

SATT/ Service aménagement des territoires et transitions

Rennes, le 08 juin 2026

Délégation territoriale de Fougères Vitré

Réf : 20260602_RAP-SATT_44b_AvisDetPLUStOuendesAlleux

P. J. :

Avis détaillé de la DDTM sur la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Ouen des Alleux

Synthèse

Le projet de PLU de Saint Ouen des Alleux prévoit une croissance démographique de 1%, basée sur la tendance passée (depuis 2006) et la dynamique communale (commune relais, absence de vacance des logements, population jeunes...). Elle reste toutefois ambitieuse au regard des évolutions des 15 dernières années : - 0,3 % entre 2011 et 2016 et 0,1 % entre 2016 et 2022. Le développement se concentre sur le bourg (45 logements, OAP en densification) et en extension urbaine (50%).

Pour éviter une surconsommation foncière, résultant de besoins en logements surévalués au regard des perspectives démographiques, il est demandé de reporter une partie des ouvertures à l'urbanisation dans l'attente du PLUi et de réalisation de travaux d'assainissement. En effet, la station d'épuration (STEP) actuelle¹ ne pourra pas traiter l'intégralité du développement prévu. L'urbanisation est donc partiellement conditionnée à l'engagement de réaliser la future station d'épuration. Dans l'attente, une partie de cette urbanisation doit ainsi être différée selon un échéancier de programmation adaptée entraînant un classement de certaines zones 1 AU en 2AU. En outre, pour les secteurs qui seront maintenus ouverts à l'urbanisation, des engagements doivent également être pris afin d'améliorer l'assainissement.

Le projet de PLU est également à compléter sur certains points pour renforcer la protection de la trame verte et bleue (cours d'eau, haies, arbres isolés...), l'adaptation au changement climatique (îlots de chaleur, énergies renouvelables), la prévention des risques et nuisances et l'intégration de mesures permettant de limiter la consommation d'eau.

Des demandes et recommandations s'imposent afin de compléter le diagnostic et les outils du PLU afin de garantir un développement équilibré et soutenable du territoire.

Au regard des diverses demandes présentées ci-dessus et détaillées dans le présent avis, il est émis un **avis favorable réservé** sur le projet de PLU.

Le PLU devra être modifié en fonction des demandes formulées dans le présent avis.

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

Demande : les demandes sont constitutives de réserves. Les demandes peuvent recouvrir les cas suivants :

- demandes portant sur le respect d'une législation ou réglementation applicable au document d'urbanisme ;
- demandes sur lesquelles l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable afin d'être compatible à certaines politiques publiques majeures.

Recommandation : l'État recommande d'améliorer la prise en compte de certaines politiques publiques, à titre complémentaire.

Observation : l'État propose certaines corrections ou compléments dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU (coquilles rédactionnelles, erreur cartographique, erreur de calcul, exhaustivité des données, erreur matérielles entre les pièces du document d'urbanisme).

¹ Station actuelle : capacité de 800 EH, charge actuelle de 650 EH

Par délibération du 9 mars 2026, le conseil communautaire de Fougères Agglomération a arrêté son projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Ouen-des-Alleux. Conformément aux articles L. 153-16 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Monsieur le Préfet pour avis.

La commune (1320 habitants selon le PADD) se situe au nord-est du département (Fougères Agglomération). Proche de l'autoroute A84 (Rennes à 35 km, Fougères à 20 km), cette commune est limitrophe aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de Liffré-Cormier Communauté et Val d'Ille d'Aubigné.

La commune est classée « pôle de proximité » dans l'armature territoriale du SCOT du Pays de Fougères. Elle dispose d'équipements et services (commerces, équipements médicaux, sportifs...) répondant aux besoins des habitants de la commune et des environs (rayon de 10 à 15 minutes) avec ainsi un rôle de commune relais.

I Avis sur le fond du PLU

I.1 Accueil des populations, habitat, activités économiques et consommation d'espace naturel, agricole et forestier

I.1.a *Projet d'aménagement et perspectives démographiques*

La population augmente depuis 1982 (729 hab) pour s'établir à 1308 habitants en 2022. La croissance a été significative jusqu'en 2011², (2,4 % en moyenne par an sur la période 2006-2011) mais elle ralentit depuis (2011-2016 : -0,3 %, 2016-2021 : 0,1%).

