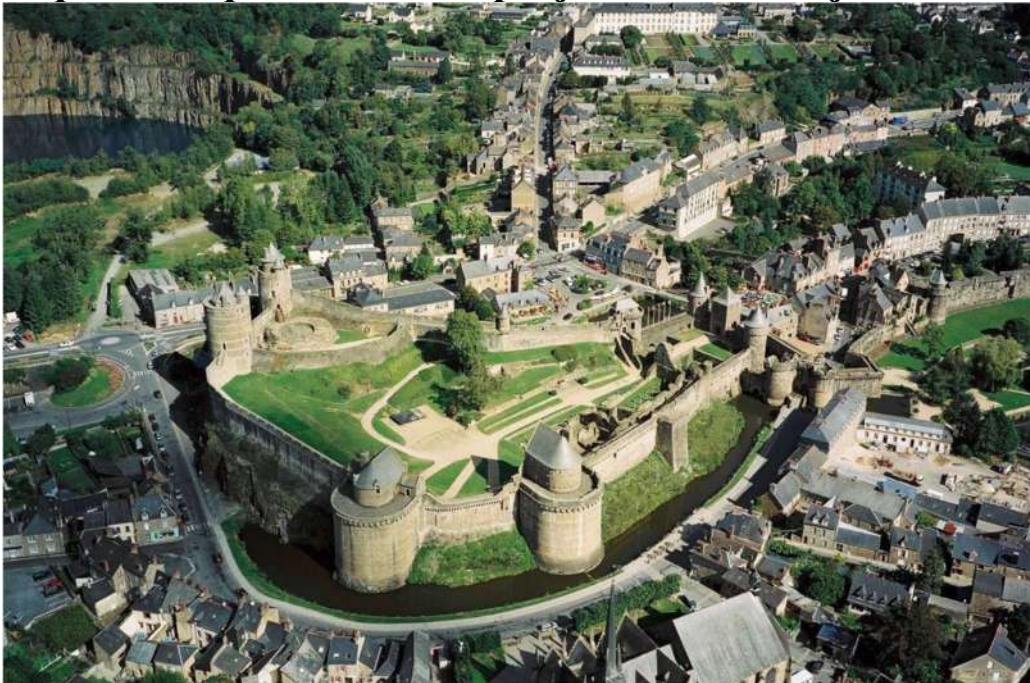


# **Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Fougères Mise en œuvre d'un Périmètre Délimité des Abords d'un monument historique et Zonage de gestion des eaux pluviales**

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



**Enquête  
menée en mairie en mairie de Fougères du  
27 mars 2025 au 25 avril 2025  
Conclusions et avis  
de la Commissaire Enquêteur  
Sur le PLU  
Document 2/4**

## SOMMAIRE

I- RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	5
1- Procès-verbal en date du 25 avril 2025.....	5
2- Présentation du rapport .....	5
3- Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'Œuvre.....	6
4. Analyse du déroulement et du bilan de l'enquête publique .....	6
4.1 Déroulement de l'enquête .....	6
4.2 Clôture de l'enquête .....	7
4.3 Examen des observations du public .....	7
4.4 Procès-verbal de synthèse et Mémoire en Réponse .....	7
4.5 Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan.....	8
4.6 Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune .....	8
II- Références du projet.....	9
1. Rappel de l'objet du projet .....	9
2- Contexte territorial à prendre en compte .....	9
2.1- Le territoire .....	9
2.2- Le Plan local d'urbanisme (PLU) .....	9
2.3- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de référence .....	10
2.4 Programme Local de l'Habitat (P.L.H) .....	10
2.5- Le PCAET de Fougères agglomération.....	10
2.5 Les SDAGE et SAGE .....	11
3. Appréciations sur la concertation préalable .....	11
3.1. Bilan de la concertation préalable .....	11
3.2 Bilan de la concertation présenté dans le dossier .....	11
3.3 Les avis des PPA, des collectivités riveraines et les observations du public .....	11
3.4 Questions de la CE dans son procès-verbal et réponses du pétitionnaire .....	12
3.5 Analyse de la CE sur la concertation au vu de l'enquête et des réponses .....	12
III Projet de révision du PLU .....	13
1 - Contexte de la révision.....	13
2 - Objectifs .....	15
3- La qualité du dossier d'enquête .....	15
3.1 Le rapport de présentation du PLU .....	16
3-1-1- Le document mis à l'enquête .....	17

3.1.2. Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune....	20
3.1.2.1 Forme du rapport.....	20
3.1.2.2 Fond du rapport .....	21
3.1.3. Les avis des PPA et PPC.....	25
3.1.4. Les avis du public.....	30
3.1.5. L’appréciation de la CE.....	30
3.2 – Le PADD et sa traduction dans le PLU.....	31
3.2.1 Le document mis à l’enquête .....	31
3.2.2. Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune....	33
3.2.3. Les avis des PPA et PPC.....	35
3.2.3. Les avis du public.....	39
3.2.4. L’appréciation de la CE.....	39
3.3 – Les OAP .....	40
3.3 1. Le document mis à l’enquête .....	41
3.3 2. Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune....	43
3.3 3. Les avis des PPA et PPC.....	43
3.3 3. Les avis du public.....	45
3.3 5. L’appréciation de la CE.....	46
3.4 Les documents graphiques .....	46
3.4.1. Le document mis à l’enquête .....	47
3.4 .2. Les avis des PPA et PPC.....	47
3.4 .3. Les avis du public.....	48
3.4 .4. L’appréciation de la CE.....	49
3.5 Le règlement littéral .....	49
3.5.1. Le document mis à l’enquête .....	49
3.5.2. Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune....	50
3.5.3. Les avis des PPA et PPC.....	50
3.5.4. Les avis du public.....	52
3.5.5. L’appréciation de la CE.....	52
3-6 Annexes.....	52
4. Analyse globale du dossier .....	53
4-1 Sur la forme.....	53
4.2. Sur le fond .....	53
4.3. Contexte de la préparation du projet .....	53

5- Appréciations sur le projet .....	54
5.1 Prise en compte de la réglementation par le projet .....	54
Textes de référence.....	54
5.2 Prise en compte des documents supra .....	55
5.2-1 Les avis des PPA et PPC, les observations du public et réponses de la commune .	55
5.2-2 Les questions de la CE.....	56
5.3- Analyse des enjeux Communaux .....	57
5.3-1 Les enjeux identifiés issus du diagnostic .....	57
5.3-2 les avis et les observations du public .....	58
5.3-3 les avis et les observations des PPA.....	59
5.3-4 Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune ....	59
5.3-5 L'appréciation de la CE.....	63
5.4. Les enjeux environnementaux.....	63
5-4-1 Les enjeux identifiés issus du diagnostic.....	63
5.4-2 Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune ....	64
5.4-3 Les avis des PPA et PPC et du public .....	66
Les avis et les observations du public .....	67
5 .4-4 L'appréciation de la CE.....	67
6 - Conclusion de la CE.....	68
6.1 – Conclusions sur l'enquête .....	68
6.4 Conclusion sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme .....	69
7- Avis.....	75
<b>Annexe :</b> .....	77
GLOSSAIRE.....	77

# I- RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1- Procès-verbal en date du 25 avril 2025

**Je soussignée, Marie-Isabelle Pérais**, désignée en qualité de commissaire enquêteur par une décision du 22 janvier 2025 du Tribunal administratif de Rennes, relative au projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Fougères, Mise en œuvre d'un Périmètre Délimité des Abords d'un monument historique et Zonage de gestion des eaux pluviales de la commune de Fougères.

**Déclare, conformément à cette décision :**

**avoir assuré**, pendant la durée légale de l'enquête **du 27 mars 2025 au 25 avril 2025** inclus (soit 30 jours consécutifs), les 5 permanences suivantes en Mairie de Fougères:

- Le jeudi 27 mars 2025 de 9h à 12h ;
- Le mercredi 2 avril 2025 de 9h à 12h ;
- Le vendredi 11 avril de 9h à 12h ;
- Le mercredi 16 avril 2025 de 9h à 12h ;
- Le vendredi 25 avril 2025 de 14h à 16h30.

## 2- Présentation du rapport ( document 1 /4)

Dans son Rapport, la Commissaire enquêteur (CE) a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier, le bilan de la concertation et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Il s'agit d'une enquête unique qui porte sur 3 volets : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Fougères, Mise en œuvre d'un Périmètre Délimité des Abords d'un monument historique et Zonage de gestion des eaux pluviales de la commune de Fougères.

Pour la partie révision du Plan Local d'Urbanisme de Fougères elle a développé le contexte réglementaire du projet, la présentation de l'étude d'impact, le contexte communal, les mesures prise pour limiter les impacts, les solutions de substitution potentielles, le programme de suivi des mesures, le plan de gestion des mesures, la prise en compte des plans et programmes de rangs supérieur, les avis exprimés.

Pour la partie mise en œuvre d'un Périmètre Délimité des Abords d'un monument historique, elle a développé le contexte réglementaire du projet, la problématique, la méthodologie, la proposition de PDA, la consultation des personnes associées, la procédure de notification et les avis exprimés

Pour la partie zonage de gestion des eaux pluviales de la commune de Fougères, elle a développé les objectifs, le contexte, les principes, l'incidence du zonage, l'étude d'impact, l'accompagnement et la mise en œuvre, le règlement, la procédure et les avis exprimés.

Elle a ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et en a fait une synthèse thématique.

Afin de se forger une opinion sur le projet, la CE a :

- rencontré le maire adjoint accompagné des représentants des services de la commune qui lui ont présenté le projet
- visité la commune avec le maire adjoint
- eu des échanges oraux avec Mme la responsable administrative de la commune
- examiné les observations du public recueillies durant l'enquête), les délibérations municipales portant sur le projet, l'avis de la MRAe et de la DRAC
- présenté au maire, le procès-verbal de synthèse (PVS) de fin d'enquête faisant état des observations du public (annexe 1 au Rapport) et ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique ;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse (MER).

Avant d'émettre ses conclusions motivées et son avis, la CE rappelle l'objet de l'enquête, donne ses appréciations générales sur la concertation, la qualité du dossier (fond et forme), le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet sur la base des thématiques retenues en tenant compte des spécificités territoriales identifiées dans le rapport de présentation.

*Les réponses de la commune sont extraites du document Mémoire En Réponse, et reprises partiellement en italiques marron. Pour leur intégralité il convient de se reporter au document Rapport N°1 /4 (Annexe 11 du Rapport), les commentaires de la CE sont en bleu. Les questions du public et les réponses apportées par la commune sont reprises pour éclairer la rédaction des conclusions. Pour leur intégralité il convient de se reporter au Tableau D (Annexe du présent document Conclusion et avis 2/4)*

### 3- Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'Œuvre

**Maitre d'ouvrage et Autorité Organisatrice de l'Enquête :** Commune de Fougères

**Elu en charge du dossier :** Monsieur Eric Besson 1<sup>er</sup> adjoint au maire de de Fougères  
Délégué à l'urbanisme, au logement et à l'aménagement durable.

**Responsables techniques**

Mme Chrystelle Bissardon, Directrice de l'aménagement urbain de la commune  
Madame Laëtitia LE PAPE, Chargée de mission urbanisme.

## 4. Analyse du déroulement et du bilan de l'enquête publique

### 4.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 27 mars 2025 9h00 au 25 avril 2025 16h30 soit sur une période de 30 jours consécutifs, à la DSTE de Fougères, dans les conditions précisées dans l'arrêté municipal du 27 février 2025 et rappelées en détail dans le Rapport de la CE (pièce 1/2).

La CE considère que cette période, le nombre et les jours de permanences permettaient de satisfaire tous les publics concernés

L'information sur le déroulement de l'enquête s'est exprimée par les avis officiels dans 2 journaux aux dates réglementaires, par 1 affiche en mairie et 9 affiches réparties sur la ville.

Le dossier d'enquête sur support papier a été mis à la disposition du public dans la mairie, lieu de permanence il pouvait également être communiqué à la demande.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur le registre mis à sa disposition à la mairie, lieu de permanence, par courrier postal adressé à la mairie et par voie électronique par mail à la mairie.

## 4.2 Clôture de l'enquête

La CE a tenu 5 permanences à la mairie. Ces permanences se sont tenues à différents jours de la semaine, sur 4 matins et 1 après-midi.

**Cinq permanences ont été tenues avec :** 32 visites, 43 visiteurs, 37 contributions sur le registre papier

**En dehors des heures de permanence :** 3 visites, 3 visiteurs, 4 contributions sur le registre papier

Le 25 avril 2025 à 17h00, l'enquête a été close. La CE a clos le registre et vérifié l'arrivée de courriers le jour même.

La mairie a indiqué par écrit avoir eu un courrier après la clôture de l'enquête (cf rapport pièce 1 /4).

## 4.3 Examen des observations du public

Une présentation détaillée en est faite dans le rapport d'enquête (Document 1 /4)

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

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

Les remarques majoritaires portent sur le zonage et les OAP : 21 contributions sur la zone 1AU du Pâtis, 10 sur la constructibilité et 4 sur l'implantation commerciale.

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

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

## 4.4 Procès-verbal de synthèse et Mémoire en Réponse

Un procès-verbal de synthèse a été présenté par oral au porteur de projet le 25 avril 2025 après la clôture de l'enquête, afin de lui exposer les observations recueillies et les questions de la commissaire enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse a été envoyé par mail au porteur de projet le 27 avril 2025.

Les questions du PVS et réponses du MER figurent dans le rapport d'enquête (document 1 /4)

La commune a rédigé des fiches thématiques, qui synthétisent une analyse exhaustive des avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA), notamment l'État, la MRAE, la CDPENAF, la Chambre d'agriculture et la Chambre des Métiers.

Les fiches thématiques sont les suivantes :

- Démographie
- Logements, consommation foncière, densité
- Patrimoine archéologique
- Eau potable
- Eau pluviale
- Assainissement
- Cours d'eau – zones humides
- Trame Verte et bleue, EBC, paysage
- Déplacements
- Risques, zones inondables
- Faune/flore
- Climat, air, énergie.
- Zones naturelles et agricoles
- Servitudes d'Utilité Publique

**La commune a apporté un complément méthodologique :** Une analyse thématique a été menée afin de traiter de manière cohérente l'ensemble des demandes et observations de l'Etat et des PPA. Cette analyse a été synthétisée sous forme de fiches thématiques, annexées au présent rapport. Chaque point a fait l'objet d'un examen précis et rigoureux. Une restitution a été présentée aux services de la DDTM les 22 mars et 2 avril.

## 4.5 Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan

Les permanences se sont déroulées à la mairie de Fougères- services techniques, lieu accessible et central. Les conditions d'accueil étaient adaptées.

La commune n'a pas apporté d'information particulière sur l'enquête en dehors de l'affichage réglementaire et des avis de presse officiels.

La CE note une participation modérée du public que ce soit en présentiel ou en contributions. Les contributions ont porté essentiellement sur le PLU. Le PDA n'a pas suscité de réactions et le ZEP quelques questions et propositions.

Le dossier a fait l'objet d'une concertation préalable qui n'a pas été remise en cause par les professionnels qui se sont présentés lors de l'enquête mais jugée pas satisfaisante par certains contributeurs car les remarques émises pendant les réunions n'ont pas eu de suite ou de réponse.

## 4.6 Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune

Aucune contribution sur le déroulement de l'enquête, quelques remarques sur l'information du déroulement de l'enquête jugée insuffisante.

La CE considère que le public a été informé du déroulement de l'enquête et que celle-ci s'est déroulée dans des conditions qui permettaient l'information et la participation du public et que la commune a pu répondre aux questions soulevées.

## II- Références du projet

### 1. Rappel de l'objet du projet

La commune de Fougères a souhaité réviser son PLU.

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

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

La commune s'est engagée également dans une réflexion sur la gestion des eaux pluviales. Elle a élaboré un Zonage de Gestion des Eaux Pluviales qui a vocation à être annexé au PLU.

Fougères souhaite également mettre en place un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de la chapelle St Pierre d'Iné qui est plus pertinent que le périmètre de protection actuel.

Le conseil municipal a donc arrêté un projet de PLU et décidé de soumettre le projet de PLU, le projet de zonage de gestion des eaux pluviales et le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de la chapelle St Pierre d'Iné à une enquête publique unique.

### 2- Contexte territorial à prendre en compte

#### 2.1- Le territoire

La commune de Fougères (35) se trouve dans le département de l'Ille-et-Vilaine, région Bretagne, elle possède une population de 20 100 habitants répartis sur une surface de 10.46 km<sup>2</sup>. La commune est membre de Fougères Agglomération et fait partie du territoire du schéma de cohérence territorial du pays de Fougères ;

Les communes limitrophes sont Lécousse à l'ouest, Laignelet au nord, Beaucé à l'Est, La Selle en Luitré au sud-est, Javené au sud.

#### 2.2- Le Plan local d'urbanisme (PLU)

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) existant** a été approuvé le 18 avril 2013.

Une révision a été décidée. Le conseil municipal en a décidé la prescription, lors de sa séance du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Il faut noter que le PLU en vigueur a plus de 9 ans, il n'est plus possible d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones par simple modification.

**La commune souhaite avec cette révision être compatible avec les orientations, les dispositions, ou les préconisations des documents suivants :**

## 2.3- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de référence

La commune de Fougères fait partie du Pays de Fougères, territoire rural organisé autour de la ville de Fougères, il réunit deux intercommunalités :

Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne

Le Pays de Fougères compte 43 communes, et constitue un bassin de vie avec 78 000 habitants et 28 000 emplois,

Le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères a été constitué le 31 décembre 2001

Le Pays de Fougères regroupe depuis 2016 deux intercommunalités :

-Fougères Agglomération, communauté d'agglomération créée en 2017, formée par fusion de deux communautés de communes, Fougères communauté et Louvigné communauté qui regroupe 28 communes

-Couesnon Marches de Bretagne communauté de communes créée en 2017 qui regroupe 15 communes

Le SCOT du Pays de Fougères est en cours de révision. Dans l'attente de la validation des premières pièces constitutives du dossier, il est fait application du SCOT approuvé le 8 mars 2010.

### Objectifs du SCOT / Grandes tendances

1-L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques

2-Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durable.

3- Une offre de services et des infrastructures de transport à la hauteur des enjeux de développement.

4- Un environnement à préserver et à valoriser pour en faire un véritable atout.

## 2-4 Programme Local de l'Habitat (P.L.H)

Le PLH de Fougères Agglomération, présente 4 grandes orientations:

Orientation 1 – Viser un développement de l'offre de logements privilégiant une approche foncière et de développement urbain

Orientation 2 - Accompagner et sécuriser l'évolution du parc existant

Orientation 3 - Répondre plus qualitativement aux besoins des publics spécifiques

Orientation 4 – Observer, suivre et animer la politique locale de l'habitat et sa dynamique partenariale

## 2-5- Le PCAET de Fougères agglomération

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été adopté en 2022.

L'habitat constitue le 1er poste de consommation énergétique, 67% des Bâtiments sont considérés comme « énergivores» et 10% des foyers se trouvent en situation de précarité énergétique.

31 % les habitants de Fougères Agglomération se chauffent au gaz, 30% disposent d'un mode de chauffage électrique, 25% se chauffent au fuel et GPL et 14% au bois. Les transports constituent le 2è poste de consommation énergétique

69% des déplacements se font en voiture et 87% des trajets domicile / travail s'effectuent en voiture individuelle.

La marche représente 21% de nos déplacements, les transports en commun : 3% et les déplacements à vélo représentent eux aussi 3%.

Les énergies renouvelables représentent actuellement 6,6 % de notre consommation énergétique

## **2-5 Les SDAGE et SAGE**

Du point de vue de la gestion locale des eaux, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du Bassin Loire Bretagne et le SAGE Couesnon.

Les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 réparties en 14 thématiques : Préservation de la qualité de l'eau, Milieu aquatique – zones humides, Espèces invasives, Pollutions nitrates, produits phytosanitaires- pesticides, Assainissement, Ressource en eau-qualitatif et quantitatif

Le SAGE Couesnon approuvé le 12 décembre 2013, présente un plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) qui prescrit d'intégrer et de préserver les cours d'eau et les zones humides dans les documents d'urbanisme et de s'orienter vers une meilleure gestion des eaux Pluviales.

## **3. Appréciations sur la concertation préalable**

### **3.1. Bilan de la concertation préalable**

Le déroulement de la concertation, dont les modalités ont été fixées dans la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision PLU du 25 février 2016, s'est effectué de 2019 pendant toute la durée de la procédure et s'est poursuivie avec la transmission du projet de PLU aux personnes publiques associées et par une enquête publique : Deux réunions publiques ouvertes à tous, la presse a été associée et deux articles ont été publiés, 5 réunions de quartier ont été organisées, le projet de PLU a été tenu à la disposition du public à la mairie un registre a été ouvert et une page dédiée ouverte sur le site internet de la ville,

### **3.2 Bilan de la concertation présenté dans le dossier**

Les remarques issues de la concertation ont été examinées, les discussions issues du débat sur les orientations générales du PADD ont été entendues et prises en compte, ainsi que le porter à connaissance de l'Etat transmis en septembre 2016.

