

Rennes, le 08 juin 2026

Le préfet de la région Bretagne,
préfet de la zone de défense et de
sécurité Ouest,
préfet d'Ille-et-Vilaine

à

Madame la présidente
de Fougères Agglomération

Objet : Avis de l'État relatif à l'arrêt de la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Ouen-des-Alleux

Référence : 20260608_LET_SATT-n44a_Prefet-PsdteFA_AvisPLU_StOuendeAlleux

Pièce jointe : Avis détaillé des services de l'État (ref : 20260602_RAP-SATT_44b_AvisDetPLUStOuendesAlleux)

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 12 mars 2026, le projet arrêté de révision du PLU de Saint-Ouen-des-Alleux

Je vous fais parvenir ci-joint l'avis détaillé des services de l'État concernant le projet de PLU arrêté. Il compile l'ensemble des avis émis par les différents services déconcentrés de l'État.

Le présent courrier en rappelle les points essentiels.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestier envisagées par le PLU s'inscrit dans une perspective de modération par rapport aux dix années passées ce qui doit être relevé. Toutefois, les besoins d'extension de l'urbanisation pourraient être jugés trop importants en raison de perspectives démographiques ambitieuses (1%) par rapport aux prévisions de l'INSEE ainsi qu'aux dernières orientations du SCOT (à 0,4%) aboutissant à une surévaluation des besoins en logements. Je vous demande donc de réévaluer les perspectives démographiques au regard des derniers tendanciels de l'INSEE, des orientations du SCOT de Fougères ainsi qu'avec la programmation annuelle de logements envisagée par le programme local de l'habitat (10 logements/an dans le PLH contre 61 à 66 pour les 4 premières années dans le PLU). Il doit également être apporté une justification quant aux besoins d'extension des zones d'activités économiques prévues par le PLU.

En outre, je sollicite également un phasage de l'urbanisation en fonction de la programmation des travaux relatifs à l'assainissement. A cette fin, je vous demande de reclasser une partie des zones 1AU en 2AU (dans l'attente de la construction effective de la future station d'épuration) ainsi que de conditionner l'urbanisation à court terme des zones 1AU (0 – 4 ans) à la réalisation de travaux d'entretien à même d'éviter les risques de saturation (entretien et surveillance pour la qualité des rejets, capacité des postes de relevage à accepter les charges supplémentaires envisagées...). Les zones reclassées en 2AU pourront être réinterrogées une fois la mise en œuvre de la future STEP dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Fougères Agglomération.

Le PLU met en œuvre une compensation à 200 %, pour toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU, ce qui doit être salué. Toutefois, l'analyse qualitative et fonctionnelle du bocage, et des arbres isolés restent à compléter. En outre, la pollution lumineuse via la définition d'une trame noire doit être envisagée.

Le PLU doit également améliorer la définition des indicateurs et objectifs en matière de lutte contre le réchauffement climatique ainsi que renforcer la prise en compte opérationnelle de la sobriété dans la consommation d'eau potable.

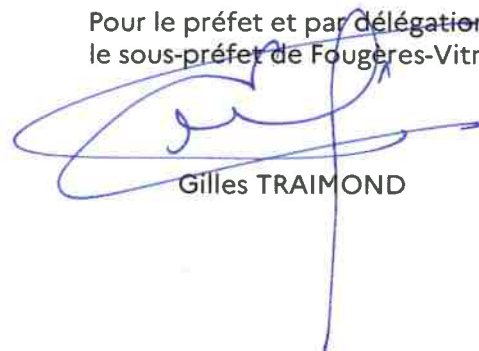
Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable avec réserves** sur le projet arrêté de la révision du PLU de Saint-Ouen-des-Alleux.

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

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

Après l'enquête publique, je vous invite à prendre attache auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer en cas de besoin. Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets.

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



Gilles TRAIMOND