

Rennes, le 30 septembre 2024

Service aménagement des territoires et transitions

Pôle urbanisme et contractualisation

Affaire suivie par : Clément BÉBIN

Tél. : 02 90 02 33 29

Courriel ddtm-planification@ille-et-vilaine.gouv.fr

N. réf. : 20240930_LET_SATT-n589a_Prefet-MaireFougères_AvisPLU_vf

Le préfet

à

Monsieur le maire de Fougères

Objet : avis de l'État relatif à l'arrêt du PLU de Fougères – dossier complet reçu en préfecture le 3 juillet 2024

P. j. :

- avis détaillé des services de l'État
- annexes à l'avis détaillé des services de l'État

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 3 juillet 2024, votre projet arrêté de révision générale du PLU de Fougères.

Je vous fais parvenir ci-joint l'avis détaillé des services de l'État qui reprend l'ensemble des avis émis par les différents services déconcentrés de l'État.

Le présent courrier en rappelle les points essentiels.

Le parti d'aménagement que vous avez défini dans votre projet de PLU correspond à une **approche vertueuse qu'il convient de saluer**. En privilégiant le renouvellement urbain et en réduisant la pression sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), vous proposez un modèle de développement conforme aux attentes en matière de sobriété foncière.

Toutefois, je me dois de vous alerter sur le risque de fragilité juridique que comporte votre PLU au regard de la question de la modération de la consommation d'espaces.

Pour mémoire, l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme demande au PADD qu'il « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». De même, l'article L. 151-4 précise que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan » et « justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD ».

La modération de la consommation d'espace se fait donc en comparant la consommation d'espaces effective passée et la consommation d'espace planifiée par le PLU.

Votre analyse de la consommation d'espace NAF¹ entre 2011 et 2021 estime la consommation foncière à 13,92 ha. Ce chiffre est cohérent avec le chiffrage du mode d'occupation des sols (MOS) breton qui évalue à 13,7 ha la consommation effective passée en 2011 et 2021.

¹ p. 48 du rapport de présentation

Les surfaces immédiatement urbanisables sont les espaces dont l'usage actuel est naturel, agricole ou forestier en zone U et 1AU. Dans sa forme actuelle, votre projet arrêté de PLU permet une consommation foncière future immédiatement urbanisable de 2,9 hectares en zone U et de 13,9 hectares en zone 1AU. Soit un total cumulé de 16,8 ha.

Le principe de modération de la consommation foncière ne serait ainsi pas respecté. En effet, la consommation foncière future immédiatement urbanisable du PLU (16,8 ha) est supérieure à la consommation foncière effective passée (13,9 ha).

Récemment, plusieurs PLU et PLUi ont été annulés du fait d'une consommation future potentielle supérieure à la consommation foncière effective passée². Il conviendra notamment de bien justifier les perspectives démographiques.

Pour remédier à cette situation, certains ajustements pourraient être effectués. Ainsi, le reclassement des parcelles BC0043 et BC0120 de 1AU en 2AU pourrait suffire à répondre à l'objectif de modération notamment dans votre contexte où vous privilégiez l'accueil démographique prioritairement en renouvellement urbain même si vos perspectives démographiques sont un peu supérieures à celles de l'INSEE. D'autres solutions existent certainement et peuvent être explorées afin de réduire la surface en zone 1AU.

Je vous demande d'examiner ces éléments et de me proposer des pistes d'amélioration pour rendre votre PLU conforme aux exigences réglementaires. Les surfaces à réduire étant minimales, je suis persuadé que vous trouverez quelques adaptations ciblées. Je vous demande par ailleurs de produire un échéancier visant à d'abord assurer le développement en renouvellement urbain puis en 1AU avec des densités ambitieuses avant d'envisager la conversion des 2AU en 1AU.

D'autre part, votre PLU vise une densité de 36 logements par hectare à l'échelle communale, un objectif louable. Cependant, l'analyse du secteur de Paron, qui concentre l'essentiel des surfaces en extension urbaine, révèle un écart notable avec cet objectif. En effet, le maintien d'une densité de 30 logements par hectare sur ce secteur, soit la cible minimale du PLH, semble insuffisant au regard du positionnement de Fougères dans l'armature urbaine et des densités élevées observées à proximité du cœur de bourg.

Une augmentation de la densité sur le secteur de Paron présenterait de nombreux avantages : renforcement de la vie sociale et commerciale, réduction de l'étalement urbain, meilleure desserte en transports en commun, etc.

Je vous demande d'étudier les voies permettant d'augmenter cette densité cible autour de 40 logements par hectare afin d'optimiser l'aménagement du secteur de Paron.

Par ailleurs, afin d'assurer la compatibilité avec les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) et de garantir une offre de logements diversifiée, votre PLU doit non seulement fixer un objectif global de production de logements dans son PADD, mais également préciser, au sein des OAP ou par le biais de servitudes d'utilité publique, les quantités et/ou les proportions de logements locatifs sociaux (LLS) à réaliser dans les secteurs en extension ou en renouvellement urbain.

Je vous demande donc de fixer des objectifs de production de LLS dans le PADD et dans les OAP de votre PLU.

Enfin, le projet de PLU ne justifie pas de manière exhaustive la capacité du système d'assainissement à absorber les effluents générés par les projets de développement prévus sur Fougères et sur les autres communes raccordées au système d'assainissement. Pour rappel, cette station d'une capacité nominale de 65 000 équivalent habitant (EH) a reçu en 2023 une charge brute de pollution organique maximale de 62 264 EH.

Je vous demande de réaliser une analyse détaillée des charges organiques et hydrauliques actuelles et futures, ainsi qu'une évaluation de la capacité résiduelle de la station d'épuration et des réseaux. Ces études doivent s'appuyer sur les données disponibles dans le cadre du schéma directeur d'assainissement et du suivi réglementaire du système. Il conviendra de vérifier si la station d'épuration et les réseaux sont dimensionnés pour traiter les effluents générés par l'augmentation de la population. Dans le cas contraire, des travaux d'extension ou de modernisation devront être envisagés et intégrés au phasage du projet d'urbanisation.

² PLUi de Saint-Hilaire du Harcouët (CAA de Nantes, 22 juillet 2022), PLUi de Toulouse métropole (CAA de Bordeaux, 15 février 2022) ; PLUi de Questembert Communauté (CAA Nantes, 26 mars 2024) ; ou encore le PLUiH de Monfort Communauté (tribunal administratif de Rennes, le 6 mai 2024).

Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable avec réserves** sur votre projet de PLU arrêté.

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 pour convenir d'une date de réunion qui permettra de s'assurer que le PLU a évolué favorablement.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gilles Traimond', is written over the typed name. The signature is stylized and includes a long vertical stroke extending downwards from the end of the name.

Gilles TRAIMOND

Copie à : DDTM 35 / SATT

DDTM 35 / Délégation territoriale de Vitré-Fougères

Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme