de création de haie sur l'OAP Chapelle Janson est ajouté sous la forme d'un espace boisé à créer.



Paron : localisation de linéaires de haies ajoutés dans la cadre du programme Breizh Bocage et de l'intention de création d'une haie au sud de l'OAP Chapelle Janson

Sur la protection en lisière des EBC, le repérage graphique couvre assez largement le houppier des arbres pour garantir une marge de protection. Néanmoins, pour un renforcement de la protection des lisières pour les boisements, il sera opportun qu'une réflexion soit engagée pour intégrer ces éléments dans la gestion des périphéries des zones humides et boisements dans le cadre du PLUI pour un repérage et des mesures à l'échelle intercommunale.

Des références à l'Atlas Départemental des Paysages sont apportées au rapport de présentation (Tome A p. 44).

Les réflexions attendues sur le paysage seront approfondies à l'échelle intercommunale au regard des enjeux de grands paysages à l'échelle du territoire et des continuités paysagères entre les communes.

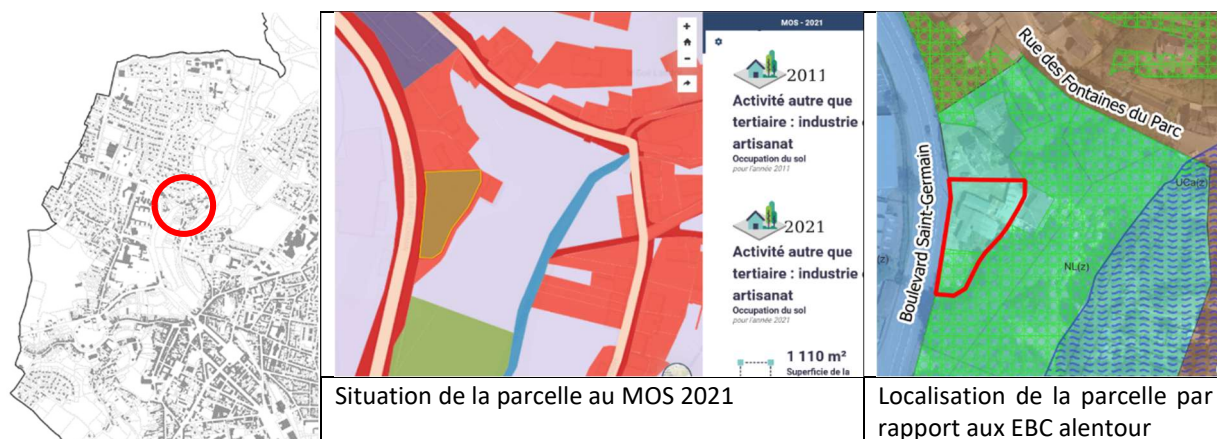
Le règlement est complété concernant les éléments patrimoniaux paysagers : obligation de deux linéaires replantés pour un linéaire supprimé.

Modification des OAP thématiques

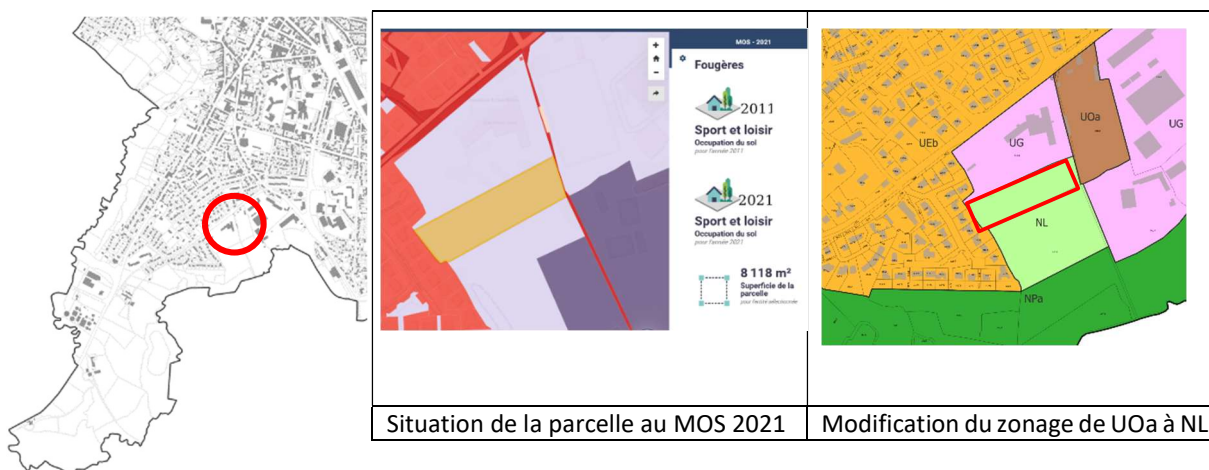
OAP Renaturation

Trois sites ont été ciblés pour participer à la diminution de l'artificialisation du sol au travers de renaturation, le site de l'ancien marbrerie boulevard Saint-Germain, le site de la Bayette Enfumée et un site situé entre le parking de la Carrière du Rocher Coupé et un garage.

- Sur le site du boulevard Saint-Germain, les travaux prévus comprennent la désimperméabilisation du sol (suppression de l'enrobé), la plantation d'arbres, le renforcement des murs de soutien contre l'érosion des sols et la démolition de bâtiments et des parties bétonnées.

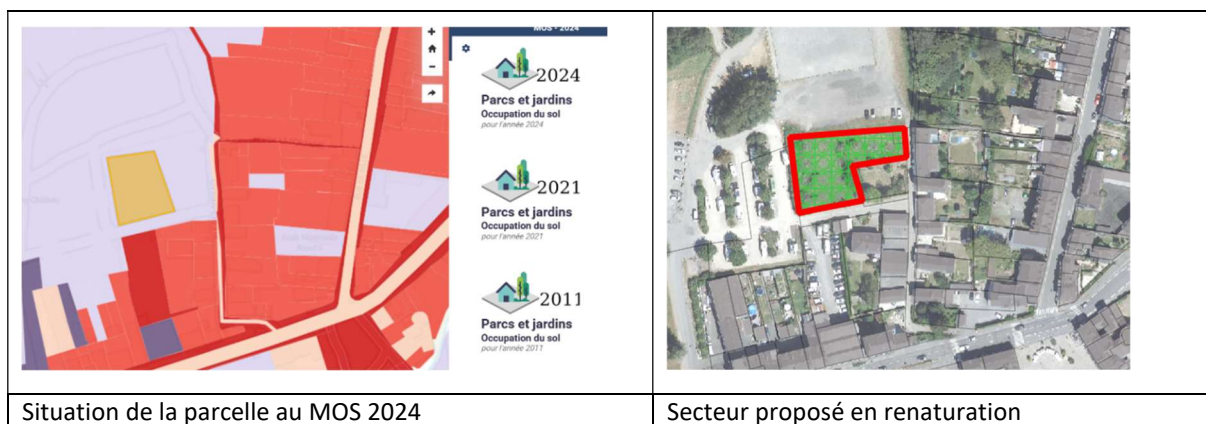


- Sur le site de la Bayette enfumée. Le site est classé en UOa au PLU arrêté, mais le zonage est modifié en zone NL. Le site est considéré comme appartenant à la catégorie « sport et loisir » au MOS de 2021. Le projet de renaturation pourrait permettre l'implantation d'une végétation résistante et fixant les polluants du sol, le site est en effet proche d'une ancienne décharge (classée en UG). Une convention sera conclue avec le propriétaire.



– parking de la carrière (0,13 ha) : désimperméabilisation et protection d'une mare

Le site situé entre le parking de la carrière du rocher coupé et l'arrière d'un garage est situé en zone UCb et classé en parc et jardin au MOS. Un projet de renaturation est proposé sur ce site afin de le désimperméabiliser et protéger une mare.



2.9. Risques et zones inondables

Réserve

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

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

Recommandation

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

Réponse

Des paragraphes spécifiques au Plan de Gestion des risques d'Inondation sont intégrés dans le rapport de présentation tome A pages : 22 et B pages : 190.

Pour l'ensemble de la ville, les données des Atlas des Zones Inondables ont été complétées par une campagne d'observations de terrain faite en collaboration par la ville et Fougères Agglomération en 2022-2023. **Il est proposé de conserver les zones inondables inscrites au PLU de 2013 et complétées par les AZI et la campagne de terrain en retenant le périmètre le plus large.**

Des ajustements ont été apportés au règlement concernant les zones inondables : l'encadrement de l'occupation du sol en zone inondable est renforcé au regard de la côte de crue, dont la carte est annexée au PLU.

2.10. Faune/flore – trame noire

Réserves

Des dispositions de protection du milieu constituant un habitat d'une espèce protégée (faucon pèlerin) devront être intégrées au règlement graphique.

Les dispositions en faveur de la trame noire devront être renforcées dans les OAP « TVB et intégration de la biodiversité en milieu urbain ».

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

La liste des plantes invasives interdites annexée au règlement doit être mise à jour. L'interdiction d'implantation de plantes invasives devra être complétée pour les clôtures en zones UA et UG, et N.

Réponse

La commune est consciente des enjeux liés à la protection de la faune, une étude écologique a d'ailleurs été réalisée. Le site de la carrière étant la propriété de la ville, la maîtrise du foncier permet de contrôler les projets qui pourraient avoir une incidence sur la nidification du faucon pèlerin.

De plus la potentielle utilisation de la réserve en eau que constitue la carrière du Rocher Coupé impose une maîtrise des projets et une protection de l'environnement du site.

Cet enjeu de protection est intégré à l'OAP sectorielle n° 8 Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, et îlot Porte Rillé.

Concernant la trame noire, le rapport de présentation et l'OAP thématique sont complétés afin d'ajouter les dispositions en faveur de la trame noire.

De plus, la Ville a signé la Charte de développement durable « Fougères, ville solidaire » en 2007. En effet Fougères est inscrite dans une démarche d'Agenda 21 à long terme. Dans le cadre d'une recherche d'économies d'énergie sur les bâtiments, grâce à l'application d'un éclairage programmé, **la ville pourrait cibler des lieux prioritaires localisés au sein de la Trame Verte et Bleue pour y appliquer une maîtrise des éclairages publics aux abords des parties naturelles des vallons.** Ce type d'action pourrait profiter à une économie d'énergie sur les bâtiments mais également favoriser le déplacement d'espèces nocturnes telles que les chiroptères, certaines espèces d'oiseaux ou encore des micromammifères.

Il serait pertinent d'engager une réflexion sur la Trame noire à l'échelle intercommunale pour assurer une cohérence des dispositifs à l'échelle des grands corridors écologiques.

Concernant les clôtures, nous proposons une modification de la rédaction des articles 2.2.3 des règlements des zones N.

Conformément à loi engrillagement des espaces naturels du 2 février 2023, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Cependant, des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à l'usage des constructions ou en raison du caractère patrimonial du lieu.

La liste des plantes invasives interdites annexée au règlement est complétée.

2.11. Climat, air, énergie

Recommandations

Les données du rapport de présentation sont à mettre à jour avec des données plus récentes.

Une étude de la qualité de l'air est recommandée ainsi que la mise en place de dispositions permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

En complément des dispositions prévues, le règlement peut renforcer le déploiement des énergies renouvelables, en lien avec le PCAET (action 5.4 et 5.5).

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

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

Réponse :

Les données du rapport de présentation concernant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre sont mises à jour.

Une étude de la qualité de l'air était réalisée par AirBreizh lorsque l'association disposait d'une station de mesure dans la ville de Fougères. Les données de la qualité de l'air de AirBreizh se basent sur différentes stations localisées dans une dizaine de villes bretonnes et indiquent une qualité moyenne de l'air pour le département d'Ille et Vilaine. Il pourrait être intéressant de se rapprocher de l'association pour proposer de nouveaux points de mesure à Fougères mais cela ne dépend pas du PLU.

Afin de limiter l'émission de polluants atmosphériques ou de favoriser leur fixation, plusieurs dispositions sont davantage détaillées dans l'OAP thématique :

- utilisation des pompes à chaleurs et le remplacement des chaudières utilisant des énergies fossiles.
- développement des matériaux à haute performance et recyclage de matériaux.
- diminution de la température de consigne de 2°C pour l'ensemble des bâtiments.
- Ajout de la thématique de l'agriculture.

Plusieurs axes développés dans le PLU permettent d'augmenter le stockage de GES :

- la diminution du rythme de l'artificialisation du sol sur la commune
- le développement de la biodiversité et sa protection
- l'utilisation de matériaux biosourcés représente également un potentiel de stockage pour le carbone.

Concernant l'estimation des potentiels d'économies d'énergie et de réduction des émissions de GES :

- les « passoires énergétiques » sont déjà mentionnées dans les documents du PLU (rapport de présentation et OAP), une part importante correspond à des logements vacants. La Ville participe, avec l'Agence Locale de l'Énergie (ALE) via une convention, à l'accompagnement global des porteurs de projets dans la rénovation du patrimoine bâti et la résorption de la vacance.
- une importante étude patrimoniale permettant de déterminer une typologie de bâtiments patrimoniaux, des recommandations sur les techniques de rénovation du bâti ancien sont intégrées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique. Cela permet d'optimiser les gains énergétiques sur le bâti existant, tout en évitant les risques comme l'apparition de 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. Des échanges sont également en cours afin de classer l'ensemble de la ville en zone d'accélération pour le photovoltaïque.

Les objectifs du PCAET sont rappelés dans l'OAP thématique. Concernant les objectifs à atteindre pour la rénovation et la construction de bâtiments économes en énergie, l'OAP thématique rappelle l'étiquette de classe énergétique ou le pourcentage de gain énergétique préconisés par les différents outils d'accompagnement à la rénovation.

Des indicateurs de suivi en lien avec le changement climatique sont complétés dans le tableau récapitulatif du rapport de présentation (tome B).

P.239 compléments sur le tableau des indicateurs

Energie	Maîtrise des consommations énergétiques	Energie consommée sur les bâtiments publics	Relevés de consommations sur les bâtiments publics	Tous les 3 ans	Commune	Intervention sur les bâtiments publics énergivores pour améliorer leur efficacité thermique
		Efficacité énergétique des logements	Analyse des évolutions annuelles des kWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale Données observatoire de l'environnement de Bretagne	Annuel		
		Installation de systèmes d'énergie renouvelables par les particuliers ou par la collectivité sur des bâtiments publics	Nombre d'installations de systèmes d'énergie renouvelables	Annuel		Identification de point de blocage réglementaires éventuels lors des analyses des demandes d'installation
	Production d'énergie renouvelable Suivi de la qualité de l'air	Installation de capteurs de mesure	Mesure de quantité de polluants	Annuel	Air Breizh ou association ou commune	Identification des points de forte pollution

2.12. Zones naturelles et agricoles

Avis défavorable de la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture

Concernant la construction d'annexe en milieu naturel

- Les règles d'emprise au sol maximum des annexes, fixées à 40 m² hors piscine et cumulables avec des constructions annexes pour piscines d'une emprise au sol de 50 m², compromettent l'activité agricole.
- Les règles d'inter-distance des annexes aux bâtiments agricoles ne sont pas mentionnées.
- La distance maximale des annexes au bâtiment principal n'est pas mentionnée.
- La date d'approbation du PLU comme date de référence pour éviter la réalisation d'annexes et/ou d'extensions successives en zone A et N n'est pas mentionnée.

Concernant le zonage NPb

Le rapport de présentation indique que la dernière zone A est basculée en zone NPb sans apporter de justification. Le zonage NPb n'est pas adapté et les zones agricoles devront être reclassées en A.

Aucun diagnostic n'est présenté sur l'activité agricole. La pertinence du choix de suppression de la zone A est interrogée.

Revoir les règles de construction en zone NPb, notamment concernant le CUMA. La rédaction proposée est maladroite. Il conviendra de remplacer par l'écriture suivante : « les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole » par « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».

Enfin, le seul siège d'exploitation implanté sur la commune est en zone UG correspondant à une zone spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et services publics. Les centres équestres ne rentrent pas dans cette catégorie mais relèvent de l'exploitation agricoles.

Réponse

Concernant la construction d'annexe en milieu naturel

Demande 1 :

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

Réponse de la commune :

Il est prévu l'interdiction des annexes de types « piscine » en zone naturelle.

Une modification du règlement de la zone N est proposée.

Demande 2 :

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

Réponse de la commune :

Pour les changements de destination, les extensions et les annexes, une règle de distance entre le bâtiment concerné et les bâtiments agricoles est ajoutée au sein de la zone N.

Il sera ajouté que les extensions et annexes peuvent être autorisées sans modification des distances existantes, lorsque le bâtiment principal se situe déjà en deçà des seuils réglementaires. Cette

tolérance s'applique dès lors que les distances existantes sont inférieures à la distance minimale prévue par la réglementation en vigueur concernant les exploitations agricoles.

Demande 3 :

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

Réponse de la commune :

Une distance de 20 m maximum entre l'annexe et le bâtiment principal est déjà présente en zone N.

Demande 4 :

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

Réponse de la commune :

Concernant la demande d'intégration d'une date de référence afin de prévenir la réalisation successive d'annexes et/ou d'extensions, il convient de rappeler que le règlement en vigueur limite déjà la surface totale de l'habitation à 250 m² de surface de plancher, et que l'emprise au sol cumulée des annexes ne peut excéder 40 m². Néanmoins, afin de renforcer cette règle, nous intégrerons cette notion de date de référence.

Concernant le zonage NPb

Le rapport de présentation sera modifié afin de justifier le reclassement d'une zone A en zone NPb. En effet, compte tenu de la superficie restreinte de notre territoire, il apparaît plus cohérent d'harmoniser l'ensemble des zones naturelles (zones N), en les distinguant selon leurs vocations spécifiques : NL, NPa et NPb. Ce reclassement ne remet nullement en cause le maintien ni le développement des activités agricoles, la zone NPb permettant exactement les mêmes usages qu'une zone A.

Concernant les règles de construction en zone NPb

La demande d'ajustement est prise en compte pour la zone NPb sous réserve d'intégration paysagère et de compatibilité avec l'environnement urbain voisin

Extrait du règlement modifié:

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole

En zone NPb, les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient compatibles avec l'environnement urbain voisin.

Concernant le centre équestre

Le centre équestre de Montaubert relève de la catégorie « activités de service » et non « agricole » et ne peut donc être considéré comme une exploitation agricole. À ce titre, il ne saurait être classé en zone A, et ce pour plusieurs raisons :

- Le site est situé dans un environnement résidentiel dense, à dominante pavillonnaire.
- Le centre équestre exerce une activité de nature sportive et de loisirs, et non agricole.
- Le terrain appartient à Fougères Agglomération, et l'activité du centre équestre s'inscrit dans le cadre des compétences de l'agglomération en matière d'équipements sportifs et de loisirs.
- Le terrain reste la propriété de l'agglomération et est mis à disposition d'une association à vocation sportive, culturelle et de loisirs : l'Écurie Montaubert Sports Équestres (EMSE).

2.13. Economie et commerce

Recommandations :

La CCI souhaite que le PADD soit modifié pour indiquer que le développement de la ville s'appuie fortement sur le dynamisme industriel. Etre vigilant au sujet du développement du secteur de la Placardière, l'usine SAFRAN a déjà été contrainte à investir dans des isolants phoniques pour réduire les émergences de bruit.

La CMA interroge sur le projet de PLU et la gestion économe du foncier économique, sur le soutien à l'activité artisanale et la mixité fonctionnelle au sein de OAP et sur le stationnement.

Recommandation N°3 (commissaire enquêtrice) : Des observations des PPA portent sur la prise en compte des besoins spécifiques des artisans et professions libérales pour leur installation et leur évolution. Le PLU modifié devrait préciser comment elle est prise en compte

Réponse de la commune

En préalable à la réponse aux avis ci-dessous, rappelons que la question du développement économique relève de la compétence communautaire.

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

Concernant l'émergence de bruit de l'usine SAFRAN, la prescription d'isolation phonique en bordure de voie verte sur l'espace public ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de PLU et la gestion économe du foncier économique

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) favorise une gestion économe du foncier en optimisant les surfaces aménagées dans les zones d'activités existantes. Cette orientation repose sur une analyse approfondie de la localisation et de la quantification des espaces économiques menée à l'échelle supra-communale, comme détaillé dans le rapport de présentation (Tome B, pages 21 et 22 – 1.2.1).

Les zones d'activités présentes sur le territoire intercommunal sont complémentaires et offrent encore d'importantes possibilités de développement, notamment sur les communes périphériques. Dans ce contexte, aucune extension des espaces économiques n'est prévue dans le PLU communal, ces enjeux étant désormais de la compétence de Fougères Agglomération.

Soutien à l'activité artisanale et mixité fonctionnelle

De manière générale, le règlement du PLU encourage la mixité fonctionnelle dans toutes les zones, dans le respect des vocations définies. Ainsi, les activités artisanales ou commerciales sont autorisées dès lors qu'elles respectent les règles d'implantation prévues. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), bien que souvent à dominante résidentielle, n'excluent pas ces activités.

Les zones dédiées aux activités économiques

Un zonage spécifique pour l'industrie (UAI) sur la zone de la Guénaudière est maintenu et démontre l'importance accordée au secteur industriel sur le territoire de Fougères. Afin de conserver la spécialisation des zones, le projet de PLU prévoit également de maintenir un zonage spécifique pour le commerce (UAC).

Adaptation du règlement dans l'optique de conforter le caractère industriel de la zone UAi.

Les articles 1.1.1 et 1.1.2 du règlement sont modifiés.

Les occupations et utilisations du sol suivants sont autorisés (..)

4- En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre 1.1.2.

Stationnement et accessibilité

Le règlement du PLU impose la création de stationnements adaptés aux usages selon les zones, notamment pour accueillir les salariés des entreprises.

En ce qui concerne l'accessibilité aux commerces et activités, la Ville accorde une attention particulière à l'offre de stationnement public. Cette stratégie vise à renforcer l'attractivité du centre-ville face à la concurrence des grandes surfaces périphériques. Le centre-ville de Fougères dispose d'environ 4 000 places de stationnement (hors résidentiel), incluant des zones payantes, gratuites, et en zone bleue avec une cinquantaine d'arrêts minute favorisant les rotations rapides.

Un parking gratuit de plus de 500 places, à proximité immédiate du centre-ville, est également mis à disposition. Il est desservi par un ascenseur urbain facilitant l'accès piéton, cycliste ou à mobilité réduite.

Plan Commerce et Artisanat

Malgré la faible superficie de la commune, les besoins actuels en implantation d'activités artisanales sont globalement satisfaits. Les nouvelles installations interviennent souvent à l'occasion de mutations d'entreprises. À ce jour, aucune activité artisanale n'a été signalée comme étant dans l'impossibilité de s'implanter, que ce soit sur le territoire communal ou intercommunal.

La Ville mène depuis plusieurs années une politique volontariste à travers son Plan Commerce et Artisanat, dont la version actuelle couvre la période 2022-2026. Ce plan vise à soutenir et dynamiser l'activité artisanale, en lien étroit avec Fougères Agglomération. Une attention particulière est portée aux porteurs de projets, avec un accompagnement personnalisé favorisant l'émergence d'initiatives locales.

L'intégration d'activités artisanales dans les cellules vacantes ou les secteurs sous-utilisés est encouragée car elle permet de valoriser l'existant tout en limitant le besoin d'urbanisation supplémentaire. Une étude plus approfondie pourra être menée à l'échelle intercommunale pour évaluer les besoins et le potentiel d'implantation future.

Compte tenu de la superficie limitée de notre territoire communal (1043 hectares), une approche plus globale des enjeux économiques, tant industriels qu'artisansaux, sera envisagée à la lumière d'une réflexion sur le PLUI voire sur la création d'une commune nouvelle. **Cette démarche permettra à Fougères de renforcer son rôle de ville-centre et de stimuler le développement économique ainsi que l'offre de services sur l'ensemble du territoire.**

Ces éléments sont intégrés au PADD et au rapport de présentation.

2.14. Déplacements – infrastructures

Remarques

L'Etat indique la nécessité de préciser les règles sur les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité public en zone NPa et interroge sur l'accessibilité du centre-ville en lien avec les zones de développement urbain programmées et la création d'un pôle d'échange multimodal et son impact, sur le plan d'amélioration des déplacements et le schéma directeur cyclable.

La CCI souhaite que le PLU fasse clairement référence à la pénétrante entre la rocade Est et la Boulevard de Groslay et précise le projet de rocade Nord.

Fougères Agglomération souhaite des précisions sur le stationnement des cycles.

Le Département demande de préciser les règles sur l'accès aux routes départementales.

Réponse

Le règlement concernant le DPU et le stationnement vélo sont mis à jour.

Dans la section 3 de chaque zone dans le règlement, l'article R111-5 du code de l'urbanisme est mis à jour.

Concernant le projet routier entre la rocade Est et le Bd de Groslay

La Ville de Fougères est propriétaire de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de la voie. Cela ne nécessite donc pas d'inscrire d'emplacement réservé qui est un outil permettant d'acquérir les terrains.

Concernant la rocade Nord.

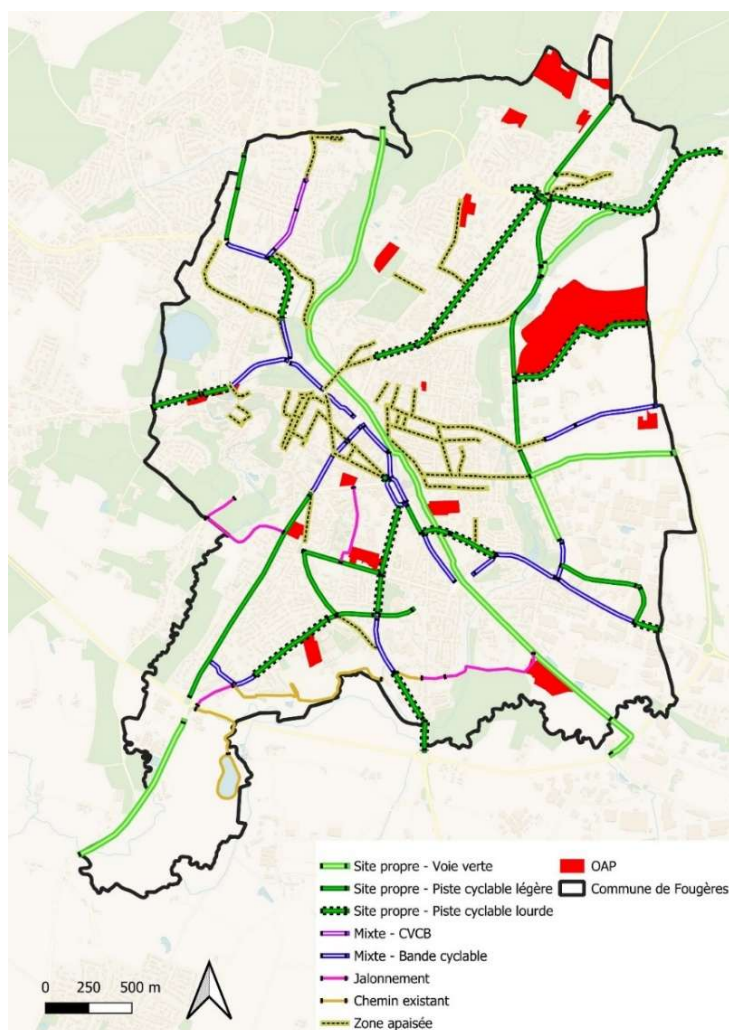
Dans le cadre de la construction du Pacte des mobilités locales avec Fougères Agglomération, le Département d'Ille-et-Vilaine a proposé de consulter les habitants de cette agglomération sous la forme d'un comité citoyen.

Le Département a officiellement annoncé le 12 septembre 2025, que le contournement nord de Fougères ne serait pas réalisé.

Sur l'accessibilité au centre-ville

Concernant les OAP 2-5-13 OAP 1 et 3, éloignées du centre-ville, ces sites sont situés à proximité relative d'un point de desserte du réseau des bus de Fougères Agglomération. Lors du renouvellement des DSP Transport, Fougères Agglomération se rapproche des services de la ville de Fougères pour réorienter le schéma de desserte au plus près des pôles générateurs de flux et d'habitat.

Le schéma Directeur cyclable validé en Conseil Municipal le 2 février 2024 se décline en 6 axes stratégiques et 14 actions concrètes en faveur des modes actifs. Cette démarche a permis d'élaborer le réseau cyclable de la Ville de Fougères en intégrant l'amélioration de la cyclabilité de la zone 30 tout en créant des continuités cyclables entre la zone 30 et les axes structurants. Le plan d'actions du schéma directeur cyclable permet d'inscrire dans la durée la volonté de renforcer le maillage cyclable à travers la ville, pour les déplacements du quotidien. Le schéma directeur cyclable de la Ville a été mené en lien étroit avec celui de Fougères Agglomération pour traiter notamment les connexions avec les communes voisines, et ainsi faciliter les déplacements cyclables vers le centre-ville, avec des aménagements dédiés.



Localisation des OAP sectorielles par rapport au schéma directeur cyclable

Sur le plan d'amélioration des déplacements

Le plan d'amélioration des déplacements 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 la mise en sens unique de nombreuses voies qui permettront de renforcer les doubles sens cyclables et améliorer les connexions des infrastructures avec le PEM et la voie verte qui assure l'ossature de liaison Nord-Sud de la ville.

La création d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM), a été conçu dans une démarche intégrée et concertée. Il repose sur un plan guide urbain et paysager, document stratégique, qui assure la cohérence des aménagements tout en respectant les spécificités locales. Ce plan guide, élaboré par une équipe pluridisciplinaire, définit les grandes orientations d'aménagement, notamment la gestion des flux de circulation, l'intégration des modes de transport doux, la végétalisation des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine existant.

L'insertion paysagère et urbaine est au cœur du projet. Les aménagements prévoient une végétalisation significative des espaces publics, la création de cheminements piétons sécurisés et l'intégration de pistes cyclables. Ces actions visent à renforcer l'attractivité du quartier, à améliorer la qualité de vie des habitants et à favoriser une mobilité durable.

2.15. Servitudes d'utilité publique

Réserve

Concernant les servitudes I4 de transport d'électricité, la RTE indique qu' **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire.

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire 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 90 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **90kV NO 1 EPINAY - FOUGERES - PONTMAIN**
- **90kV NO 1 ERNEE - FOUGERES**
- **90kV NO 1 FOUGERES - ROMAGNE - ST-BRICE-EN-COGLES**

Remarque concernant la protection des périmètres de captage

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

Réponse

La liste des servitudes I4 de l'annexe est mise à jour comme suit

I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15/06/1906 modifiée Loi du 08/04/1946 (article 35) Ordonnance du 23/10/1958 Décrets du 06/10/1967 et du 11/06/1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 06/10/1967 ou arrêté préfectoral du 11/06/1970 modifié	Liaison souterraine 90 000 Volts: Liaison souterraine 90kV NO 1 FOUGERES-LAUNAY Liaisons aériennes 90 000 Volts : Ligne aérienne 90kV NO 1 FOUGERES - ROMAGNE - ST-BRICE-EN-COGLES Ligne aérienne 90kV NO 1 ERNEE-FOUGERES Ligne aérienne 90kV NO 1 EPINAY - FOUGERES - PONTMAIN	RTE Groupe Maintenance Réseaux Bretagne ZA de Kerourvois Sud 29556 QUIMPER
----	--	--	---	---	--

Le tracé de la ligne souterraine est ajouté au plan graphique.

Le règlement est modifié comme suit :

Article 2 – le ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Les EBC ont été déclassés sous les lignes HT sur le document graphique. Modification faite également sur le rapport de présentation.

	PLU arrêté
	PLU pour approbation, suppression des EBC sous les lignes à très haute tension (20 m de part et d'autre des lignes)

Modification du tracé des Espaces Boisés Classés sous les lignes très haute tension

Le tracé des périmètres de captage a été mis à jour et corrigé sur le plan graphique et est reporté dans le rapport de présentation et les OAP.



Périmètre de captage éloigné et immédiat de la prise d'eau de Fontaine la Chèze.

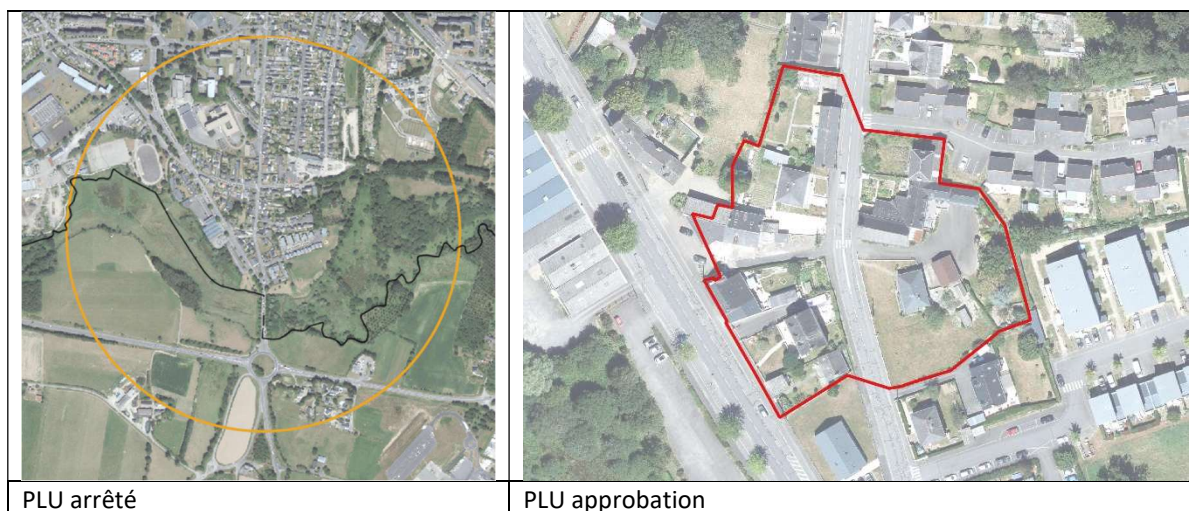
Suite aux remarques sur les servitudes d'utilité publique, la liste des servitudes a été revue et mise à jour. Les servitudes n'ayant plus d'existence ont été supprimées (PT1, INT1 et EL11) du plan et des documents écrits. Le tracé de la servitude AC2 a été corrigé après consultation des documents officiels.

Modification du périmètre délimité des abords

Par arrêté du préfet de Région en date du 29 septembre 2025, un périmètre délimité des abords (PDA) autour de La Chapelle Saint-Pierre d'Iné est mis à jour.

Le nouveau périmètre est reporté sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Approbation du nouveau périmètre délimité des abords de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné.



2.16. Divers

Les réponses à chacune des observations ci-dessous sont détaillées dans la fiche thématique en annexe.

Accueil des gens du voyage

Observation

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

Réponse

Pour rappel, Fougères dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage de 16 places créée en 2003, rénovée en 2009. En 2016, la compétence a été transférée à Fougères Agglomération. La capacité d'accueil de Fougères est complétée par l'aire de Louvigné-du-Désert qui dispose de 6 places. D'autres communes comme La-Selle-En-Luitré ont prévu d'étendre leur capacité d'accueil dans leur PLU.

Le SCOT et le PLUi à venir viendront homogénéiser cette question à l'échelle intercommunale. C'est pourquoi la Ville de Fougères n'a pas prévu d'étendre sa capacité d'accueil des gens du voyage.