Néanmoins, le solde naturel (0,7 %), les « moins de 30 ans » (35,6 %) et la faible vacance des logements³ traduisent la dynamique due à la localisation et aux équipements de la commune. Saint-Ouen des Alleux est en effet un « pôle de proximité » de l'armature du SCOT, pour ses fonctions « relais » auprès des communes limitrophes.

Le PLU a donc retenu une croissance de 1 % par an pour atteindre 1500 habitants en 2037 (+ 16 hab/an) et pérenniser les équipements. Ce choix (dit « scénario «intermédiaire»») doit être réinterrogé et tendre vers un scénario inférieur (entre 1 % et 0,5%) pour se rapprocher des prévisions de l'INSEE et de l'évolution récente et de celle prévue au SCOT du Pays de Fougères (0,4%).

I.1.b *Production de logements, densité, consommation foncière et mixité sociale*

En matière de logements, il est prévu de produire :

- 5 par changement de destination ;
- 45 logements en densification, dont 17 logements sous 4 ans (OAP 2, OAP 3) ; 22 ensuite (OAP 1)
- 16 logements dans le lotissement « la Landelle » (en commercialisation, au nord-est du bourg) : zone Ue, en ENAF (0,9ha, 18 logements/ha) ;
- 50 logements en extension urbaine (zones 1AUE) sur 2,7ha, actuellement en ENAF ;
 - OAP 4, rue du Corbel (nord-ouest) : 16 logements, (0,8 ha et 20 logts/ha) ;
 - OAP 5, rue du cimetière : 12 logements, (0,6 ha, et 20 logts/ha) ;
 - OAP 6, rue de Saint-Brice : 10 logements, (0,5ha et 20 logt/ha),
 - OAP 7, secteur Colette Besson (Sud-ouest) : 15 logements, (0,8 ha et 18 logt/ha).

La densité varie (18 à 37 logements / ha), la mixité de l'habitat est encouragée.

2 De 1,5 % à 3,4 % de croissance moyenne /an, selon les périodes de recensement

3 Vacance des logements : 7 % en 2011, 6 % en 2022

Il est prévu de réaliser 61 à 66 logements⁴ d'ici 4 ans ; puis 47 ensuite (4-8ans). Ces projections sont supérieures aux objectifs du PLH de Fougères Agglomération prévoyant 10 logements par an.

1.1.c Activités, consommation foncière

La consommation foncière « ENAF » 2011-2021 est de 10,3 ha. Elle est évaluée à 4 ha pour 2021-2031 : 0,4 ha depuis 2021⁵ et 3,6 ha⁶ d'ici 2031: soit un total 2021-2031 de 4 ha.

Post 2031, elle sera de 1,8 ha (zones 1 AU sur 4-8 ans).

L'échéancier des ouvertures à l'urbanisation (article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme) et les OAP nécessitent d'être ajustés.

Aucune justification particulière n'est apportée concernant les besoins d'extension des zones d'activités (ZAE). Des éléments devront être apportés en complément par l'autorité compétente en matière de ZAE.

1.1.d Destinations autorisées

Le règlement précise dans un tableau pour chaque type de zone les destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition et permet ainsi d'éviter des incompatibilités d'usages mais aussi des concurrences d'usages, notamment pour la localisation des commerces de proximité et des services de santé, interdite en dehors du bourg.

1.1.e Bâtiments susceptibles de changer de destination

L'atlas « changement de destination » comprend le repérage au sol des bâtiments, les références cadastrales. Sur les 77 bâtiments repérés, le PLU estime que 5 logements seront créés.

Demandes résultant du point I.1:

1. Ajuster scénario démographique en tendant vers les orientations définies par le SCOT (0,4%)
2. Réévaluer les besoins en logements en extension au regard des objectifs définis par le PLH de Fougères Agglomération pour les 4 ans à venir, soit 10 logements/an (et non + de 15 logs/an)
3. Réduire les zones 1AU immédiatement ouvertes à l'urbanisation en opérant des reclassements en zones 2AU au regard des perspectives démographiques, besoins en logements réévalués
4. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la justification de la capacité de desserte (quantité et qualité) en assainissement collectif, la station actuelle ne pouvant traiter l'intégralité du développement prévu. Le développement dépendra de l'engagement à réaliser des travaux.
Prévoir une conditionnalité à l'urbanisation effective de l'ensemble des OAP maintenues ouvertes à l'urbanisation (1AU) en fonction de la programmation des travaux d'assainissement – cf détail des attentes au regard de la charge actuelle au point I.2. Fournir un engagement précis sur les travaux nécessaires (type, date..) y compris ceux relatifs à la station actuelle (nécessaire entretien et surveillance pour la qualité des rejets, justifier de la capacité des postes de relevage à accepter les charges supplémentaires envisagées...)
5. Remplacer le zonage « unique » 1AU, prévu pour une l'urbanisation proche (0-4 ans) et éloignée (4-8 ans) pour phaser une partie en 2 AU, en attente de la réalisation des travaux d'assainissement et de la future STEP (cf détail au point I.2)
6. Justifier les besoins de développement des ZAE dans le rapport de présentation à l'appui de l'avis de l'autorité compétente en la matière (Fougères Agglomération). Réduire les surfaces dédiées en extension en cas de minoration des besoins