Le bilan de la concertation a été présenté au conseil municipal du 27 juin 2024 et joint à la délibération. Ces pièces sont dans le dossier.

### **3.3 Les avis des PPA, des collectivités riveraines et les observations du public**

**PLU-C20** regrette que la concertation amont n'ait pas été faite pour permettre de faire évoluer le projet et considère que pour l'OAP 2 les remarques des habitants n'ont pas été prises en compte.

**PLU- C35** juge la concertation trop lointaine très générale et trop technique avec des panneaux d'exposition sans explication. Souhaite des réunions avec les services techniques

**PLU-M24** souhaite une concertation avant la rédaction finale

### 3.4 Questions de la CE dans son procès-verbal et réponses du pétitionnaire

Combien de personnes ont participé aux 2 réunions publiques et 7 réunions de quartier ?  
Un CR a -t-il été rédigé ?

Dans le bilan de la concertation il est précisé qu'un registre et une adresse mail ont été ouverts. Combien de contributions ont été déposées ?

#### Réponse de la Mairie :

Lors de la première réunion publique du 4 juillet 2019, 22 personnes étaient présentes.

Lors de la réunion des conseils de quartier du 1<sup>er</sup> avril 2019, 37 personnes étaient présentes et ont participé à des ateliers thématiques.

Lors de la deuxième réunion publique du 28 novembre 2023, une quarantaine de personnes étaient présentes.

Il n'y a pas eu de compte-rendu pour ces réunions.

De nombreux courriers ont été adressés depuis la prescription de la révision en 2012. Aucune contribution n'a été déposée sur le registre d'enquête mis à disposition.

#### Commentaire CE

La CE considère qu'une concertation amont a été effectivement menée

### 3.5 Analyse de la CE sur la concertation au vu de l'enquête et des réponses

#### Concertation citoyenne

La concertation préalable a été très satisfaisante mais une information aurait pu être apportée sur le déroulement de l'enquête avec des moyens locaux. La commune n'est pas allée au-delà de la réglementation. Certains visiteurs ont signalé avoir participé à la concertation d'autres ont indiqué ne pas avoir été informés.

Deux contributions sur la concertation amont. Une contribution porte sur une demande de concertation post enquête

#### Concertation des collectivités

Les collectivités riveraines ont été invitées à des réunions de travail mais n'ont pas été vraiment sollicitées sur le projet. Les dispositifs des collectivités riveraines n'ont a priori pas été consultés pour permettre leur prise en compte thème par thème par Fougères, ce qui est confirmé par l'avis de la MRAE qui recommande d'approfondir l'analyse de la TVB notamment le lien avec les territoires voisins. Si Laignelet et Lécousse avaient été associées les remarques sur le lotissement de Folleville, l'OAP du Rocher Coupé et du château, le Paron et la Pâtis auraient pu être étudiées.

#### Concertation des PPA

Les PPA ont été consultés et leur réponse a été prise en compte

*En conclusion* La CE considère que le dossier a été préparé en consultant la population. Le projet a été manifestement préparé en amont en interne et avec les services de l'Etat. Les collectivités riveraines auraient été utilement associées.  
Aucun avis défavorable au projet n'a été exprimé.

## III Projet de révision du PLU

### 1 - Contexte de la révision

La ville de FOUGERES qui compte 20 653 habitants répartis sur 12 147 logements (Insee 2021) sur une surface de 1 047 hectares, porte une ambition de préservation du patrimoine et du cadre de vie.

L'élaboration du PLU est le résultat d'un diagnostic et d'un projet

#### **Contexte territorial**

La communauté d'agglomération assume les compétences qui forment le socle des politiques et des actions:

- le développement économique : 10 zones d'activités économique
- l'habitat : Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Fougères Agglomération est en cours d'élaboration,
- l'aménagement de l'espace,
- les transports urbains et la mobilité
- l'accueil des gens du voyage dont l'aire d'accueil de Fougères
- la collecte et le traitement des déchets déléguée au SMICTOM

#### **Contexte urbain**

Fougères dispose d'un passé historique qui date du Xe siècle et s'est poursuivi au XIXe lors de l'industrialisation. Le patrimoine fougérais doit être intégré dans les réflexions de développement urbain, dans le but d'accompagner sa transformation.

#### **Contexte de l'habitat**

Les secteurs d'habitat sont très majoritaires sur le territoire en termes de superficie, avec l'habitat individuel ancien, les quartiers à dominante de pavillons, les quartiers à dominante de maisons groupées et les quartiers à forte proportion de logements collectifs.

L'activité économique est principalement située en périphérie de la ville au sein de zones spécifiquement dédiées. Mais le passé industriel de la ville explique aussi la présence de nombreuses entreprises en activités en périphérie du cœur de ville.

L'analyse urbaine par secteur géographique permet de découper le territoire urbanisé de Fougères en 5 secteurs distincts qui présentent leur propre structure urbaine et donc des enjeux spécifiques au regard du PLU (p191 du rapport). Ces zones sont reprises dans la justification des choix.

#### **Contexte Agricole**

Aucun siège d'exploitation n'est présent sur la commune et la surface agricole est de 10,4ha.

### **Contexte économique**

La commune se situe dans le bassin d'emploi de Fougères Agglo.

La répartition de la population active est proche de la moyenne départementale avec une part des ouvriers et profession intermédiaire supérieure à la moyenne.

L'activité est liée à un tissu commercial de proximité occupant le coeur de Fougères et de polarités commerciales secondaires, de trois zones d'activités économiques de type artisanal, industriel ou commercial et de sites d'équipements administratifs ou publics , culturels, médicaux

### **Contexte Environnemental**

La forêt domaniale de Fougères présente un intérêt écologique, qui justifie sa classification en zone d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II.

Fougères présente une topographie marquée par de fortes pentes et par les vallées des deux cours d'eau du Nançon et du Groslay, orientés nord/sud, rejoignant la vallée du Couesnon au sud du territoire.

Elle est concernée par la présence de zones humides localisées principalement le long des cours d'eau du Nançon, du Groslay et du Couesnon, tous trois classés en 1<sup>re</sup> catégorie piscicole et par l'atlas des zones inondables le long du Nançon, du Groslay au niveau du parc des Orières, et du Couesnon ;

Fougères est traversée par des corridors écologiques majeurs, possède de nombreux boisements et haies et une « nature en ville » est identifiée ;

### **Contexte paysager**

La forêt de Fougères surplombe la ville et des chemins ruraux créent un lien vers les vallées du Nançon et du Groslay avec un paysage de bocage. La ville est dotée de nombreux parcs et jardins et de jardins familiaux situés pour la plupart dans les zones basses et les prairies inondables, Deux anciennes voies ferrées réaménagées en voies de circulation douce conduisent vers des communes voisines. Un SPR couvre les espaces paysagers bordant le château et la ville-haute, composés de multiples points de vue.

### **Contexte de la ressource en eau**

La commune est concernée par ces trois masses d'eau réceptrices, en état écologique moyen pour lesquelles le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne fixe un objectif de bon état à l'horizon 2027 ;

La commune est dotée d'un Schéma Directeur des Eaux pluviales qui établit une stratégie globale tenant compte de la sensibilité de la commune au risque d'inondation, et visant à réguler les rejets d'eaux pluviales dans les différents bassins versants.

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif connecté à la station d'épuration partagée avec six communes. Le fonctionnement de l'outil épuratoire est jugé satisfaisant, en équipement et en performance.

Le Syndicat Mixte de Production d'eau Potable du Bassin du Couesnon (SMPBC) assure la production de l'eau potable.

La compétence distribution a été reprise par "Eau du pays de Fougères" sur 22 communes dans le périmètre de Fougères Agglomération.

### **Contexte du service incendie**

Non mentionné

### **Contexte de gestion des déchets**

La commune de Fougères adhère au SMICTOM du Pays de Fougères qui assure la gestion, le recyclage et l'élimination des déchets ménagers sur des sites conformes à la réglementation

La collecte des déchets recyclables est réalisée en point de regroupement une fois par semaine.

#### **Contexte des risques et nuisances**

Hormis les risques bruit et pollution qui impactent certains secteurs, la commune est concernée par le risque inondation et a réalisé un plan des zones inondables

#### **Contexte du patrimoine**

Il existe des sites archéologiques sur la commune

## **2 - Objectifs**

### **Les élus se sont fixés des objectifs à respecter dans le cadre de cette révision :**

Le projet de PLU répond au besoin d'anticipation de l'aménagement du territoire sur 10 ans. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville porte une ambition 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 coeur 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.

#### **Objectifs**

La procédure de révision du PLU s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et résilience visant à un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN)

La commune souhaite avec cette révision être compatible avec les orientations, les dispositions, ou les préconisations du SCOT, du PLH et du PCAET (cf I-2).

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.

## **3- La qualité du dossier d'enquête**

Le contenu du dossier est détaillé dans le rapport (document 1 /4). Pour rappel, en voici les principales composantes :

### **I Dossier administratif PLU**

1-Copie de l'arrêté d'enquête publique du 27 février 2025(5p)

8 à19 et 21-22 Avis des PPA PPC

20-Copie des textes qui régissent l'enquête publique. (31p)

24-Avis d'enquête (1P)

### **II Documents techniques PLU**

1- Délibération (12p)

#### **2- Rapport de présentation**

2A- Diagnostic et enjeux (320p)

2B- Justifications (271p)

3- PADD (15p)

4- OAP

- 4A- OAP sectorielles (43p)
- 4B- OAP thématiques (36p)

### **5 Documents graphiques**

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

### **6 Règlement écrit (134p)**

#### **7- Annexes**

#### **7A Servitudes d'utilité publique**

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

#### **7B Annexes diverses**

- 7B1 : Périmètre du droit de préemption urbain (1/5000°)
- 7B2 : Secteur d'information sur les sols (7p)
- 7B3.1 : Plan zones de présomption de prescriptions archéologiques (1/5000°)
- 7B3.2 : Arrêté zones de présomption de prescriptions archéologiques (8p)
- 7B4.1 : Classement des voies bruyantes(7p)
- 7B4.2 : Arrêté de classement des voies bruyantes (4p)
- 7B5.1 : Règlement local de Publicité – Délibération (6p)
- 7B5.2 : Règlement local de Publicité – Rapport de présentation (93p)
- 7B5.3 : Règlement local de Publicité – Règlement (20p)
- 7B5.4 : Règlement local de Publicité – Annexes (25p)
- 7B6 : Plan des périmètres (plan)

#### **7C Annexes sanitaires**

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

L'ensemble du dossier constitue **1369 pages et 11 plans**

La CE propose une appréciation sur chaque pièce du dossier, puis une analyse globale.

## **3.1 Le rapport de présentation du PLU**

**Premier chapitre** présentant le contexte communal, il est constitué de 3 parties :

Introduction, présentation du contexte Territorial

Etat initial de l'environnement : analyse paysagère et analyse Environnementale par thèmes

Analyse thématique : urbaine et architecturale (occupation des sols et morphologie urbaine, démographie et parc de logements, énergie, activité économique et déplacements ;

**Deuxième chapitre** présentant et justifiant les choix opérés et présentant les incidences du projet :

-Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD

- Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et de la législation
- Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement, notamment le site Natura 2000 et sur les milieux naturels et agricoles, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées avec la méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale, la présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences thématique et sectorielle sur l'environnement avec définition des mesures de réduction et de compensation :
- synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet

### **3-1-1- Le document mis à l'enquête**

#### **Sur la forme**

Le rapport de présentation est un document en deux tomes. Le document est structuré, illustré par des schémas et photos et argumenté.

Le PLU en cours est évoqué et des références sont faites pour les données.

Le contexte territorial est présenté avec des références chiffrées au pays à l'agglo et aux communes voisines.

Le projet est présenté avec un souci de pédagogie et de justification par rapport à la réglementation.

Certaines données sont anciennes (2011 pour le tableau pour l'emploi) et les chiffres varient selon les pages.

Le projet de révision du PLU porte sur environ 10 ans, avec un terme qui varie entre 2031 et 2036

Les avis des PPA sont joints (mais non accompagnés du mémoire en réponse)

#### **Commentaires**

Le dossier présenté est structuré et les documents illustrés et synthétiques.

La réflexion part d'une collecte puis une analyse des données en prenant en compte les données ou objectifs des documents de cadrage et les données du territoire et communes voisines

Etude environnementale concrète qui se réfère en permanence aux documents supra avec une volonté de précision et de respect des textes de référence

La méthode de présentation est pédagogique avec textes puis méthodologie et contexte des documents de référence ou du PLU avec un cadrage sur la région, l'agglo puis Fougères

La CE souligne que le projet se réfère au PLU en cours pour appuyer l'évolution.

#### **Sur le fond**

L'état initial de l'environnement présente la commune et son environnement géographique avec les documents supra qui sont liés. Les réseaux routiers et les modalités de transport sont évoqués, routières avec voitures, transport en commun vélo, et pédestre. Les stationnements sont évoqués mais juste pour le bourg.

Un point est fait sur les eaux usées, les déchets, la situation géographique, le réseau hydrographique, les eaux souterraines, le contexte biologique et écologique, la gestion des ressources, les risques, les nuisances et une analyse identitaire dans le paysage.

**Emprise urbaine** L'analyse de l'occupation du sol montre que le territoire communal est largement urbanisé. Une analyse des potentialités de désimperméabilisation de la ville a été réalisée. La nature en ville est prise en compte

## **Consommation de l'espace**

La mise en œuvre du PLU vise à améliorer le scénario tendanciel, avec une maîtrise de la consommation d'espace. La réglementation doit permettre de densifier les espaces urbanisés et notamment dans le centre-ville dans le respect du patrimoine.

Le PLU identifie aussi plusieurs sites de projet avec des objectifs chiffrés en termes de densité. L'impact potentiel induit par les extensions urbaines est maîtrisé par la priorité donnée au processus de renouvellement urbain, qui permet de répondre à 55 % des besoins de logements estimés pour les 10 prochaines années.

### **Les différentes zones créées :**

**Les zones U** : secteurs déjà urbanisés présentant une agglomération continue ou suffisamment importante.

Les zones d'habitat : Zones UC : zone centrale, centre-ville, Zones UD : zones de transition le long de deux axes d'entrée de ville, Zones UE : quartiers périphériques avec des densités variables, Les Zones UG : secteurs d'équipements publics et collectifs,

Les Zones UA : secteurs d'activités économiques

Les zones de projet : Zones UO zones de renouvellement urbain, Zones AU : secteurs à urbaniser

**Les zones naturelles** : Zone NPa et NPb : secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, Zone NL espaces de loisirs, jardins familiaux

### **Analyse des capacités de densification et de mutation urbaine :**

Fougères fait le choix d'une croissance démographique annuelle à + 0,9 %, pour atteindre 23 400 habitants fin 2036, en prévoyant un besoin de 1 300 logements pour l'accueil de cette nouvelle population, porté à 1 510 logements pour tenir compte des aléas.

Le potentiel de production de logements est réparti pour moitié environ en extension de l'urbanisation (795 logements) et le reste au sein de la zone urbanisée (715 logements<sup>15</sup>). Le projet de révision du PLU prévoit 29,9 ha de consommation d'ENAF dont 25,5 ha pour l'habitat et 2 ha pour les équipements collectifs. Une seule hypothèse d'évolution démographique a été étudiée (p98), au fil de l'eau.

### **Habitat :**

Pour le renouvellement urbain diffus les potentiels de développement sont identifiés en densification (39 logements), en renouvellement urbain (100 logements), en mobilisation des logements vacants (200 logements), dans les espaces libres (47 logements) et les logements programmés (108 logements). Le PLU identifie plusieurs secteurs de renouvellement au cœur de Fougères, initialement classés en zone U. Sur les autres secteurs, le renouvellement urbain est assuré par une adaptation du règlement.

Pour le développement des quartiers, trois secteurs sont prévus en extension : 529 logements sur le Paron, 152 logements sur la Forairie, 68 logements sur la Placardière.

**Activité économique** le PLU prend en compte une gestion économe, valorisante et encadrée du foncier et accompagne la mutation des friches industrielles.

**Patrimoine** : Un SPR existe mais pour la préservation du patrimoine bâti, un inventaire a été réalisé, hors SPR.

**Espaces agricoles** : ils sont présentés mais pas analysés

**Evaluation environnementale** : La méthode est présentée avec une expertise de terrain, une analyse bibliographique, une collecte et analyse des données avec vérifications de terrain. La finalisation a été faite sur l'analyse cartographique et le diagnostic.

**Risques Nuisances sonores** Les enjeux liés aux risques majeurs sont la prévention des biens et des personnes et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques inondations. La commune dispose d'un plan des zones inondables ainsi qu'un DICRIM (document d'information Communal sur les risques majeurs)

L'étude de danger a rappelé des risques liés à des zones de bruit et des zones de pollution mais n'a détecté aucun risque particulier en dehors du risque inondation.

**Paysage et environnement** : Le projet de PLU est basé sur la préservation et la protection des espaces naturels, la gestion économe des ressources avec une protection contre les risques

**Enjeux** : Les principaux enjeux sont la protection et la valorisation. Le PLU met en place des outils réglementaires adaptés à la protection des milieux naturels et des paysages pour limiter les incidences négatives.

**Trame verte et bleue, milieux naturels** : L'objectif est le maintien et la préservation des espaces naturels remarquables, préserver les cours d'eau et leur espace de fonctionnement ainsi que les corridors écologiques. La « Forêt de Fougères » ZNIEFF de Type 2 n'est que limitrophe mais son impact déborde sur le territoire communal de Fougères. La trame noire est mentionnée. Les enjeux portent sur la préservation de la trame bocagère et de la fonctionnalité des ZH et cours d'eau

**Eau potable** Aucun enjeu particulier n'est signalé Fougères fait partie du SMBPC et gère deux usines de production

**Assainissement** **Enjeux** : La capacité de la STEP est prise en compte. La station de traitement des eaux usées (STEU) de Fougères est d'une capacité nominale de 65 000 équivalents-habitants (EH), elle était en 2022 à 90 % de sa capacité. Elle recueille les effluents des communes voisines de Javené, Laignelet, La Selle-en-Luitré (en partie), Lécousse et Beaucé.

Les enjeux portent sur le bon raccordement des habitations et la qualité des rejets après traitement

**Eaux pluviales** Des ouvrages et aménagements existent ainsi qu'un schéma directeur

Les enjeux portent sur la maîtrise des volumes notamment pour les nouvelles opérations d'aménagement notamment du fait des risques inondations.

**Climat, air énergie** Les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

La qualité de l'air est prise en compte, ainsi que les enjeux liés à l'impact des voitures.

**Déplacements** : le projet prend en compte dans les choix d'aménagement les transports en commun et favorise les modes doux, trame piétonne et pistes cyclables.

L'enjeu principal est de proposer des solutions alternatives pour réduire l'usage de la voiture

**Déchets** Les déchets sont gérés par le SMICTOM. L'impact sur les volumes collectés est considéré comme limité.

L'enjeu est de réduire les volumes à la source en améliorant le tri

### **Approche spatialisée**

En plus de l'approche thématique, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP.

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini des secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.

Le PLU prévoit des mesures dont l'application permettra d'éviter ou de réduire de manière significative ces incidences. L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation d'espaces agricoles et l'imperméabilisation des sols. Pour réduire ces impacts, le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation au sein ou en continuité du tissu aggloméré.

### **Suivi et évaluation**

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. 12 thèmes sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique.

### **Résumé non technique**

Le Résumé non technique fonde l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche thématique : Paysage et environnement, Habitat, Activité économique, Les déplacements

Le PLU définit un projet de développement urbain sur des espaces situés à proximité des aires agglomérées, en économisant l'espace et en intégrant les entités naturelles de ces sites comme des éléments de composition du projet,

### **Commentaires**

Le dossier présenté est structuré, les données sont référencées, notamment par rapport au PLU actuel et datées.

La réflexion part d'une collecte des données puis une analyse des données en prenant en compte les données ou objectifs des documents de cadrage et les données du territoire et communes voisines

L'étude environnementale est concrète et se réfère en permanence aux documents supra

La volonté de précision et de respect des textes de référence est très présente.

La méthode de présentation est pédagogique avec un textes de présentation, puis la méthodologie et le contexte des documents de référence ou du PLU et enfin le cadrage sur la région, l'agglomération puis Fougères

Dans les thématiques prises en compte l'activité agricole n'est pas présentée, les enjeux de la trame noire ne sont pas analysés et la prise en compte de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel n'est pas exposée. L'impact de l'évolution de la population sur la ressource en eau potable, la capacité de traitement des eaux usées et des déchets n'est pas détaillé.