Offre de formation

Observation

La croissance démographique annoncée est basée sur le maintien des habitants en ville dont les jeunes. Pouvez-vous résumer les structures qui peuvent constituer un pôle d'attraction pour retenir les jeunes sur Fougères (CAP, BEP, DUT,...) et l'offre de formation sur la commune pour des étudiants (nombre de places,...) a priori 8,7% en 2017 ?

Réponse

Présence d'établissements de formation à Fougères :

La commune de Fougères dispose d'une offre variée d'établissements de formation professionnelle répondant aux besoins diversifiés du territoire.

Le rapport de présentation est complété en ajoutant le point suivant au sommaire :

« 1.3.5. Offre de formation correspondant au marché de l'emploi du territoire »

Déchets

Observation

- tome B P257 que veut dire Pourront : Au sein des OAP les conditions de la collecte et de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain.

- tome B P271 il est indiqué : Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de traitement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions actuelles de gestion de déchets sur la commune.

La capacité du service gestionnaire a-t-elle été vérifiée du fait de la croissance des communes adhérentes ?

Existe-t-il des déchetteries/recycleries sur la commune ?

Réponse

Chaque projet sera examiné au cas par cas par le SMICTOM du Pays de Fougères qui organise la gestion des déchets dans le cadre de sa consultation lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le SMICTOM du Pays de Fougères dispose de toutes les compétences « déchets » sur son territoire : collecte, déchetterie, traitement. Il est compétent sur un territoire de 47 communes regroupant environ 90 000 habitants, a su adapter ses infrastructures et ses services à l'augmentation démographique et à l'évolution des besoins en matière de gestion des déchets.

Il existe 9 déchetteries gérées par le SMICTOM de Fougères dont une présente à proximité de Fougères, à Javené.

Annexes

La révision de la liste des annexes du PLU a été l'occasion de mettre à jour le périmètre d'étude de la création de la ZAC de Paron ainsi que l'arrêté de classement des voies bruyantes.

III. Modifications du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation

3.1. Modifications du règlement graphique

- I. *Demandes des PPA*
- II. *Demandes du public*
- III. *Demandes de la commissaire enquêtrice*
- IV. *Modifications du plan graphique*

I. Demandes des PPA

Les demandes des PPA induisant des modifications graphiques ont déjà été présentées dans les thèmes correspondants.

II. Demandes du public

Au cours de l'enquête publique, **une vingtaine de demandes de modifications graphiques** ont été formulées. Un tableau d'analyse de l'ensemble des demandes produites à l'enquête a été réalisé et associé au mémoire en réponse. Après analyse, les réponses ont été intégrées au plan graphique final. Ces modifications sont présentées dans le paragraphe suivant.

III. Avis de la commissaire enquêtrice

Certaines demandes de particuliers reçoivent un avis défavorable du fait des enjeux environnementaux (PLU-C23, PLU-C29, PLU-C31, PLUCO3, PLU-CO5, PLU-CO7) La CE note le cas particulier de la demande C12 qui porte sur un espace patrimonial qui mérite une attention particulière du fait des possibilités de mise en valeur pour la ville en termes d'aménités et d'attractivité. Cet espace remarquable en cœur de ville mérite une réflexion globale d'aménagement qui est validée par la commune. Le PLU est modifié pour le prendre en compte.

Des demandes portent sur l'installation d'artisans ou professions libérales qui ont indiqué lors de l'enquête ne pas avoir de possibilités d'installation (PLU-C15, PLU-C13, PLU-C17, PLUC18, PLU-CO8); Cette situation semble confirmée par les avis de la CMA et CCI Quelques limites de zones vont évoluer pour prendre en compte des demandes justifiées sur des cas particuliers (PLU-C22, PLU-CO2, PLU-M9) et des ER vont évoluer (PLU-C5, PLUCO6) Suite à la demande de la CCI une évolution du zonage de la Guénaudière est prévue.

En conclusion, La commune a examiné toutes les contributions et des évolutions du règlement graphique sont validées

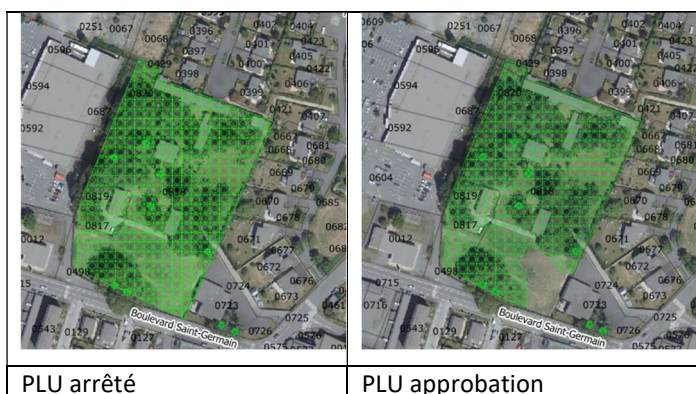
IV. Modifications du plan graphique

Modification suite aux contributions lors de l'enquête publique

1. **Modification d'un EBC boulevard Saint Germain**

Demande formulée à l'enquête : modification des contours de l'EBC située sur la parcelle AB 818 pour la faisabilité d'un projet immobilier.

Réponse de la commune : Avis favorable à l'ajustement de l'EBC en cohérence avec les contours du projet. La protection des arbres remarquables est assurée, et la zone d'EBC concernée par la suppression correspond à un espace actuellement non boisé. Le plan de l'EBC ne sera pas supprimé, mais ajusté afin de refléter les engagements pris dans le cadre de la réalisation du projet immobilier.

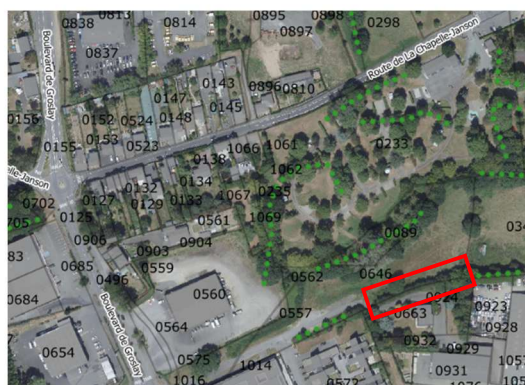


PLU arrêté

PLU approbation

2. **Suppression d'une haie de lauriers palmes**

Dans le cadre de l'enquête public, une remarque du public a pointé le fait qu'une haie de lauriers palmes, espèce invasive, était protégée sur le règlement graphique du PLU. La protection de cette haie a été supprimée.

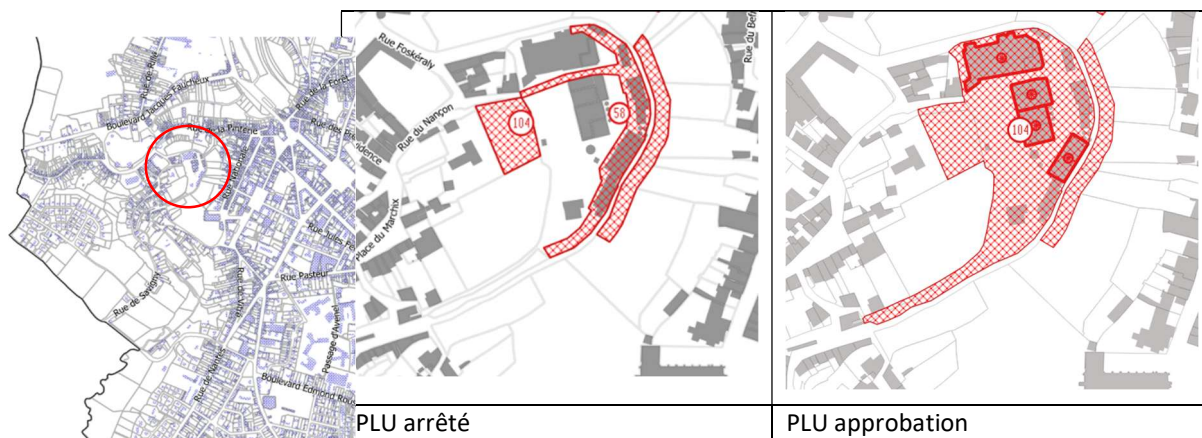


3. **Modification de l'emplacement réservé sur la laiterie Nazart et étoilage des bâtiments**

Une contribution du public concerne l'ancienne laiterie Nazart. La gérante de la SCI prairies de la Roche, secteur à valeur naturelle et patrimoniale, souhaite maintenir la propriété dans son intégralité et valoriser les bâtiments emblématiques de 5 000 m². Demande que l'emplacement ER104 qui est au niveau de la zone constructible reste constructible et demande un projet global.

Réponse : Le site fait actuellement l'objet d'une réflexion dans le cadre d'un projet global. Après une rencontre avec la propriétaire, il est retenu d'étendre l'emplacement réservé aux parcelles AT 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 689, 690. La Ville va engager une procédure d'acquisition du site.

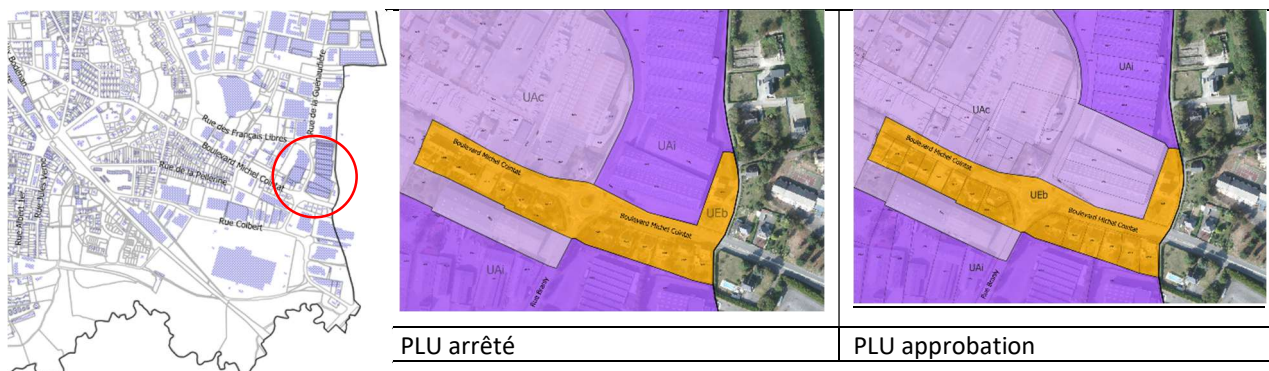
Les bâtiments présentant un caractère patrimonial doivent être identifiés au PLU pour permettre leur changement de destination.



4. Modification de la limite entre les zones UAi et UAc proche de la Guénaudière.

Une contribution du public concerne le zonage des parcelles situées le long du boulevard Cointât classées en UAi et demande que le bâtiment au sud soit reclassé en UAc comme les parcelles plus à l'ouest car ce lieu correspond à une entrée de ville et une continuité commerciale visible du centre-ville. Demande soutenue par CCI.

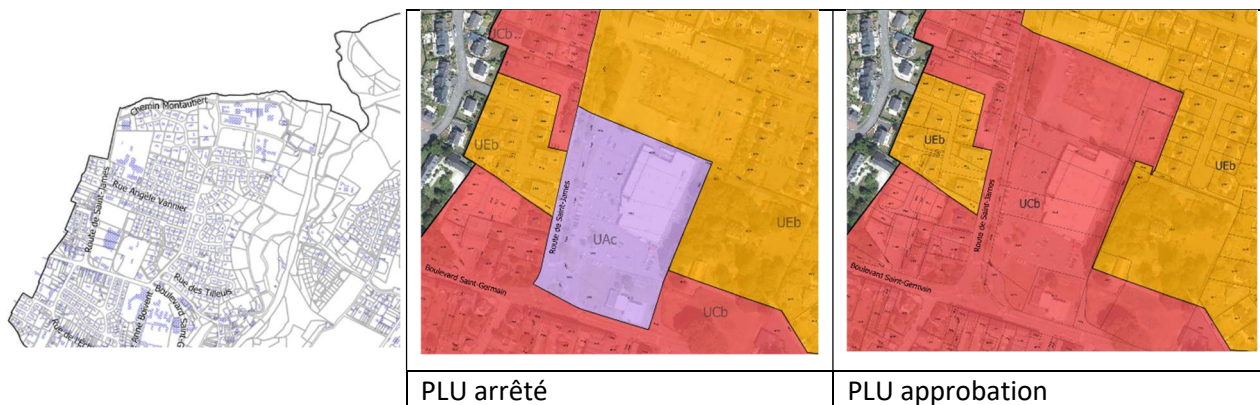
Réponse : Avis favorable au classement en UAc des parcelles BD 962 et 963.



5. Modification du zonage rue de Saint James (Intermarché)

Une contribution du public concerne les parcelles sur lesquelles se situe le centre commercial Intermarché, et celles limitrophes situées au nord et appartenant au groupe. Un projet de nouveaux bâtiments est prévu sur l'ensemble avec des logements. La demande correspond au reclassement en UCb sur l'ensemble des parcelles pour permettre une mixité d'usage.

Réponse : Un avis favorable de principe est émis concernant la modification du zonage de UAc vers UCb, en vue de permettre la réalisation d'un ensemble commercial assorti d'un immeuble de logements. Dans cette perspective, une rencontre avec l'architecte-conseil devra être programmée. Elle aura pour objectif d'accompagner l'évolution du projet afin d'en garantir la qualité urbaine et architecturale pour ce projet de renouvellement urbain.



6. Modification de la limite entre les zones NPb et UEb à la haute Forairie

Une contribution du public concerne le tracé d'une limite entre un zonage NPb et UEb sur la zone de la haute Forairie et demande le maintien de la parcelle AX003 en UEb en raison des bâtiments existants. La demande concerne également la suppression de l'EBC sur la parcelle AX007.

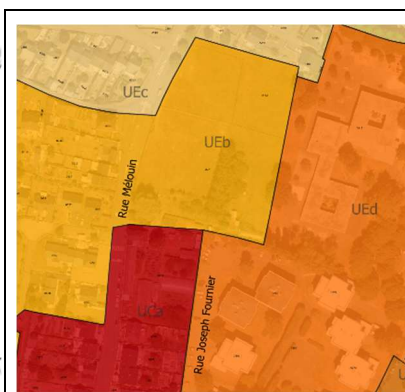
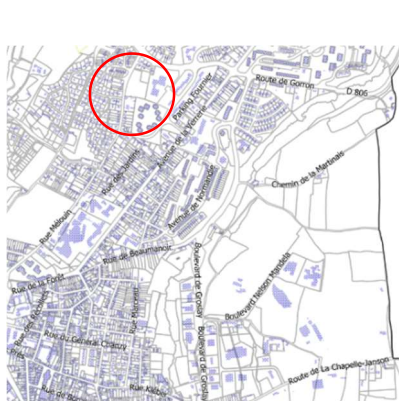
Réponse : Avis favorable à une réduction de la zone NPb, sans suppression complète, afin de préserver l'environnement du manoir repéré sur le plan patrimonial. Dans le cadre de cette modification, un bâtiment passe en zone U et est donc supprimé de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone N. Avis également favorable à un ajustement de l'EBC, sous réserve de son maintien. Le projet d'aménagement devra être examiné en phase pré-opérationnelle avec l'architecte-conseil afin de définir un découpage permettant de concilier les enjeux suivants : densité, urbanisme de hameau en bordure de zones naturelles.



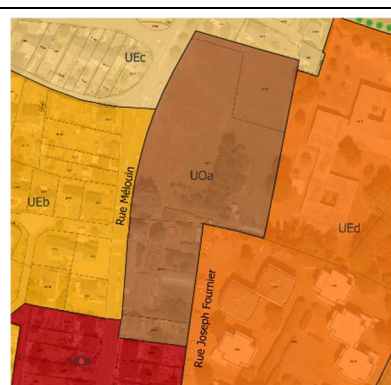
7. Modification du zonage rue Mélouin

Une contribution du public concerne le zonage de la parcelle AH 461 et demande une modification du zonage UEb pour permettre la construction de bâtiments de gabarit supérieur à R+2

Réponse : Avis de principe favorable de modification de zonage en UOa (9-13 m). Un projet d'ensemble devra être soumis à l'architecte conseil pour garantir un aménagement qualitatif au plan paysager et environnemental. L'ensemble des parcelles concernées par l'OAP rue Mélouin changent ainsi de zonage.



PLU arrêté

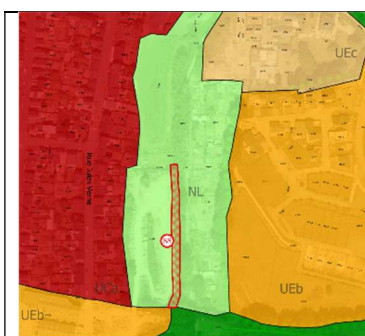
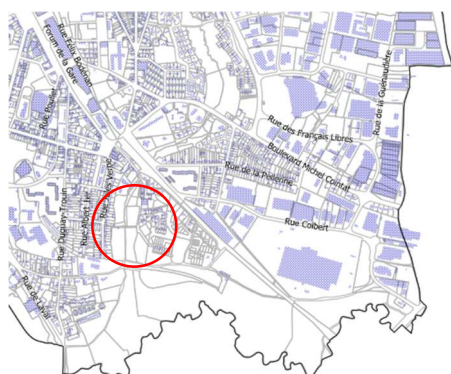


PLU approbation

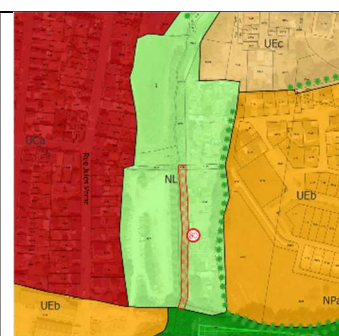
8. Modification d'un emplacement réservé Chemin Bertin

Une contribution du public concerne la liaison piétonne prévue dans le POS avec le chemin de la Grille.

Réponse : Dans le cadre de l'instruction de cette demande, il est apparu que l'emplacement réservé n°88 inscrit au PLU était mal positionné. Celui-ci est corrigé pour que la Ville puisse se 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.