4 De 61 à 66 logements : 45 logements (cf échéancier sur 0-4 ans) + lotissement des Landelles (16 lots) + 5 changements de destination

5 Mos 2024

6 Consommation ENAF sur 0-4 ans = 3,6 ha : Zone 1 AUE/L/A (2,7 ha) + Lotissement des Landelles en cours (0,9 ha)

Recommandations résultant du point I.1

1. Corriger les projections de logements dans l'OAP n°1 (secteur mairie, 22 logts et non 12 ⁷) programmée ultérieurement lors de la « mise en service de la nouvelle station d'épuration » (date non indiquée).
2. Au sein de l'OAP n°2, prévoir une liaison piétonne en attente, vers la rue de Saint-Marc et le ruisseau de Villée. Vu sa proximité au centre bourg et s'agissant de densification, la densité (19 lgts/ha) pourrait être rehaussée avec un objectif de logements locatifs sociaux en cohérence avec le PLH et le SCoT.
3. Au sein de l'OAP n°7, vu sa proximité au centre bourg et s'agissant de densification, la densité (18 lgts/ha) pourrait être rehaussée avec un objectif de logements locatifs sociaux en cohérence avec le PLH et le SCoT.
4. OAP 4 / OAP 7 / OAP 8 / OAP 9 « filtre végétal » : ce terme devrait encore mieux défini afin de garantir leur homogénéité et pérennité, avec report au document graphique du PLU (éléments de paysage)
5. pour les OAP n°4 et 8 : intégrer un sentier piéton, prolongé par un emplacement réservé jusqu'au stade (OAP 4).
6. Pour les OAP thématiques : leurs dispositions sont à relayer (collectivité, service ADS...) pour les faire connaître auprès des professionnels et du public

I.2 Enjeu de protection et de restauration des ressources naturelles, des milieux aquatiques, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages

I.2.a Trame verte et bleue et biodiversité

Le règlement et l'OAP TVB prévoient une compensation à 200 %, pour toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU.

L'analyse qualitative et fonctionnelle du bocage, et celle des arbres isolés restent à compléter :

- les arbres isolés remarquables et la ripisylve le long du ruisseau de la Villée ne sont pas identifiés
- si la replantation des haies bocagères et boisements est explicitée, il n'y a pas de compensation des incidences (rapport de présentation) sur les impacts (vis-à-vis de la ressource en eau, du foncier, des paysages...).
- d'autres arbres et haies, constitutifs du paysage ou prévus dans les OAP, ne sont également pas protégés au document graphique en EBC, éléments de paysage ou arbre(s) remarquable(s) : verger « à préserver » (OAP 1), haie (nord-est OAP 9⁸), chênes (OAP 5, ouest), 2 arbres isolés remarquables, 1 chêne isolé en parcelle agricole (sud de l'OAP 7...).

Il n'y a pas d'analyse de la trame noire dans le rapport de présentation, cette composante doit être analysée et faire l'objet d'un traitement dans les OAP TVB.

I.2.b Ressource en eau et milieux aquatiques

La démonstration est faite de la soutenabilité du projet de PLU par rapport au changement climatique et à la ressource en eau du territoire disponible à moyen terme.

Toutefois, le PLU prévoit peu de dispositions dans son règlement favorisant les économies en eau. L'intégration de dispositifs de récupération et stockage des eaux pluviales est ainsi recommandé au sein des OAP ou du règlement. Le règlement doit être renforcé sur la partie gestion des eaux pluviales afin de garantir une meilleure gestion intégrée dans les projets (page 18).

Le règlement prévoit pour toutes les zones du PLU que « les aires de stationnement extérieures non couvertes devront être traitées en surface perméable ou semi-perméable ». Pour autant, il n'y a pas de taux minimum de surface perméable pour le stationnement public.

