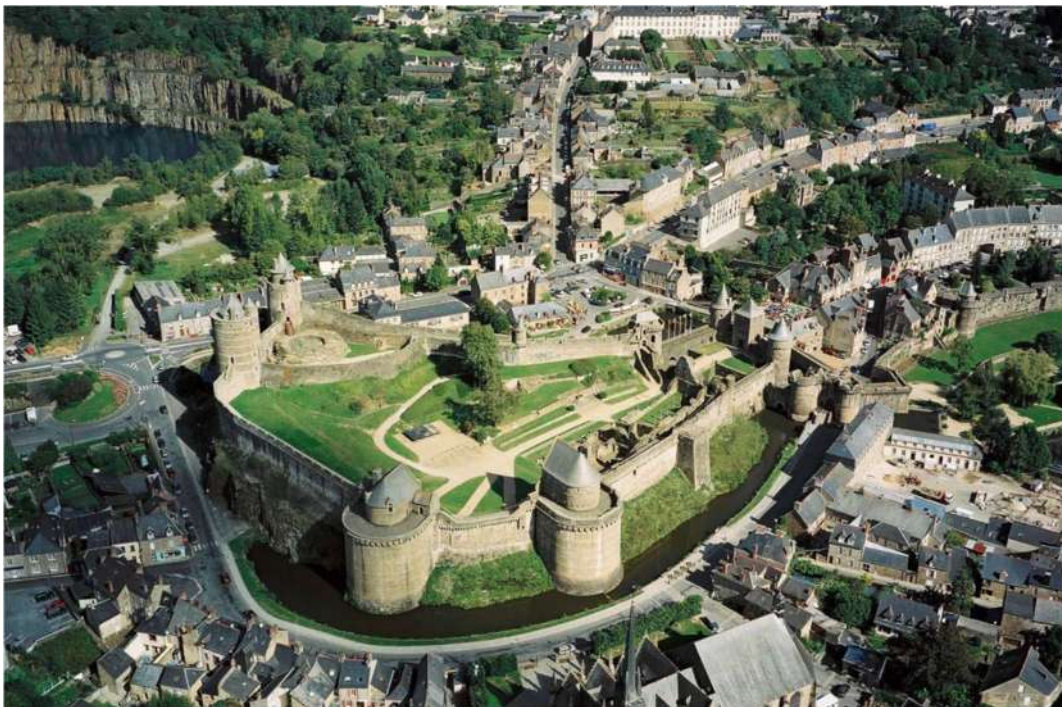

Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Fougères Mise en œuvre d'un Périmètre Délimité des Abords d'un monument historique et Zonage de gestion des eaux pluviales

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



**Rapport d'enquête
menée en mairie de Fougères du
27 mars 2025 au 5 avril 2025**

Document 1/2

Sommaire

Sigles utilisés.....	6
I- Cadre de l'enquête	7
1- Présentation de l'enquête	7
2- Objectifs de l'enquête	7
3- Présentation de la commune	7
4- Cadre juridique.....	7
II- Dossier PLU	8
1- Objectifs de la révision du PLU	8
2- Concertation	8
2-1. Gouvernance.....	8
2-2. Concertation avec le public	9
2-2-3. Réunions publiques.....	9
2-2-4 Presse locale et régionale.....	9
2-2-5 Réunions de quartier	9
2-2-6. Personnes publiques associées	9
2-2-7 Registre et contact.....	10
2-2-8 Bilan	10
3- Elaboration du projet de PLU	10
3-1 Historique et contexte local de Fougères	10
3-2 Elaboration du projet	10
3-3 Cadrage du projet avec les documents de rang supérieur.....	11
3-4 Objectifs du projet	11
3-5 Contenu des pièces du dossier.....	11
3-6 Rapport de présentation.....	12
3-6-1 Contexte territorial et administratif	12
3-6-2 Etat initial de l'environnement – Analyse paysagère	13
3-6-3 Etat initial de l'environnement – analyse Environnementale.....	14
3-6-4 Analyse urbaine et architecturale.....	19
3-6-5 Analyse de la démographie et du parc de Logements	22
3-6-6 Etat des lieux sur l'énergie	24
3-6-7 Emissions de gaz à effet de serre :	24