## **3.1.2. Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune**

### **3.1.2.1 Forme du rapport**

#### **Rapport de présentation**

Erreurs : Nb de logements vacants document 2A, 1188 p220 et 1431 P223

2B p109 110 l'écart pour les zones AU est de 22,5 et pas de 28,4ha

2B p190 coquille en bas de page 2011-2021

Distorsions entre les chiffres :

2B P235 Il reste donc précisément **29.9 hectares** de secteurs non urbanisés disponibles, P241

Il reste donc précisément **29.5 hectares** de secteurs non urbanisés disponibles, P 242-243  
Plusieurs PPA signalent des erreurs sur les données ou des données à actualiser

**Réponse de la Mairie :**

Une mise à jour des données de logements et du calcul des surfaces des chaque secteur a été réalisée. Les chiffres seront repris dans les documents écrits. Pour les données mises à jour sur les zones AU, le nombre de logements, il convient de se référer à la fiche thématique « logts » jointe en annexe.

**Commentaire CE**

Dont acte

**3.1.2.2 Fond du rapport**

**NB: partie diagnostic et prise en compte de la structure du territoire (les enjeux fonciers et logements sont traités avec le PADD)**

**Préparation du projet PLU**

**Question de la CE**

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUIN 2024

Le débat effectué au sein du conseil municipal le 27 juin 2019 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, a-t-il fait l'objet d'un CR ?

**Réponse de la Mairie :**

Le compte-rendu sur les orientations générales du PADD a été intégré au compte-rendu de la séance du Conseil municipal du 27 juin 2019.

**Commentaire CE**

Dont acte

**Question de la CE**

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) existant** a été approuvé le 18 avril 2013. Il n'a jamais été modifié ou révisé ? Géoportail mentionne une procédure validée le 12/3/20, Cette modification n'est pas mentionnée dans le dossier

Dans le PLU en cours des indicateurs de suivi étaient-ils prévus ? Si oui un bilan d'étape a-t-il été présenté ?

**Réponse de la Mairie :**

Le PLU en cours a fait l'objet de 2 mises à jour du 30 juillet et 24 septembre 2013, ainsi que d'une modification en date du 12 mars 2020. Mention de cette modification sera ajoutée au dossier.

Le PLU en cours n'a pas prévu d'indicateurs de suivi. En revanche, un rapport triennal d'artificialisation a été adopté en conseil municipal en décembre 2024.

**Commentaire CE**

Dont acte

**Croissance démographique**

**Question de la CE**

Le SCoT fixe une croissance de 0,9% sur 10 ans sur le pôle central et attractif du Pays de Fougères, les objectifs du PLU sont de 0,9% sur 2021-2031. Ce scénario semble réaliste pour la CA mais à justifier pour la MRAe et l'agglomération rappelle que ce scénario de croissance est la limite haute du PLH. Pouvez-vous préciser le taux réel constaté sur 2021-2024 ?

Le département affiche depuis 2008 une croissance de +1%/an, quelle est la croissance constatée sur

les communes voisines ?

**Réponse de la Mairie :**

D'importants projets de renouvellement urbain et de requalification du centre-ville sont en cours, notamment avec des opérations structurantes telles que : 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. Par ailleurs, 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. Pour les communes voisines, la croissance démographique annuelle moyenne entre 2015 et 2021 est de 0.6 % pour Laignelet, 0.7 % pour Lécousse, 0.6 % pour Romagné.

**Commentaire CE**

La réponse tend à prouver que la croissance a l'air de profiter à Fougères

**Question de la CE**

Avec les nouveaux logements démarrés depuis 2018 on obtient une estimation de 10 874 résidences principales en 2021 soit 20 660 habitants (p43 2B). Mais ces logements sont-ils occupés ?

**Réponse de la Mairie :**

Le taux de logements vacants de la ville a fléchi (8.6 % en 2021 contre 13.7 % en 2010) notamment grâce au dispositif logement vacant que la ville a mis en place et au fort dynamisme constant sur la commune.

**Commentaire CE**

Ces chiffres confirment la position de Fougères sur le dynamisme communal

**Question de la CE**

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

**Réponse de la Mairie :**

La commune de Fougères dispose d'une offre variée d'établissements de formation professionnelle : formations allant du CAP au BTS, des formations allant de la 4<sup>ème</sup> prépa-pro au BTS, mais également sur des formations pour adultes, des formations par apprentissage du CAP au niveau Bac, la faculté des métiers, le centre de formation de la CCI à Javené, accueille des formations professionnalisantes, en alternance, des formations par apprentissage du CAP au niveau Bac et

l'IFSI (Institut de Formation en soins Infirmiers prépare au Diplôme d'Etat d'infirmier(ère) au grade de licence avec 60 élèves par année de formation.

Cette diversité d'établissements et de formations contribue à la dynamisation du territoire et répond aux enjeux de développement économique du territoire de Fougères

**Commentaire CE**

Ces données confirment la position de Fougères sur la possibilité de maintenir des jeunes sur le territoire

### **Question de la CE**

Des choix alternatifs ont-ils été étudiés pour l'implantation des zones de développement, en fonction de la desserte en transports en commun, de l'environnement, des réseaux, de la proximité des services ... ?

### **Réponse de la Mairie :**

Dans un souci d'économie du foncier, la Ville a priorisé son projet de développement sur la densification dans « les dents creuses » des zones urbanisées mais également sur le renouvellement urbain par la mutation de friches industrielles en centre-ville où existe une desserte en termes de transports et de services.

### **Commentaire CE**

Cette réponse ne fournit pas d'éléments pour justifier certaines OAP comme le chemin du Pâtis

### **Activité artisanale**

#### **Question de la CE**

Le rapport est détaillé sur l'habitat et les commerces mais moins sur les secteurs d'activité de l'artisanat les chiffres datent de 2011 (rapport p254). Les ZA sont présentées mais pas les besoins, quelles sont les demandes pour de nouvelles implantations ?

#### **Réponse de la Mairie :**

Malgré sa faible superficie, le territoire de la Ville répond globalement aux besoins et les nouvelles implantations se font souvent lors de la mutation des entreprises. A ce jour, la Ville de Fougères n'a pas connaissance d'activités artisanales qui n'auraient pas trouvé à s'implanter sur son territoire ou celui de l'intercommunalité.

Le projet de PLU favorise une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces aménagées dans les zones d'activités.

Ces espaces d'activités sont complémentaires et des possibilités conséquentes de développement restent encore possibles sur les zones des communes périphériques. La Ville a lancé depuis plusieurs années un plan commerce et artisanat visant à soutenir et à dynamiser l'activité artisanale sur son territoire. Elle se montre attentive aux porteurs de projets et travaille en étroite collaboration avec Fougères Agglomération pour favoriser l'émergence et l'accompagnement d'initiatives économiques locales.

#### **Commentaire CE**

Fougères justifie qu'elle prend en compte l'artisanat et ses besoins.

### **Activité agricole**

#### **Question de la CE**

Aucun diagnostic sur l'activité agricole ou les besoins des agriculteurs : Analyse de l'activité agricole p286 : rien n'est précisé sur Fougères.

Il est mentionné qu'aucun siège d'exploitation n'est présent sur la commune mais sont-ils en limite sur les communes voisines ?

La CA cite des terres concernées par la PAC, quelle est l'activité agricole réelle ?

Des demandes ou besoins sont-ils exprimés : besoins et animation du territoire avec marchés, vente des producteurs.

#### **Réponse de la Mairie :**

La commune de Fougères ne compte pas d'exploitation agricole en activité implantée sur son territoire urbain. Quelques zones et notamment Paron sont cultivées en assolement triennal (blé, colza, maïs) ou en herbage. Cette situation s'explique par la faible superficie du territoire communal et la fonction principalement résidentielle, commerciale et industrielle de la ville. Toutefois, la présence d'activités agricoles dans les communes périphériques, ainsi que la dynamique de certaines filières (élevage porcin, maraîchage, circuits courts), montre l'existence de besoins potentiels en foncier adapté à de nouvelles formes d'agriculture, notamment périurbaine ou urbaine.

Dans le cadre du présent PLU, certaines parcelles en frange urbaine ou en continuité de secteurs non urbanisés ont été classés en zone NPb (Naturelles et permettant le développement d'activités agricoles) afin de préserver leur vocation agricole potentielle, même en l'absence d'exploitation active.

- 3 marchés hebdomadaires se répartissent sur la ville de Fougères, avec un tissu de producteurs locaux important.

Le rapport de présentation sera complété afin d'intégrer ces données.

### **Commentaire CE**

La question ne portait pas sur les actions de la commune ou de structures départementales mais sur la prise en compte de l'activité agricole par la commune dans son PLU et notamment comment elle intègre la dynamique de certaines filières (élevage porcin, maraîchage, circuits courts), l'existence de besoins potentiels en foncier adapté à de nouvelles formes d'agriculture, notamment périurbaine ou urbaine.

## **Déplacements**

### **Question de la CE**

2B p190A préciser : le futur PEM place de la République confortera la place des transports en communs fougerais et améliorera l'interconnexion avec les autres pôles.

Il est mentionné un PEM et une révision de la gare routière l'insertion de ces projets dans la réflexion n'est pas précisée quel est l'impact sur l'aménagement prévu ?

### **Réponse de la Mairie :**

La révision de la gare routière comprend le réaménagement des accès de bus et la création d'ombrières, qui pourraient faire l'objet d'un développement des énergies renouvelables en accueillant des panneaux solaires.

Un Plan d'Amélioration des Déplacements Fougerais intègre une série d'actions qui vise à améliorer les déplacements dans leur ensemble. Ces actions intègrent le PEM. 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. Il sert de référence tout au long du projet, permettant d'ajuster les interventions tout en maintenant une vision globale cohérente. 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.

### **Commentaire CE**

Les éléments apportés montrent bien l'approche globale mise en place pour l'aménagement.  
Des compléments sur les objectifs pourront être apportés dans le dossier

### **Accueil des Gens du voyage**

#### **Question de la CE**

Cette compétence est à l'Agglo mais des dispositions sont-elles prévues pour Fougères qui seraient à prendre en compte pour le zonage ?

#### **Réponse de la Mairie :**

Fougères dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage de 16 places créée en 2003, rénovée en 2009. La capacité d'accueil de Fougères est complétée par l'aire de Louvigné-du-Désert qui dispose de 6 places.

Les espaces d'accueil sur les zones des communes périphériques sont complémentaires. Elles permettront de répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, conformément à la loi du 5 juillet 2000.

C'est pourquoi la Ville de Fougères n'a pas prévu d'étendre sa capacité d'accueil des gens du voyage.

#### **Commentaire CE**

Dont acte

### **3.1.3. Les avis des PPA et PPC**

#### **Données et diagnostic**

#### **Avis de la MRAe :**

L'Ae recommande de :

- reprendre le diagnostic et l'état initial de l'environnement en actualisant les données et en complétant les thématiques assainissement et biodiversité pour les secteurs d'urbanisation prévus en extension ;
- dégager les enjeux actualisés en prenant en compte le contexte intercommunal.

#### **Réponse de la Mairie :**

Les données du diagnostic de l'environnement seront mises à jour et les thématiques des secteurs en extension seront complétées.

Les thématiques liées à l'assainissement et à la biodiversité sont présentées en annexe du présent rapport.

- Les données du diagnostic de l'environnement seront mises à jour avec des données actualisées. Pour les secteurs en extension, les différentes thématiques, de gestion des eaux et de biodiversité seront complétées dans le rapport de présentation.

Le contexte intercommunal a été intégré et développé dans plusieurs thématiques, notamment celles concernant l'assainissement, la gestion de la ressource en eau, la préservation des milieux aquatiques, le paysage et la biodiversité.

- Le contexte intercommunal sera pris en compte pour actualiser les enjeux dans le cadre du PLUi.

#### **Commentaire CE**

La CE note que le diagnostic sera mis à jour. La CE considère que l'intégration du contexte intercommunal dans plusieurs thématiques atteint ses limites

#### **Avis de la DDTM**

#### **Réserves**

**-actualiser le rapport de présentation par des données récentes**

- prendre comme référence la cartographie des cours d'eau du site de l'État
- revoir le tracé des zones inondables

**Réponse de la Mairie :**

Le rapport de présentation sera actualisé avec les données plus récentes.  
La cartographie des cours d'eau et le tracé des zones inondables seront mis à jour

**Commentaire CE**

Dont acte

**Déplacements**

**Avis de la CCI**

Favorable sous réserve d'acter la pénétrante entre la rocade est et le Bd de Groslay. Regrette que le projet de rocade ne soit pas présenté et demande des solutions pour fluidifier le trafic avenue de la Forairie , requalifier la rue de la Pinterie et desservir le parc de la Grande Marche. Rappelle les enjeux industriels et demande l'évolution du zonage et du stationnement pour la zone de la Guénaudière, des mesures contre le bruit pour la zone de la Placardière

**Réponse de la Mairie :**

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 : Il n'y a pas de référence à la rocade Nord car l'étude est essentielle avant de figurer le projet dans le PLU. Cette question s'étudie dans le cadre du plan de déplacement intercommunal et plus largement dans le cadre du projet de territoire du SCOT en lien avec le Conseil départemental qui en est le gestionnaire. Le PLU ne fait que traduire les projets via des emplacements réservés permettant la réalisation de la voie ou en faisant figurer des tracés pour information de la population quand le projet est connu.

**Commentaire CE**

Cette précision qui répond également à une question du public pourra être apportée dans le dossier

**Avis de la commune de Lécousse**

Demande que l'accès aux jardins familiaux de Neuville ne crée pas de nuisances pour le lotissement de Folleville

Demande que l'accès aux jardins familiaux de Neuville ne crée pas de nuisances pour le lotissement de Folleville.

**Réponse de la Mairie :**

Cette demande ne relève pas du PLU. Cependant, elle sera prise en compte par les services de la commune.

**Commentaire CE**

Dont acte

**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 :**

Certaines remarques ne dépendent pas du PLU mais des aménagements routiers.

Sur le Chemin du Pâtis, le site sera 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.

Des discussions avec l'Office du tourisme et les associations de randonneurs sont prévues afin de diffuser les circuits de randonnées sur le Géoportail de la ville. D'autre part, une réflexion sur la continuité des cheminements piétons devrait être engagée à l'échelle intercommunale.

La préservation des continuités des corridors écologiques est également assurée par la protection des éléments paysagers tels que les chemins creux, les haies et la présence de zones humides. Il sera inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Patis/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.

### **Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question de Laignelet

## **Patrimoine**

### **Avis de la DRAC**

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

### **Réponse de la Mairie :**

Les demandes et recommandations de l'Etat sont prises en compte.

Concernant le rapport de présentation, les pages 128 et 129 sont modifiées pour prendre en compte les demandes et recommandations formulées.

La réglementation sur l'archéologie préventive sera reprise au règlement en page 14 (Chapitre I. dispositions générales). Par ailleurs, l'article 11 du Chapitre 2 des dispositions générales sera supprimé. Le rapport de présentation, le règlement, ainsi que l'annexe « patrimoine archéologique » sont modifiés.

### **Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question de la DRAC

## **Zone agricole**

### **Avis de la CA**

Pas de prise en compte de l'activité agricole Variation sur les chiffres cités.

### **Réponse de la Mairie :**

Le rapport de présentation sera modifié afin de justifier le reclassement d'une zone A en zone NPb.

La variation des chiffres cités concerne la consommation foncière. Ces données seront harmonisées.

### **Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question de la CA35

## **Avis de la commune de Laignelet**

Demande pour Paron : afficher l'accès aux parcelles agricoles ;

### **Réponse de la Mairie :**

La demande pour Paron ne dépend pas du PLU mais des aménagements routiers.

### **Commentaire CE**

Dont acte

## **Environnement**

### **Avis de la DDTM**

#### **Réserves**

-revoir la protection des boisements existants et des éléments de protection du milieu

-revoir le tracé des zones inondables

**Réponse de la Mairie :**

Le règlement sur les zones humides et le tracé des zones inondables sont mis à jour

- Concernant le diagnostic des éléments protégés, une étude ultérieure pourra être menée en collaboration avec Fougères Agglomération dans le cadre du PLUi, afin de compléter la protection pour le renforcement bocager. Par ailleurs, les demandes de la DDTM concernant les créations d'EBC sur la Site de la Placardière et de la Forairie, ainsi que la protection d'arbres isolés sont prises en compte.

**Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question de la DDTM

**Avis de Fougères Agglomération**

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

**Réponse de la Mairie :**

La cartographie des cours d'eau sera mise à jour à partir des données transmises par le SAGE Couesnon.

**Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question de Fougères Agglomération

**Avis du CD35**

Recommandations : Le diagnostic paysage doit se référer à l'atlas départemental, compléter le diagnostic et les enjeux paysagers

**Réponse de la Mairie :**

Des références à l'Atlas Départemental des Paysages seront apportées dans le rapport de présentation.

Les enjeux paysagers seront complétés dans le rapport de présentation.

La réalisation d'un plan des liaisons douces sur le thème de la valorisation des paysages de proximité aux franges urbaines est en réflexion.

De plus, un règlement local de publicité est annexé au PLU. Celui-ci régit la pose de panneaux publicitaires et protège de ce fait les paysages.

**Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question du CD35

**Avis de la commune de Laignelet**

Pour le Pâtis préserver la continuité des corridors écologiques

**Commentaire CE**

Cf ci-dessus avis de la DDTM

**Gestion de l'eau**

**Avis de la MRAe :**

L'Ae recommande de :

-reprendre le diagnostic et l'état initial de l'environnement en actualisant les données et en complétant les thématiques assainissement pour les secteurs d'urbanisation prévus en extension ;

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

-caractériser les effets actuels et futurs, sur les milieux récepteurs, des rejets des systèmes d'assainissement collectif et non collectif.

- évaluer l'incidence du projet sur le cycle de l'eau

**Réponse de la Mairie :**

- Les données du diagnostic de l'environnement seront mises à jour

- Suite aux observations de l'État et de la MRAE, des précisions et mises à jour nécessaires sont prévues. Cf réponses ci-dessus

#### **Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question de la MRAE

#### **Avis de la DDTM**

-présenter la situation récente et tendancielle en matière de consommation en eau potable du territoire.

- préciser l'augmentation de la charge de la STEP par rapport à ses capacités

#### **Réponse de la Mairie :**

Le Schéma départemental d'alimentation en eau potable du SMG-Eau 35, dans ses projections aux horizons 2030 et 2040, a analysé les tendances récentes en matière de besoins et de ressources en eau et a défini un plan d'actions détaillé pour faire face aux enjeux du territoire, notamment en termes de réchauffement climatique. Le Syndicat Eau du Pays de Fougères mène un important travail d'anticipation, visant à garantir la durabilité de la ressource en eau au regard des projets de développement du territoire. Une analyse actualisée de la situation en matière de consommation d'eau potable est menée, afin de mieux comprendre les tendances récentes et d'anticiper les évolutions futures avec une combinaison de stratégies qui concilient les besoins croissants de la population avec l'objectif de préserver et de réduire la consommation d'eau.

#### **Commentaire CE**

La commune de Fougères répond ci-dessus et dans les réponses antérieures à la question de la DDTM

#### **Avis du SAGE Couesnon**

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

#### **Réponse de la Mairie :**

En ce qui concerne les piscines, les eaux usées ne sont pas concernées, car les vidanges doivent être raccordées aux eaux pluviales, conformément à notre règlement.

#### **Commentaire CE**

Dont acte

#### **Risques et nuisances**

##### **Avis de la DDTM**

-Prendre en compte les données émissions de GES et qualité de l'air et les enjeux énergie

##### **Réponse de la Mairie :**

Ces données seront prises en comptes dans l'OAP thématique et le rapport de présentation. Il convient de se référer au développement figurant dans la fiche thématique « climat, air, énergie » jointe en annexe.

##### **Commentaire CE**

La CE note qu'un complément est apporté

#### **Avis de Fougères Agglomération**

limiter les ERP en zone inondable, actualiser les données.

##### **Réponse de la Mairie :**

Il est retenu de conserver les zones inondables inscrites au PLU de 2013, complétées par les AZI et la campagne de terrain en retenant le périmètre le plus large.

Concernant la limitation de l'implantation et du développement d'établissements destinés à accueillir du public en zone inondables, le règlement du PLU prévoit que l'occupation du sol en zone inondable doit prendre en compte la côte de référence (crue centennale +30 cm) et suivre des prescriptions particulières, notamment pour l'extension.

#### **Commentaire CE**

Cette côte est-elle adaptée à l'impact du changement climatique sur les zones inondables

#### **Avis de la CCI**

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

#### **Réponse de la mairie**

Concernant l'émergence de bruit de l'usine SAFRAN pour la zone de la Placardière, la prescription d'isolation phonique en bordure de voie verte sur l'espace public ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme. A noter que la Ville porte une attention particulière au maintien et au développement de cette entreprise sur notre territoire et reste attentive aux bonnes conditions de son développement.