⁷ OAP 1 densification du secteur de la mairie : corriger 12 logements, densité de 20 logts/ha dans l'échéancier à l'urbanisation

⁸ OAP 9 : accès véhicule le plus à l'est : à supprimer pour laisser 2 accès véhicule et liaison douce

Le règlement recommande de mettre en œuvre des solutions pour limiter le ruissellement et prévoit que « *l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...)* ».

Globalement les éléments, relatifs à la gestion des eaux pluviales devraient être renforcés afin d'être rendus compatibles avec les dispositions du SCOT du Pays de Fougère (prescription n°46 du DOO du SCOT de Fougères).

1.2.c Gestion des clôtures pour préserver la biodiversité

Les dispositions de la loi « engrillagement » du 2 février 2023 sont intégrées au règlement pour ajourer les clôtures et permettre le passage de la petite faune.

La liste des plantes invasives interdites annexée au règlement littéral date de 2024.

1.2.d Les zones humides

Un inventaire des zones humides est réalisé mais leur prise en compte est à compléter et à surveiller.

1.2.e Les cours d'eau

Le règlement prévoit l'interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainage et busage, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. En revanche, les éventuels travaux de restauration des milieux aquatiques pourraient être empêchés (cf règlement)

1.2.f Risques sanitaires et nuisances

L'annexe sanitaire ne précise pas que la commune est concernée par les périmètres de protection du captage au lieu-dit « la Roche ».

Le règlement graphique et littéral ne prévoit pas de zonage spécifique permettant d'encadrer l'occupation du sol au sein des périmètres de protection du captage pour limiter les risques de pollution et de contamination. Néanmoins, les périmètres de protection sont cependant bien indiqués dans les SUP.

Le PLU délimite un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « Les Alleux » vise à créer un espace multifonctionnel dédié à l'accueil d'événements professionnels ou privés et de séjours thématiques par la rénovation d'anciennes constructions agricoles. Il est situé dans le périmètre de protection complémentaire du captage d'eau potable de la Roche. Le PLU autorise des extensions dans ce secteur. Le projet envisagé dans nécessite la mise en place d'un assainissement non collectif, à dimensionner en conséquence. En outre, le secteur est situé dans un réservoir de biodiversité à proximité immédiate du cours d'eau, la présence de zones humides y est fortement probable.

Concernant l'assainissement, la charge de la station d'épuration actuelle est de 650 EH (capacité de 800 EH). La charge liée au développement est estimée à 471 EH, soit un total de 1 121 EH à terme.

La capacité de la nouvelle station d'épuration sera de 1200 EH mais la date de réalisation n'est pas précisée

Le rapport de présentation précise que la station dépasse la charge organique en 2024 pour une station de type lagunage naturel de 800 EH :

- les éléments indiqués dans l'annexe sanitaire 6.1.1 ne sont pas conformes avec les caractéristiques de la station (charge organique 30 contre 45 et charge hydraulique 75 contre 120).
- il n'y a pas d'indication sur la capacité des postes de relevage à accepter la charge supplémentaire

L'annexe 6.5.1 montre qu'il n'y a pas de zone humide à l'emplacement prévu pour la nouvelle station. Cependant une attention particulière est demandée avant et lors des travaux : l'emplacement prévu étant en limite de zone humide, aucun dégât ne doit être occasionné.