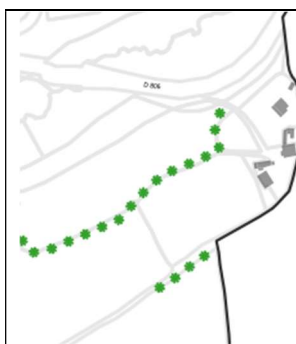
PLU arrêté



PLU approbation

9. Protection des haies sur le site de Paron

Inscription de haies à protéger sur le site de la Cour Gelée, au Nord de Paron.



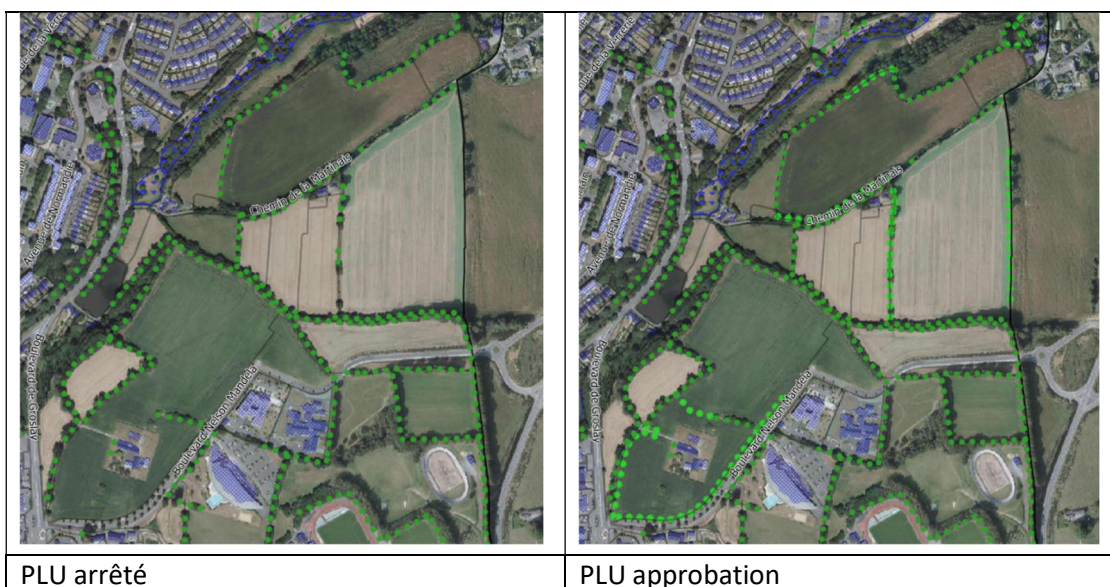
PLU arrêté



PLU approbation

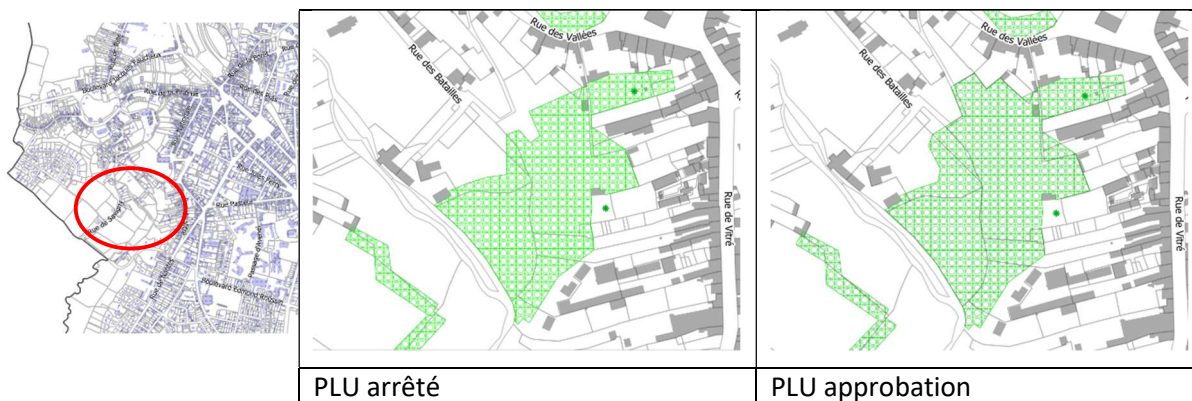
10. Ajout de haies au nord de Paron (Breizh Bocage)

Inscription de haies à protéger dans le cadre du projet Breizh Bocage pour la création et la restauration des haies bocagères. Ajout de 2 haies à l'Est et à l'Ouest de la parcelle BC n° 32 en zone NPa au projet de PLU.



11. Classement des parcelles en EBC

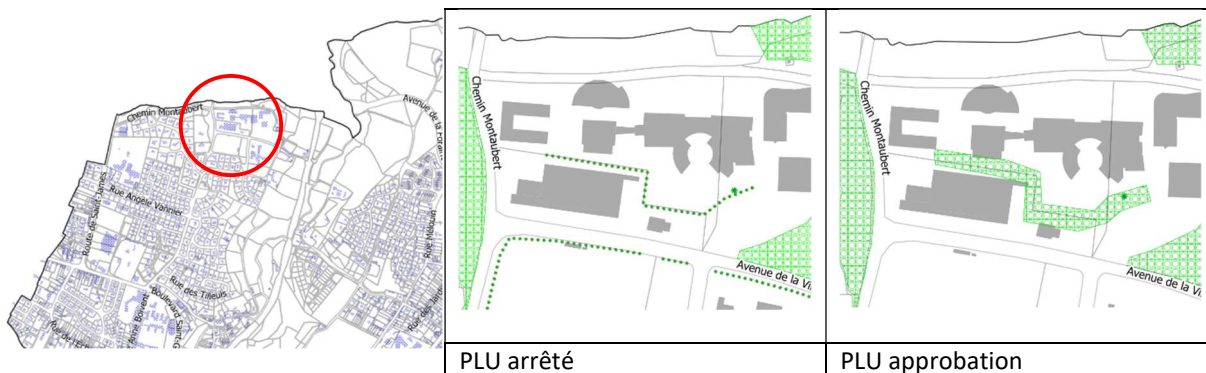
- Classement des parcelles AT 712, AT 713 et AT 642 pour étendre l'EBC au-delà du parc Strée et protéger les boisements existants sur ces parcelles.



- Classement de la parcelle BD 741 site du Gué Pailloux pour prolonger l'EBC existant.



- Substitution d'une protection d'une haie en EBC sur la parcelle AX 167 où est implanté le lycée Jean-Baptiste Le Taillandier.



12. Ajout de zone humide – Carrefour Boulevard Michel Cointat – Boulevard de Groslay

Suite à une étude de terrain par le SAGE Couesnon en présence des services techniques de la Ville, il a été constaté l'existence d'une zone humide qui est reportée au plan graphique.



13. Inventaire des arbres remarquables

Suite à des observations des services de la mairie, l'inventaire des arbres remarquables est mis à jour et complété, le tableau dans le règlement écrit est également mis à jour.

- a. **Cotterêts.** Suppression d'un chêne pédonculé sur la parcelle AZ 189 rue de Carentan suite au diagnostic sanitaire établi par les services de la Ville qui l'a jugé mort.



- b. **Lycée Jean-Baptiste Le Tallandier.** Suppression d'un séquoia géant sur la parcelle AX 177 suite au diagnostic sanitaire établi par les services de la Ville qui l'a jugé mort



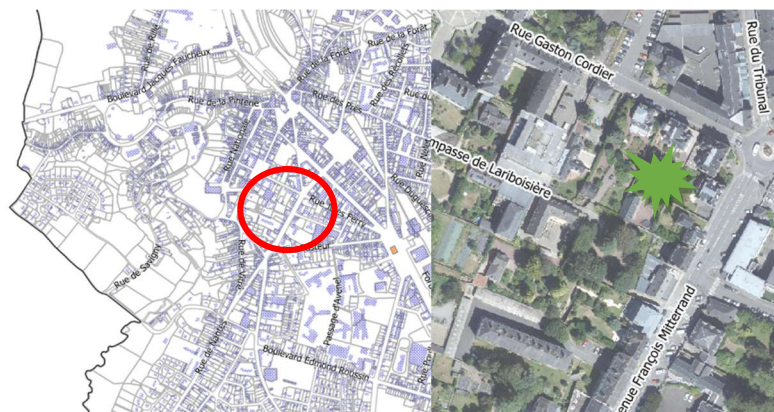
- c. **Rue du Cheval Noir.** Ajout d'un hêtre à protéger sur la parcelle AW 459.



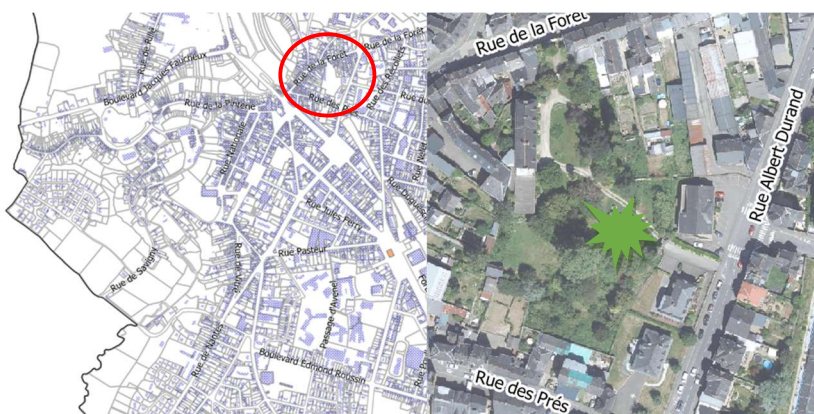
- d. **Rue de Nantes.** Ajout de deux arbusiers à l'inventaire des arbres remarquables à protéger sur la parcelle AR 761.



- e. **Rue Gaston Cordier.** Ajout de deux hêtres sur la parcelle AS 566 dont un hêtre pourpre

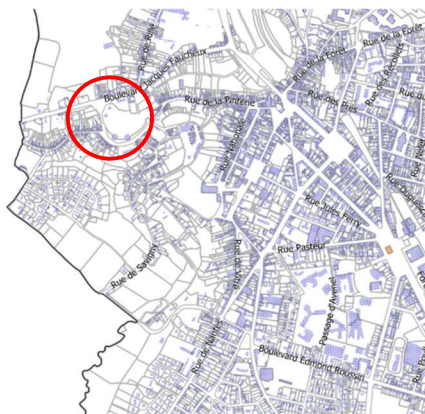


- f. **56 rue de la Forêt-Clot Morel.** Ajout d'un noisetier japonais AD 356



14. Ajout d'un linéaire commercial sur la Place Raoul II

Une partie du linéaire commercial a été omise le long des commerces de la Place Raoul II. Il est donc ajouté pour préserver le maintien et le développement d'une dynamique commerciale sur ce site touristique et éviter la mutation en logements.

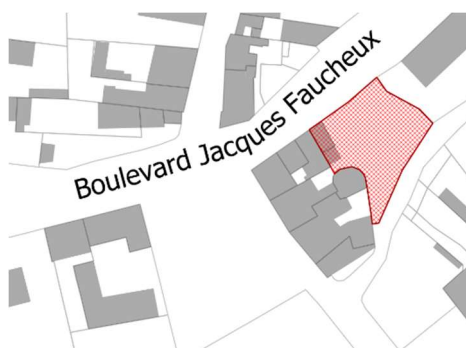
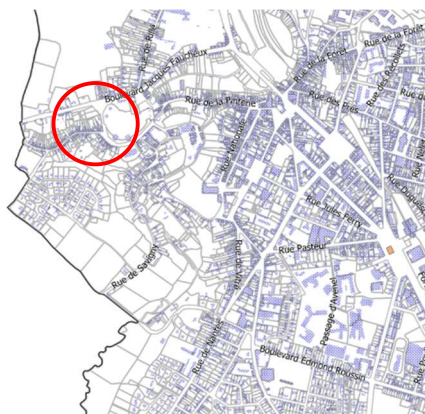


15. Ajout d'emplacement réservé

En novembre dernier, le toit de la maison du 63B du Boulevard Jacques Faucheux, appartenant à la Ville, s'affaissait. Après un étayage d'urgence, la partie située au-dessus du rez-de-chaussée a été démolie, en décembre, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, dans l'attente d'un projet plus global. Parallèlement à ce chantier de mise en sécurité, la Ville de Fougères est sur le point d'acquérir la Tour Dugué, une tour défensive située également Place Raoul II pour cause d'état d'abandon manifeste par la propriétaire. Ces deux biens sont mitoyens avec parcelle AC 196.

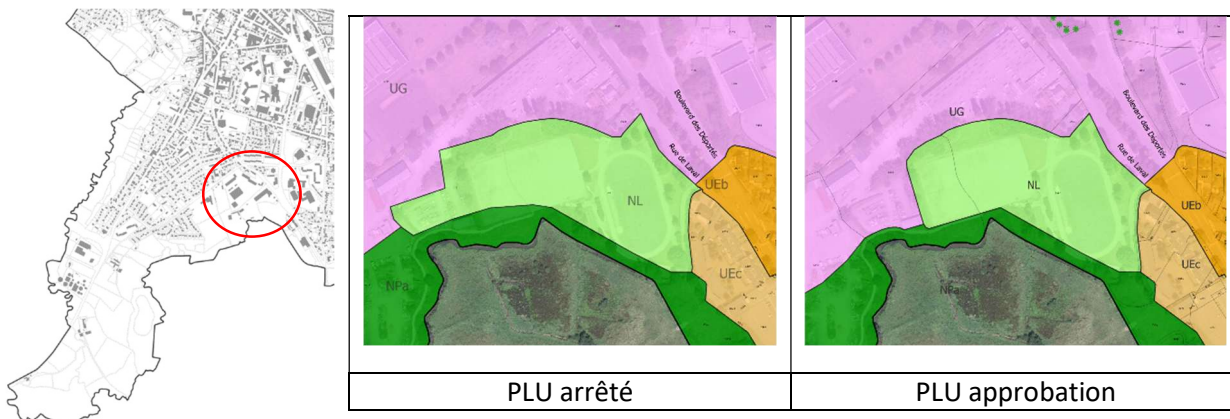
Cet îlot est stratégiquement situé non seulement au plan historique, mais aussi au regard des projets actuellement portés par la Municipalité : le projet de Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine, la remise en valeur des douves du Château. Le projet de réhabilitation de la Tour par la Ville de Fougères va contribuer à mettre en valeur l'ensemble du site.

Ce projet figure dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation nommée « Secteur 8 : Abords de la carrière et du Rocher Coupé, du château et îlot Porte de Rillé » du PLU arrêté.



16. Modification de la zone UG au niveau du centre technique municipal

La zone UG est étendue au niveau du centre technique municipal en raison de l'état physique du lieu déjà remblayé. De plus, cette zone fut le lieu, il y a plusieurs décennies, d'une décharge ce qui peut remettre en question son classement en zone naturelle.



17. Ajout de bâtiments étoilés pour le changement de destination en zone N

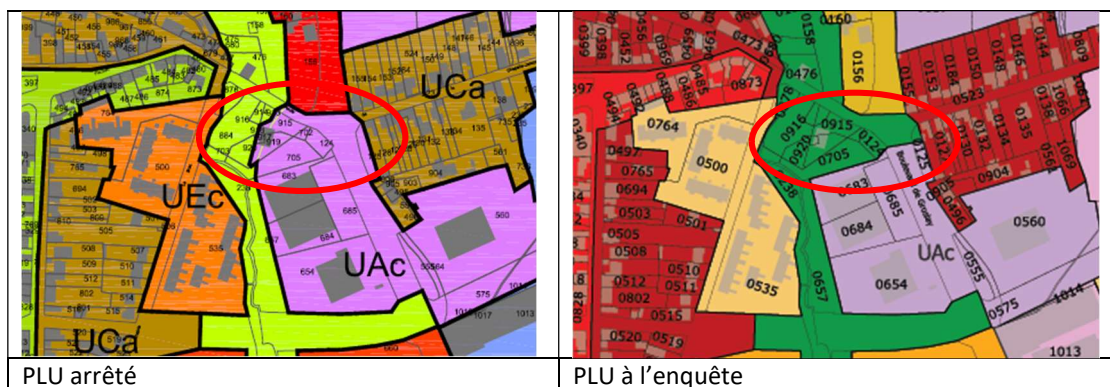
A la suite d'une demande lors de l'enquête publique sur le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, un travail d'identification de ces bâtiments a été réalisé et a permis d'ajouter 3 sites repérés (sites 8, 9 et 10).



Modifications apportées avant l'enquête publique

Deux modifications graphiques ont été apportées sur le dossier avant l'enquête publique sur le plan de zonage. Ces modifications concernent des erreurs matérielles faites par le bureau d'étude sur le dossier d'arrêt et ont été discutée avec la commissaire enquêtrice.

1. La limite entre la zone NPa et la zone UAc au croisement de la rue Kléber et du boulevard de Groslay est ajuster pour reprendre celle inscrite au PLU de 2013.



2. Ajustement de la limite entre les zones UCd/UEc et UCb sur la rue Kléber pour plus de cohérence sur la limite de la densification limitée le long de la rue.



Figure 1 Rue Kléber A: localisation du site sur la commune de Fougères. B: Plan arrêté actuel. C: proposition de modification des limites de la zone UCb

3.2. Orientation d'Aménagement programmatiques et sectorielles

- I. Demandes des PPA
- II. Demandes du public et observations de la commissaire enquêtrice
- III. Modifications des OAP
 - 1. OAP sectorielles
 - 2. OAP thématiques

I. Demandes des PPA

Rappel des demandes de l'Etat

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

Réponse : Pour répondre à cette demande la surface classée 1AU est diminuée. L'OAP Chemin du Pâtis est modifiée et reclassée en 2AU. L'OAP Paron est modifiée, une partie de la zone classée en 1AU est reclassée en 2AU.