3-6-8 Analyse de l'activité économique.....	25
3-6-9 Analyse des déplacements sur la commune.....	27
3-6-10 Explication et justification des choix retenus pour établir le projet : PADD.....	28
3-6-11 Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU.....	31
1-Traduction des orientations.....	31
2 - Règlement graphique.....	31
3- Règlement littéral.....	34
3-6-12 Prise en compte de la législation.....	34
3-6-13 Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures proposées.....	35
3-6-14 Analyse sectorielle des incidences des zones d'urbanisation future sur l'environnement et définition des mesures de réduction et de compensation.....	38
3-6-15 Synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement.....	39
3-6-16 Résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU de Fougères..	39
1- Choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :	39
2- Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU,.....	40
3- Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement,	41
3-7 PADD.....	42
3-7-1 Renforcer la place de la nature en ville :	42
3-7-2 Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération :.....	44
3-7-3 Développer les usages de proximité :	44
3-7-4. Développer l'offre d'habitat.....	44
3-7-5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères :.....	47
3-7-6 Favoriser et développer la mobilité :	47
3-7-7 Développer le territoire de manière économe en énergie :.....	48
3-8 OAP	48
2-8-1 OAP sectorielles	48
3-8-2 OAP thématiques	49
1-Mesures de protection du patrimoine bâti inscrites dans le règlement du PLU pour les bâtiments majeurs et remarquables :.....	49
2- Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur l'énergie.....	50
3-8-3 Règlement.....	51
3-8-4 Autres documents du dossier	52
4 - Consultation de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées	53

4-1 Procédure de notification	53
4.2 Observations formulées par l’Autorité Environnementale et les Personnes Publiques.....	54
III- PDA de la Chapelle St Pierre d’Iné.....	56
1- Contexte	56
2-Problématique	56
3- Méthodologie	57
4- Proposition de PDA.....	57
5 - Consultation des Personnes Associées.....	57
5-1 Procédure de notification	57
5.2 Observations formulées par les Personnes associées	58
IV Zonage de gestion des eaux pluviales	58
1-Rapport de présentation.....	58
1-1 Objectifs	58
1-2 Contexte	58
1-3 principes.....	58
1-4 Incidences notables du zonage	59
1-5 Etude d’impact de la stratégie de gestion des eaux pluviales.....	59
1-6 Accompagnement et mise en œuvre.....	59
2- Règlement	60
3-Procédure.....	60
4 - Consultation de l’Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées	61
4-1 Procédure de notification	61
3.2 Observations formulées par l’Autorité Environnementale et les Personnes Publiques.....	61
V- Présentation de l’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	61
1- Préparation de l’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	61
1-1 Réunion de présentation du 25 février 2025.....	61
1-2 Réunion de présentation du 24 mars 2025	62
1-3 Interlocuteurs en charge du dossier	62
1-4 Désignation de la commissaire enquêteur	63
1-5 Déroulement de la procédure et modalités de l’enquête	63
1-6 Information du public.....	64
1-7 Information des propriétaires concernés par le PDA	64

1-8 Autres informations du public.....	64
1-9 Composition du dossier d'enquête	65
1-9-1 Dossier PLU.....	65
1-9-2 Dossier PDA	66
1-9-3 Dossier ZEP.....	67
2- Appréciations de la commissaire enquêteur sur les modalités d'enquête	68
2-1 Qualité du dossier d'enquête	68
2-2 Organisation de l'enquête	68
2-3 Information de la commissaire enquêteur.....	68
3- Déroulement de l'enquête	69
3-1 Accueil du public.....	69
3-2 Communication du dossier de l'enquête publique	69
3-3 Observations lors du déroulement de l'enquête publique	69
4- Visite des lieux par la commissaire enquêteur	69
5-Clôture de l'enquête publique	69
5-1 Bilan de la participation du public.....	69
5-2 Autres contributions	70
5-3 Entretien avec les services.....	70
6- Procès-verbal de synthèse	70
7- Observations du public, commentaires et appréciations de la commissaire enquêteur.	71
7-1 Observations recueillies pour le PLU.....	71
7-2 Observations recueillies pour le ZEP.....	71
7-3 Observations recueillies pour le PDA	71
7-4 Observations.....	71
7-5 Résumé des observations recueillies sur le registre d'enquête, par mail et par courrier.....	72
Conclusion de l'enquête	73
Table des ANNEXES	74