Demandes résultant du point I.2

7. Le PLU doit préciser que l'inventaire des zones humides n'étant pas exhaustif, les règles de protection des zones humides s'appliquent également aux zones humides non encore inventoriées
8. Les éléments techniques descriptifs de la station d'épuration présentés dans l'annexe sanitaire doivent être conformes à ceux précisés au sein de l'arrêté préfectoral en vigueur de la station d'épuration
9. Une attention particulière est demandée lors des travaux de la future station d'épuration. Sa localisation étant en limite de zone humide, un inventaire complémentaire préalable évitera sa détérioration. Les lagunes, non conservées, seront remises en état (zones humides)
10. Le PLU doit viser une réduction des prélèvements et de la consommation en eau de 10 % et prévoir au règlement et dans les OAP des prescriptions pour réduire les consommations en eau
11. Le règlement doit rendre obligatoire ou les OAP doivent inciter à la mise en place de dispositifs de récupération et stockage d'eau de pluie pour sa réutilisation (équipés de fermeture empêchant la prolifération des moustiques)
12. Le règlement et l'OAP TVB du PLU doivent être compatibles avec la prescription n°46 du DOO du SCOT de Fougères (obligation d'infiltration, objectif imposé d'infiltration de 60 mm sauf contrainte avérée, solutions végétalisées à privilégier, utilisation de revêtements perméables pour les parkings publics, etc..)
13. Compléter les OAP sectorielles pour intégrer les haies existantes, les protéger et prévoir leur continuité pour les relier au réseau de haies riveraines
14. Classer en EBC ou éléments de paysage les autres éléments manquants : haie en ripisyle le long du ruisseau de la Villée , pour être compatible avec le SCoT (prescriptions 41, 69), verger (OAP 1), haie (OAP 9) , divers arbres isolés, création du parc...
15. Compléter l'inventaire et le classement (éléments de paysage, EBC) pour intégrer l'ensemble des haies et arbres isolés de la commune et prévoir des franges d'urbanisation (haies boisées) avec cheminements doux et éventuellement systèmes d'accompagnement et d'infiltration des eaux pluviales
16. En zone N, le règlement doit prévoir l'application des mesures de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement. En l'état de la législation des clôtures de 2m de haut ne sauraient être admises en limites séparatives, cette mention devra être supprimée
17. Les travaux de restauration et de réhabilitation des cours d'eau, visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, doivent être permis sous forme dérogatoire aux travaux interdits cités au règlement
18. Le règlement doit préciser que les travaux sur cours d'eau sont soumis au régime d'autorisation et de déclaration du Code de l'Environnement, en rappelant les articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement
19. Le règlement des zones A et N doit préciser que des servitudes d'utilité publique (SUP) de protection des captages AEP, s'appliquent dans ces zones. Concernant le projet du STECAL des Alleux, le système d'assainissement devra notamment respecter les dispositions de l'arrêté de DUP « prise d'eau de la Roche ». En cas de changement de destination dans le périmètre de protection complémentaire (lieu-dit « Le Rocher Poirier»), l'avis de l'ARS devra être demandé. En outre, la sensibilité des milieux (réservoir de biodiversité et probabilité forte de zones humides) interroge globalement ce projet de STECAL pour lequel des justifications environnementales spécifiques devront être apportées. Il est rappelé à cet égard que la création d'un STEACL est soumis à l'avis de la CDPENAF 35.

Recommandations résultant du point I.2

7. Pour l'ensemble des zones du PLU, la pose de clôtures permettant en tout temps, la libre circulation de la petite faune devrait être envisagée dans des conditions similaires à celles prévues en zone N par l'article L. 372-1 du Code de l'environnement

8. La réalisation d'un diagnostic fonctionnel du bocage pourrait aboutir à une protection différenciée du bocage avec un classement en EBC des éléments bocagers à enjeux forts ou cumulés et un classement EBC à créer pour la reconstitution des principales continuités écologiques altérées
9. Pour les clôtures composées de « haies d'essences variées » : préciser que les essences seront locales. Ces haies végétales pourraient être conseillées sur l'ensemble des zones
10. La plantation d'arbres d'essences locales et adaptées au changement climatique est recommandée sur les espaces communs publics ou privés

I.3 Enjeu de diminution de l'automobile et de développement des transports alternatifs

Le stationnement vélo, important pour en favoriser la pratique quotidienne, a été intégré au règlement mais prévoit des espaces de stationnement sous-dimensionnés. Par ailleurs, le développement du covoiturage constitue une alternative réelle à la voiture individuelle et doit être encouragé.

Demandses résultant du point I.3

20. Augmenter les surfaces dédiées au stationnement des vélos dans les constructions avec à minima 2 m² par logement créé et 4 % des surfaces de bureaux dans les constructions à vocation économique.

Recommandations résultant du point I.3

11. Le PLU pourrait intégrer la recherche de la mutualisation systématique des stationnements notamment dans les OAP sectorielles et le règlement au regard des nouvelles dispositions de l'art L. 151-33 du Code de l'urbanisme
12. Le PLU gagnerait à traduire la programmation du SDIRVE (schéma de développement des infrastructures de recharge ouverte au public pour véhicules électriques et hybrides) et encourager l'installation de stations de recharge pour véhicules électriques,
13. Le PLU pourrait définir des emplacements réservés pour divers équipements et dispositifs favorisant l'intermodalité (arrêts de bus, aire de Covoiturage, PEM, dispositifs pour la pratique et le stationnement du vélo... notamment dans le centre-bourg)

I.4 Enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique

Le récent Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC) impose de se préparer à +2,7°C en 2050, puis à + 4°C en 2100.