#### **Commentaire CE**

La CE suggère que, sans remettre en cause l'activité de l'entreprise, un diagnostic pourrait être prévu afin de prévoir des mesures adaptées aux nuisances détectées

#### **Justification des choix**

##### **Avis de la MRAe**

L'Ae recommande de :

-présenter des scénarios alternatifs tenant compte des objectifs et des enjeux dégagés dans le cadre d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement actualisés, et d'expliquer les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et de l'analyse des incidences

##### **Réponse de la Mairie :**

Afin de répondre à la demande de l'Etat concernant la diminution de la consommation foncière, une importante réduction de zones 1AU est proposée, ce qui permet de réduire les projets d'urbanisation dans les espaces naturels et forestiers. De plus, la diminution de la consommation foncière permet également de proposer des zones de renaturation.

Les choix retenus feront l'objet d'une analyse au sein d'une étude plus large dans le cadre intercommunal du fait de l'existence de grands corridors.

##### **Commentaire CE**

La commune répond à la question sur les choix retenus mais pas sur les scénarios alternatifs

### **3.1.4. Les avis du public**

PLU-C36 estime la croissance surestimée

PLU-M20 demande de compléter les aspects TVB

### **3.1.5. L'appréciation de la CE**

#### **Prise en compte du PLU actuel**

Le rapport prend en compte le PLU actuel et s'y réfère à de multiples reprises il ne s'appuie pas sur un bilan mais comme le souligne la commune **Le PLU en cours n'a pas prévu d'indicateurs de suivi**. Il faut cependant noter une volonté de suivi car **un rapport triennal**

d'artificialisation a été adopté en conseil municipal en décembre 2024. La CE souligne que la réflexion sur la révision s'appuie sur un bilan.

### **Croissance démographique constatée**

La commune fournit des arguments qui permettent de penser que Fougères est en phase de croissance démographique et que sa situation de ville centre lui profite par rapport aux communes voisines. Cette position est confortée par le fait que Fougères a une politique de maintien des jeunes en proposant des formations et établissements d'enseignement supérieur.

### **Diagnostic**

Aucun diagnostic n'est présenté sur l'activité agricole. Les choix de Fougères en termes d'aménagement sont liés à l'activité sur les communes voisines ; les compléments annoncés sur ce thème permettront d'argumenter les choix présentés. Pour les déplacements et la mobilité la commune apportera des compléments.

La commune précise également que les données et références du diagnostic seront mise à jour et corrigées notamment pour les secteurs en extension et l'intercommunalité, les cours d'eau, les zones inondables, le patrimoine archéologique, le paysage, la gestion de l'eau. Des fiches thématiques seront ajoutées pour les divers enjeux : air, énergie.

Le diagnostic pourrait être complété sur l'aspect bruit (cf avis CCI et PLU-M7)

### **Justification des choix**

Dans la justification des choix la commune s'appuie sur ce constat et sur le ScoT et le PLH notamment pour le taux de croissance visé.

La commune justifie son projet de développement sur la volonté de respecter les objectifs nationaux l'urbanisation forte du territoire qui ne permet pas de présenter des choix alternatifs pour l'implantation des zones de développement ou d'activité.

*En conclusion,*

Le rapport avec les compléments demandés apporte les éléments demandés pour une compréhension du projet

## **3.2 – Le PADD et sa traduction dans le PLU**

Le PADD présente, dans le contexte d'adaptation aux textes, le projet communal pour les 10 ans à venir sur 7 orientations en commençant par la protection de l'environnement.

### **3.2.1 Le document mis à l'enquête**

#### **Sur la forme**

Le PADD décline le projet communal en 70 pages.

Il présente 7 orientations avec des photos et schémas et présente des cartes qui les situent.

La rédaction fait apparaître la volonté d'expliquer et justifier les choix en reprenant en permanence les éléments du diagnostic et du contexte. Cette présentation brouille la présentation des choix.

#### **Sur le fond**

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune et reprend les

orientations du SCoT, du PLU et du SDAGE ;

### **1. Renforcer la place de la nature en ville :**

#### **Protéger et valoriser le patrimoine naturel en lien avec la trame bleue**

Le nouveau PLU garantit les dispositions du SAGE Couesnon, intègre la préservation la trame bleue par la réglementation et conserve le classement des zones humides en zone NP ou NL. Seule une zone humide de 2,26 ha est classée en UG est localisée sur le camping

#### **Protéger la structure végétale de la commune :**

Le nouveau PLU maintient en EBC les surfaces boisées, protège les haies et affiche un objectif de paysagement le long des principaux boulevards ;

#### **Renforcer les corridors écologiques parcourant la commune**

La majorité des espaces composant la trame verte et bleue sont classés en zone N, à 6 exceptions qui sont détaillées et justifiées.

#### **Ouvrir la ville sur les espaces naturels et sur la campagne qui la bordent.**

Le PLU prend des engagements pour conserver cette proximité tout en formalisant des limites urbaines étanches

#### **Garantir des espaces verts de proximité**

L'objectif est de renforcer le maillage des espaces verts

#### **La préservation des ressources**

#### **La prise en compte des risques naturels**

Le nouveau PLU introduit une réglementation spécifique sur les zones à risque inondation

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

Dans le nouveau PLU, le règlement vise à améliorer la qualité architecturale des nouveaux projets et encadre les implantations commerciales nouvelles au sein des parcs d'activités

Le diagnostic urbain a permis d'identifier une quarantaine de friches d'activités ou bâtiments avec pour certains une valeur patrimoniale

### **3. Développer les usages de proximité :**

Fougères participe au programme « Action Coeur de Ville ».

Un programme d'actions est organisé en 6 axes sur 5 secteurs d'intervention prioritaire il est pris en compte dans le projet de PLU qui identifie plusieurs pôles de proximité existants en complément du centre-ville, ainsi que 4 pôles de grande surface.

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

Le nouveau PLU fixe un objectif de mobilisation d'une vingtaine de logements vacants par an et le diagnostic a permis d'identifier le potentiel de construction sur les terrains libres

La prospective démographique a estimé un **besoin de 1300 logements** sur les 10 prochaines années, **715** peuvent être produits au sein de la trame urbaine actuelle :

- 146 logements en densification urbaine ou renouvellement urbain.
- 200 logements par mobilisation de logements vacants.
- 175 logements liés à la prise en compte de projets en cours au sein de l'aire agglomérée.
- 194 logements sur des terrains libres en dents creuses au sein dans l'aire agglomérée.

Le nouveau PLU doit donc répondre à un objectif de production d'environ **585 logements** en

extension urbaine. Les zones AU du PLU dépassant largement les besoins fonciers liés à l'accueil de 585 logements, elles sont revues dans une logique de réduction et d'optimisation des surfaces consommées.

Le potentiel de logements total de 1510 logements dépasse le besoin estimé pour une prospective régulière et uniforme de construction de 130 logements par an et offre une marge de manœuvre pour se mettre en cohérence avec un futur PLH appliqué sur la période 2026-2031.

### **5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères**

Le patrimoine bâti exceptionnel et les monuments historiques (château et ses environs) font l'objet de protections. Un inventaire patrimonial a été réalisé sur l'ensemble de la ville hors SPR qui a permis d'élaborer une annexe patrimoniale du règlement graphique qui identifie 11 bâtiments patrimoniaux majeurs, 307 bâtiments patrimoniaux remarquables et 1800 bâtiments patrimoniaux ordinaires et de prescriptions spécifiques dans le règlement.

### **6. Favoriser et développer les mobilités douces :**

Les principales propositions en vue d'améliorer la qualité de l'accessibilité au centre-ville sont de favoriser un partage plus équitable de l'espace public et une rotation importante du stationnement des zones bleues et d'améliorer la signalisation des parkings existants, leur accessibilité et l'environnement paysager

Il est prévu de renforcer l'armature piétonne et un Schéma Directeur Cyclable communautaire pour la période 2021-2031 est mis en place.

### **7. Développer le territoire de manière économe en énergie**

Les orientations prises dans les domaines de **l'énergie et de la qualité de l'air** sont encadrées dans les dispositions réglementaires.

#### **Commentaire CE**

La nature en ville est prise en compte mais les dispositions pour les entrées de ville ne sont pas précisées ; Le projet communal entend poursuivre la dynamique d'accueil de nouveaux habitants et maintenir une croissance démographique plus dynamique.

Certains éléments issus du diagnostic ne sont pas justifiés : ressource en eau et impact du changement climatique

## **3.2.2. Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune**

### **Question de la CE**

De nombreuses reprises des données brouillent la présentation du projet élaboré et des dispositions qui en découlent : Le PADD serait plus clair sans ajouter les références du diagnostic

### **Réponse de la Mairie :**

**Le PADD sera revu pour plus de clarté.**

### **Commentaire CE**

Dont acte

## **Scénario de développement**

### **Question de la CE**

Un Scénario au fil du temps et la croissance démographique retenue sont mis en doute par les PPA. Il est indiqué dans le PADD : *Afin de déterminer des scénarios de développement, les besoins en logements de la population ont été estimés selon plusieurs scénarii prospectifs d'établir une corrélation entre différents scénarios de croissance démographique et un rythme de logements à construire pour accueillir ces nouveaux habitants.*

Quels sont les scénarii alternatifs étudiés ? Le projet retenu est-il le plus adapté au niveau environnemental ?

Les projections se font sur des pas de temps différents entre le PLU et le PLH, les chiffres ne sont pas les mêmes selon les pages, des données sont à actualiser, la consommation d'espace est jugée excessive par les services de l'Etat et la densité de 30 lgts/ha minimum est jugée basse par les PPA. Pour toutes ces raisons des justificatifs sont à apporter et une reprise des chiffres est demandée. Afin d'éclairer l'examen du dossier la CE souhaiterait la présentation des données sous forme d'un tableau présenté par pas de temps.

Les choix d'aménagement permettent-ils de faire bénéficier les habitants d'une armature d'équipements de services et de liaisons adaptés à la population.

Il n'est pas présenté d'évaluation sur les capacités d'accueil des infrastructures pour l'évolution de la population : transports en commun, écoles, crèches, services....

### **Réponse de la Mairie :**

La priorité est donnée au renouvellement urbain. L'objectif est de limiter la consommation des terres agricoles et le développement des réseaux, de réduire les distances, de favoriser la ville courte distance, les déplacements doux et la proximité des équipements et des écoles.

Des solutions telles que la densification réfléchie, l'intégration de 20 % d'espaces verts, et la préservation des corridors écologiques sont détaillées dans le projet pour garantir un développement respectueux de l'environnement.

La prise en compte de la densification et de la préservation des espaces naturels est un élément essentiel pour évaluer si le projet est durable à long terme.

La densité (30 logements/ha minimum), est conforme au PLH auquel le PLU doit se conformer. En pratique, les densités s'avèrent plus élevées au vu des dernières opérations d'aménagement.

Il a effectivement été observé que les projections démographiques et les chiffres des besoins en logements varient selon les documents (PLU) et les pages, ce qui crée des incohérences. L'ensemble des données a été repris depuis.

Les données de consommation foncière, de production de logements et de densité sont mises à jour et présentées dans deux tableaux, un tableau récapitulatif des secteurs de création de logements (OAP et hors OAP) et un échancier d'ouverture à l'urbanisation.

							PLU 2025 - 2035 – 1300 logements – 286 LLS (22%)							
	Secteur	Surface du site en ha (ENAF)	Surface aménageable en ha (ENAF)	Surface retirée en ha (ENAF)	Densité Lgts/ha	Opération ou OAP	Réalisés 2022-2025	Nombre de lgts total	Après réduction 1AUO (2025-2031)	PLU 2025-2035	Total %	PLU 2035-2036	Objectifs 22% LLS	
OAP	extension	Secteur 1: La Placardière (4)	2,73 (2,53)	2,53		30	2AU		75		75	585 (45)		
		Secteur 2: Chemin du Pâtis – La Forairie Nord	4,67	4,67 (4,63)	0,98 (0,94)	30	1AU-2AU		140		103		37	
		Secteur 3: Paron	14,88 1 AUO dont 1,47 ha d'équipement collectif	13,44 1AUO 5,20 2 AUO	1,07 (0,82) en 2AU 0,22 (0,21) en NPa	30	12,41 ha en 1AU (dont 1 ha équipement collectif) – 6,02 ha en 2AU		522	342	407		115	120
		Secteur 5: Forairie Sud	0,94	0,94		30	2AU		28				28	
	Densification et renouvellement urbain	Secteur 4: rue de Chanzy	0,15	0,15		60	UO		9	9	9	715 (55)		
		Secteur 6: Fontaine la Chêze	1,27	1,17			UEb PA 2023 DACT 2023	24	12	12	12			12
		Secteur 7: Rue Mélouin		1,03			UEb PA 2024		28	28	28			
		Secteur 9: Ilot ancienne usine Minelli	0,56	0,46		100	UO		46	46	46			30
		Secteur 10: Ilot Bertin	0,78	0,68		100	UO PC 2023 (17 LLS) – PC 2024 (53 lgts)	17	53	53	53			
		Secteur 11: Chapelle Janson	0,85	0,85		30	UEb		24	24	24			
		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	2,16	1,93	0,8	30	UO		40	40	40			
		Secteur 14: Ilot ancienne usine J.B. Martin	1,55	1,55		100	UO PC en cours		155	155	155			30
		Densification, renouvellement urbain et mobilisation de la vacance	Densification la Placardière 1 à 3					UE – PC (25 LLS – 17 LLS)	86	18	18		18	
Densification divers						UC PC 20 LLS	20	59	59	59				
Renouvellement divers								42	42	42				
Mobilisation de la vacance						U	10	200	200	200		65		
<b>Total</b>							<b>248</b>	<b>1480</b>		<b>1300</b>		<b>180</b>	<b>286</b>	

La ville de Fougères est équipée d'un large éventail de services publics communaux et communautaires (ex : piscine, médiathèque, ect..), ainsi que des établissements adaptés au territoire. Cette capacité témoigne de la préparation de la ville à accueillir une population croissante tout en maintenant un niveau de service de qualité.

Le projet de PLU s'inscrit donc dans une vision globale et cohérente d'aménagement du territoire en anticipant les besoins futurs de la population. Il est conçu de manière à maximiser l'utilisation de ces équipements publics et à favoriser une urbanisation maîtrisée, qui s'appuie sur l'existence d'une forte capacité d'accueil des services publics.

Le projet de PLU se distingue par son engagement à préserver l'environnement tout en développant l'urbanisation nécessaire pour accompagner la croissance démographique de la ville. Parallèlement, il respecte un engagement fort en faveur de la préservation de l'environnement, en intégrant des principes de densification maîtrisée, de préservation des espaces naturels et de promotion des mobilités actives.

### Commentaire CE

La commune indique que son territoire est en capacité au niveau des structures et infrastructures d'accueillir la population visée et confirme que le projet retenu est adapté au niveau environnemental mais ne démontre pas qu'il est le plus adapté. La commune indique que la priorité est donnée au renouvellement urbain mais pour les zones en extension urbaine, aucune zone alternative n'avait été étudiée pour l'OAP chemin du Pâtis par exemple. Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est fourni.

### 3.2.3. Les avis des PPA et PPC

#### Foncier

### **Avis de la MRAe :**

L'Ae recommande de dégager les enjeux actualisés en prenant en compte le contexte inter-communal.

#### **Réponse de la Mairie :**

Le contexte intercommunal est pris en compte dans les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être en conformité (SAGE, SDAGE, PLH et SCOT).

Le contexte intercommunal a été intégré et développé dans plusieurs thématiques, notamment celles concernant l'assainissement, la gestion de la ressource en eau, la préservation des milieux aquatiques, le paysage et la biodiversité.

#### **Commentaire CE**

Cf ci-dessus

### **Avis de la DDTM**

#### **Réserves**

-revoir à la baisse la consommation foncière en U et 1AU afin qu'elle soit inférieure à la consommation effective passée

#### **Réponse de la Mairie :**

Les éléments de réponse sont développés dans la fiche thématique « logs- conso foncière » jointe en annexe. Plusieurs actions sont proposées afin de diminuer la consommation foncière, par le changement de zones 1AUO en 2AUO et par la renaturation de deux sites.

#### **Commentaire CE**

La commune de Fougères prend en compte la réserve de l'Etat et revoit la consommation foncière prévue.

### **Avis de la CMA**

Dans le PADD , préciser l'évolution prévue de l'implantation de l'activité artisanale notamment dans le règlement

#### **Réponse de la Mairie :**

Le projet de PLU favorise une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces aménagées dans les zones d'activités.

Le PLU comprend une zone UAI, spécifiquement destinée à préserver strictement les activités industrielles et artisanales.

#### **Commentaire CE**

La commune ne répond pas à la question sur les dispositions du règlement qui concernent l'activité artisanale. La zone UAI correspond-elle à la demande

### **Avis de la DDTM**

#### **Réserves**

-fixer un objectif de production de LLS (PADD) et indiquer dans les OAP, ou bien fixer par des servitudes appropriées le nombre et/ou le % de LLS par secteurs

#### **Commentaire CE**

Cf réponse au point 3.1.3

### **Avis du SCoT du pays de Fougères**

Notification de la consommation foncière : 13,7ha d'ENAF sur 2011-2021 et 7,52 ha d'artificialisation sur 2021-2024 dont 6,31 ha d'artificialisation effective et 1,21ha d'artificialisation programmée

## Commentaire CE

Les chiffres sont pris en compte

### Avis de la CMA

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

#### Réponse de la Mairie :

La Ville soutient ponctuellement l'intégration d'activités artisanales dans les projets de requalification urbaine, notamment sur les friches industrielles, car cela permet de renforcer la diversité des fonctions économiques et de faciliter la transition de certains sites. De manière générale, le règlement du PLU encourage la mixité fonctionnelle dès lors que celle-ci respecte les vocations des zones.

## Commentaire CE

La commune de Fougères répond à la question de la CMA

### Avis de la CCI

Demande de requalifier la rue de la Pinterie et desservir le parc de la Grande Marche. Rappelle les enjeux industriels et demande l'évolution du zonage pour la zone de la Guénaudière,

#### Réponse de la mairie

L'étude de requalification de cette rue se traduira par un réaménagement de l'espace public et n'a pas à être traduit règlementaire dans les documents du PLU

Une étude plus précise pourra être entreprise ultérieurement à la présente procédure pour répondre aux besoins d'accessibilité du Parc de la Grande Marche

Un zonage spécifique pour l'industrie (UAi) sur la zone de la Guénaudière est maintenu et le projet de PLU prévoit également de maintenir un zonage spécifique pour le commerce (UAc).

Toutefois, afin de permettre l'évolution de certains bâtiments industriels et en cohérence avec les activités déjà présentes le long du Boulevard Michel Cointat, la mutabilité de classement de la zone UAi en UAc sera examinée dans le cadre de la présente procédure.

## Commentaire CE

La commune de Fougères répond à la question de la CCI

### Avis de la CA

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

#### 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.

La question de la consommation foncière est traitée dans le paragraphe précédent (réserve DDTM)

## Commentaire CE

La commune de Fougères ne répond que pour Paron et pas sur l'ensemble des zones AU

## Logement

### Avis de la MRAe :

L'Ae recommande de :

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

-justifier les besoins en logements au regard du développement de l'urbanisation de l'intégralité du pôle urbain de Fougères

### Réponse de la Mairie :

Le PLU est conforme aux orientations du PLH, qui identifie des dynamiques de croissance de la population et de l'urbanisation à l'échelle du pôle urbain de Fougères. La projection du nombre de logements reste à 1300 pour la durée actualisée du PLU (2025-2035), afin d'être conforme aux objectifs fixés pour la commune par le Programme Local de l'Habitat (PLH) en maintenant un objectif annuel de 130 logements/an.

#### Commentaire CE

La commune de Fougères ne répond que partiellement mais se réfère au PLH

### Avis de la DDTM

#### Réserves

-actualiser le rapport de présentation par des données récentes et justifier 0,82 % de croissance récente

#### Réponse de la Mairie :

Le chiffre de 0,82 % correspond à une moyenne des évolutions démographiques annuelles entre 2016 et 2018.

L'évolution démographique récente entre 2024 et 2023 est de 0,72 %. La trajectoire sur une dizaine d'années de l'évolution démographique est de 0,34 % entre 2015 et 2024. Aussi, le rapport de présentation sera modifié pour prendre en compte ces données actualisées.