Sigles utilisés

Ae Autorite environnementale
AEP Alimentation en Eau Potable
ANC Assainissement Non Collectif
ARS Agence Regionale de la Sante
BRGM Bureau de Recherches Geologiques et Minieres
CE Code de l'environnement
CD35 Conseil Departemental de l'Ille et Vilaine
CDPENAF Commission Departementale de Preservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CDNPS Commission Departementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CMA Chambre des Metiers et de l'Artisanat
CU Code de l'Urbanisme
DCE Directive Cadre Eau
DDTM Direction Departementale des Territoires et de la Mer
DOO Documents d'Orientations et d'Objectifs (SCoT)
DRAC Direction Regionale des Affaires Culturelles
DREAL Direction Regionale de l'Environnement, de l'Amenagement et du Logement
EBC Espace Boise Classe
ENS Espace Naturel Sensible
ERC Eviter, Reduire, Compenser
ERP Etablissement Recevant du Public
GES Gaz a Effet de Serre
ICPE Installation Classee pour la Protection de l'Environnement
INPN Inventaire National du Patrimoine Naturel
MER Memoire En Reponse
MH Monument Historique
MO Maitrise d'Ouvrage
MRAe Mission Regionale d'Autorite environnementale
OAP Orientations d'Amenagement et de Programmation
PADD Projet d'Amenagement et de Developpement Durable
PDA Perimetre Delimite des Abords (MH)
PC Permis de Construire
PDU Plan de Deplacements Urbains
PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PMR Personnes a Mobilite Reduite
PPRI Plan de Prevention des Risques d'Inondation
RD Route Departementale
RDC Rez-De-Chaussee
RG Reglement Graphique
RE Reglement Ecrit
RP Rapport de Presentation
RU Renouvellement Urbain
SAGE Schema d'Amenagement et de Gestion de l'Eau
SCoT Schema de Coherence Territoriale
SDAGE Schema Directeur d'Amenagement et de Gestion des Eaux
SDIS Service Departemental d'Incendie et de Secours
SIC Site d'Interet Communautaire (Natura 2000)
SRADDET Schema Regional d'Amenagement, de Developpement Durable et d'Egalite des Territoires
STECAL Secteur de Taille et de Capacite Limitee
STEP Station d'epuration
TA Tribunal Administratif
TC Transports en Commun
ZH Zone Humide
ZNIEFF Zone Naturelle d'Interet Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPS Zone de Protection Speciale (Natura 2000, Directive Oiseaux)
ZSC Zone Speciale de Conservation (Natura 2000, Directive Habitat-Faune-Flore)

I- Cadre de l'enquête

1- Présentation de l'enquête

Par lettre enregistrée les 20 janvier 2025 au Tribunal Administratif de Rennes, la ville de Fougères sollicite la désignation d'un(e) Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique portant sur :

La révision du Plan local d'urbanisme (PLU)

La mise en œuvre d'un Périmètre Délimité des Abords d'un monument historique (PDA)

Le zonage de gestion des eaux pluviales

Le 22 janvier 2025 le Tribunal Administratif de Rennes a désigné une commissaire enquêtrice : Marie-Isabelle Pérais

En accord avec la commune de Fougères il a été décidé d'organiser cette enquête publique du 27 mars 2025 (9h) au 25 avril 2023 (16h30), soit pendant 30 jours consécutifs, avec 5 permanences.

2- Objectifs de l'enquête

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.

L'enquête porte également :

Sur la mise en place d'un zonage de gestion des eaux pluviales qui a vocation à être annexé au PLU pour l'approbation finale ;

Sur la proposition d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de la chapelle St Pierre d'Iné.

3- Présentation de la commune

Fougères est une commune française, sous-préfecture d'Ille-et-Vilaine, située dans le département d'Ille-et-Vilaine en région Bretagne,

La commune de Fougères se situe au Nord-est du département, à quelques kilomètres à l'est de l'A 84 et au croisement de plusieurs voies historiques rejoignant la Mayenne à l'est ou bien la Normandie vers Vire.

Fougères qui compte 20 602 habitants en 2022, est la troisième commune d'Ille-et-Vilaine. La commune s'étend sur 1042 hectares.