DEMANDES :

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

Réponse de la Mairie :

Plusieurs sites ont été identifiés dans le PLU pour contribuer à cet objectif de production de 22 %, équivalent à 286 logements locatifs sociaux à comptabiliser parmi les 1300 logements prévus au projet de PLU. Les objectifs de production de LLS se déclineront dans les principales opérations prévues dans les OAP, tous secteurs confondus.

DEMANDES :

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

Réponse de la mairie : Une étude plus complète sur les zones humides et les inventaires associés seront entrepris ultérieurement à la présente procédure. Des compléments sont apportés sur l'OAP.

Observation :

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

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

Réponse de la mairie : L'OAP énergie intègre des compléments en lien avec les actions du PCAET.

Avis de la MRAe

L'Ae recommande de traduire les volontés en matière de priorisation et de typologie de logements

Réponse de la Mairie :

La priorisation et la typologie de logements sont traduites dans les OAP sectorielles. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en création de logements détaille la temporalité en fonction du type de projet. L'objectif de densité de logements des différentes OAP traduit quant à elle, les différentes typologies de logements imposées dans les OAP.

Avis du Conseil départemental :

Recommandations : renforcer dans les OAP les orientations de réduction des ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau et de compensation des impacts

Réponse de la Mairie :

Le nouveau zonage de gestion des eaux pluviales impose des règles pour les nouvelles constructions concernant la réduction de l'imperméabilisation des sols et la gestion par infiltration des eaux pluviales.

Ces règles favorisent donc la diminution des ruissellements et de l'écoulement vers les cours d'eau, notamment pour les OAP.

Avis de Fougères Agglomération

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

Réponse de la Mairie :

Le schéma Directeur cyclable validé en Conseil Municipal est mentionné au sein des OAP sectorielles.

Avis de la CMA

Dans les OAP anciens sites industriels envisager une composante artisanale

Réponse de la Mairie :

L'ajout d'activités artisanales dans les projets urbains (friches industrielles) renforce la diversité des fonctions économiques et facilite la transition de certains sites. Le règlement encourage la mixité fonctionnelle dans l'ensemble de ses zones et n'interdit pas le développement d'activités artisanales ou commerciales

Avis de la CA

Densité trop faible dans les zones AU.

Réponse de la Mairie :

Une densité minimale de 30 logements par hectare est imposée pour le secteur de Paron en conformité avec les objectifs du PLH. Cet objectif permet de respecter une densité ambitieuse et adaptée à l'environnement urbain avoisinant.

Ce chiffre indique une densité minimale de logements qui est systématiquement dépassée, en témoignent les projets déjà réalisés (ex : Annexe Duguesclin, La Placardière).

Avis de la commune de Lécousse

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

Réponse de la Mairie :

Une attention particulière sera portée à cette demande lorsque les études, puis les travaux seront programmés pour l'aménagement de cette orientation inscrite au PLU.

Avis de la commune de Laignelet

Pour le Pâtis préserver la sécurité pour la circulation des voitures et piétonnes pour l'accès à la forêt, assurer la continuité des corridors écologiques

Réponse de la Mairie :

Sur le Chemin du Pâtis, le site est reclassé en 2AU dans le cadre de la procédure de révision, la circulation de véhicules ne devrait donc pas subir d'accroissement lié à l'urbanisation immédiate.

Il est inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Pâtis/Forairie, qu'un inventaire zone humide, faune/flore, du fait de la proximité avec la ZNIEFF et d'une zone humide sera nécessaire préalablement à l'urbanisation future de ce site.

II. Demandes du public

-Demandes d'évolutions :

OAP 6, Fontaine la Chéze : modifier le tracé de la voirie et tissu urbain à clarifier pour prendre en compte un bâtiment de 24 logements en cours

Réponse : L'OAP Fontaine La Cheze est adaptée en fonction du permis d'aménager accordé.

OAP 11, Chapelle Janson : L'accès à l'ouest n'appartient aux propriétaires de la parcelle sur laquelle est prévue l'OAP. Demande de ne garder que l'accès Est.

Réponse : L'OAP est révisée pour prendre en compte la demande concernant les accès. Les deux accès sont conservés : le principal, situé à l'est, est obligatoire, tandis que l'accès le plus à l'ouest est optionnel, à réaliser en fonction des commodités d'accès, en particulier pour les véhicules de secours.

OAP 14, JB Martin : Projet avec 7 immeubles de 150 logements. Deux accès boulevard E. Roussin R+4 en fond avec progression de hauteur à partir du bd Roussin

Réponse : avis favorable pour supprimer le principe d'accès sur le BD E. Roussin. En revanche, avis défavorable à l'augmentation des hauteurs, car elles ne peuvent pas dépasser les hauteurs maximales autorisées dans toutes les zones du PLU : quartiers de maisons de ville en R+1 majoritairement. Aussi, les hauteurs autorisées restent celles de la zone UOb, soit 12 m (hauteur façade) et 18 m (hauteur sommet de la construction).

Avis de la commissaire enquêteur

Commentaire CE

Pour les OAP sectorielles

Les N° de sites divergent entre la page 4 et la page 5

Pour l'accès au projet outre la desserte automobile et piétonne, les transports en commun sont pris en compte. La densité minimale est précisée mais la densité optimale aurait pu être présentée.

La part de logements sociaux n'est pas précisée

Question de la CE

La temporalité et la part de logements sociaux ne sont pas précisées. Lors de l'enquête des contributeurs n'ont pas trouvé claire la typologie des constructions notamment les hauteurs ; Des compléments pourraient être apportés sur les dispositions pour la réduction de la consommation en énergie (orientations des bâtiments).

Réponse de la Mairie :

La temporalité et la part de logements sociaux sont précisées dans le tableau récapitulatif et dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Les hauteurs des constructions sont encadrées par le règlement pour chacune des zones du PLU.

L'OAP énergie est complétée au regard des recommandations du PCAET.

L'appréciation de la CE

Sur la forme

La présentation des OAP est claire et pédagogique, illustrée de schémas et photos. Elle pourrait être allégée sur les références au contexte ou à la réflexion amont gênant la lisibilité des OAP.

Sur le fond

La présentation thème par thème permet de prendre facilement en compte les préconisations.

L'objectif de limiter l'imperméabilisation est à souligner.

Lors de l'enquête des contributeurs n'ont pas trouvé claire la typologie des constructions notamment les hauteurs, la commune n'a pas répondu sur ce point. Dans la rédaction finale la commune devra veiller à la compréhension par le public.

Une attention devra être apportée dans les OAP à la hauteur des bâtiments prévus sur les périphéries des opérations afin de les intégrer au bâti existant et ne pas impacter le « droit au soleil » des riverains. Une mention pourrait être apportée dans la rédaction.

Des compléments seront apportés dans les OAP comme l'a validé la commune dans son MER sur les logements sociaux, les structures de mobilités douces et la densité.

L'OAP -11 va évoluer pour prendre en compte la sécurité des accès et l'OAP 6 pour prendre en compte un permis d'aménager déjà accordé

L'OAP 2 Chemin du Pâtis a été largement remise en cause, des propositions ont été faites pour faire évoluer le projet. La commune diffère le projet ce qui lui permet de répondre aux enjeux de consommation foncière et

annonce une étude complémentaire ce qui lui permettra de répondre aux questions des riverains sur les enjeux de circulation et environnementaux.

L'OAP 14 prendra en compte la difficulté d'un accès Bd Roussin mais maintiendra une hauteur limitée.

Dans les OAP sur les anciens sites industriels la CE recommande de compléter les objectifs fixés par des dispositions particulières pour permettre l'installation d'artisans. De nombreuses interventions ont porté sur ce point qui est un sujet qui apparaît sensible.

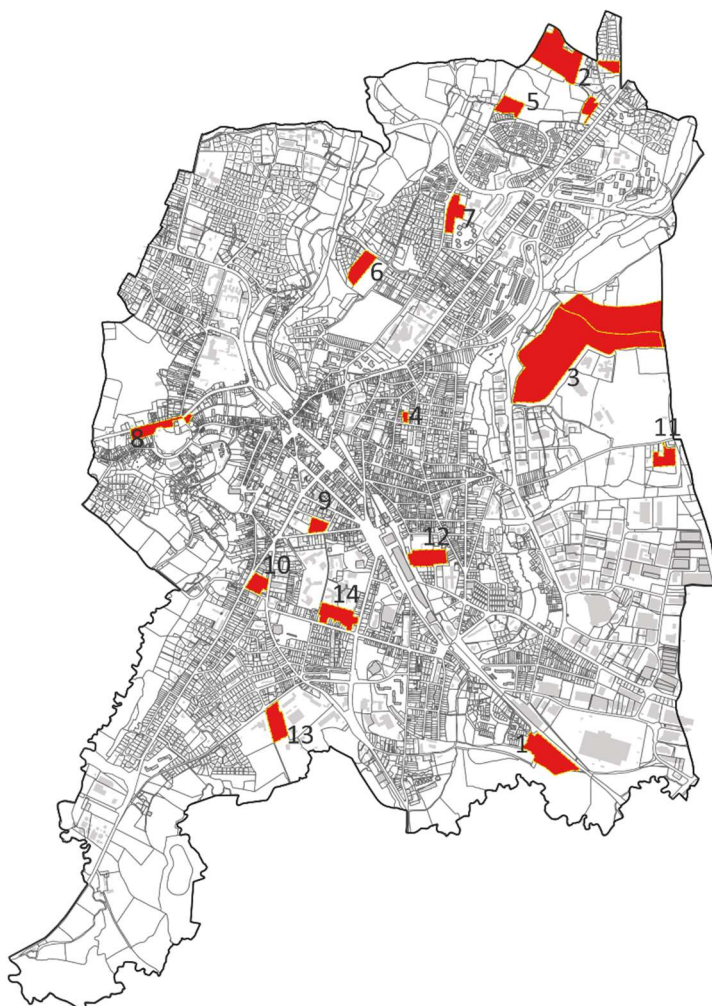
L'OAP énergie sera complétée pour prendre en compte le PCAET

Les autres OAP n'évoluent pas.

En conclusion, La CE souligne l'objectif affiché de neutralité des opérations par rapport à la lutte contre le ruissellement. La CE note que la rédaction sur les dispositions communes aux OAP sera complétée et que les OAP 1, 6, 9, 11 et 14 vont évoluer pour prendre en compte les contributions du public et des PPA. L'OAP 2 est différée ; Les OAP des anciens sites industriels devront prendre en compte les enjeux pour l'activité artisanale.

III. Modifications des OAP

I. OAP sectorielles



Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones de projet, composées de zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU) ou de secteurs de renouvellement urbain, majoritairement destinées à des programmes de logements.

Secteur 1 : La Placardière

Secteur 2 : Chemin du Pâtis

Secteur 3 : Paron

Secteur 4 : Rue Chanzy

Secteur 5 : La Forairie Sud

Secteur 6 : Secteur Fontaine la Chèze

Secteur 7 : Rue Mélouin

Secteur 8 : Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, Ilot Porte Rillé

Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli

Secteur 10 : Ilot ancienne usine Bertin

Secteur 11 : La Chapelle Janson

Secteur 12 : L'Annexe Duguesclin

Secteur 13 : La Bayette Enfumée

Secteur 14 : Ancienne usine JB Martin

Pour chaque OAP, les modifications sont présentées ci-dessous.

Secteur 1 : La Placardière

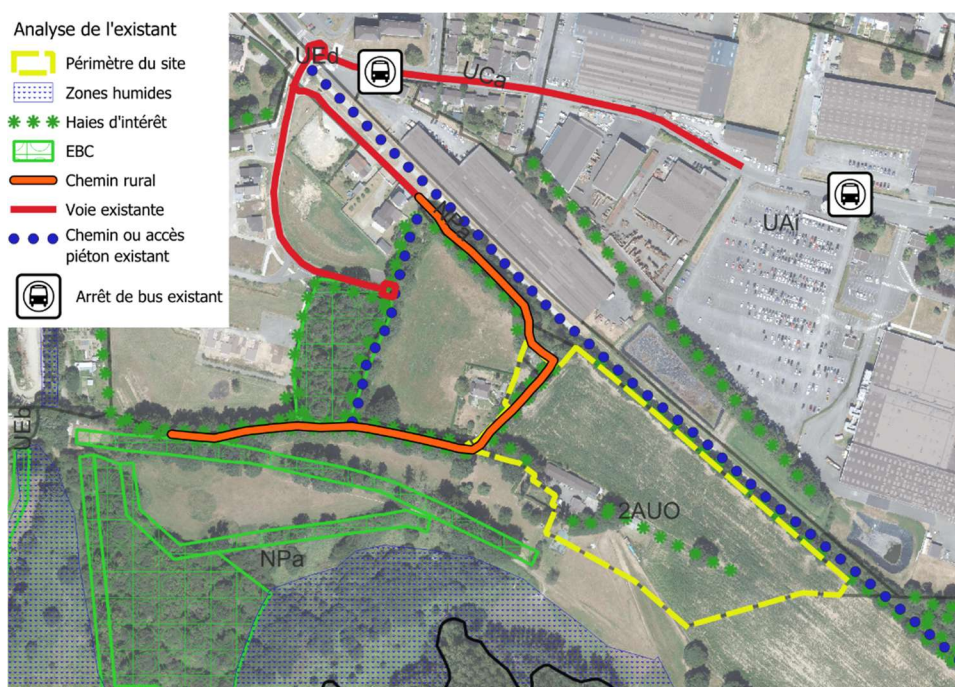
1.1 Diagnostique

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie sud de l'agglomération.	Zonage au PLU	2AUO
		Surface	Surface du site : 2,77 ha Surface réellement aménageable et destinée à l'habitat : 2,54 ha

1.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre de logements minimum attendus: 76 logements (30 lgts/ha minimum)
---	--

Ajout d'une protection de haie sur les arbres des parcelles BE 17, 58 et 59

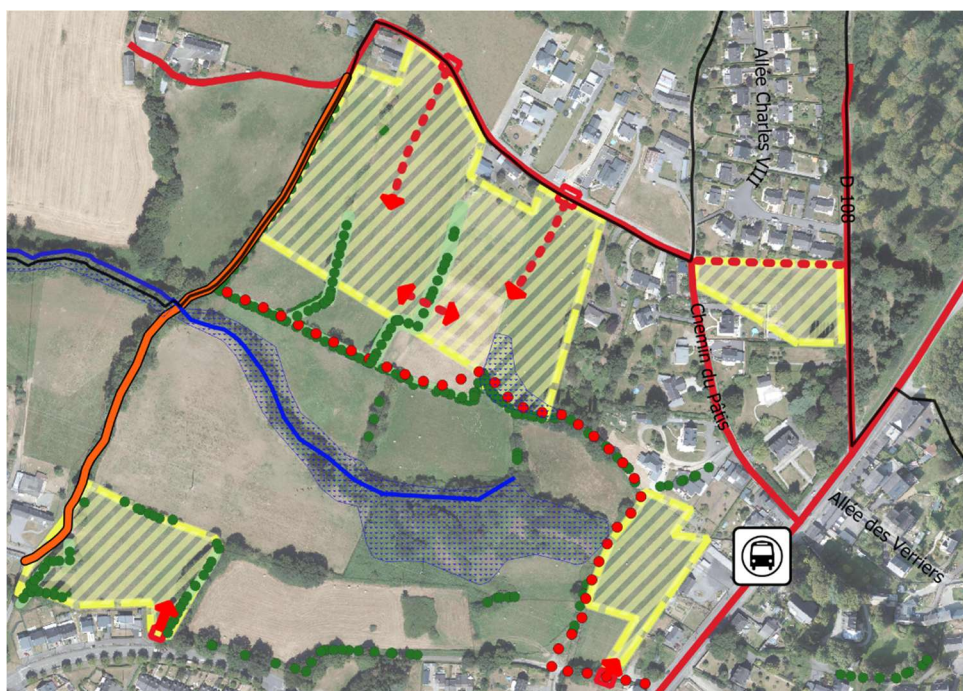


Secteur 2 : Chemin du Pâtis2.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie nord de l'agglomération.	Zonage au PLU	2AUO
		Surface	Surface du site 4,67 ha Surface aménageable 4,49 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Au sud du site se trouve une zone humide.		

2.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 135 logements (30 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'urbanisation du site sera soumise à la réalisation d'une étude de la faune et la flore du fait de la proximité de ZNIEFF et une étude de l'extension de la zone humide.

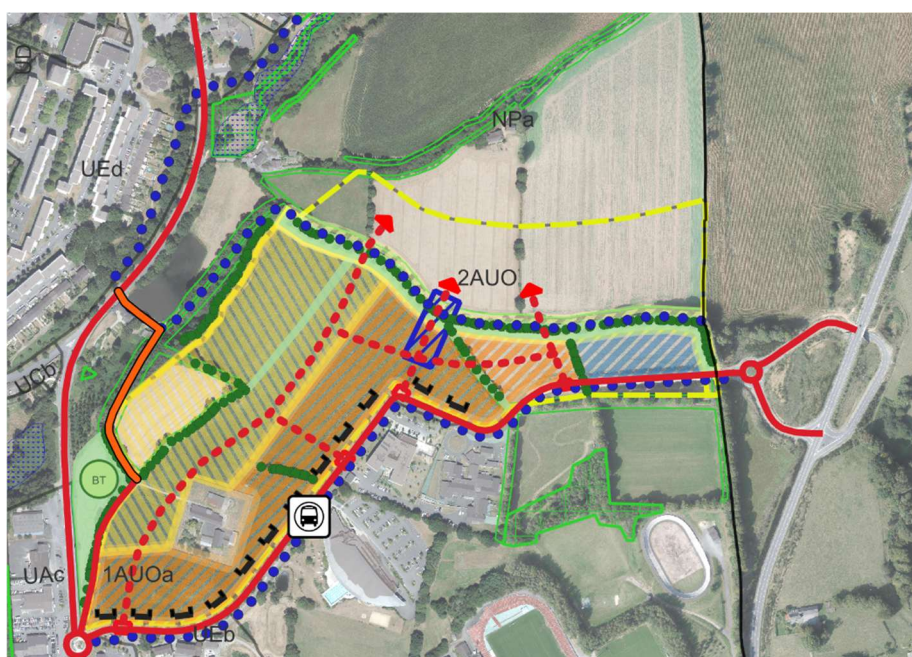


Secteur 3 : Paron**3.1. Diagnostic :**

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie est de l'agglomération	Zonage au PLU	1AUOa / 2AUO
		Surface	Surface du site : 19,8 ha Surface réellement aménageable et destinée à l'habitat : 11,41 ha en 1AUO; 6,02 en 2AUO ha et aux équipements : 1 ha en 1AUO

3.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 522 logements (30 lgts/ha minimum) - nombre de LLS attendus : 120 logements
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : Il est attendu un pôle de centralité composé d'une mixité fonctionnelle permettant l'installation d'activités libérales et de commerces de préférence en entrée de quartier.