#### Commentaire CE

L'évolution démographique constatée même en prenant la période récente est en deçà de celle retenue en objectif

### Avis de la DDTM

-fixer un objectif de production de LLS (PADD) et l'indiquer dans les OAP, ou bien fixer par des servitudes appropriées le nombre et/ou le % de LLS par secteurs

#### Réponse de la Mairie :

Pour la Ville de Fougères, l'objectif est de 22 % de production de logements sociaux, correspondant à 165 logements sur la durée du PLH de 6 ans, pour atteindre un objectif de 27 % de logements locatifs sociaux. Dans ce contexte, la Ville affichera un objectif de pourcentage de logements locatifs sociaux de 22 % dans le PADD. 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

#### Commentaire CE

La commune de Fougères répond à la question de la DDTM

### Avis de Fougères Agglomération

Recommandations : actualiser certaines données du diagnostic. Habitat : la croissance démographique de 1% /an était l'objectif ambitieux. La réduction de 30 logts vacants/ an est un minimum. Proposer un site d'accueil des gens du voyage

#### Réponse de la Mairie :

L'hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne de 0,9 % retenue pour le PLU (Plan Local d'Urbanisme) repose sur les orientations définies par le PLH (Plan Local de l'Habitat) et le SCOT

Sur la durée du PLU, l'objectif de résorption de la vacance des logements représente 200 logements, conforme aux objectifs du PLH pour Fougères.

En 2016, la compétence a été transférée à Fougères Agglomération. Les capacités existantes et prévues permettront de répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage,

#### **Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question de Fougères Agglomération en se référant au PLH. La CE s'étonne que Fougères Agglomération qui a la compétence pour les sites d'accueil des gens du voyage sollicite Fougères qui indique par ailleurs que les capacités existantes et prévues permettront de répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

### **3.2.3. Les avis du public**

PLU-M18, PLU-C37 remet en cause un PLU communal considérant que les enjeux sont intercommunaux notamment pour les corridors écologiques PLU-M20

PLU-M19 demande une ceinture verte intercommunale de production alimentaire

PLU-C12 demande que la commune prenne en compte la valeur patrimoniale et environnementale de sa propriété pour proposer un projet global de mise en valeur du parc ;

PLU-C36 considère la croissance surestimée et non réaliste et la réduction de consommation foncière trop limitée. Les OAP ne prévoient pas de logements sociaux prévoir des types mixtes

### **3.2.4. L'appréciation de la CE**

#### **Sur le PADD,**

Les élus se sont fixés des objectifs à respecter dans le cadre de cette révision :

Le PADD se base bien sur les enjeux et problèmes soulevés dans le diagnostic.

Le PADD reprend les objectifs du SCoT et du PLH et les objectifs fixés par les élus dans la délibération du 27/06/24. Le maillage territorial est pris en compte pour la TVB, les transports, les liaisons vélo et piétonnes.

Des OAP complètent la prise en compte des objectifs : L'OAP patrimoine répond à l'objectif 5 et l'OAP énergie à l'objectif 7

La commune va compléter le PADD pour les objectifs de logement social.

Des compléments pourraient être apportés sur les objectifs liés aux entrées de ville (cf réponse à PLU-C18).

#### **Sur la traduction des objectifs**

La commune reconnaît que la concrétisation de l'ambition du PADD est limitée par le choix de limiter le projet au territoire communal.

Pour la consommation foncière,

La DDTM et le SCoT ont alerté la commune sur la consommation foncière en U et 1AU qui doit être inférieure à la consommation effective passée. La commune a pris en compte cet avertissement et revoit son projet. Elle apporte des éléments de réponse développés dans la fiche thématique « logs- conso foncière » jointe au MER. Plusieurs actions sont proposées afin de diminuer la consommation foncière, par le changement de zones 1AUO en 2AUO et par la renaturation de deux sites.

Pour la densité, le projet de PLU s'appuie sur une densité minimale de 30 logements par hectare en conformité avec les objectifs du PLH. Et la commune indique qu'elle se révèle lors des réalisations supérieures. Ce chiffre est bien un minimum à respecter.

Le PLU est conforme aux orientations du PLH, qui identifie des dynamiques de croissance de la population et de l'urbanisation à l'échelle du pôle urbain de Fougères. La projection du nombre de logements reste à 1300 pour la durée actualisée du PLU (2025-2035), afin d'être conforme aux objectifs fixés pour la commune par le Programme Local de l'Habitat (PLH) en maintenant un objectif annuel de 130 logements/an.

La commune donne des arguments et confirme ses objectifs pour l'évolution démographique mais la CE souligne que l'évolution démographique constatée même en prenant la période récente est en deçà de celle retenue en objectif.

Pour justifier les besoins en logement, la commune s'appuie sur le fait que le PLU est conforme aux orientations du PLH, qui identifie des dynamiques de croissance de la population et de l'urbanisation à l'échelle du pôle urbain de Fougères.

Les données de consommation foncière, de production de logements et de densité sont mises à jour et présentées dans deux tableaux. Des fiches spécifiques sont présentées dans le Mer pour répondre aux questions.

La commune indique que son territoire est en capacité au niveau des structures et infrastructures d'accueillir la population visée

En réponse à PLU-C36 la commune répond que l'hypothèse de croissance démographique de 0,9 % est juridiquement conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Pour la consommation foncière et le logement social : les objectifs font l'objet de justifications et ont été ajustés pour être conformes aux exigences du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), visant à réduire l'artificialisation des sols.

Pour les demandes de la CCI et de la CMA pour la prise en compte des besoins pour les activités industrielles et artisanales la commune répond sur sa stratégie et met en avant la valorisation des friches industrielles.

La commune confirme son engagement environnemental et patrimonial dans la prise en compte de PLU-C12

Le SCoT attend des communes de « Elaborer une stratégie en faveur des énergies renouvelables » La commune a apporté des éléments dans sa fiche énergie, jointe au MER pour préciser son engagement.

*En conclusion*, La CE considère que le PADD reprend bien les objectifs retenus par le conseil municipal dans la délibération du 27 juin 2024 et les traduit dans la programmation de consommation foncière et de création de logements. Elle prend en compte les réserves des PPA, fait évoluer le projet en conséquence et répond aux questions du public.

NB : Les enjeux sont abordés au point 5.3

### 3.3 – Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sont des dispositions qui portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements en cohérence avec le PADD

Les OAP prévoient un nombre minimum de logements concourant à la maîtrise de la consommation d'espace, évitant une consommation trop importante de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, des haies bocagères et des arbres isolés sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Concernant les zones humides, des inventaires ont été réalisés sur les secteurs de projet. Au niveau paysager, si l'urbanisation modifie l'ambiance et les perceptions, La densité du bâti et le nombre de

logements prévus sont en cohérence avec le bâti environnant. Les cheminements doux à préserver et ceux à créer sont également indiqués dans les OAP.

### **3.3 1. Le document mis à l'enquête**

#### **Sur la forme**

Le document est présenté en deux parties : Un document pour les 14 OAP sectorielles (43 pages) qui présente les prescriptions, la programmation et l'échéancier . Puis chaque OAP est présentée avec le contexte, le diagnostic, les enjeux puis l'urbanisation attendue avec les formes urbaines la prise en compte du paysage et les accès. Les fiches sont illustrées de photos et schémas  
Un document pour les OAP thématiques (36 pages) Quatre OAP thématiques portent sur : le patrimoine, l'énergie, la trame verte et bleue et l'intégration de la biodiversité en milieu urbain.

#### **Sur le fond**

##### **OAP sectorielles**

Elles encadrent l'aménagement de secteurs prévus pour l'habitat en densification ou en extension, ainsi que des aménagements publics ou de la sauvegarde de patrimoine.

La densité moyenne est de 36 logements/ha pour 35,14ha mobilisés

##### **Site de renouvellement urbain**

-Zones 1AUO

Secteur 4 : Rue Chanzy sur d'anciennes friches d'activités au coeur d'un quartier résidentiel - proche du centre ville.

-Zones 2AUO

Secteur 5 : La Forairie Sud sur d'anciennes friches d'activités dans le prolongement d'un quartier dominé par un tissu urbain de maisons individuelles et mitoyennes

-Zones UOa

Secteur 13 : La Bayette Enfumée à l'interface entre les espaces pavillonnaires du quartier de la Bayette Enfumée au nord, et d'un vaste espace d'équipements composé du lycée Professionnel Jean Guéhenno et de ses équipements sportifs,

-Zones UOb

Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli anciennes friches d'activités avec visée d'une opération de logements avec trame bâtie dense

Secteur 10 : Ilot ancienne usine Bertin anciennes friches d'activités avec visée d'une opération de logements avec trame bâtie dense

Secteur 14 : Ilot ancienne usine J.B. Martin anciennes friches d'activités

##### **Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation**

-Zones 1AUO

Secteur 2 : Chemin du Patis, en partie nord de l'agglomération. Ce site se trouve dans le prolongement d'un tissu urbanisé composé de maisons individuelles

Secteur 3 : Paron, en partie est de l'agglomération. Ce secteur est intercalé entre la vallée du Groslay et le quartier de Paron accueillant des équipements publics structurants (piscine, complexe sportif

Secteur 6 : Rue de Fontaine la Chèze en périphérie de l'agglomération, au sein d'espaces partiellement urbanisés Le site est bordé à l'ouest par un lotissement en cours d'urbanisation

Secteur 7 : Rue Mélouin au sein de l'agglomération espace non urbanisé au coeur du quartier de Montaubert, le long de la rue Mélouin qui est un axe structurant de desserte de l'ensemble du quartier.

-Zones 2AUO

Secteur 1 : La Placardière, en partie sud de l'agglomération Le site se trouve dans le prolongement d'une opération d'urbanisation en cours dans le quartier de la Placardière.

Secteur 8 : Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, et îlot Porte Rillé 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. Objectif de requalification majeur pour relier tous les projets.

### **Zone d'urbanisation future en densification urbaine**

Secteur 11 : La Chapelle Janson Ce site se trouve en limite Est de la commune, en continuité du site d'équipements sportifs de Paron. Zone d'urbanisation dans le cadre d'une opération de démolition reconstruction.

Secteur 12 : L'Annexe Dugesclin zone au coeur de la ville, à proximité de nombreux équipements publics ou collectifs

### **OAP thématiques**

#### **1- OAP thématique sur le patrimoine :**

Une présentation des caractéristiques permet de comprendre les spécificités de ces constructions et les critères pour améliorer la performance énergétique. 4 fiches d'OAP exposent un diagnostic du bâtiment et des orientations de projet permettant d'accompagner des processus de renouvellement urbain sur ces sites ou sur leur proche périphérie.

Des prescriptions et recommandations sont prévues pour les constructions patrimoniales ordinaires sur le quartier de Bonabry (zone UCd) :

#### **2- Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur l'énergie**

L'aménagement du territoire devra répondre à l'enjeu de la transition énergétique avec une gestion de l'énergie dans les opérations d'urbanisme et dans les bâtiments :

Favoriser la conception bioclimatique

Optimiser la sobriété énergétique

Développer les énergies renouvelables

Intégrer l'impact environnemental et énergétique des matériaux

S'adapter au changement climatique par la diminution des Ilots de Chaleur Urbains

#### **3 . Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur la trame verte et bleue**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue traduit les grandes orientations définies dans le PADD et décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en oeuvre pour tout projet dans la ville de Fougères afin de valoriser la trame verte et bleue.

Des outils réglementaires ciblent les principes à respecter et des préconisations d'aménagement sont définies pour toutes les opérations d'aménagement et de construction admises dans les différents types d'espaces.

Des mesures de protection sont mises en place pour protéger et valoriser le patrimoine naturel en lien avec la trame bleue, préserver et recréer la structure végétale présente sur la commune et renforcer les corridors écologiques parcourant la commune

#### **4- Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur l'intégration de la biodiversité en milieu urbain**

Des fiches techniques présentent les enjeux liés à la biodiversité en milieu urbain et esquissent des solutions envisageables pour améliorer l'accueil de la biodiversité.

##### **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

Pour les OAP thématiques

Un gros travail a été fait pour ces préconisations qui sont détaillées et argumentées

### **3.3 2. Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune**

#### **Fond**

##### **Question de la CE**

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

##### **Réponse de la Mairie :**

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 pourra être complétée au regard des recommandations du PCAET.

##### **Commentaire CE**

La rédaction pour les hauteurs devra être plus précise

### **3.3 3. Les avis des PPA et PPC**

Avis de la DDTM

#### **Réserves**

-fixer un objectif de production de LLS (PADD) dans les OAP,

-se référer au PCAET pour l'OAP énergie

##### **Commentaire CE**

Cf ci-dessus

Avis de la DDTM

## **Réserves**

-Zone humides revoir la rédaction et l'inventaire chemin du Pâtis

### **Réponse de la Mairie :**

Dans le cadre de la réponse à la demande de l'Etat relative à la baisse de consommation foncière immédiatement urbanisable planifiée, la zone 1 AU du secteur « Chemin du Pâtis » sera reclassée en 2AU (zone d'urbanisation ultérieure à long terme). Une étude plus complète sur les zones humides et les inventaires associés seront entrepris ultérieurement à la présente procédure.

### **Commentaire CE**

Cette position permet de répondre à la réserve de la DDTM sur la consommation foncière

## **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.

### **Commentaire CE**

Les OAP ne donnent pas la typologie de logements le nombre de niveaux le type d'habitat l'orientation exemple secteur 12 habitat collectif ne donne pas la hauteur.

## **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.

### **Commentaire CE**

Cette remarque ne concerne pas que les nouvelles constructions mais aussi les voiries et infrastructures pour lesquelles des préconisations pourraient être faites sur les écoulements

## **Avis de Fougères Agglo**

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

### **Réponse de la Mairie :**

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

### **Commentaire CE**

Les pistes cyclables et zones de stationnements pour les vélos pourraient être mentionnées

## **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

### **Commentaire CE**

La commune pourrait préciser comment insérer une composante artisanale. Une activité artisanale peut générer du bruit, des besoins de stockage... pas toujours compatibles avec la mixité souhaitée.

### **Avis de la CA**

Densité trop faible dans les zones AU.

### **Réponse de la Mairie :**

Cf ci-dessus

### **Commentaire CE**

Cf ci-dessus. Une densité minimum pourrait être précisée pour chaque OAP et pas seulement pour le Paron

### **Avis de la commune de Lécousse**

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

### **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.

### **Commentaire CE**

La commune prend en compte la demande

### **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 sera 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 sera inscrit dans l'OAP sectorielle Chemin du Patis/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.

### **Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question de Laignelet

## **3.3 3. Les avis du public**

-PLU-C36 Considère regrette le manque de logements sociaux dans les OAP, prévoir des types - mixtes

-Demandes d'évolutions :

PLU-C26 pour l'OAP 6

PLU-C40 pour l'OAP 9

PLU-C39, PLU-M16, PLU-C21 pour l'OAP 11

PLU-C30, pour l'OAP 14

PLU-C7 pour l'OAP 1

-Remise en cause pour l'OAP2 :

PLU-C1, PLU-C2, PLU-C19, PLU-C14, PLU-C21, PLU-C25, PLU-C28, PLU-C32, PLU-C33, PLU-C41, PLU-CO4, PLU-M2, PLU-M6, PLU-M7, PLU-M12, PLU-M13, PLU-M14, PLU-M15, PLU-M25

### 3.3 5. 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 gênent 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 (PLU-C21, PLU-C40).

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 (PLU-C39, PLU-M16, PLU-C21) et l'OAP 6 pour prendre en compte un permis d'aménager déjà accordé (PLU-C26)

L'OAP 2 Chemin du Patis a été largement remise en cause, des propositions ont été faites pour faire évoluer le projet (C14 et commune de Laignelet). 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 de environnementaux.

L'OAP 14 prendra en compte la difficulté d'un accès Bd Roussin mais maintiendra une hauteur limitée (PLU-C30).

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 cf point 5.2.

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.

## 3.4 Les documents graphiques

Le règlement graphique est complété par 2 plans, un tableau des emplacements réservés et un document pour les bâtiments pouvant changer de destination en zone N

### 3.4.1. Le document mis à l'enquête

#### **Forme**

Le règlement graphique est complété par un plan de zonage. Un plan présente l'inventaire du bâti patrimonial

Les emplacements réservés sont présentés sous forme de tableau

Pour les bâtiments pouvant changer de destination, après un rappel réglementaire et des critères chaque bâtiment est identifié avec des photos et les éléments de réponse aux critères.

#### **Fond**

Les emplacements réservés sont sous forme de liste sans objectif et sans échéance. Le bénéficiaire est la commune. Certains sont des modifications par rapport au PLU actuel sans explication.

6 bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés

### 3.4.2. Les avis des PPA et PPC

#### **Avis du SAGE Couesnon**

Favorable sous réserve de reporter l'inventaire officiel des cours d'eau dans le règlement graphique

#### **Réponse de la Mairie :**

La cartographie des cours d'eau sera mise à jour à partir des données transmises par le SAGE Couesnon.

#### **Commentaire CE**

La commune prend en compte la demande

#### **Avis de la CA**

Pas de prise en compte de l'activité agricole : Centre équestre en UG à mettre en A,

#### **Réponse de la Mairie :**

Le Conseil d'État a admis qu'un centre équestre constitue un bâtiment agricole s'il exerce une activité d'élevage ou de reproduction équine.

Le centre équestre de Montaubert ne peut donc être considéré comme une exploitation agricole et ne saurait être classé en zone A, et ce pour plusieurs raisons :

-Le site est situé dans un environnement résidentiel dense, à dominante pavillonnaire, ce qui rend inadaptée la création d'une zone agricole en ce lieu.

-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. - Les infrastructures communautaires à vocation sportive ou de loisirs font l'objet d'une gestion mutualisée : l'Aquatis, la base de plein air de Chênedet, le centre hippique de Montaubert, le plan d'eau du Galaché, ou encore le complexe sportif de Saint-Georges-de-Reintembault.

#### **Commentaire CE**

Les arguments apportés par la commune sont recevables

#### **Avis de RTE**

Demande d'apporter des précisions dans le règlement, relatives aux servitudes apportées par le réseau de transport public d'électricité.

**Réponse de la Mairie :**

Nous proposons d'ajouter un nouvel article 2 aux dispositions générales, 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 (hauteurs, implantation, prospects).

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.

**Commentaire CE**

La commune a répondu à la demande

**Avis de la CCI**

Demande de requalifier la rue de la Pinterie et desservir le parc de la Grande Marche. Rappelle les enjeux industriels et demande l'évolution du zonage pour la zone de la Guénaudière,

**Réponse de la mairie**

L'étude de requalification de cette rue se traduira par un réaménagement de l'espace public et n'a pas à être traduit règlementaire dans les documents du PLU

Une étude plus précise pourra être entreprise ultérieurement à la présente procédure pour répondre aux besoins d'accessibilité du Parc de la Grande Marche

Un zonage spécifique pour l'industrie (UAi) sur la zone de la Guénaudière est maintenu et le projet de PLU prévoit également de maintenir un zonage spécifique pour le commerce (UAc).

Toutefois, afin de permettre l'évolution de certains bâtiments industriels et en cohérence avec les activités déjà présentes le long du Boulevard Michel Cointat, la mutabilité de classement de la zone UAi en UAc sera examinée dans le cadre de la présente procédure.

**Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question de la CCI

### 3.4 .3. Les avis du public

PLU-CO1, PLU-CO2, PLU-CO3, PLU-CO9, PLU-C16, PLU-C22, PLU-C23, PLU-C29, PLU-C31, PLU-C34, PLU-M9, demandes de modifications pour avoir la constructibilité ;

PLU-C15, PLU-C13, PLU-C17, PLU-C18, demandes de modifications pour des enjeux commerciaux ou artisanaux

PLU-CO8 demande pour permettre un local professionnel

PLU-CO5 demandes de la commune, PLUI-M11 pour des modifications dues à des oublis ou erreurs

PLU-C3, PLUC5, PLU-C6, PLU-C12 demandes liées à des ER

PLU-C7 demande pour des raisons d'organisation de l'opération de modifier la répartition entre 1AU et 2AU pour OAP1

### 3.4.4. L'appréciation de la CE

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 va être 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, PLU-C18, 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 va évoluer (PLU-C5, PLU-CO6)

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

## 3.5 Le règlement littéral

Le nouveau règlement détermine **des règles spécifiques pour chaque zone urbaine**,  
Selon leur morphologie

### 3.5.1. Le document mis à l'enquête

#### Sur la forme

Le document de 18 pages est structuré et illustré avec une volonté de présentation pédagogique

#### Sur le fond

\* Actualisation des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies  
Prise en compte de l'ensoleillement, de la consommation de foncier et de l'objectif de densité

\* Actualisation des règles concernant l'emprise au sol

Prise en compte de l'objectif de densité

\* Actualisation des règles sur la hauteur maximale des constructions

Prise en compte de l'objectif de densité et renvoi au règlement du SPR dans son périmètre

Actualisation des règles concernant le stationnement automobile

Quelques modifications pour les commerces, le stationnement des vélos

\* Actualisation des règles concernant les espaces verts

Quelques dispositions concernant les plantations

Le nouveau PLU applique une réglementation protectrice sur un grand nombre de constructions patrimoniales identifiées sur le document graphique, avec 3 niveaux (ordinaires) de protections définies à l'article 10 des dispositions générales du règlement.