4- Cadre juridique

Décret n°2011-2018, du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques pris en application de la loi susvisée du 12 juillet 2010 ;

Ordonnance N° 2016-1060 du 3/08/2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et le Décret N° 2017-626 du 25/04/2017 modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000, définissant notamment les modalités d'élaboration et de révision des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) ;

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003, adaptant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;

VU la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dit loi « Grenelle 2 » fixant de nouvelles normes environnementales et de performance énergétique ;

VU la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L101-1 et 2, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R 151-2 et suivants, R 153-3 et suivants ;

Vu le Code du patrimoine et notamment les articles L.621-30 et 31

Vu la délibération en date du 25 février 2016 prescrivant la révision du PLU, et définissant les modalités de concertation et objectifs ;

Vu la délibération en date du 27 juin 2024 du conseil municipal établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision ;

Vu la délibération en date du 7 novembre 2024 prescrivant la mise en place d'un PDA de la Chapelle St Pierre d'Iné.

II- Dossier PLU

1- Objectifs de la révision du PLU

Au travers des objectifs fixés, la commune de Fougères souhaite s'inscrire dans les objectifs de développement durable, intégrer les évolutions législatives et organiser le développement urbain de son territoire pour les 10 prochaines années, en intégrant les stratégies retenues aux échelles supra-communales (notamment à l'échelle du Pays de Fougères), pour faire face aux enjeux environnementaux, d'habitat et de déplacements, tout en réorganisant les secteurs de développement pour prendre en compte les possibilités de reconquête de terrains en zone agglomérée.

2- Concertation

2-1. Gouvernance

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 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.

2-2. Concertation avec le public

L'information publique a consisté en :

- Une page internet dédiée accessible directement depuis le site web de la ville de Fougères, régulièrement alimentée afin d'informer le public de l'avancement de la procédure, ainsi que des réunions publiques et la présentation des panneaux exposés.
- Le bulletin municipal « Fougères Ensemble » relais d'information autour de la démarche de révision du PLU notamment le numéro « Été 2019
- Une exposition avec la présentation de 15 panneaux au format A0 (5 panneaux en mairie en 2019 et 10 panneaux à l'espace polyvalent communal « Les Ateliers » durant l'hiver 2023-2024.

2-2-3. Réunions publiques

Deux réunions publiques ouvertes à tous se sont tenues durant la période d'élaboration du projet, des réunions publiques prévues deux mois à l'avance

- Le 04 juillet 2019 orientations du PADD.
- Le 28 novembre 2023 règlement, documents graphiques et l'OAP (une quarantaine de participants).

2-2-4 Presse locale et régionale

La presse a été systématiquement informée des actions en matière de concertation et conviée aux réunions publiques pour relayer en amont la tenue des réunions publiques, l'information préalable sur le PLU et l'invitation adressée au public. Deux articles ont été publiés : Articles 21/11/23 OF et Chronique républicaine 30/11/23

2-2-5 Réunions de quartier

Début 2019, 5 réunions de quartier ont été organisées.

Les participants ont été amenés à réfléchir sur le diagnostic du projet de PLU. Un animateur a guidé la présentation, les débats et répondu aux interrogations des participants.

Le travail des participants a été présenté aux élus dans le cadre des réflexions sur l'élaboration du PADD.

2-2-6. Personnes publiques associées

Le projet de PLU a été transmis à :

Monsieur le Préfet du département d'Ille-et-Vilaine

- Présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la chambre des métiers et de la chambre d'agriculture,
- Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (Fougères Agglomération),
- Président de l'EPCI compétent en matière de PLH dont la commune est membre (Fougères Agglomération),
- Président du SCOT,

- Communes limitrophes (Mairies de Lécousse, de Laignelet, de Beaucé, de Javené, de la Selle-en-Luitré),
- Représentant des organismes HLM (Fougères Habitat),
- Mission Régionale d’Autorité Environnementale Bretagne ;
- commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF).

2-2-7 Registre et contact

- Le projet de PLU a été tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d’ouverture.
- Un registre a été ouvert en mairie dès le début de la procédure
- Une rubrique « nous écrire » a été mise à disposition depuis la page dédiée à la révision du PLU sur le site internet de la ville,

2-2-8 Bilan

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

3- Elaboration du projet de PLU

3-1 Historique et contexte local de Fougères

La commune s’étend sur 1047 hectares, avec une densité de population de 19,29 hbts/ha en 2022, et une croissance démographique de 0,4 %/an sur la période 2011/2016, essentiellement due au solde migratoire.

Le parc de logements comprend 11 934 logements en 2016.