Secteur 4 : Rue Chanzy4.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOa
		Surface	0,15 ha

4.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 9 logements (60 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : La réhabilitation de l'usine est encouragée en prenant en compte la programmation de logements attendue sur ce site. Dans l'hypothèse d'une démolition de l'ancienne usine, l'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif ou collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 60 logements/ha. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation. 2. Paysage et constructibilité : Dans l'hypothèse d'une opération de logements neufs, la composition du projet devra proposer une urbanisation optimisée et cohérente du site, permettant notamment de construire au cœur de l'îlot. Le projet devra prévoir la réalisation de constructions en accroche de la rue du Général Chanzy au sud, créant un front urbain venant ainsi dialoguer avec le front bâti existant de l'autre côté de la rue. Ce front bâti sur rue devra maintenir un passage pour accéder à l'espace en deuxième rang, avec des constructions de moindre hauteur sur ce cœur d'îlot pour limiter l'impact sur l'ensoleillement des jardins en arrière des maisons implantées rue Amiral de Guichen.

Secteur 5 : La Forairie Sud5.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	2AUO
		Surface	Surface du site 0,94 ha Surface aménageable 0,78 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Des espaces boisés classés protégés sont situés sur la partie ouest.		

5.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

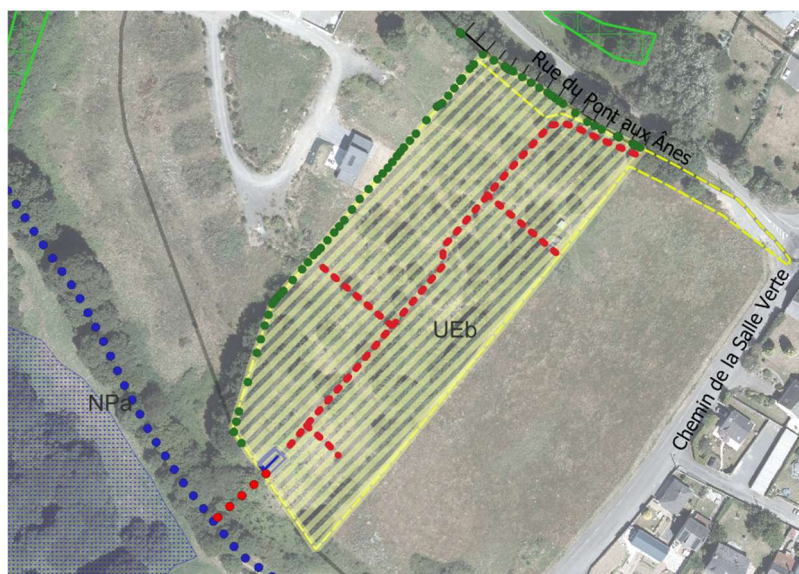
Objectifs de production de logements	- nombre minimum de logements attendus: 24
---	---

**Secteur 6 : Rue de Fontaine la Chèze**6.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie de l'agglomération, au sein d'espaces partiellement urbanisés.	Zonage au PLU	UEb
		Surface	Surface du site 1,21 ha

6.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre minimum de logements attendus : 36 logements programmés, 24 déjà réalisés - nombre de LLS attendus : 12 logements
---	---



Secteur 7 : Rue Mélouin

7.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au sein de l'agglomération, en rive de la rue de Mélouin	Zonage au PLU	UOa
		Surface	Surface aménageable 0,80 ha

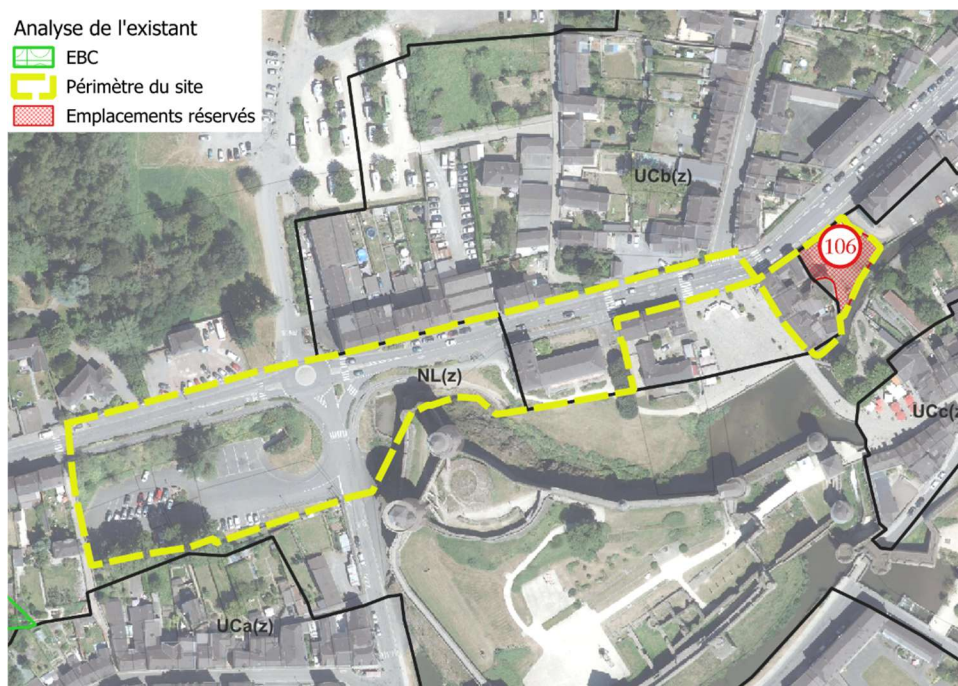
7.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre minimum de logements attendus : 28 logements programmés (PA déposé)
---	--



Secteur 8 : Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, et îlot Porte Rillé**8.1. Diagnostic :**

Contexte urbain	Espace public majeur de la ville, situé en entrée d'agglomération, sur un espace touristique associant les abords du château et le site du Rocher coupé.
Éléments de diagnostic et enjeux	Le boulevard Fauchaux, ancienne Route de Rennes créée à la fin du 18^{ème} siècle, a été réalisée en surplomb de la vallée du Nançon qui baigne les douves du Château (cf diagnostic photographique page suivante). L'îlot de la Porte Rillé se situe en avant du Château de Fougères au nord et intègre une partie majeure de l'enceinte urbaine de la ville : la Porte de Rillé. (cf rapport de 2011 établi par Nicolas Faucherre, architecte spécialiste des fortifications). La seconde tour a disparu, ses vestiges sont probablement enfouis sous les pavés de la Place Raoul 2. Un emplacement réservé est ajouté sur le site. Cet îlot est par conséquent stratégiquement situé non seulement au plan historique, mais aussi au regard des projets actuellement portés par la Municipalité : le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine, les programmes de valorisation du plan d'eau et de la carrière du Rocher Coupé, et enfin la remise en valeur des douves du Château. Le site de la carrière abrite un site de nidification de faucon pèlerins, espèce protégée. Les projets doivent donc prendre en compte une protection environnementale du lieu. De plus la potentielle utilisation de la réserve en eau que constitue la carrière du Rocher Coupé impose une maîtrise des projets et une protection de l'environnement du site.



Secteur 9 : Minelli9.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOb
		Surface	Surface du site 0,56 ha Surface aménageable 0,46 ha

9.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 46 logements (100 lgts/ha minimum) - nombre de LLS attendus : 30 logements
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 100 logements/ha, ce qui représente 46 logements en associant les emprises de l'ancienne usine et du garage voisin. Une attention particulière sera apportée aux règles de prospects et à l'impact sur les propriétés voisines. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation.

Secteur 10 : ilot ancienne usine Bertin10.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOb
		Surface	Surface du site 0,78 ha Surface aménageable 0,68 ha

10.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 70 logements (100 lgts/ha minimum), 17 déjà réalisés
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 100 logements/ha, ce qui représente 70 logements en calculant cette densité sur la superficie du projet dédiée à l'habitat. Le bâtiment principal de l'ancienne usine devra être préservé dans le cadre du projet. Il pourra être réaffecté à un usage d'équipement public ou collectif. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation.

Secteur 11 : La Chapelle Janson11.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en densification urbaine au sein de l'agglomération.	Zonage au PLU	UEb
		Surface	0,88 ha

11.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 26 logements (30 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif ou collectif). Cette programmation devra présenter une densité de 30 logements/ha. La densité sera ajustée en fonction des règles de protection applicables et aux voiries. 2. Paysage et constructibilité : La composition du projet devra proposer une urbanisation optimisée et cohérente du site, permettant notamment de construire sur les terrains les plus au sud. Les OAP ne définissent pas de gradient de densité. Le projet devra privilégier une orientation bioclimatique des constructions Le projet devra prévoir un traitement paysager qualitatif sur sa lisière sud, pour aménager une zone de transition entre le secteur d'habitat et le complexe sportif. Un espace végétalisé, tel une haie est à prévoir sur la bordure est en délimitation de la route départementale. 3. Accès : - Desserte automobile : la desserte peut se réaliser depuis la rue de la Chapelle Janson en exploitant les deux piquages existants. Le passage à l'est sera l'accès principal. L'accès à l'ouest est secondaire et facultatif. La connexion de ces deux accès dans l'opération est autorisée sans être obligatoire.



Secteur 12 : l'Annexe Duguesclin12.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au cœur de la ville, dans le cadre d'une opération de démolition reconstruction.	Zonage au PLU	UOb
		Surface	Surface du site 1,47 ha Surface aménageable 0,67 ha

12.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre minimum de logements attendus: 91 logements réalisés, 29 logements attendus - nombre de LLS attendus : 29 logements
---	---

Secteur 13 : La Bayette Enfumée13.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en renouvellement urbain au sein de l'agglomération.	Zonage au PLU	UOa
		Surface	Surface du site 1,37 ha Surface aménageable 1,30 ha

13.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 39 logements (30 lgts/ha minimum)
---	--

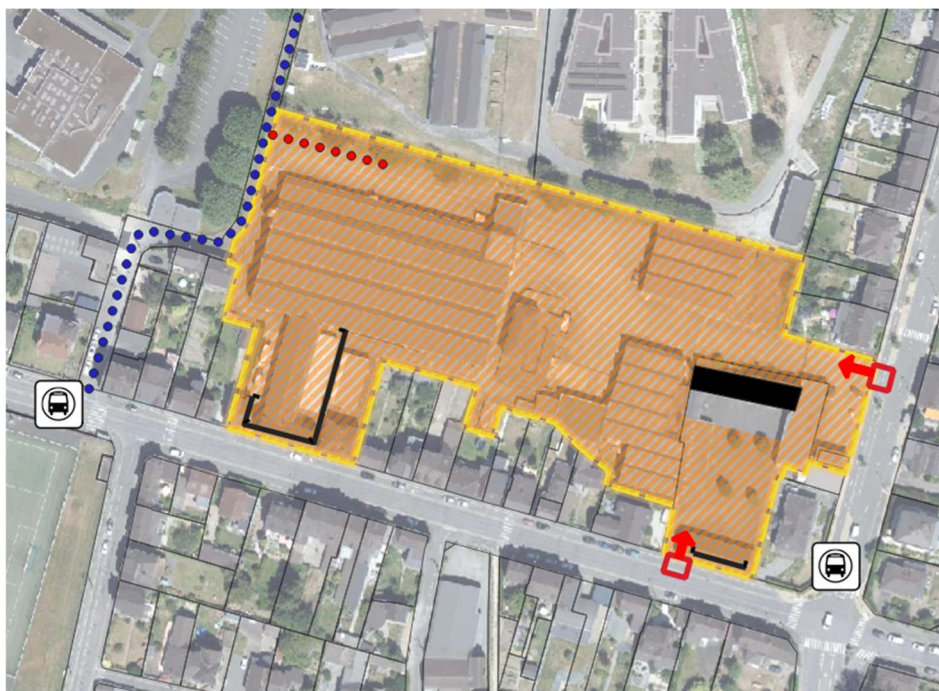


Secteur 14 : ilot ancienne usine J.B. Martin14.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOb
		Surface	1,55 ha

14.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 155 logements (100 lgts/ha minimum) - nombre de LLS attendus : 30 logements
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 100 logements/ha, ce qui représente 155 logements en calculant cette densité sur la superficie du projet dédiée à priori à de l'habitat. L'aménagement du site sera conditionné par une esquisse préalable de composition architecturale. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation. 2. Paysage et constructibilité : L'alignement du bâti aux voies permettra de maintenir la forme de l'îlot existant et de s'inscrire dans la continuité des constructions avoisinantes. Un habitat dense sera préconisé, avec des hauteurs limitées à R+2+A pour permettre une bonne intégration dans le profil de la rue. Cette urbanisation sur les rives de la parcelle se prolongera au cœur du site par des espaces bâtis potentiellement plus hauts (R+3+A maximum) accompagnés des espaces de stationnement nécessaires à l'opération. En termes de protection du patrimoine bâti, le bâtiment nord de l'ancien centre paroissial sera préservé et mis en valeur en conservant un espace non bâti au niveau de la cour actuelle. 3. Accès : - Desserte automobile : Desserte automobile par la création de nouvelles voies se connectant aux BLD E. Roussin et de la Chesnardière. Ces nouvelles voies pourront être connectées. - Accessibilité piétonne : Prévoir des perméabilités piétonnes vers le cœur d'îlot, notamment en assurant une connexion au passage d'Avenel à l'ouest).



II. OAP thématiques

Les ajouts concernant les OAP thématiques (les mesures du PCAET, les énergies renouvelables, les dispositions en faveur de la Trame Noire et le faucon pèlerin, ...) se retrouvent dans les fiches correspondantes à chaque thématique.

IV. Modifications du règlement écrit

4.1. Pourcentage d'espaces verts dans les zones U

(Extrait de l'avis de l'Etat (IV.A. page 5) –

Recommandations :

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

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

Réponse :

Nous proposons de réduire le seuil à 100 m² de surface de plancher créée pour l'obligation de réaliser 20% d'espaces verts. Par ailleurs, nous ajoutons une possibilité de déroger à cette obligation en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Concernant la perméabilité des aires de stationnements, nous proposons, non pas de mettre en place un taux minimum de surface perméable mais une obligation d'utiliser des matériaux perméables pour les espaces de stationnements pour les projets nécessitant la création de plus de 5 places de stationnements.

Extrait de la demande de TECAM dans le cadre de l'enquête publique

Les règles relatives au pourcentage d'espaces verts pour les opérations de 10 lots ou créant une surface de plancher de plus de 250 m²

Article 2.3 : des zones UC, UD, UO, UG la mention encadrée en rouge nous pose une question d'interprétation :

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m².

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

Au-delà d'une opération de 10 lots ou d'une opération créant une surface de plancher de plus de 250 m², les espaces libres de toute construction représenteront au minimum 20 % d'espaces verts calculés par rapport à la superficie totale de la parcelle.

Les espaces de stationnement de type pavés de joins enherbés, alvéoles enherbés... ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

Réponse

Il est prévu une modification de l'écriture de cette règle pour modifier le terme « lot » par « logement ».

Cette écriture permet aux lotissements ainsi qu'aux constructions d'être assujetti à cette règle.

Cela émane également d'une demande faite par les services de l'Etat et n'empêche en rien la densification des espaces à urbaniser.

PROPOSITION DE MODIFICATION DU REGLEMENT

<u>Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :</u> Zone UC – p 38 – p 39 Zone UD – p 52 – p 53 Zone UE – p 66 – p 67 Zone UO – p 81 Zone UG – p101 – p102	<u>Règlement écrit à approuver</u> Zone UC – p 38 Zone UD – p 54 Zone UE – p 70 Zone UO – p 86 Zone UG – p113
<u>2.3.1. Espaces libres</u> Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m². La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Au-delà d'une opération de 10 lots ou d'une opération créant une surface de plancher de plus de 250 m², les espaces libres de toute construction représenteront au minimum 20 % d'espaces verts calculés par rapport à la superficie totale de la parcelle. Les espaces de stationnement de type pavés de joints enherbés, alvéoles enherbées... ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts	<u>2.3.1. Espaces libres</u> Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers adaptés à l'environnement et plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Les espaces libres non bâtis ou les espaces communs doivent comporter au minimum 20 % d'espaces verts, calculés par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou architecturale justifiée. Cette règle s'applique lorsque le projet concerne : • au moins 10 logements, ou • une construction créant plus de 100 m² de surface de plancher Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les dispositions suivantes s'appliquent cumulativement : • Les espaces verts doivent représenter au minimum 20 % de la superficie totale de l'unité foncière de l'opération. Cette exigence peut être satisfaite soit intégralement sur les espaces communs, soit pour moitié au minimum sur les espaces communs, le reste étant réparti sur les différents lots. De plus, • chaque lot doit comporter une surface minimale d'espaces verts correspondant à 20 % de sa superficie. Les espaces de stationnement de type pavés de joints enherbés, alvéoles enherbées, etc.... ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts dès lors qu'elles sont utilisées pour stationner ou circuler.
<u>Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 Zone N</u>	<u>Zone N</u> p.136-137
<u>2.3.1. Espaces libres</u> 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. <u>2.3.4. Aires de stationnement</u> Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :	<u>2.3.1. Espaces libres</u> 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 <u>2.3.4. Aires de stationnement</u> Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ; - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ; - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol	- La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ; - Toute technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ; - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol. Pour les opérations ou constructions nécessitant la réalisation de 5 places de stationnements ou plus, les espaces de stationnements seront conçus avec des matériaux perméables (ex : dalles alvéolaires, béton désactivé alvéolé, béton poreux, résine drainante...)
--	--

4.2. Normes sur les règles de stationnements au sein des zones U

Extrait de la demande de TECAM dans le cadre de l'enquête publique

Article 2.4 : des zones UC, UD, UO, UE: la mention encadrée en rouge nous pose une question d'interprétation (un lotissement de plus de 10 lots est-il concerné) ? Dans ce cas, cela oblige des maisons sur sous-sols (ce qui depuis longtemps n'est plus d'actualité)

2.4. Stationnement

2.1 Constructions à usage d'habitation

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement :

- Au-delà d'une opération de 10 logements, ou créant une surface de plus de 400 m² ces places sont imposées en sous-sol ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural

Extrait de la demande de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS dans le cadre de l'enquête publique – REGLEMENT DES ZONES UC/UD/UE/UO

Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Nous tenons à vous alerter de l'impact d'une modification de la règle portant sur la réalisation des places de stationnement dans les programmes au-delà de 10 logements (voir en PJ).