### **3.5.2. Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune**

#### **Activités artisanales ou de services**

3 contributions portent sur des besoins de surfaces pour des activités libérales ou de services, de « commerces sans vitrines » pour lesquelles une offre de stationnement immédiate est importante. Comment le règlement peut-il les prendre en compte ?

#### **Réponse de la Mairie :**

La Ville a adopté un nouveau Plan Commerce et Artisanat pour la période 2022-2026 permettant de définir des actions et de mieux répondre aux besoins. En parallèle, une étude globale du stationnement dans la ville a été réalisée courant 1er semestre 2022.

Enfin, la Ville a la chance de bénéficier du dispositif Action Cœur de Ville qui permet notamment de bénéficier du soutien de nombreux partenaires pour développer des actions en faveur des commerçants et artisans.

#### **Commentaire CE**

La question portait sur les besoins de surface avec stationnement pour des activités libérales ou artisanales

### **3.5.3. Les avis des PPA et PPC**

#### **Avis de la DDTM**

##### **Réserves**

- insérer dans le règlement la marge de recul, de 10 m par rapport aux rives des cours d'eau
- Prendre en compte dans le règlement les dispositions pour la mobilité

#### **Réponse de la Mairie :**

- 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.

Les dispositifs généraux du règlement autoriseront « Les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique », aux articles 6 (zones humides), 7 (secteurs soumis au risque d'inondation), 10 (éléments patrimoniaux paysagers).

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 ERC.

#### **Commentaire de la CE**

La demande de la DDTM est prise en compte

#### **Avis du SAGE Couesnon**

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

### **Réponse de la Mairie :**

En complément de ci-dessus. Le règlement sera modifié pour clarifier la zone de non constructibilité de 20 m des talus planté ou haie,

Il sera ajouté « 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 » dans les paragraphes 1 et 2 pages 21-22.

Les corrections de vocabulaire seront faites dans les différents documents.

### **Commentaire de la CE**

La demande du SAGE Couesnon est prise en compte

### **Avis de la CDPENAF**

Avis défavorable du fait que les règles pour les annexes peuvent impacter l'activité agricole et que la date de référence du PLU ne soit pas mentionnée pour les annexes et extensions en zone N.

### **Réponse de la Mairie :**

Concernant les règles d'inter-distance des annexes aux bâtiments agricoles :

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.

Concernant la proposition d'intégrer une date de référence afin de limiter la réalisation successive d'annexes et/ou d'extensions, il convient de rappeler que le règlement en vigueur encadre déjà ces pratiques. En effet, les extensions sont actuellement limitées à 50 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une surface totale de plancher de 250 m<sup>2</sup> pour l'habitation, tandis que l'emprise au sol cumulée des annexes ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

### **Commentaire de la CE**

La demande de la CDPENAF est prise en compte, la rédaction choisie évite de fixer la date de référence

### **Avis de la MRAe**

L'Ae recommande de :

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

### **Réponse de la Mairie :**

Cette thématique est abordée dans l'OAP thématique énergie. Des mesures pourront être complétées au regard des recommandations du PCAET.

### **Commentaire de la CE**

L'objet de la demande de la MRAe est bien de compléter l'OAP énergie avec les prescriptions du PCAET

### **Avis de Fougères Agglo**

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

### **Réponse de la Mairie :**

Le règlement est mis à jour et prévoit des règles de stationnement pour les cycles dans les zones commerciales. Par ailleurs, sur le domaine public, à proximité des hôtels et des commerces, la Ville a mis en place des stationnements sécurisés

### **Commentaire de la CE**

La demande de Fougères Agglo est prise en compte

### **Avis de la CA**

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

#### **Réponse de la Mairie :**

En complément des réponses précédentes: *les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole* seront remplacées par les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**.

L'alinéa concernant les constructions destinées au stockage et à l'entretien de matériel agricole, réalisées par des CUMA est modifié

#### **Commentaire de la CE**

La demande de la CA est prise en compte pour la rédaction

### **Avis de la DRAC**

Réserve : Prendre en les remarques sur la réglementation

#### **Réponse de la Mairie :**

La réglementation sur l'archéologie préventive sera reprise au règlement

#### **Commentaire de la CE**

La demande de la DRAC est prise en compte

### **3.5.4. Les avis du public**

PLU-M10, PLU-M17 Demandes de modification pour le stationnement

PLU-M1, PLU-M4, PLU-C26 Demandes de modification pour permettre de installations de production d'énergie

PLU-C24 demande de modifier l'impact d'un arbre remarquable sur la constructibilité

PLU-CO7 demande de la commune pour une correction

PLU-C11 demande des précisions pour les clôtures

### **3.5.5. L'appréciation de la CE**

Le document est clair et compréhensible ;

Le règlement reprend zone par zone la destination des constructions avec l'usage des sols et les natures d'activité, les caractéristiques urbaines architecturale, environnementale et paysagère, les équipements et réseaux.

Des corrections et compléments seront apportés : sur les clôtures et sur l'installation des équipements d'énergie renouvelable (PLU-M1, PLU-M4, PLU-C26), sur le stationnement (PLU-M10, PLU-M17) et en réponse aux PPA

La commune maintient sa position sur la protection des arbres considérant que le centre est dense et que les éléments de biodiversité doivent être préservés. La CE reconnaît que le choix de la densité et l'imperméabilisation qui en découle imposent de préserver des espaces végétalisés ( PLU-M10, PLU-C24).

*En conclusion*, Le règlement est clair et accessible il reste quelques précisions et compléments à apporter.

## **3-6 Annexes**

## Les avis des PPA et PPC, de la CE et du public

### Avis de RTE

Demande de reporter dans les annexes les servitudes I4

#### Réponse de la Mairie :

La liste des servitudes I4 est mise à jour et les références sont rappelées.

#### Commentaire de la CE

La demande de RTE est prise en compte

## 4. Analyse globale du dossier

### 4-1 Sur la forme

#### Présentation

Le dossier est structuré et présenté par chapitres séparés et identifiés dans un sommaire

#### Illustrations graphiques et plans

- De nombreuses illustrations photos et graphiques sont inclus dans les documents
- Des plans localisent le projet dans son environnement :

La présentation mériterait d'être allégée en évitant de reprendre les éléments du diagnostic et l'historique dans chaque document.

La CE note que les erreurs seront corrigées et les données actualisées

### 4.2. Sur le fond

Le diagnostic est clair et paraît complet, la démarche permet de dégager les enjeux et la présentation qui en est faite est adaptée au public.

La présentation de la réglementation est structurée et permet d'appréhender les dispositions prises pour la respecter et à quels textes se réfèrent les dispositions prises. Le contexte local est pris en compte avec les communes périphériques mais pourrait être complété. Le maillage territorial est présenté mais les interactions avec les communes voisines ou en limite territoriale ne sont mentionnées que pour les ZA, certains cheminements et la forêt

L'installation des artisans et professions libérales semble être un enjeu important

### 4.3. Contexte de la préparation du projet

La CE a suggéré à la commune de faire part dans son MER du contexte de la préparation du dossier expliqué par les services qui permet de comprendre les erreurs et manques dans le dossier.

#### Note de la mairie

Nous avons retenu la possibilité de mentionner un paragraphe sur les difficultés rencontrées avec le bureau d'études missionné pour ce travail : Atelier du Canal. Voici une proposition : Les réserves formulées sur les documents rendus dans le cadre de l'élaboration du PLU est en grande partie liée à la défaillance du bureau d'études privé initialement missionné.

Ce prestataire a progressivement fait preuve d'une baisse significative de réactivité, devenant injoignable tant par mail que par téléphone. Par la suite, la qualité des livrables s'est révélée très insuffisante, tant sur le fond que sur la forme, et nos demandes sont restées sans suite. Les manquements répétés ont nécessité une intervention des services internes pour pallier cette insuffisance. La liquidation judiciaire prononcée fin décembre 2024 a mis un terme à sa mission.

Le travail initial présentait de nombreuses insuffisances, imprécisions et lacunes, qu'il est désormais nécessaire de corriger.

Depuis l'arrêt du PLU, une large part des données a dû être reprise en interne.

Les services ont ainsi été contraints de reprendre en urgence la conduite du dossier, sans pour autant disposer des moyens techniques et humains équivalents à ceux d'un bureau d'études spécialisé.

### Commentaire de la CE

La CE considère que ce contexte explique certaines faiblesses du dossier soumis à l'enquête mais que les services se sont mobilisés pour répondre à toutes les questions et fournir les données ou éléments manquants

*En conclusion* : La CE note que la commune a précisé que l'ensemble des compléments à apporter mentionnés en réponse aux questions et remarques des PPA et PPC fera l'objet d'une mise à jour du rapport de présentation, du PADD, des OAP, du règlement littéral et du règlement écrit.

## 5- Appréciations sur le projet

### 5.1 Prise en compte de la réglementation par le projet

#### Textes de référence

- articles L.103-2 à L.103-6, L.153-36 et suivants notamment L.153-41, L.153-54 à L.153-59, L.300-6 du Code de l'urbanisme
- articles R153-15 à R153-17 du Code de l'urbanisme
- articles L. 153-31 à L. 153-33 et R. 153-11 du code de l'urbanisme
- articles L.123-2 et suivants du Code de l'environnement
- articles R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'environnement

L'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide **de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables**. 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 ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales...

**Conclusion sur la procédure utilisée** : La CE considère que la procédure utilisée est adaptée

## 5.2 Prise en compte des documents supra

Données notables à prendre en compte

### **Loi climat**

La loi impose de diviser par 2 la consommation d'espace, le portail de l'artificialisation annonce 13,69 pour Fougères (2011-2020)

### **SRADDET Bretagne**

Les principes relatifs à l'urbanisme, la sobriété foncière, la densification du tissu bâti, la limitation de la consommation d'énergie ont été intégrés dans la conception du projet d'aménagement de la commune, La commune a répondu sur la consommation du foncier pour assurer la compatibilité du PLU avec les objectifs du SRADDET

### **SCoT du Pays de Fougères :**

Le SCOT du Pays de Fougères est en cours de révision. Dans l'attente, il est fait application du SCOT approuvé le 8 mars 2010. Le projet de PLU de Fougères est compatible avec le SCoT du Pays de Fougères actuellement applicable : préservation de l'activité agricole, principes du développement durables et mixité d'usage des sols en zone urbaine. Aucune observation n'a été faite à part la consommation foncière (cf SRADDET)

Le projet a été construit dans le respect du PLH de Fougères Agglomération. Le PLU a intégré les orientations du PLH applicable pour la période 2022-2027.

### **PCAET de Fougères agglomération**

Le PCAET a été approuvé le 25 avril 2022

Le projet de PLU intègre des principes de production d'énergie renouvelable individuels, de limitation de consommation de l'énergie par des règles d'implantation des constructions vis-à-vis de l'ensoleillement et par le développement des liaisons douces, est compatible avec les orientations stratégiques du PCAET de Fougères Agglomération.

### **SAGE Couesnon**

Les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 sont prises en compte. La commune a répondu aux interrogations portant sur la ressource en eau potable, les zones humides et la capacité d'assainissement. La mise en place du EEP va dans le sens de la préservation du milieu (cf partie IV) Les remarques sur SAGE Couesnon sont prises en compte

### **Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (P.L.H)**

Les objectifs du PLU prennent en compte le PLH de Fougères Agglomération:

L'offre de logements va viser à privilégier des parcours résidentiels et a pris en compte le développement de l'habitat avec les enjeux de mobilité. Pour les besoins des publics spécifiques, la commune a répondu pour le logement social et les gens du voyage ainsi que sur la rénovation du parc de logement et les objectifs de consommation énergétique

Des indicateurs sont mis en place pour suivre la politique locale de l'habitat

### 5.2-1 Les avis des PPA et PPC, les observations du public et réponses de la commune

**PLU-M23** demande qu'en lien avec le PCAET soit étudié et suivi le potentiel ENR de la ville sur les surfaces artificialisées, le potentiel de la biomasse ainsi que la sobriété énergétique.

## 5.2-2 Les questions de la CE

Comment le nouveau PCAET est-il intégré dans les actions développées : règlement, OAP...

### Réponse de la Mairie :

Le lien avec le PCAET sera renforcé dans l'OAP thématique. La ville s'inscrit dans le schéma directeur des zones d'accélération des énergies renouvelables et développe plusieurs actions. Les potentiels de développement des ENR sur la ville sont en cours d'étude, notamment des ombrières avec panneaux photovoltaïques et la création d'une chaufferie au bois. La sobriété est encouragée à travers l'OAP thématique ainsi que par la rénovation des logements en zone urbaine.

### Commentaire de la CE

Le SCoT demande d'élaborer une stratégie en faveur des énergies renouvelables. L'OAP thématique modifié pour prendre en compte le PCAET répond également à cette demande

## Energie

### Question de la CE

Le PCAET précise que 31% des habitants se chauffent au gaz les réseaux existants sont-ils pris en compte dans les choix d'aménagement ?

Avez-vous envisagé des zones de développement des énergies renouvelables ? dans les indicateurs seuls sont pris en compte les réalisations des particuliers ou sur les bâtiments publics

Les Indicateurs et suivi pourront-ils intégrer le changement climatique : conso Energie, ENR

Le PCAET précise que 14% des habitants se chauffent au bois

Des aménagements pourraient être envisagés pour favoriser la valorisation du bois.

### Réponse de la Mairie :

Le réseau de gaz est géré par GRDF avec lequel la ville a de nombreux échanges notamment lorsqu'un nouveau projet est programmé. Fougères Agglomération est en charge de la coordination et de la centralisation des données à l'échelle communautaire dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur des énergies renouvelables. Des données ont été transmises à Fougères Agglomération concernant les prospects pour des ombrières photovoltaïques sur parking et les prospects potentiels pour des panneaux solaires au sol ou des traqueurs (équipements d'intérêt général). Les indicateurs de consommation d'énergie et de développement des énergies renouvelables intègrent les efforts et améliorations réalisés.

Un projet de chaufferie au bois est en cours d'étude sur le site de Paron et des prospects sont en cours d'identification pour être raccordés à cette chaufferie. De plus la Ville est engagée dans des travaux d'économie d'énergie sur les bâtiments lui appartenant en lien avec l'Agence Locale de l'Energie. Des économies d'énergie sont ainsi programmées en consommation d'électricité et en consommation de gaz par les chaudières ainsi qu'une amélioration de la qualité de l'air par des systèmes de gestion technique des bâtiments.

### Commentaire CE

Ces éléments pourront compléter le rapport.

Les Indicateurs et suivi pourront intégrer le changement climatique : conso Energie, ENR

### **Conclusion sur la prise en compte des documents supra**

**Le projet présenté a pris en compte ces documents et conclut à une compatibilité avec le SCoT, le SDAGE Loire Bretagne 2016/2021 et le SAGE Couesnon. Les éléments apportés dans le MER permettent de le confirmer et le PLH et le SRADDET sont pris en compte.**

La CE considère que les documents supra sont bien pris en compte mais que la commune ne doit pas se contenter de respecter les enjeux de l'urbanisation et devrait prendre en compte les enjeux actuels des territoires et de l'environnement. Par exemple l'absence de concertation avec les communes limitrophes ne permet pas à la commune de répondre à l'objectif d'intégration dans le maillage territorial.

## 5.3- Analyse des enjeux Communaux

### 5.3-1 Les enjeux identifiés issus du diagnostic

Le plan local d'urbanisme doit tendre vers l'objectif de « zéro artificialisation nette »

L'augmentation de population prévue nécessite de porter une attention particulière aux thématiques de la ressource en eau, de la gestion des eaux usées et pluviales, des mobilités, des continuités écologiques... ;

Les principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLU sont :

- la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers, s'inscrivant au minimum dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional
- la préservation, voire la restauration, de la biodiversité et de ses habitats ;
- la restauration de la qualité des milieux aquatiques, dans un contexte de fragilité de la qualité des eaux ;
- la préservation du patrimoine bâti et des paysages.

#### Les objectifs communaux

Dans le résumé non technique il est rappelé que les politiques menées sur le front du logement reposent sur trois propositions qui se succèdent par ordre de priorité :

o réduire la vacance et encourager la réhabilitation de logements anciens laissés vacants du fait de leur vétusté, que ce soit dans le centre historique, dans les quartiers ou dans les grands ensembles collectifs,

o favoriser la création de nouveaux logements en ville grâce à la mobilisation des dents creuses, à la réalisation d'opérations de densification du tissu bâti et à la mobilisation du potentiel des friches industrielles et artisanales pour favoriser les opérations de renouvellement urbain,

o créer de nouveaux logements sur des terrains non urbanisés encore disponibles dans une logique d'économie du foncier.

Le PADD( cf 3-2) et les OAP déclinent la prise en compte des enjeux mis en avant dans le diagnostic:

#### - 1. Renforcer la place de la nature en ville ;

La diminution des zones 1AU à **15,9 ha** vise la diminution de l'emprise urbaine et donc une **modération la consommation d'espace** par rapport aux 16 ha consommés au cours de la période 2011-2021. Ce qui permet de ne pas réduire les espaces naturels.

Une analyse des potentialités de désimperméabilisation de la ville a été réalisée ; La nature en ville est prise en compte avec le maillage des parcs et jardins et des objectifs sur le maintien de la nature dans le cœur de ville. Le site « Place Leroux et Place aux arbres » est classé pour sa protection ;

Une OAP thématique donne un cadre pour l'évolution à venir afin de respecter ces objectifs :  
L'analyse de l'occupation du sol montre que le territoire communal est largement urbanisé.

**- 2. Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération ;**

Pour le renouvellement urbain diffus les potentiels de développement sont identifiés en densification (39 logements), en renouvellement urbain (100 logements), en mobilisation des logements vacants (200 logements), dans les espaces libres (47 logements) et les logements programmés (108 logements). Le PLU identifie plusieurs secteurs de renouvellement au cœur de Fougères, initialement classés en zone U.

Pour l'activité économique le PLU encadre le foncier et accompagne la mutation des friches industrielles.

**- 3. Développer les usages de proximité ;**

L'analyse de l'occupation du sol montre que le territoire est largement urbanisé, la densité et le renouvellement urbain renforcent les usages de proximité

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

L'utilisation des surfaces en extension est encadrée par des OAP qui ont ces objectifs

**- 5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères ;**

Des dispositions sont prises pour le patrimoine ordinaire et encadrée par une OAP thématique. Le patrimoine extraordinaire est protégé par un SPR et le patrimoine industriel est pris en compte.

**- 6. Favoriser et développer la mobilité ;**

Le projet prend en compte dans les choix d'aménagement les transports en commun et favorise les modes doux, trame piétonne et pistes cyclables.

**- 7. Développer le territoire de manière économe en énergie.**

Pour contribuer à la lutte contre le changement climatique, le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons) est prévu, les pratiques multimodales de déplacement et l'utilisation des énergies renouvelables sont pris en compte dans le règlement et les OAP.

**Dispositif de suivi**

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Une cinquantaine d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique. Un dispositif de suivi avec les référents qui en sont chargés et des mesures sont prévus.

## 5.3-2 les avis et les observations du public

**Mobilité :**

PLU-M22 demande d'intégrer les potentiels d'aménagement pour le plan vélo pour des parkings en entrée de ville et pour une gare routière et prendre en compte la qualité de l'air pour le plan de circulation

,PLU-M5 demande le devenir du projet de rocade,

PLU-M8 considère que l'organisation des transports ne permet pas de réduire l'utilisation de la voiture: horaires incompatibles avec le rythme scolaire et circulation des vélos rue de la verrière dangereuse

PLU-C38 demande des parkings relais avec navettes. Voir faisabilité liaison ferroviaire. Ligne 9A très fréquentée et pas assez de bus, voir ligne circulaire

### **Eau potable et ressource**

PLU-C37 la capacité de la ressource est-elle suffisante pour les ambitions d'évolution du territoire

PLU-C37 et PLU-M21 les autorisations des piscines sont-elles cohérentes avec la capacité de la ressource

PLU-C36 considère que la croissance est surestimée et non réaliste et la réduction de consommation foncière trop limitée

## **5.3-3 les avis et les observations des PPA**

### **Avis de la DDTM**

#### **Réserves**

- revoir la protection des boisements existants et des éléments de protection du milieu
- voir l'acceptabilité pour l'installation de piscines
- revoir le tracé des zones inondables

#### **Réponse de la Mairie :**

Le règlement sur les zones humides et le tracé des zones inondables sont mis à jour

- Concernant le diagnostic des éléments protégés, une étude ultérieure pourra être menée en collaboration avec Fougères Agglomération dans le cadre du PLUi, afin de compléter la protection pour le renforcement bocager. Par ailleurs, les demandes de la DDTM concernant les créations d'EBC sur la Site de la Placardière et de la Forairie, ainsi que la protection d'arbres isolés sont prises en compte.
- Les constructions d'annexe de type « piscine » sont interdites en zone naturelle et agricole et limitées à 30 m<sup>2</sup> zone AU.