A cet effet, le PLU mériterait d'être complété pour contribuer à l'adaptation du territoire au climat et à la baisse des émissions de gaz à effet de serre. Il n'aborde pas explicitement le changement climatique comme un enjeu structurant du projet de territoire (pas de stratégie globale d'adaptation, ni trajectoire d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre...)

Le rapport de présentation doit définir des indicateurs de suivi permettant d'analyser les résultats de l'application du PLU (production et consommation d'énergie, amélioration de la qualité de l'air y compris intérieur, changement climatique : évolution du territoire, vulnérabilité...).

Le règlement reste peu prescriptif sur ce sujet.

L'OAP économie d'énergie intègre la question de la sobriété et de l'efficacité énergétique et reprend certains objectifs du PCAET du Pays de Fougères (rénovation des bâtiments publics, logements...). Toutefois, ces orientations pourraient être appuyées par des dispositions réglementaires pour favoriser le développement des énergies renouvelables, par exemple : obligation de production d'énergies renouvelables sur certains bâtiments (publics, tertiaires, commerciaux...), pose d'ombrières photovoltaïques sur espaces publics/stationnement (pour alimenter l'éclairage public, des bornes de recharge de véhicules électriques...).

Demandes résultant du point I.4

21. Réaliser un état « zéro » des indicateurs (date de référence : approbation du PLU) pour évaluer et faire évoluer le PLU et compléter ces indicateurs (production et consommation d'énergie, amélioration de la qualité de l'air y compris intérieur, changement climatique : évolution du territoire, vulnérabilité...)

Recommandations résultant du point I.4

14. Compléter le PADD concernant ses orientations générales relatives au changement climatique (objectifs de réduction de GES, adaptation face à l'augmentation des températures et intensification des épisodes météorologiques variés...)

15. Créer une OAP transversale climat pour la résilience du territoire : aménagement par les « solutions d'adaptation fondées sur la nature », % d'infiltration ou renaturation, ombrage pour les espaces et stationnement publics, création d'espaces de fraîcheur, retour des arbres sur les délaissées et dans l'espace public...

16. Traduire certaines dispositions des OAP thématiques en prescriptions (règlement) notamment : obligation de production d'énergies renouvelables sur certains bâtiments (publics, tertiaires, commerciaux...), pose d'ombrières photovoltaïques sur espaces publics/stationnement (pour alimenter l'éclairage public, des bornes de recharge de véhicules électriques...)

I.5 Enjeu de prévention des risques et des nuisances

Le projet de PLU mentionne et intègre la prise en compte des risques.

Observation résultant du point I.5

1. Le plan de gestion des risques inondations (PGRI) Loire-Bretagne gagnerait à être mentionné dans la hiérarchie des normes (PGRI>SCOT> PLU)

II Avis sur la procédure et sur la forme du PLU(i)

La lisibilité des cours d'eau, sur le règlement graphique, est à améliorer.

II.1 CDPENAF

L'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique concernant les STECAL et les règles relatives aux extensions et annexes des habitations existantes en zone A du PLU.

II.2 Numérisation du PLU

Comme suite à l'ordonnance du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme modifiée par l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, toute approbation d'un document d'urbanisme doit faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

Si cette formalité n'est pas accomplie, le document n'est pas exécutoire.

Voici trois liens vers des documents supports permettant de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU(i) au format CNIG : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html> ;
- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/manuals/> ;

- le courrier dédié au GPU pour toute question tenant à la création d'un compte utilisateur ou au téléversement du PLU(i) : ddtm-geoportail-urbanisme@ille-et-vilaine.gouv.fr.

Demandes résultant du point II

22. Améliorer la lisibilité des cours d'eau sur le document graphique
23. Joindre l'avis de la CDPENAF au dossier d'enquête publique

RÉCAPITULATIF DES DEMANDES, RECOMMANDATIONS ET OBSERVATIONS

Demandes

1. Ajuster scénario démographique en tendant vers les orientations définies par le SCOT (0,4%)
2. Réévaluer les besoins en logements en extension au regard des objectifs définis par le PLH de Fougères Agglomération pour les 4 ans à venir, soit 10 logements/an (et non + de 15 logts/an)
3. Réduire les zones 1AU immédiatement ouvertes à l'urbanisation en opérant des reclassements en zones 2AU au regard des perspectives démographiques, besoins en logements réévalués
4. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la justification de la capacité de desserte (quantité et qualité) en assainissement collectif, la station actuelle ne pouvant traiter l'intégralité du développement prévu. Le développement dépendra de l'engagement à réaliser des travaux.