La modification du PLU prévoit d'imposer la réalisation des places de stationnement en sous-sol ou au RDC sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Cette rédaction créera une fragilité dans l'hypothèse d'un contentieux sur un permis de construire. Il sera difficile – et même impossible – de définir ce qui est possible ou non. En réalité, c'est le coût de réalisation de ces places qui détermine la possibilité de les intégrer en sous-sol ou au RDC.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou échange utile dans le cadre de cette enquête publique.

Bien cordialement,



André-Charles CHEMIN
Directeur du développement

mob. : 07 64 16 10 64
mail : acchemin@lncsa.fr

Réponse

Pour répondre à la demande de TECAM, il est proposé une modification de l'écriture de cette règle pour modifier le terme « opération » par « construction ».

Cette écriture permettra aux lotissements, et donc aux lots individuels, d'échapper à cette règle. Seules les **constructions** de plus de 10 logements seront assujetties à cette obligation de réaliser des stationnements en RDC ou sous-sols.

De même, pour répondre à la demande du promoteur « les nouveaux constructeurs », nous proposons d'assouplir l'écriture de cet article au sein de l'ensemble des zones U afin de ne contraindre le stationnement en sous-sol ou RDC que les constructions de plus de 10 logements et présentant une hauteur de construction au-delà de R+2 niveaux.

Pour les autres constructions de plus de 10 logements et présentant un gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux, seulement 50 % des places devront être réalisées en RDC ou sous-sol.

Nous préciserons également, dans le règlement, la notion d'impossibilité technique ou architecturale pour éviter tout risque contentieux.

<u>Extrait de la zone UC – PLU ARRETE</u>	<u>Plu à approuver</u>
2.1 Constructions à usage d'habitation - Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ; - Au-delà d'une opération de 10 logements, ou créant une surface de plancher de plus de 400 m² ces places sont imposées en sous-sol ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ; - Conformément à l'article L151-35 du CU, des règles spécifiques sont appliquées pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, définis par la loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 : une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État	2.1 Constructions appartenant à la destination « habitation » - Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement ; - Pour les constructions de 10 logements ou plus et présentant un gabarit supérieur à R+2 niveaux (compris les niveaux en attique), la totalité des places à réaliser sont imposées en sous-sol ou semi-enterrés pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ; - Pour les constructions de 10 logements ou plus et présentant un gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux (y compris les niveaux en attique), 50 % des places de stationnements au minimum sont imposées en sous-sol, semi-enterrés ou en RDC pour dégager des espaces libres suffisants, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale ; Les autres places de stationnements pourront être réalisées en aérien, sous réserve de présenter une qualité d'intégration ;

4.3. Dispositions règlementaires de protection des cours d'eau

Extrait de l'avis de l'Etat (IV.B. page 5)

Demandes :

La marge de recul, de 10 m par rapport aux rives des cours d'eau, doit être insérée dans les dispositions générales du règlement pour la rendre applicable à l'ensemble des zones du PLU.

Des précisions au règlement écrit, sont nécessaires pour renforcer les dispositions de protection des cours d'eau. Les précisions suivantes doivent être ajoutées :

« Sont interdits :

- Tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;
- Les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau au sein de ces zones inconstructibles,

Seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
- Pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée »

Réponse :

Dans les dispositions générales, nous ajouterons un nouvel article sur « la protection des cours d'eau ».

L'ensemble des précisions demandées dans l'avis de l'Etat seront ajoutées aux dispositions générales du PLU.

Nous ajoutons également la représentation graphique correspondante.

Par ailleurs, nous complétons, dans chaque zone, l'article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau / 3. Cours d'eau identifié au règlement graphique en faisant référence aux dispositions générales du PLU.

Proposition de modification du règlement

<u>Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :</u>	<u>Proposition de modification du règlement écrit :</u>
<i>Zone UC – p 31</i> <i>Zone UD – p46</i> <i>Zone UE – p60</i> <i>Zone UO – p74</i> <i>Zone UA – p89</i> <i>Zone UG – p99</i>	<i>Pour l'ensemble des zones U et N</i> <i>Zone UC – p 32</i> <i>Zone UD – p48</i> <i>Zone UE – p64</i> <i>Zone UO – p80</i> <i>Zone UA – p96</i> <i>Zone UG – p109</i> <i>Zone N – p128</i>
<i>Dispositions générale</i>	Dispositions générales <i>p 21, ajout d'un nouvel article 9 – Protection des cours d'eau comme suit :</i> Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique.

	Dans une marge inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la rive du cours d'eau non busé : « Sont interdits : - Tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ; - Les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau au sein de ces zones inconstructibles, Seuls sont autorisés : - Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ; - les réhabilitations et changement de destination des constructions existantes ; - les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ; - Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée. - La reconstruction, dans le volume-enveloppe initial, d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, après démolition ou destruction ;
Article 2.1.1. « Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques 3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau.	Article 2.1.1. « Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau » 3. Cours d'eau identifié au règlement graphique Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau non busé et identifié au document graphique Des dispositions spécifiques sont prévues dans les dispositions générales du présent règlement.

4.4. La protection des zones humides

Extrait de l'avis de l'Etat (IV.B. page 6) –

Recommandations :

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

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

Réponse :

Nous proposons d'apporter la précision demandée au deuxième alinéa des exceptions : « Des actions d'entretien de la zone humide ».

Concernant la complétude de l'article 6, nous ajouterons la phrase suivante :

« En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides »

Concernant la demande d'instauration d'un recul de 10 mètres autour des zones humides, une telle mesure nécessite une analyse plus fine, menée au cas par cas, pour identifier précisément les zones concernées. Cette disposition entraînerait une perte de constructibilité sur certains secteurs, ce qui justifie la nécessité d'une étude approfondie avant toute décision. Par conséquent, cette demande ne peut être retenue à ce stade, mais elle sera réexaminée dans le cadre de l'élaboration du prochain PLUI.

Une approche globale de la protection des zones humides devra être engagée à l'échelle intercommunale, afin notamment de déterminer les zones d'expansion potentielles et d'adopter une stratégie cohérente de préservation.

<u>Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :</u> Dispositions générales – p18	<u>Proposition de modification du règlement écrit :</u> L'article 7 relatif aux zones humides est modifié comme suit, p 18:
<u>ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES</u> Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "Coesnon" approuvé le 12 décembre 2013. Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature, à l'exception : - des travaux relatifs à la sécurité des personnes ; - des actions d'entretien ; - des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone. La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré : - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ; - l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ; - l'existence d'une déclaration d'utilité publique ; - l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement. Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).	<u>ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES</u> Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "Coesnon" approuvé le 12 décembre 2013. Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature, mise en eau ou plan d'eau, à l'exception : - des travaux relatifs à la sécurité des personnes ; - des actions d'entretien de la zone humide ; - des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone. La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré : - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ; - l'impossibilité technique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ; - Les projets d'intérêt général ayant obtenu une déclaration d'utilité publique ; - l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement. Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, des mesures compensatoires seront mises en place suivant les modalités prévues à l'article 2 du règlement du SAGE « Couesnon ».	Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, des mesures compensatoires seront mises en place suivant les modalités prévues à l'article 2 du règlement du SAGE « Couesnon ». En limite de zone humide, tout projet d'urbanisation ou de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides.
---	---

4.5. Les clôtures en zone naturelles et liste des espèces végétales interdites

Extrait de l'avis de l'Etat (IV.B. page 7)

Demandes

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

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

Réponse

Concernant les clôtures, nous proposons une modification de la rédaction des articles 2.2.3 du règlement de la zone N. Nous proposons d'ajouter, en premier lieu, l'obligation de respecter une hauteur de clôture en limite séparative et à l'alignement de 1.20 m, posée à 30 cm du sol et constituée de matériaux non vulnérants et sans piège pour la faune.

Toutefois des dérogations seront admises et 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 devront répondre aux règles édictées dans le règlement.

Par ailleurs, nous complétons la liste des plantes invasives interdites annexée au règlement.

<u>Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :</u> Zone N – p116	<u>Proposition de modification du règlement écrit :</u> L'article 2.2.5 relatif aux clôtures en zone naturelle est modifié comme suit, p131 : NB : l'Etat demande uniquement des mesures pour le passage de la faune en zone naturelle
<u>2.2.3. Les Clôtures</u> 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.	<u>2.2.5. Aménagement des abords des constructions</u> 2. Les Clôtures Les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC sont proscrits. Les clôtures sur voies ou emprises publiques et en limites séparatives seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre ; elles ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune. Exceptions Toutefois, des clôtures de nature différente peuvent être autorisées si elles sont justifiées par l'usage des

- Soit d'une haie vive d'essence locales variées. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m. Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées : - Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués et des poteaux béton, - Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués ; - Soit d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive d'essences variées locales. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. - Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, s'il présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage. - soit d'une haie vive d'essences locales variées. Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) : cf article 10 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe. Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.	constructions, pour des motifs de sécurité ou en raison du caractère patrimonial et architectural du site. Dans ce cas, elles doivent satisfaire aux critères suivants : Les clôtures, sur les voies et emprises publiques devront être constituées : - Soit d'un mur composé des matériaux naturels (maçonnerie pierre ou terre) ou qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage, - Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.) ; comportant des passages pour la faune, - Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.), comportant des passages pour la faune, doublé ou non d'une haie vive. - Soit d'une haie vive d'essence locales variées. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m. Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées : - Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués et des poteaux béton, - Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués ; - Soit d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive d'essences variées locales. - Soit d'un mur composé des matériaux naturels (maçonnerie pierre ou terre) qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage. - soit d'une haie vive d'essences locales variées. Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à l'usage des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Pour les constructions patrimoniales (majeures, remarquables, ordinaires, identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme) les nouvelles clôtures sur voie et emprise publique doivent être édifiées en pierres ou en briques, de façon qualitative, surmontées d'éléments en ferronnerie. Leurs dessins et modénatures doivent être dessinés selon les modèles de clôtures alentours, formant le paysage urbain proche. Des prescriptions spécifiques concernent la conservation et/ou la reconstruction : cf
---	---

	article 12 des dispositions générales et fiches réglementaires et complémentaires en annexe. Les murs de soutènement sont admis, ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.
--	---

Concernant la liste des plantes interdites

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

Les articles relatifs aux aménagements des abords des constructions des zones UC (p36-37) UD (p50-51) UE (p68-69) UO (p83-84) UA (p99) UG (p110) et N sont complétés comme suit :

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

L'annexe relative à la liste des plantes invasives interdites est remplacée par la liste suivante (liste actualisée en 2024 disponible sur le site internet du CBNB) :

33 plantes invasives avérées (IA) : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

33 plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité et/ou aux activités économiques, dont :

Tableau 4 : Liste des plantes invasives avérées en Bretagne sur la liste de 2024

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore		IA1i
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail triquètre		IA1i
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère		IA1i
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre	UE/FR/Dep56/35	IA1i
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927	Griffe de sorcière à feuilles en sabre		IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride		IA1i
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Griffe de sorcière		IA1i
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa	FR	IA1i
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	FR	IA1i
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense		IA1/3i
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett., 1908	Chalef d'Ebbinge		IA1i
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall	UE/FR	IA1i
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	UE/FR	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	UE/FR	IA1i
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsner & Meijden, 2005	Cinénaire maritime		IA1i
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	UE/FR	IA1i

<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles		IA1i
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier-sauce		IA1i
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		IA1i
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie douteuse		IA1e
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	UE/FR	IA1/3i
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier	UE/FR	IA1/3i
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	UE/FR	IA1/3i
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme		IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon		IA1i
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême		IA1i
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron pontique		IA1i
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		IA1i
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux		IA1i
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap		IA1i
<i>Sporobolus alterniflorus</i> (Loisel.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine à feuilles alternes		IA1i
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine anglaise		IA1i*

54 plantes invasives potentielles (IP) : Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

49 plantes invasives potentielles susceptibles de porter atteinte à la biodiversité, dont :

1 non signalée à l'état sauvage actuellement en Bretagne, mais déterminée comme invasive avérée dans un département directement limitrophe, en Loire Atlantique notamment (Dortel, 2023) et qui présente un risque d'apparition prochaine du fait de sa dynamique d'extension : la Paspale à deux épis (*Paspalum distichum* L.) (IP1) ;

4 actuellement envahissantes uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être invasives avérées en milieu naturel dans d'autres régions à climat proche : l'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle, 1916), le Buddléia de David (*Buddleja davidii* Franch.), le Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum* Poir., 1804) et le Paulownia impérial (*Paulownia tomentosa* (Thunb.) Steud.) (IP2) ; 0 2 ne sont pas encore pleinement naturalisées et malgré des envahissements saisonniers, ils ne semblent pas former des populations autonomes sur plusieurs saisons, mais elles sont connues pour être invasives avérées en milieu naturel dans d'autres régions à climat proche, et les évolutions climatiques pourraient permettre leur naturalisation prochaine dans la région. Il s'agit de la Laitue d'eau (*Pistia stratiotes* L.) et de la Grenouillette (*Limnobium laevigatum* (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968) (IP4).

42 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (voir IP5, tableau 5 page suivante).

5 plantes invasives potentielles portant atteinte à la santé humaine :

L'Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia* L.), la Stramoine (*Datura stramonium* L.), la Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier), le Panais urticant (*Pastinaca sativa* subsp. *urens* (Req. ex Godr.) Čelak.) et le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.) (IP3).

Tableau 5 : Liste des plantes invasives potentielles en Bretagne sur la liste de 2024

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Abies alba</i> Mill., 1768	Sapin pectiné		IP5
<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté		IP5
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	UE/FR	IP2
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'armoise	Dep22/29/35/56	IP3
<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime		IP5
<i>Bidens radiata</i> Thuill., 1799	Bident radié		IP5
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia de david		IP2
<i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753	Céraiste tomenteux		IP5
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798	Claytonie perfoliée		IP5
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet		IP5
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		IP5
<i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons		IP5
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer		IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule à feuilles de sénebière		IP5
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Crocsmie commune		IP5
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile		IP5
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste		IP5
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine		IP3
<i>Delairea odorata</i> Lem., 1844	Séneçon grim pant		IP5
<i>Digitaria aequiglumis</i> (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales		IP5
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de Buenos aires		IP5
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		IP5
<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette à fleurs nombreuses		IP5
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du turkestan		IP5
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	UE/FR/ Dep22/29/35/56	IP3
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Argousier		IP5
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847	Roquette bâtarde		IP5
<i>Hypericum hircinum</i> L., 1753	Millepertuis à odeur de bouc		IP5
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		IP5
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		IP5
<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à épis nombreux	FR	IP5
<i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier argenté		IP5
<i>Limnobium laevigatum</i> (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968	Grenouillette		IP4
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime		IP5
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		IP5
<i>Lonicera ligustrina</i> var. <i>yunnanensis</i> Franch., 1896	Chèvrefeuille arbustif		IP5
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		IP5

<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		IP2
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis		IP1
<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspale peu épineux		IP5
<i>Pastinaca sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panais brûlant		IP3
<i>Paulownia tomentosa</i> (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial		IP2
<i>Petasites hybridus</i> (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801	Pétasite hybride		IP5
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant		IP5
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		IP3
<i>Pinus pinaster</i> Aiton, 1789	Pin maritime		IP5
<i>Pistia stratiotes</i> L., 1753	Laitue d'eau	FR	IP4
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc		IP5
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier noir		IP5
<i>Pyracantha</i> sp. (RNFO2) 2	Buisson ardent		IP5
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole tenace		IP2
<i>Symphyotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailléux		IP5
<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze, 1891	Epinard de Nouvelle-Zélande		IP5
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe		IP5

4.6. La construction d'annexes de type « piscines » en zone naturelle et à urbaniser

Extrait de l'avis de l'Etat (IV.C. page 7)

Recommandation :

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

Réponse :

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

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

Zone AU – p108

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve :

- Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes (sauf piscines) n'excède pas 50 m²;

Proposition de modification du règlement écrit :

Pour la zone AU

L'article 1.1.1 relatif aux usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions en zone à urbaniser est modifié comme suit, p120 :