### **Commentaire CE**

Dont acte

## **5.3-4 Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune**

### **Mobilité**

La commune dans son MER précise :

Concernant le stationnement privé, le règlement actuel impose de créer des stationnements correspondant aux besoins des différentes constructions et installations futures, avec des règles propres à chaque usage, adaptées selon les zones du PLU et nécessaires à l'accueil des salariés.

En effet, face à la concurrence des grandes surfaces de périphérie qui offrent d'importantes capacités de stationnement à leur clientèle, la politique de la Ville est fortement axée sur la protection du petit commerce en centre-ville et leur attractivité qui dépend de la possibilité offerte d'y accéder et de se garer à proximité.

Le centre-ville de Fougères est doté d'une offre de stationnement en centre-ville,

En parallèle, une étude globale du stationnement dans la ville a été réalisée courant 1er semestre 2022.

Des aires de covoiturages sont localisées en dehors de la commune de Fougères, à proximité des axes les plus empruntés pour les trajets domicile-travail.

Un emplacement réservé (n° 90) a déjà été prévu au sud de la gare routière pour servir de

parking relais. Le PLU inclut également la création d'un Pôle d'Échanges Multimodal (PEM), avec six lignes de transport en commun urbain et des lignes inter-urbaines, pour promouvoir une mobilité durable. Le projet vise à favoriser les transports en commun et à mieux répartir l'espace public entre piétons, vélos et transports en commun. Par ailleurs, le Schéma directeur cyclable adopté en février 2024 prévoit des actions concrètes pour développer les modes actifs. Concernant la liaison ferroviaire entre Fougères et Rennes, des emplacements réservés au PLU seront définis lorsque le tracé sera arrêté, ce projet étant porté par l'État, la Région et Fougères Agglomération. Enfin, des mises à jour seront apportées au règlement sur les obligations de stationnement pour les deux-roues dans l'habitat, les bureaux et les entreprises. La Ville a également aménagé des zones de stationnement sécurisé pour les vélos sur le domaine public.

## **Réseaux**

### **Question de la CE**

La capacité des réseaux permet-elle de prendre en compte l'augmentation des rejets EU et l'alimentation EP

### **Réponse de la Mairie :**

La station d'épuration actuel est pleinement compatible avec la progression démographique estimée. 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.

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.

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 et le rendement du réseau est de 93,17 % (81,3 % au niveau national et 87,6 % en Ile-et-Vilaine).

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 s'est terminée en février 2024 et a permis l'acquisition d'une modélisation des réseaux d'eau potable

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.

### **Commentaire CE**

La commune répond à la question

## **EU**

### **Question de la CE**

La capacité nominale de la station d'épuration permet à la commune de gérer efficacement le traitement des effluents actuels mais aussi futurs, estimés à + 1872 habitants sur la commune de Fougères (2B p13) cette affirmation prend-elle en compte les évolutions des 6 communes concernées et de l'activité industrielle ?

### **Réponse de la Mairie :**

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

Afin d'identifier la capacité de la STEP, l'étude se base sur les récentes données du SCOT 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 prend en compte des projections de population des 6 communes raccordées à la station d'épuration et les rejets industriels actuels

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.

### Commentaire CE

La commune répond à la question

### ANC

#### Question de la CE

La qualité de la trame bleue est un enjeu

Quelle est la place de l'ANC dans le mode de gestion des EU sur Fougères : nb d'habitations raccordées, gestion et bilan des contrôles.

#### Réponse de la Mairie :

L'ANC est une compétence de Fougères Agglomération, et est prise en compte dans le cadre du schéma directeur. 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. Les systèmes d'assainissement non collectif (ANC) ne concernent qu'une dizaine d'unités sur la commune.

### Commentaire CE

La commune répond à la question

### Défense incendie

Question de la CE: elle n'est pas évoquée

#### Réponse de la Mairie :

Un plan recense et localise les bornes existant sur la Ville, et notamment sur les zones industrielles, et montre que l'ensemble de son territoire est couvert pour lutter contre les incendies.

Un plan d'intervention sera établi dans le cadre du Plan Communal de Sauvegarde lors de sa mise à jour.

### Commentaire CE

La commune répond à la question

### Déchets

#### Question de la CE

- 2B P257 que veut dire Pourront : *Au sein des OAP les conditions de la collecte et de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain.*

- 2B P271 il est indiqué : *Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de traitement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions actuelles de gestion de déchets sur la commune.*

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

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

### **Réponse de la Mairie :**

Le terme « pourront » signifie que 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.

Des initiatives illustrent la capacité du SMICTOM à accompagner la croissance des communes adhérentes tout en répondant aux enjeux environnementaux et économiques liés à la gestion des déchets. Il existe 10 déchetteries gérées par le SMICTOM de Fougères dont une est présente sur Fougères.

Parmi les actions du SMICTOM, une politique de prévention vise à limiter la production des déchets des collectivités et de leurs habitants qui doivent modifier leurs comportements, en consommant de manière plus responsable, afin d'économiser les matières premières et de réduire les impacts environnementaux des produits tout au long de leur cycle de vie (fabrication, transport, élimination).

Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

### **Commentaire CE**

Effectivement la rédaction proposée pour remplacer « pourront » par chaque projet sera examiné au cas par cas par le SMICTOM du Pays de Fougères est plus adaptée

### **Zone A**

La suppression de la zone A et le manque de lisibilité des enjeux de l'exploitation agricole des terres gêne la CA et la CDPENAF. Pouvez-vous argumenter votre position

### **Réponse de la Mairie :**

Le rapport de présentation sera modifié afin de justifier le reclassement d'une zone A en zone NPb. 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.

### **Commentaire CE**

La CE note que l'activité agricole est protégée

### **Suivi et évaluation**

La commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Des indicateurs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Quels sont les moyens humains et méthodologiques mis en place ? ( cf article R. 151-4 et L. 153-27 du Code de l'urbanisme)

### **Réponse de la Mairie :**

Une analyse des résultats de l'application du plan au terme de 6 ans sera réalisée au regard des objectifs de respect du développement durable, conformément aux articles L.101-2, L.153-27 et R.151-4 du Code de l'urbanisme. L'analyse des résultats pourra inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols.

Les moyens humains et la méthodologie nécessaires à cette analyse seront étudiés avec les autres directions de la Ville concernées. Toutefois, la compétence « plan local d'urbanisme » étant transférée à Fougères Agglomération dès juin 2025, cette analyse pourra se faire dans le cadre du futur PLUi s'il est entré en vigueur.

### **Commentaire CE**

Pour pouvoir réaliser l'analyse à 6 ans les moyens techniques et humains doivent être envisagés dès la mise en place du PLU

### 5.3-5 L'appréciation de la CE

La commune a pris en compte les enjeux liés à l'évolution du territoire et a apporté des arguments sur les questions liées à la ressource en eau, aux eaux usées à l'adéquation des réseaux, à la gestion des déchets, à la défense incendie.

La consommation en eau potable apparaît comme un enjeu fort des questions ont porté sur l'autorisation de piscines (PLU-M21) La CE suggère que la disponibilité de la ressource soit vérifiée lors de l'instruction des dossiers pour de nouvelles installations

Les enjeux liés à la mobilité est pris en compte Le PLU ne peut prendre en compte toutes les composantes de la problématique ( PLU-M5) du fait de la dépendance avec les communes limitrophes seul un PLUi permettra une approche globale

Pour la mobilité des questions ont porté sur le devenir du projet de rocade nord La CE note que la compétence ne dépend pas de la ville mais l'aménagement qui lui serait lié impacte la commune et les habitants. La CE recommande d'apporter une précision après consultation du département

La commune a pris en compte les enjeux des ilots de chaleur avec le zonage de cœur de ville. La cohérence et la limite du maintien d'espaces végétalisés avec les objectifs de densification sont difficiles à trouver

L'enjeu urbanisation, notamment consommation d'espace et logements, a été développé et les mesures prises argumentées mais les autres enjeux font l'objet d'une analyse un peu rapide ' la commune ne peut être considérée comme un territoire isolé. Un PLUi est prévu mais dans l'attente les communes voisines leurs documents d'urbanisme auraient pu être prises en compte au niveau des enjeux et objectifs notamment au vu de leurs documents d'urbanisme

Les enjeux liés à l'agriculture ne sont pas vraiment analysés mais le classement en zone NPb assure une protection de l'activité

#### *En conclusion,*

La CE considère que les enjeux communaux ont été identifiés mais qu'un complément d'analyse aurait pu être apporté en prenant notamment en compte les territoires voisins. Un dispositif de suivi des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire est mis en place par la commune pour conforter cette disposition les moyens humains et techniques doivent être précisés

## 5.4. Les enjeux environnementaux

### 5-4-1 Les enjeux identifiés issus du diagnostic

#### **Trame verte et bleue, milieux naturels**

Les enjeux sont liés au maintien et la préservation des espaces naturels remarquables, Préserver les cours d'eau et leur espace de fonctionnement ainsi que les corridors écologiques. La « Forêt de Fougères » ZNIEFF de Type 2 n'est que limitrophe mais son impact déborde sur le territoire communal de Fougères

Une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée sur les OAP.

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 3 secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement. Le PLU prévoit des mesures dont l'application permettra d'éviter ou de réduire de manière significative ces incidences. L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation d'espaces agricoles et l'imperméabilisation des sols. Pour réduire ces impacts, le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation au sein ou en continuité du tissu aggloméré.

Les OAP prévoient un nombre minimum de logements concourant à la maîtrise de la consommation d'espace, évitant une consommation trop importante de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, des haies bocagères et des arbres isolés sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Concernant les zones humides, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur les secteurs de projet. Au niveau paysager, si l'urbanisation modifie l'ambiance et les perceptions, la densité du bâti et le nombre de logements prévus sont en cohérence avec le bâti environnant. Les cheminements doux à préserver et ceux à créer sont également indiqués dans les OAP.

## 5.4-2 Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

### Risques

#### Question de la CE

Des coulées de boues sont mentionnées sont-elles liées au ruissellement ou à la topographie ont-elles touché des zones prévues pour l'aménagement ?

#### Réponse de la Mairie :

Les coulées de boue sont associées aux ruissellements qui correspondent à l'écoulement en surface des eaux de pluies lors d'un épisode pluvieux bref et intense. Les coulées de boue peuvent en résulter lorsqu'une grande quantité de sédiments sont charriés par les ruissellements. Sur Fougères, seules des inondations ont été déclarées dont certaines reconnues par l'Etat.

#### Commentaire CE

Il ne s'agit donc pas de vraies coulées de boues. Les inondations et coulées de boues mentionnées p120 du rapport ne sont que des inondations.

#### Question de la CE

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

#### Réponse de la Mairie :

Les zones inondables sont représentées par un figuré en tirets horizontaux bleus. Trois micro-crèches « Câlins Doudou » situées au 20 chemin Bertin à Fougères sont effectivement implantées dans une zone régulièrement inondée. Suite à une campagne de repérage menée en 2022 et 2023, en coordination avec Fougères Agglomération, en charge de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations (GEMAPI), la zone inondable a été étendue aux parcelles concernées, incluant celle de la crèche. Suite aux épisodes d'inondation, des mesures de prévention appropriées ont été mises en œuvre au sein de l'établissement par le propriétaire.

#### Commentaire CE

Dont acte

## **Zones naturelles**

### **Question de la CE**

2B P250 en quoi les ER en zone naturelle sont-ils des mesures d'évitement des impacts.

### **Réponse de la Mairie :**

L'inscription d'emplacements réservés permet à la Ville de se rendre propriétaire de terrains qui permettraient de relier des cheminements doux intégrés dans les espaces urbanisés à des espaces naturels en frange d'agglomération, de les renaturer, tout en intégrant des aménagements pour assurer les continuités écologiques. L'amélioration des continuités écologiques passe par des aménagements spécifiques permettant des franchissements pour parer à ces ruptures. Enfin, dans le cadre des mesures ERC, cette question méritera d'être approfondie à l'échelle intercommunale au regard des enjeux de protection qui dépassent les limites communales.

### **Commentaire CE**

La CE considère que la commune répond à la question et note que la commune reconnaît que certaines questions ne peuvent être traitées qu'à l'échelle intercommunale

## **Entrées de ville**

### **Question de la CE**

PADD P6 les entrées de ville sont évoquées, elles ne sont pas mentionnées dans le diagnostic ? comment seront-elles prises en compte

Le traitement des entrées de bourg et les limites de commune sont un enjeu environnemental (lien avec la TVB) et paysager qui pourrait être repris dans l'OAP thématique TVB; Cet enjeu des franges a d'ailleurs été cité par les PPA comment envisagez-vous de renforcer cette approche ?

### **Réponse de la Mairie :**

Une attention particulière est portée dans le règlement par un zonage spécifique UD sur les rues qui constituent des entrées de Ville (Rue de Nantes, Avenue de la Verrerie...).

Des prescriptions (hauteur, règles d'implantation, matériaux) sur le traitement urbain des habitations, et notamment leurs clôtures, ont été prévues pour les zones UD.

Par ailleurs, la Ville de Fougères et Fougères Agglomération se sont engagées avec l'État dans le programme « Action Cœur de Ville » avec la signature d'une convention et d'un programme détaillé du développement du centre-ville de Fougères s'étalant jusque 2026. Ce programme inclut un axe portant sur la requalification des entrées de Ville et une fiche action est prévue. Un cahier des charges va être rédigé avec l'appui d'un architecte paysagiste de la DDTM.

L'OAP thématique TVB sera complétée en reprenant ces éléments. Enfin, la Ville a historiquement fait le choix fondamental de préserver son entrée principale, le boulevard J. Fauchoux, axe routier majeur en provenance de Rennes et de l'A84. Ce boulevard et ses abords sont classés en zone naturelle inconstructible afin de protéger la vue exceptionnelle sur le château et la haute ville. L'entrée de ville de Fougères est en effet marquée par un panorama spectaculaire qu'il convient de préserver. De même, le boulevard Saint-Germain bénéficie d'une protection spécifique visant à sauvegarder les vues sur les bâtiments patrimoniaux remarquables et sur le grand paysage environnant. L'une des premières ZPPAU (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain) mise en place en France a ainsi permis de conserver durablement la qualité des entrées de ville, ainsi que la préservation des corridors écologiques majeurs, comme celui proche du boulevard Saint-Germain.

### **Commentaire CE**

La CE note que l'OAP TVB sera complétée. Les éléments apportés pourraient compléter la présentation de la stratégie de la ville pour le paysage

## **Paysage**

### **Question de la CE**

Un diagnostic est fait avec des enjeux mais la présentation des objectifs et des mesures prises n'est pas très claire.

### **Réponse de la Mairie :**

La présentation des objectifs et des mesures prises sera clarifiée dans le rapport de présentation. Un règlement local de publicité est annexé au PLU. Celui-ci réglemente la pose de panneaux publicitaires et protège de ce fait les paysages. Il convient de se référer à la fiche thématique « EBC, paysage ».

### **Commentaire CE**

La commune répond à la question

## **Trame noire**

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

### **Réponse de la Mairie :**

Une étude réalisée par le bureau d'étude Dervenn indique la présence de chiroptères au sein de la ville et l'existence de deux corridors leur permettant de relier la forêt au Nord de la ville. L'enjeu est de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Ces éléments sont développés dans la fiche thématique « faune/flore ».

### **Commentaire CE**

Ces éléments pourront compléter la partie enjeux

## **Changement climatique**

### **Question de la CE**

L'effet sur la consommation en eau potable du territoire et sur les eaux pluviales à gérer est-il envisagé  
Comment le nouveau PCAET est-il intégré dans les actions développées : règlement, OAP...

L'impact du changement climatique sur le débit des eaux pluviales et le risque inondation a-t-il été pris en compte.

### **Réponse de la Mairie :**

Une étude Hydrologie Milieux Usages Climat (HMUC), portée par le SAGE Couesnon, est en cours et ses résultats seront publiés en 2026. Toutefois, des actions sont d'ores et déjà menées à l'échelle du territoire. Les enjeux de soutenabilité du projet et les justifications seront pris en compte et analysés dans le cadre de cette étude.

Le zonage de gestion des eaux pluviales est conçu pour répondre de manière proportionnée aux enjeux du territoire suivant la priorisation des objectifs selon la pluviométrie locale : L'étude HMUC permettra d'intégrer les effets du changement climatique. Le PCAET est intégré dans l'OAP thématique énergie.

### **Commentaire CE**

La commune a donc prévu de prendre en compte l'impact du changement climatique pour les risques d'inondation.

## **5.4-3 Les avis des PPA et PPC et du public**

### **Environnement**

#### **Avis de la MRAe :**

L'Ae recommande de :

- reprendre le diagnostic et l'état initial de l'environnement en actualisant les données et en
- compléter les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides et boisements identifiés,
- caractériser les effets actuels et futurs, sur les milieux récepteurs, des rejets des systèmes d'assainissement collectif et non collectif.
- évaluer l'incidence du projet sur le cycle de l'eau

#### **Réponse de la Mairie :**

- Les données du diagnostic de l'environnement seront mises à jour avec des données actualisées. Pour les secteurs en extension, les différentes thématiques, de gestion des eaux et de biodiversité seront complétées dans le rapport de présentation.
- Le contexte intercommunal sera pris en compte pour actualiser les enjeux dans le cadre du PLUi.
- Concernant la préservation des habitats naturels, une réflexion va être engagée pour intégrer ces éléments dans la gestion des périphéries des zones humides et boisements dans le cadre du 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.
- Des précisions et mises à jour nécessaires sont apportées sur la capacité de traitement de la station d'épuration, **les impacts sur les milieux récepteurs**, sur le schéma directeur d'assainissement et **sur le système d'assainissement non collectif**

Le PLU impose de nouvelles prescriptions visant à garantir une meilleure infiltration et à limiter l'impact des aménagements urbains sur le cycle naturel de l'eau. Pour répondre à la demande d'évolution de la population de 10 %, le projet porté à l'échelle intercommunale consiste à réduire la consommation d'eau de 10 % ;

#### **Commentaire CE**

La commune de Fougères répond à la question de la MRAe

## **Les avis et les observations du public**

PLU-M20 rappelle les enjeux environnementaux

### **5.4-4 L'appréciation de la CE**

La CE note que des compléments seront apportés sur la prise en compte de l'enjeu paysage, sur la prise en compte de la trame noire et sur l'OAP TVB notamment pour prendre en compte les enjeux environnementaux sur les entrées de ville.

La démarche ERC présentée conclut après la mise en place des mesures à des impacts résiduels. La commune a adopté une position très volontariste pour éviter ou compenser la destruction de haies.

Le diagnostic est détaillé, le changement climatique est pris en compte mais l'analyse n'est pas assez approfondie d'où les questions des PPA notamment pour la cohérence avec les territoires voisins. La commune confirme ses engagements pour la protection de l'environnement et reconnaît que le renforcement de la TVB dans le PLUi permettra de concilier développement urbain et préservation de la biodiversité (PLU-M20)

*En conclusion*, La CE considère que le projet avec les compléments apportés prend en compte les enjeux environnementaux

## 6 - Conclusion de la CE

### 6.1 – Conclusions sur l'enquête

#### ***Concernant l'élaboration du projet***

La CE estime que l'élaboration du projet a été conduite activement depuis l'origine avec une volonté de bien préparer le dossier en amont en impliquant les services concernés.

Le projet a été préparé en amont en interne et avec les services de l'Etat. Les collectivités riveraines auraient été utilement associées. Le dossier a été préparé en consultant la population et la CE note que, le projet de PLU étant modifié, la commune est à l'écoute de propositions pour améliorer la communication sur les projets (réponse à PLU-C35).

Le projet s'est appuyé sur le PLU actuel. La CE regrette cependant que le projet ne s'appuie pas dans sa présentation sur un bilan de celui-ci.

#### ***Concernant la qualité du dossier***

La CE estime que le dossier fournit les données essentielles pour appréhender l'impact de la révision en projet. La qualité de l'étude préalable et son argumentaire, rendent les enjeux accessibles aux citoyens qui consulteront le projet.

La CE considère que sur la forme le dossier comporte des erreurs et des redondances qui alourdissent le dossier mais dénotent une volonté de fournir des références réglementaires, des explications et des justifications. La commune a donné des explications sur le contexte (cf point 4.3) et s'est attachée à reprendre le dossier pour le compléter tant sur la forme que sur le fond

Sur le fond le projet est justifié sur des enjeux et des objectifs. Le projet traduit les objectifs du PADD

La CE souligne la volonté de la commune de compléter le dossier pour répondre aux manques et faiblesses signalées. La commune s'est attachée à répondre et prendre en compte toutes les remarques et réserves exprimées qu'elles soient émises par les PPA ou le public.

La collectivité s'est attachée dans son MER à présenter ses réponses sous forme de fiches thématiques pour permettre leur compréhension.