Prévoir une conditionnalité à l'urbanisation effective de l'ensemble des OAP maintenues ouvertes à l'urbanisation (1AU) en fonction de la programmation des travaux d'assainissement – cf détail des attentes au regard de la charge actuelle au point I.2. Fournir un engagement précis sur les travaux nécessaires (type, date..) y compris ceux relatifs à la station actuelle (nécessaire entretien et surveillance pour la qualité des rejets, justifier de la capacité des postes de relevage à accepter les charges supplémentaires envisagées...)
5. Remplacer le zonage « unique » 1AU, prévu pour une l'urbanisation proche (0-4 ans) et éloignée (4-8 ans) pour phaser une partie en 2 AU, en attente de la réalisation des travaux d'assainissement et de la future STEP– cf détail au point I.2
6. Justifier les besoins de développement des ZAE dans le rapport de présentation à l'appui de l'avis de l'autorité compétente en la matière (Fougères Agglomération). Réduire les surfaces dédiées en extension en cas de minoration des besoins
7. Le PLU doit préciser que l'inventaire des zones humides n'étant pas exhaustif, les règles de protection des zones humides s'appliquent également aux zones humides non encore inventoriées
8. Les éléments techniques descriptifs de la station d'épuration présentés dans l'annexe sanitaire doivent être conformes à ceux précisés au sein de l'arrêté préfectoral en vigueur de la station d'épuration
9. Une attention particulière est demandée lors des travaux de la future station d'épuration. Sa localisation étant en limite de zone humide, un inventaire complémentaire préalable évitera sa détérioration. Les lagunes, non conservées, seront remises en état (zones humides).
10. Le PLU doit viser une réduction des prélèvements et de la consommation en eau de 10 % et prévoir au règlement et dans les OAP des prescriptions pour réduire les consommations en eau
11. Le règlement doit rendre obligatoire ou les OAP doivent inciter à la mise en place de dispositifs de récupération et stockage d'eau de pluie pour sa réutilisation (équipés de fermeture empêchant la prolifération des moustiques)
12. Le règlement et l'OAP TVB du PLU doivent être compatibles avec la prescription n°46 du DOO du SCOT de Fougères (obligation d'infiltration, objectif imposé d'infiltration de 60 mm sauf contrainte avérée, solutions végétalisées à privilégier, utilisation de revêtements perméables pour les parkings publics, etc..)
13. Compléter les OAP sectorielles pour intégrer les haies existantes, les protéger et prévoir leur continuité pour les relier au réseau de haies riveraines
14. Classer en EBC ou éléments de paysage les autres éléments manquants : haie en ripisyle le long du ruisseau de la Villée , pour être compatible avec le SCot (prescriptions 41, 69), verger (OAP 1), haie (OAP 9) , divers arbres isolés, création du parc...
15. Compléter l'inventaire et le classement (éléments de paysage, EBC) pour intégrer l'ensemble des haies et arbres isolés de la commune et prévoir des franges d'urbanisation (haies boisées) avec

cheminements doux et éventuellement systèmes d'accompagnement et d'infiltration des eaux pluviales

16. En zone N, le règlement doit prévoir l'application des mesures de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement. En l'état de la législation des clôtures de 2m de haut ne sauraient être admises en limites séparatives, cette mention devra être supprimée

17. Les travaux de restauration et de réhabilitation des cours d'eau, visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, doivent être permis sous forme dérogatoire aux travaux interdits cités au règlement

18. Le règlement doit préciser que les travaux sur cours d'eau sont soumis au régime d'autorisation et de déclaration du Code de l'Environnement, en rappelant les articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement

19. Le règlement des zones A et N doit préciser que des servitudes d'utilité publique (SUP) de protection des captages AEP, s'appliquent dans ces zones. Concernant le projet du STECAL des Alleux, le système d'assainissement devra notamment respecter les dispositions de l'arrêté de DUP « prise d'eau de la Roche ». En cas de changement de destination dans le périmètre de protection complémentaire (lieu-dit « Le Rocher Poirier »), l'avis de l'ARS devra être demandé. En outre, la sensibilité des milieux (réservoir de biodiversité et probabilité forte de zones humides) interroge globalement ce projet de STECAL pour lequel des justifications environnementales spécifiques devront être apportées. Il est rappelé à cet égard que la création d'un STEACL est soumis à l'avis de la CDPENAF 35.