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

- Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.	La construction d'annexes aux habitations existantes (y compris les piscines), sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes n'excède pas 50 m² ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes de type piscine n'excède pas 30 m² d'emprise au sol ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.
<u>Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :</u> Zone N – p112-113 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole : (...)1 – Constructions nouvelles : 1.1. En zone NL, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des activités autorisées dans la zone : activités de loisirs, parcs et jardins familiaux, secteurs d'accueil touristique, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 1.2. En NPa : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées. 1.3. En zone NPb : Les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole ou qui sont dans le prolongement de l'acte de production ; Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF). Les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural sont autorisées. Ces constructions sont autorisées sous réserve : - Qu'elles s'implantent à moins de 50 m du bâtiment du siège d'exploitation concernée (une adaptation pourra	Pour la zone N Proposition de modification du règlement écrit : L'article 1.1.1 relatif aux usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions en zone naturelle est modifié comme suit, p128 : 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole : A - Constructions nouvelles : 1. En zone NPb, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ou considérées comme le prolongement de l'acte de production ; 2. En zone NPb, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) 3. En zone NPb, les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient compatibles avec l'environnement urbain voisin. 4. En zone NL, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des activités autorisées dans la zone : activités de loisirs, parcs et jardins familiaux, secteurs d'accueil touristique, dès lors

être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires) ; - Qu'elle s'implante à plus de 100 m de bâtiments agricoles d'une autre exploitation générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes ; - Que sa superficie soit limitée à 150 m² d'emprise au sol. 1.4. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 40 m² ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant. 1.5. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre. 2 – Constructions existantes : 2.1. L'aménagement et la remise en état des habitations existantes. 2.2. L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m², dans une limite totale de 250 m² de surface de plancher (annexes non comprises). 2.3. Le changement de destination compatible avec la zone des constructions de caractère identifiées au document graphique du PLU, sous réserve cumulativement : - Que le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural ; - Que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ; - Que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension complémentaire ; - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans ; - Que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).	qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 5. Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. 6. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes n'excède pas 40 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant ; - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans ; - Lorsque la distance minimale entre l'habitation existante et le bâtiment agricole est inférieure à la distance minimale réglementaire, la réalisation de l'annexe est possible sans réduction des inter distances existantes. La réalisation d'annexes de types « piscine » n'est pas autorisée. 7. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre B. Constructions existantes : 8. L'aménagement et la remise en état des habitations existantes 9. L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU, selon les règles suivantes : - L'extension est limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m². - Dans une limite totale pour l'habitation de 250 m² de surface de plancher (annexes non comprises). - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans ; - Lorsque la distance minimale entre l'habitation existante et le bâtiment agricole est inférieure à la distance minimale réglementaire, l'extension est possible sans réduction des inter distances existantes. 10. Le changement de destination des constructions de caractère identifiées au document graphique du PLU et compatible avec la zone sous réserve cumulativement : - Que le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural ; - Que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;
---	--

2.3. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 40 m² ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant. 2.4 En zone NL, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant à des fins d'accueil et d'hébergement touristique. 2.5 En zone NPb, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant, pour les fins définies au point 1.3 – constructions nouvelles.	- Que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension complémentaire ; - Dès lors qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans ; - Que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). 11. En zone NL, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant à des fins d'accueil et d'hébergement touristique. 12. En zone NPb, les travaux d'aménagement, d'extension, de remise en état d'un bâtiment existant, pour les fins définies au point 1.1.1 – constructions nouvelles. 13. En zone NPa, l'aménagement et la remise en état des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ou considérées comme le prolongement de l'acte de production ; C. Autres modes d'utilisation du sol : 14. Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. 15. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ; 16. Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. 17. L'aménagement de jardins familiaux. 18. Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole. 19. Les travaux de maintenance et de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
--	--

4.7. Les projets d'intérêt général en zone naturelle – zones humides – zones inondables – éléments patrimoniaux paysagers

Extrait de l'avis de l'Etat (IV.E. page 8) –

Observations

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

Réponse

Il n'est pas envisagé de modification au règlement pour la zone NPa, les zones humides ainsi que les secteurs soumis au risque inondation car les projets d'infrastructure routière ayant obtenu une DUP y sont déjà autorisés sous condition. Pour l'article 10 relatif aux éléments patrimoniaux paysagers, nous ajouterons la nécessité de réaliser ces projets sous réserve de limiter l'impact sur les éléments paysagers et de prévoir une compensation par des plantations de qualité équivalente, dans le cadre des mesures ECR.

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

Zone N, p111

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisées et soumises à conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages et de ne pas compromettre l'activité agricole :

3- Autres modes d'utilisation du sol:

3.1. Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Modification du règlement

PLU arrêté	PLU A APPROUVE
ARTICLE 10 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME 1. ELEMENTS PATRIMONIAUX PAYSAGERS Haies, boisements et arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers. Ces éléments sont signalés par une ligne étoilée : Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La création d'aires de stationnement, ainsi que les travaux de terrassement et l'aménagement d'espaces imperméabilisés (terrasses par exemple) y sont interdits.	ARTICLE 12 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME 1. ELEMENTS PATRIMONIAUX PAYSAGERS Haies, boisements et arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers. Ces éléments sont signalés par une ligne étoilée : Dans ces espaces, sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La création d'aires de stationnement, ainsi que les travaux de terrassement et l'aménagement d'espaces imperméabilisés (terrasses par exemple) y sont interdits.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.	La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra les utiliser et les intégrer comme trames structurantes. La destruction des éléments patrimoniaux paysagers identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré : - les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment pour les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières ; - l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L211-7 du Code de l'environnement. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Les travaux d'entretien et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée.
--	--

4.8. Les règles relatives aux équipements d'intérêts collectifs et services publics

Extrait de l'avis RTE

Demandes

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UD, UEa, UEb, UEc, UEd, UG, 2AUO, NPa, NPb, NL du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension, présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Réponse

Nous proposons d'ajouter un nouvel article 2 relatif aux ouvrages de réseau public de transport d'électricité.

Pour les zones UD, UE, UG, 2AU et N, nous proposons d'ajouter la possibilité de réaliser des constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement.

Par ailleurs, nous ajouterons au sein des zones UD, UE, UG, 2AU et N, la possibilité de réaliser des travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Concernant les postes de transformations, nous ne proposerons pas de dérogations possibles pour des raisons d'intégration de ces éléments techniques.

Proposition de modification du règlement écrit :

Dispositions générales – p18

Il est proposé d'ajouter, dans le chapitre relatif aux règles applicables à l'ensemble du territoire un article 2 comme suit :

ARTICLE 2 – LES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Proposition de modification du règlement écrit :

L'article 1.1.1 relatif aux usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions est modifié comme suit :

<u>Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024</u>	<u>Proposition de modification du règlement</u>
<u>Zone UD p44</u> 1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions De manière générale, la zone UD admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions : 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. Se référer aux articles 6 et 7 du chapitre 2 des dispositions générales. Constructions nouvelles ou existantes 2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis à vis des quartiers d'habitations. 3- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 10 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement. 5- Les constructions édifiées en second rang (voir chapitre définitions générales). Autres utilisations du sol 6- Les installations classées non visées à l'article 1.1.2, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. 7- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de règles dérogatoires	<u>Zone UD, UE</u> 9 - Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. <u>Zone UG</u> 11- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. <u>Zone 2AU</u> 5. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques <u>Zone N</u> 19 - Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

4.9. Le règlement de la zone UAI

Extrait de l'avis de la CMA –

Demande :

En zone UA :

En zone UAI, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services », à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », sont autorisées.

Une telle écriture peut être source d'implantations opportunistes pour des activités génératrices de flux de clientèle qui auraient leur place dans la centralité ou les zones commerciales existantes. Il en est de même pour la sous-destination « entrepôt », quand elle concerne les activités de logistique / colis / messagerie, qui tendent à concurrencer sur les zones d'activités existantes l'implantation des activités productives.

Réponse

Le règlement de la zone UAI autorise l'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, de constructions appartenant à la destination « commerce et activités de services », à l'exception des activités appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

Afin de répondre à cette demande, il est prévu une modification du règlement de la zone UAI.

Nous interdirons l'implantation par construction nouvelle ou changement de destination des activités appartenant aux sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail » ainsi que « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Par contre, il est prévu de maintenir la possibilité d'implanter, par construction nouvelle ou changement de destination, les activités appartenant aux sous-destinations suivantes : restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, commerce de gros.

<u>Extrait de la zone UA au PLU arrêté</u>	<u>Proposition de modification du règlement écrit de la zone UA</u>
La zone UA est une zone à vocation d'activités qui peut comprendre des équipements d'intérêt général. Le secteur UAI correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées sous conditions. Le secteur UAc couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce. 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions De manière générale, les zones UA admettent ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions : 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 6 et 7 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement. Constructions nouvelles 2- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;	La zone UA est une zone à vocation d'activités qui peut comprendre des équipements d'intérêt général. Le secteur UAI correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées sous conditions. Le secteur UAc couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce. 1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions Les occupations et utilisations du sol suivants sont admis sous conditions : 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 7 et 8 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement. 2- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la protection des cours d'eau, les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 9 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement. 3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à l'encadrement des activités commerciales,

- Qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone. 3- En zone UAc, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre. 4- En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre. 5- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement. COMMUNE DE FOUGERES - PLU - Règlement - Zone UA 6- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ; 7- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » ; 8- La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve : - Que l'aspect de ce ne dénature pas le caractère des lieux ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 50 m² ; - Que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant. Constructions existantes 9- Pour les activités appartenant à la destination « commerces et activités de services » : l'extension des activités déjà existantes ou l'installation de nouvelles activités au sein de locaux commerciaux existants. 10- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 10 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. 11- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes. 12- L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m², dans une limite	les constructions, installations et travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 13 du chapitre 2 des « Dispositions générales » du présent règlement. 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des sections 2 et 3 du présent règlement. Les occupations et utilisations du sol suivants sont autorisées : 1- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires » ; 2- Les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ; 3- En zone UAc, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre. 4- En zone UAi, les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la destination « commerce et activités de services » à l'exception des activités appartenant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous réserve de respecter les dispositions définies à l'article 1.1.3 du présent chapitre. 5- En zone UAi, pour les activités appartenant à la destination « commerces et activités de services » existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension et l'aménagement des activités existantes ou l'installation de nouvelles activités au sein de locaux commerciaux existants. 6 – Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux éléments du patrimoine identifiés), sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 12 du chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. 7- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes. 8- L'extension des habitations existantes, en harmonie avec la construction d'origine, selon les règles suivantes : extension limitée à une surface de plancher maximale de 50 m², dans une limite totale de 200 m² de surface de plancher (annexes non comprises). 9- La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve que : - L'aspect ne dénature pas le caractère des lieux ;
--	--

totale de 200 m² d'emprise au sol (annexes non comprises). Autres utilisations du sol 13- Les installations classées, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.	- L'emprise au sol cumulée des constructions annexes* (sauf piscine) n'excède pas 50 m² ; - L'emprise au sol cumulée des constructions annexes pour piscine n'excède pas 50 m² ; - Elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant. 10- Les installations classées, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. 11- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ; - Qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone.
---	---

4.10. Equipements de production d'énergies renouvelables

Extrait de la demande d'OKWIND dans le cadre de l'enquête publique – Installations

Néanmoins, bien que l'Orientation d'Aménagement de et Programmation 3.2.3 « Développer les énergies renouvelables » inscrite à l'autoconsommation, les technologies préconisées dans cette OAP ne semblent reprendre que les technologies photovoltaïques fixes, en toiture ou sur ombrières de stationnement.

Nous vous invitons à considérer notre technologie de générateurs photovoltaïques sur mât dans les dispositifs de production d'énergie autorisés sur votre territoire lorsqu'ils répondent aux besoins en électricité du site et sont voués à de l'autoconsommation.

Extrait de la demande d'EAU DU PAYS DE FOUGERES dans le cadre de l'enquête publique – Installations d'équipements de production d'énergies renouvelables

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLU de la Ville de Fougères, le Syndicat souhaiterait déposer une question sur la possibilité de produire de l'énergie sur son site de production d'eau potable en cours de construction sur le secteur de la Forairie.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU encourage bien les énergies renouvelables (ENR) mais il se limite à évoquer le panneau photovoltaïque en toiture et les ombrières de stationnement. Cela constitue une limitation au détriment d'autres technologies comme les installations fixes au sol ou encore les trackers solaires.

Réponse :

Le PLU arrêté exige une intégration qualitative des dispositifs de production électrique photovoltaïque lorsqu'ils sont implantés en toiture mais n'interdit pas directement les installations au sol en zone U.

Afin d'éviter le développement de dispositifs solaires sur mat et au sol sur l'ensemble du territoire communal, et dans l'objectif d'une mise en compatibilité progressive avec la loi APER, il est préférable de modifier les dispositifs réglementaires de notre PLU pour l'ensemble des zones.

Il est donc prévu de modifier les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones afin de limiter en hauteur des installations au sol et permettre leur implantation que pour certaines destinations de constructions.

<u>Extrait du règlement arrêté le 27/06/2024</u>	<u>Proposition de modification du règlement écrit</u>
<u>Pour la zone N</u> 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.	<u>Pour la zone N</u> 2.2.6. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques...) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site. Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire devront être installés sur les constructions. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire sur les constructions, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre pas la qualité paysagère du site. Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m. Pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la hauteur de ces dispositifs est limitée à 6 mètres, mesurée à partir du niveau d'implantation au sol (panneau déployé). Cette implantation est conditionnée au respect de la qualité paysagère et environnementale du site, et doit être conforme aux dispositions législatives relatives à l'installation de dispositifs photovoltaïques en zone naturelle. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont interdits, sauf pour les constructions appartenant à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale. La pose de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson

	pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue. L'agrivoltaïsme est autorisée conformément à la législation en vigueur, sous réserve d'intégration paysagère.
<u>Pour les zones UC, UD, UE, UO, UA et AU</u> Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques...) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production seront posés au sol. Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.	<u>Pour les zones UC, UD, UE, UO, UA et AU</u> Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques...) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site, notamment lorsque les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire seront posés au sol. Les dispositifs de production d'énergie solaire devront être réalisés sur les constructions. Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie sur les constructions, ces dispositifs pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé, de 1,80 m. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. La pose de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Leur installation devra être privilégiée à l'arrière des constructions ou sur les bâtiments annexes. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.
<u>Pour la zone UG</u> 2.2.2. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable	<u>Pour la zone UG</u>

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), l'installation de panneaux de production d'énergie renouvelable est interdite. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les panneaux solaires devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou dans les jardins.	2.2.2. Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée. Les techniques et matériaux utilisés (panneaux solaires, photovoltaïques...) seront utilisés dans le respect de la protection des sites et des paysages et devront s'intégrer parfaitement à la construction ou dans le site. Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire se réaliseront obligatoirement sur les constructions. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale à la réalisation des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire sur les constructions, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire pourront être implantés au sol sous réserve de ne pas compromettre pas la qualité paysagère du site. Dans le cas d'une implantation au sol, ces dispositifs sont limités à une hauteur, panneau déployé de 1,80 m. Pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la hauteur de ces dispositifs est limitée à 6 mètres, mesurée à partir du niveau d'implantation au sol (panneau déployé). Cette implantation doit en outre respecter la qualité paysagère et environnementale du site, qui ne doit en aucun cas être compromise. Les dispositifs d'ombrières photovoltaïques sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. La pose de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Pour les constructions patrimoniales majeures (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture sont interdits. Pour les constructions patrimoniales remarquables (identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme), les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque et solaire en toiture devront être installés sur le versant donnant sur le jardin ou sur des bâtiments annexes. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.
--	---

4.11. Actualisation des règles pour le stationnement des cycles

<u>Extrait du règlement écrit arrêté le 27/06/2024 :</u>	<u>Proposition de modification du règlement écrit</u>
Zone UC, UD, UE, UO, UA P41 ; p55 ; p69 ; p83 ; p93 ; 2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues Dans les constructions d'habitat collectif, de bureaux ou à usage industriel ou tertiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU, et à l'arrêté du 13 juillet 2016. « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes : - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ; - Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements ». Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers sur la base d'une étude justificative.	Proposition de modification du règlement écrit zones UC, UD, UE, UO, UA et UG : 2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues La création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'applique à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques. Ces obligations concernent : - les bâtiments neufs lors de leur construction ; - les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ; - les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places. <u>Voir tableau ci-dessous</u> Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo : lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ; lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme. (ArtR113-17 du CCH)
Zone UG p.102 2.4.2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues Des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU : -Pour les logements collectifs ou résidences communautaires : au minimum 1 emplacement par logement ; -Pour les immeubles de bureaux : au minimum 1 emplacement / 5 salariés. Modalités d'application pour les deux roues La surface minimale d'un emplacement (*) s'établit à 1,50 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues :	

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts ; - Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre ; - Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.	
--	--

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (<i>un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements</i>)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial , au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (<i>un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements</i>)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial , au sens de l'article L752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément

principalement de locaux à usage professionnel			dans le bâtiment (<i>pour la copropriété en application du I du R113-14</i>)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (<i>pour l'application du II du R113 14</i>)

V. APPROBATION DES PIÈCES DU PLU

Il est proposé au Conseil d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de Fougères comprenant les pièces et plans réglementaires modifiés après enquête publique et décomposés comme suit :

- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement durable (P.A.D.D)
- Orientations d'Aménagement
- Règlement graphique : 3 planches au 1/5000^{ème}
- Règlement littéral
- Annexes du P.L.U.
 - 4.A Servitudes d'utilité publique ;
 - Liste des servitudes
 - Plan des servitudes
 - ZPPAUP
 - 4.B Annexes diverses
 - Périmètre de droit de préemption urbain
 - Secteur d'information sur les sols
 - Archéologie
 - Classement des voies bruyantes
 - Règlement local de publicité
 - Plan des périmètres
 - Cote de crue
 - 4.C Annexes sanitaires
 - Annexes sanitaires
 - Plan réseau eaux usées
 - Plan réseau eaux pluviales
 - Plan réseau eau potable
 - Zonage de gestion des eaux pluviales