Une réserve majeure ayant été formulée les services ont déjà rencontré la DDTM pour lui présenter les modifications prévues.

Les compléments à apporter, mentionnés en réponse aux questions et remarques des PPA et PPC, feront l'objet d'une mise à jour du rapport de présentation, du PADD, des OAP, du règlement littéral et du règlement écrit.

Le diagnostic sera complété sur les enjeux de l'agriculture et de la trame noire. L'impact de l'évolution de la population sur la ressource en eau potable, la capacité de traitement des eaux usées et des déchets sera présenté.

La CE note que des compléments seront apportés sur la prise en compte de l'enjeu paysage, sur la prise en compte de la trame noire et sur l'OAP TVB notamment pour prendre en compte les enjeux environnementaux sur les entrées de ville.

Le projet sera corrigé et complété notamment sur l'enjeu inondation

Les territoires voisins limitrophes n'ont pas été associés à la réflexion, comme la commune de Laignelet pour la zone du Pâtis et la contribution pour les abords de la carrière. Le maillage

territorial ne se limite pas à la TVB ou aux zones d'activité. Les territoires voisins sont seulement évoqués pour les transports, les liaisons vélo et piétonnes.

### **Intégration dans le maillage territorial**

La commune a préparé la révision du PLU sans prendre en compte les enjeux et objectifs des territoires voisins.

L'absence de concertation avec les communes limitrophes ne permet pas à la commune de répondre à l'objectif d'intégration dans le maillage territorial.

Dans le PVS la CE et deux PPA demandent un complément sur la concertation avec les territoires voisins après instruction du dossier et examen des cartes ; cette lacune est ressentie sur plusieurs thématiques : déplacements, TVB.

Des demandes de modification sont prises en compte pour les OAP notamment pour préciser les logements sociaux et un échancier.

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;

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.

Les OAP des anciens sites industriels devront prendre en compte les enjeux pour l'activité artisanale. 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 2 est différée cette décision est liée à la demande de réduction de consommation foncière mais permet de répondre aux demandes des riverains qui souhaitent un réexamen du projet

## **6.4 Conclusion sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme**

La commune a fait le choix d'une révision. L'évaluation environnementale a bien été réalisée et les incidences évaluées

La procédure retenue est conforme à la réglementation

Les documents supra ont été pris en compte.

La CE considère que les documents supra sont bien pris en compte mais la commune s'est attachée à prendre en compte les enjeux de l'urbanisation sans approfondir les enjeux actuels des territoires et de l'environnement.

Le contexte géographique et la faible surface de la commune de Fougères imposent de prendre en compte les communes limitrophes pour la plupart des thématiques avec la nécessité de se concerter comme le souligne la MRAe

La CE considère que le PADD reprend bien les objectifs retenus par le conseil municipal dans la délibération du 27 juin 2024 et les traduit dans la programmation de consommation foncière et de création de logements. Elle prend en compte les réserves des PPA, fait évoluer le projet en conséquence et répond aux questions du public. "

L'aménagement est encadré par 14 OAP sectorielles et 4 OAP thématiques

La commune a une superficie peu importante 10,47 km<sup>2</sup> pour 20602 hbts soit une densité de 1970 hbts/km<sup>2</sup> alors que la commune voisine de Vitré compte 37,19 km<sup>2</sup> pour 18900 hbts et St Malo deuxième ville d'Ille et Vilaine 36,58km<sup>2</sup> pour 47 255 hbts soit une densité de 1292 hbts/km<sup>2</sup> (chiffres 2022).

Cette superficie restreinte a deux impacts. D'une part elle permet d'admettre que la commune a peu de marge de manœuvre pour l'évolution de l'urbanisation et n'a pas envisagé de scénario alternatif.

D'autre part la commune doit prendre en compte les territoires proches qui lui sont liés.

Il est bien indiqué dans le dossier que *Fougères est une commune de 20 653 habitants, constituant un pôle urbain avec ses communes limitrophes de Lécousse, Javené, Beaucé et La Selle-en-Luitré*. Compte tenu de l'imbrication de l'urbanisation de Fougères avec plusieurs communes limitrophes, un PLU de dimension intercommunale aurait permis d'avoir une évaluation environnementale globale et une meilleure analyse des incidences sur le territoire. A minima, il serait opportun d'avoir une approche pluri communale en prenant en compte les communes du *pôle urbain*.

La CE note que la commune dans sa réponse sur les impacts (cf point 4.5.2) reconnaît que certaines questions ne peuvent être traitées qu'à l'échelle intercommunale.

La CE considère que l'intégration du contexte intercommunal dans plusieurs thématiques ne suffit plus et que le territoire doit s'engager pour les prochains documents d'urbanisme dans une démarche intercommunale

En réponse à PLU-M18 la commune indique **Le 24 février 2025, le conseil communautaire de Fougères Agglomération a voté en faveur de la mise en place d'un PLUi. Le 22 mai 2025, le conseil municipal de Fougères se prononcera sur le transfert de la compétence PLU. La majorité municipale y est favorable.**

Un PLUi est donc bien prévu et permettra de prendre en compte les enjeux du territoire

Dans l'attente la commune a souhaité réviser son PLU pour prendre en compte les nouveaux enjeux des territoires et les objectifs de consommation d'espace.

La commune a privilégié une enveloppe urbaine compacte pour permettre un accès aux services équipements et commerces et prévu un règlement qui favorise la densification.

**La priorité est donnée au renouvellement urbain. L'objectif est de limiter la consommation des terres agricoles et le développement des réseaux, de réduire les distances, de favoriser la ville courte distance, les déplacements doux et la proximité des équipements et des écoles.**

### **Consommation foncière et densité**

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.

La commune est impactée par l'objectif national de limitation de l'étalement urbain car son territoire est limité pour une commune qui est la troisième du département en termes de population et qui doit composer avec une activité industrielle

Entre 2011 et 2020, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée entre 13,69 ha (SRADDET), et 15,8 ha (outil national).

La DDTM et le SCoT ont alerté la commune sur la consommation foncière en U et 1AU qui doit être inférieure à la consommation effective passée. La commune a pris en compte cet avertissement et revoit son projet. Elle apporte des éléments de réponse développés dans la

fiche thématique « logts- conso foncière » jointe au MER. Plusieurs actions sont proposées afin de diminuer la consommation foncière, par le changement de zones 1AUO en 2AUO et par la renaturation de deux sites.

Avec la prise en compte de l'avis de l'Etat, la consommation d'espace urbanisable à court et moyen terme est désormais chiffrée à 14,47 ha en ENAF (12,41 en 1AUO et 2,06 en U) grâce aux axes présentés ci-dessus auxquels on peut encore déduire la surface de 0,9 ha de renaturation des espaces présentés, soit un bilan d'espace naturel, agricole et forestier consommé de 13,57 ha.

La commune a repris dans ses délibérations les objectifs du SCoT et de l'agglomération et s'est attachée à y répondre. Pour les enjeux liés à la limitation de consommation d'espace, accueil des habitants et habitat, l'analyse menée aux points précédents montre que le projet les a pris en compte pour les intégrer dans les objectifs.

Pour répondre à l'objectif d'économie de foncier, Fougères souhaite s'appuyer sur une nouvelle typologie de logements et une trame urbaine dense.

Les enjeux portent sur le développement l'offre de logements locatifs, également sociaux. la proposition d'un parcours résidentiel complet, en particulier pour la décohabitation, le maintien des personnes âgées et des jeunes, sur le territoire communal et de poursuivre la rénovation du parc de logements notamment au niveau énergétique

Le projet de révision du PLU prévoit une extension de l'urbanisation pour un besoin calculé de 585 logements en extension (1300-715), soit une densité moyenne de 20,24 logements/ha, qui respecte la densité minimale moyenne fixée par le SRADDET Dans les zones de projets la densité visée est de 30 logements/ha conformément au SCoT.

Les diverses modifications apportées modifient la densité moyenne qui devrait être supérieure à 30logts/ha dans le dossier final.

### **Croissance démographique**

La population de 20 653 habitants en 2021 a connu une légère progression de 0,3 % en moyenne par an entre 2015 et 2021.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) porte sur environ 10 ans et se fonde sur une croissance démographique projetée de +0,9 % par an, pour parvenir à environ 23 400 habitants en 2036.

La commune a été questionnée sur la croissance démographiques et a apporté des arguments Mais la projection démographique retenue de + 0,9 % par an est en décalage avec le taux annuel de + 0,3 % enregistré entre 2015 et 2021. Ce choix amplifiant la nécessité de production de logements et la consommation des sols (environ 30 ha dont 25,5 ha uniquement pour le logement).

Cette croissance démographique est validée par la CA mais mise en doute par la MRAE

L'évolution démographique constatée et en prenant la période récente, est en deçà de celle retenue en objectif, même si ceux-ci sont conformes au PLH.

### **Parc de logements**

La commune de Fougères répond aux questions de Fougères Agglomération et de la MRAe sur les besoins en logements ou la résorption de la vacance en se référant au PLH.

Pour permettre ce développement, le dossier prévoit de produire entre 1 300 et 1 500 logements, dont environ la moitié en secteur urbanisé par renouvellement urbain, densification ou résorption de la vacance et l'autre moitié en extension d'urbanisation et en secteurs non artificialisés

des zones urbaines. Cette progression devra donc faire l'objet d'un suivi afin d'adapter la trajectoire prévue

La commune a pris en compte les enjeux liés à l'évolution du territoire et a apporté des arguments sur les questions liées à la ressource en eau, aux eaux usées à l'adéquation des réseaux, à la gestion des déchets, à la défense incendie.

### **Gestion de l'eau potable**

La commune a rédigé une fiche dans son MER sur la prise en compte de la ressource en eau et cité des arguments pour l'adéquation de la ressource avec l'augmentation de la population prévue.

L'augmentation de population induit une augmentation des besoins en eau potable et donc une incertitude sur la disponibilité de la ressource. L'impact sur la ressource en eau de cette hausse doit être évalué en prenant également en compte les évolutions des besoins des territoires voisins et en intégrant les effets du changement climatique sur la capacité de la ressource et sur son environnement.

La commune pourrait conforter ses objectifs en apportant un complément sur l'évolution des consommations constatée et à venir avec les objectifs de population et l'adéquation des infrastructures en prenant en compte l'impact du changement climatique, notamment avant d'autoriser des piscines.

### **Gestion des eaux usées et pluviales**

La station de traitement des eaux usées (STEU) de Fougères est d'une capacité nominale de 65 000 équivalents-habitants (EH), elle était en 2022 à 90 % de sa capacité. Elle recueille les effluents des communes voisines de Javené, Laignelet, La Selle-en-Luitré (en partie), Lécousse et Beaucé. Les annexes sanitaires ont montré que la STEP va arriver à saturation. Les éléments apportés par la commune dans son MER tendent à prouver le contraire.

### **Accueil des gens du voyage**

La CE s'étonne que Fougères Agglomération qui a la compétence pour les sites d'accueil des gens du voyage sollicite Fougères qui indique par ailleurs que les capacités existantes et prévues permettront de répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Le dossier final devra préciser si un site d'accueil des gens du voyage doit être prévu sur le territoire de Fougères.

### **Mobilité déplacements**

Malgré la présence de transports en commun sur l'agglomération, les déplacements domicile-travail sont surtout réalisés en véhicules motorisés. La commune met l'accent sur les modes doux. Dans son MER la commune a apporté des compléments sur le projet de PEM et sur le stationnement sur le territoire.

La commune prend en compte l'offre de parkings sur la commune et la mobilité dans la définition des OAP sectorielles. Cependant des nuisances sont signalées en termes de bruit et pollution (PLU-M24), des difficultés de circulation dans certains secteurs et les interventions du public ont porté sur la rocade et ses impacts

### **Cadre de vie et environnement**

La commune n'est concernée par aucun zonage particulier mais elle présente une variété de milieux qui constitue son identité. La trame bleue est particulièrement présente. La protection des zones humides constitue un enjeu pour la commune.

Des lacunes sur l'évaluation environnementale ont été signalés par les PPA, les enjeux environnementaux du territoire seront complétés

Le projet devrait démontrer qu'il constitue la solution optimale au niveau environnemental et pas seulement l'évitement d'impact.

Outre son patrimoine historique, la commune bénéficie d'espaces de nature en ville avec des espaces piétons et des espaces verts. Ces aménagements donnent une qualité de perception dans le cœur de ville et représentent des atouts pour la qualité de vie.

### **Suppression du zonage A**

La commune a choisi de classer en NPb la zone agricole. La CA précise que 15,6% de la surface communale est déclarée à la PAC même si aucun siège d'exploitation n'existe sur Fougères.

L'agriculture périurbaine et urbaine citée dans le MER est protégée dans ce zonage avec la possibilité de construction et d'évolution de l'activité. Mais la CE s'interroge sur la pertinence de ce choix ; d'une part car lorsque le territoire étudiera le PLUi les autres communes auront un zonage A et sur Fougères il sera différent, et d'autre part un classement en N efface symboliquement la réalité agricole

### **Prise en compte des enjeux environnementaux**

La commune présente un environnement naturel avec les vallées du Nançon et du Groslay et la vallée du Couesnon. Elle est bordée par la forêt de Fougères (ZNIEFF et corridor écologique cité dans le SCoT). Fougères est également une commune riche en histoire et patrimoine et une commune avec une présence industrielle.

Le projet de PLU a pour objectifs de préserver l'environnement tout en développant l'urbanisation nécessaire pour accompagner la croissance démographique et en intégrant des principes de densification, de préservation des espaces naturels et de promotion des mobilités « actives ».

Les enjeux de préservation de l'espace naturel sont pris en compte. Les changements de destination sont limités.

Les enjeux environnementaux identifiés sont la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation de la biodiversité et de ses habitats, la restauration de la qualité des milieux aquatiques et la préservation du patrimoine bâti. Les enjeux de maîtrise des déplacements et de sobriété énergétique

Un gros travail a été fait pour présenter des OAP thématiques répondant aux enjeux identifiés : patrimoine, énergie, TVB et biodiversité en milieu urbain. Les préconisations sont détaillées et argumentées.

### **Patrimoine**

Le projet de PLU confirme les enjeux, la protection et la valorisation

### **Trame verte et bleue, milieux naturels**

Un travail d'identification de la trame bleue a été réalisé et a été souligné par la MRAE.

La trame verte est prise en compte notamment les corridors écologiques et il faut souligner le travail réalisé pour l'intégration de la nature en ville.

Les enjeux de préservation des zones humides sont pris en compte et pourraient être complétés par des prescriptions sur les lisières.

**TVB - OAP thématiques** Cette approche est très pédagogique elle permet de localiser les enjeux mais elle pourrait être complétée par une approche plus environnementale sur la continuité de la trame pour la faune et la flore.

Le traitement des entrées de bourg et les limites de commune sont un enjeu environnemental (lien avec la TVB) et paysager sera repris dans l'OAP thématique ; Cet enjeu a été cité par les PPA.

### **Risques et Nuisances sonores**

Les enjeux liés aux risques majeurs sont la prévention des biens et des personnes et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques inondations. . La commune dispose d'un plan des zones inondables ainsi qu'un DICRIM (document d'information Communal sur les risques majeurs)

L'étude de danger a rappelé des risques liés à des zones de bruit et des zones de pollution mais n'a détecté aucun risque particulier en dehors du risque inondation.

Le règlement du PLU prévoit que l'occupation du sol en zone inondable doit prendre en compte la cote de référence. Il n'est pas précisé si cette cote est adaptée à l'impact du changement climatique sur les zones inondables. La commune pourrait avoir une approche plus concrète de l'aménagement de la commune en lien avec l'évolution des risques inondation et gestion des eaux pluviales liées au changement climatique.

Des nuisances sonores sont signalées et devront être analysées.

### **Climat, air énergie**

Les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

La prise en compte du changement climatique n'est pas abordée, d'une part avec le facteur épisodes pluies torrentielles (cf p68 du rapport) pour les eaux pluviales et le risque inondation, d'autre part avec le facteur sécheresse pour la disponibilité de la ressource en eau potable.

La commune indique que la notion pourra être ajoutée au rapport de présentation. Ce complément du fait des enjeux paraît indispensable

### **Développement de la production d'énergie renouvelable**

L'agence locale de l'énergie et le conseil en énergie partagée réalisent des actions qui sont citées le lien sera à faire avec le PCAET pour l'existant. Pour l'évolution à venir l'OAP énergie intègre les objectifs

Le gaz est le principal mode de chauffage sur la commune après l'électricité. La prise en compte du réseau gaz pourrait être intégré dans les OAP sectorielles. 14% des habitants se chauffent au bois, des mesures pourraient être prises pour favoriser la valorisation : partenariat avec des agriculteurs, plateforme de circuits courts... Cette réflexion doit être menée dans le cadre du PLU afin que des aménagements nécessaires soient prévus et les surfaces correspondantes mobilisables. Une concertation doit être prévue dans le cadre du PCAET.

### **Suivi des objectifs et évaluation des impacts**

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Une cinquantaine d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique. Un dispositif de suivi avec les référents qui en sont chargés et des mesures sont prévus

La révision du PLU est une étape dans l'évolution communale basée sur des prévisions. Les principaux enjeux sont pris en compte, d'autres font l'objet d'observations ou de recommandations.

La CE estime que le suivi des indicateurs est un élément essentiel par rapport aux enjeux liés à la gestion de l'eau (eau potable, eaux usées, eaux pluviales et inondations).

La commune a mis en place des indicateurs en précisant l'organisation du suivi.

Un bilan intermédiaire permettra de vérifier les hypothèses de croissance démographique

### **Prise en compte des résultats de l'enquête publique**

La commune a fait un gros travail pour répondre aux avis des PPA et PPC, de la CE et du public et s'est attachée à répondre aux questions posées. Sur la forme, la présentation et la rédaction prendront en compte les remarques émises. Une restitution a été présentée aux services de la DDTM les 22 mars et 2 avril.

## **7- Avis**

Au terme de l'enquête relative au projet de révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fougères (35) dont l'enquête publique est prescrite par arrêté du 27 février 2025 de la commune de Fougères.

#### ***Après avoir :***

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des PPA et des délibérations municipales ;
- entendu M. le maire adjoint
- échangé avec les responsables du projet pour des précisions sur le dossier ;
- été sur le site de projet pour visualiser le périmètre
- tenu 5 permanences en présentiel ;
- enregistré 75 contributions dont 41 observations sur le registre papier, 9 courriers et 25 courriels ;
- envoyé à la mairie, le procès-verbal de synthèse (PVS) exprimant ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse de la mairie
- formulé une appréciation détaillée sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions ;
- répondu à chaque observation recueillie durant l'enquête.

#### ***Considérant le déroulement de l'enquête :***

En soulignant le souci de la commune de préparer le projet dans la concertation en amont.

*La CE considère* que les conditions d'information du public (affiches, site Internet et dossier d'enquête), peuvent être jugées satisfaisantes car elles ont été précédées d'une large concertation.

Estimant que le déroulement des permanences (période, durée, dates, nombre, lieux) ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier et de s'exprimer.

**Sur la base des conclusions** thématiques qui ont été développées et argumentées dans le présent document puis synthétisées

**Compte tenu** des réponses apportées aux questions de la CE, qui ont été validés dans le Mémoire En Réponse, et des engagements pris par la commune pour apporter corrections et compléments, la CE considère le projet de révision du PLU répond aux objectifs fixés notamment avec les modifications annoncées sur la consommation foncière.

**Compte tenu** que le principe de la mise en place d'un PLUi est acté

La commissaire enquêteur émet un

**Avis favorable**  
à la révision N°1 du PLU de Fougères  
**avec 3 recommandations**

**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 et leur justification. 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 devrait préciser comment elle est prise en compte

Fait à Dinard le 18 mai 2025  
La Commissaire enquêteur



Marie-Isabelle Pérais

*Ce rapport a été remis le 19 mai 2025 à M. le maire de Fougères, lors d'une réunion fixée en mairie.*

## **Annexe :**

### **TABLEAU D**

## **GLOSSAIRE**

**AE : AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**CDNPS : COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE DES PAYSAGES ET DES SITES**  
**CDPENAF : COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATIONS DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**  
**DDTM : DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER**  
**DOO : DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS**  
**EIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**  
**ENR : ENERGIES RENOUVELABLES**  
**EPCI : ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE**  
**MRAE : MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**OAP : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'ORIENTATION**  
**PADD : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**  
**PLU : PLAN LOCAL DE L'URBANISME**  
**PLUI : PLAN LOCAL DE L'URBANISME INTERCOMMUNAL**  
**POA : PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS**  
**PPA ; PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**  
**SAGE : SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**  
**SCOT : SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE**  
**SDAGE : SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**  
**SRADDET : SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES**  
**TVB : TRAME VERTE ET BLEUE**  
**ZAE : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**