20. Augmenter les surfaces dédiées au stationnement des vélos dans les constructions avec à minima 2 m² par logement créé et 4 % des surfaces de bureaux dans les constructions à vocation économique

21. Réaliser un état « zéro » des indicateurs (date de référence : approbation du PLU) pour évaluer et faire évoluer le PLU et compléter ces indicateurs (production et consommation d'énergie, amélioration de la qualité de l'air y compris intérieur, changement climatique : évolution du territoire, vulnérabilité...)

22. Améliorer la lisibilité des cours d'eau sur le document graphique

23. Joindre l'avis de la CDPENAF au dossier d'enquête publique

Recommandations

1. Corriger les projections de logements dans l'OAP n°1 (secteur mairie, 22 logts et non 12 1) programmée ultérieurement lors de la « mise en service de la nouvelle station d'épuration » (date non indiquée)

2. Au sein de l'OAP n°2, prévoir une liaison piétonne en attente, vers la rue de Saint-Marc et le ruisseau de Villée. Vu sa proximité au centre bourg et s'agissant de densification, la densité (19 lgts/ha) pourrait être rehaussée avec un objectif de logements locatifs sociaux en cohérence avec le PLH et le SCOT

3. Au sein de l'OAP n°7, vu sa proximité au centre bourg et s'agissant de densification, la densité (18 lgts/ha) pourrait être rehaussée avec un objectif de logements locatifs sociaux en cohérence avec le PLH et le SCOT

4. OAP 4 / OAP 7 / OAP 8 / OAP 9 « filtre végétal » : ce terme devrait être mieux défini afin de garantir leur homogénéité et pérennité, avec report au document graphique du PLU (éléments de paysage)

5. pour les OAP n°4 et 8 : intégrer un sentier piéton, prolongé par un emplacement réservé jusqu'au stade (OAP 4).

6. Pour les OAP thématiques : leurs dispositions sont à relayer (collectivité, service ADS...) pour les connaître auprès des professionnels et du public

7. Pour l'ensemble des zones du PLU, la pose de clôtures permettant en tout temps, la libre circulation de la petite faune devrait être envisagée dans des conditions similaires à celles prévues en zone N par l'article L. 372-1 du Code de l'environnement

8. La réalisation d'un diagnostic fonctionnel du bocage pourrait aboutir à une protection différenciée du bocage avec un classement en EBC des éléments bocagers à enjeux forts ou cumulés et un classement EBC à créer pour la reconstitution des principales continuités écologiques altérées.
9. Pour les clôtures composées de « haies d'essences variées » : préciser que les essences seront locales. Ces haies végétales pourraient être conseillées sur l'ensemble des zones
10. La plantation d'arbres d'essences locales et adaptées au changement climatique est recommandée sur les espaces communs publics ou privés.
11. Le PLU pourrait intégrer la recherche de la mutualisation systématique des stationnements notamment dans les OAP sectorielles et le règlement au regard des nouvelles dispositions de l'art L. 151-33 du Code de l'urbanisme
12. Le PLU gagnerait à traduire la programmation du SDIRVE (schéma de développement des infrastructures de recharge ouverte au public pour véhicules électriques et hybrides) et encourager l'installation de stations de recharge pour véhicules électriques
13. Le PLU pourrait définir des emplacements réservés pour divers équipements et dispositifs favorisant l'intermodalité (arrêts de bus, aire de Covoiturage, PEM, dispositifs pour la pratique et le stationnement du vélo... notamment dans le centre-bourg)
14. Compléter le PADD concernant ses orientations générales relatives au changement climatique (objectifs de réduction de GES, adaptation face à l'augmentation des températures et intensification des épisodes météorologiques variés...)
15. Créer une OAP transversale climat pour la résilience du territoire : aménagement par les « solutions d'adaptation fondées sur la nature, % d'infiltration ou renaturation, ombrage pour les espaces et stationnement publics, création d'espaces de fraîcheur, retour des arbres sur les délaissées et dans l'espace public...
16. Traduire certaines dispositions des OAP thématiques en prescriptions (règlement) notamment : obligation de production d'énergies renouvelables sur certains bâtiments (publics, tertiaires, commerciaux...), pose d'ombrières photovoltaïques sur espaces publics/stationnement (pour alimenter l'éclairage public, des bornes de recharge de véhicules électriques...)

Observation

1. Le plan de gestion des risques inondations (PGRI) Loire-Bretagne gagnerait à être mentionné dans la hiérarchie des normes (PGRI>SCOT> PLU)