Fougères présente sur son territoire un site classé, un site patrimonial remarquable et divers monuments historiques ;

Le territoire a un caractère principalement urbanisé, mais dispose de quelques espaces agro-périphériques et présente diverses continuités écologiques dont la vallée du Couesnon, la vallée du Nançon et la vallée du Groslay ;

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.

3-2 Elaboration du projet

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

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

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.

3-3 Cadrage du projet avec les documents de rang supérieur

La procédure de révision du PLU s'inscrit dans le cadre de la loi, dite Loi Climat et Résilience, promulguée le 24 août 2021 visant à un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) et dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme en visant les objectifs généraux suivants :

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

De plus, pour la collectivité, il était important de mettre à jour son document avec les nouvelles obligations réglementaires mais aussi avec les documents supra-communaux, et notamment les SDAGE et SAGE, le SCOT, et le PLH établi à l'échelle de Fougères aggro.

3-4 Objectifs du projet

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

Le scénario de développement est construit sur la base de :

- un rythme de croissance envisagé de 0,92 %/an, largement supérieur à la tendance actuelle, pour atteindre une population de 22 097 habitants ;
- une production de 1300 logements sur 10 ans, soit un rythme de production annuel de 130 logements et une augmentation du parc de logements de près 10,9 % ;
- une consommation d'espace liée à l'extension urbaine d'environ 26 hectares de secteurs à vocation agricole ou naturelle

3-5 Contenu des pièces du dossier

Le projet de PLU comprend :

- le rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable,
- les orientations d'aménagement par secteur d'enjeux,
- le règlement littéral et graphique,
- les annexes.

Le Rapport de présentation,

Le Rapport est constitué de deux parties

Premier tome (320 pages) présentant le diagnostic et les enjeux Il est constitué de 8 parties : le contexte l'état initial de l'environnement en 3 parties , l'analyse démographique et du parc de logements l'état des lieux sur l'énergie, l'analyse de l'activité économique l'analyse des déplacements les éléments de diagnostic, les justifications des choix retenus, l'Évaluation environnementale et la compatibilité avec les documents supra communaux. Deuxième tome (185 pages) présentant le projet et sa justification : Choix retenus, zonage, impacts et résumé non technique de l'évaluation environnementale

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Le 27 juin 2019 le Conseil Municipal a débattu des orientations du PADD.

Le PADD de la ville de FOUGERES s'articule autour de 7 axes :

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

Aujourd'hui, sa volonté d'intégrer la loi « Climat et Résilience » dans le projet de révision du PLU s'inscrit dans cet objectif. En ce sens, la diminution des zones 1AU à **15,9 ha** permet d'attester d'une **modération la consommation d'espace** par rapport aux 16 ha consommés au cours de la période 2011-2021.

3-6 Rapport de présentation

L'élaboration du PLU est le résultat d'un diagnostic et d'un projet. La MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) Bretagne a soumis la procédure de révision du PLU de Fougères à la réalisation d'une évaluation environnementale,

3-6-1 Contexte territorial et administratif

La Communauté d'Agglomération "Fougères Agglomération"

Fougères Agglomération regroupe 29 communes depuis le 1er janvier 2017, elle est issue de la fusion de deux communautés de communes, Fougères communauté et Louvigné communauté, étendue à sept communes issues de la Communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier.

Toutes les compétences communautaires qui formaient le socle des politiques et des actions des 3 communautés initiales ont été reprises par la communauté d'agglomération :

- 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

Le Pays de Fougères

Fougères se situe dans l'aire du Scot du Pays de Fougères approuvé le 08 mars 2010

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire

Bretagne :

La commune de Fougères est couverte par le SDAGE Loire Bretagne.

Le SAGE (Schéma Aménagement et de Gestion de l'Eau)

Fougères est concernée par le SAGE "Couesnon", dont le périmètre fixé par arrêté préfectoral du 12 décembre 2013 couvre 90 communes

Objectifs initiaux de la révision du PLU de Fougères :

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

Les élus de la commune ont motivé la révision du Plan Local d'Urbanisme en déclinant les objectifs suivants :

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

3-6-2 Etat initial de l'environnement – Analyse paysagère

1. Climat, géologie, topographie :

1.1. Analyse climatique :

Le climat de Fougères est très proche du climat rennais avec un caractère continental un peu plus marqué qui se caractérise par une pluviométrie plus importante, des périodes de froid plus intenses et un peu plus d'épisodes neigeux que sur la capitale bretonne.

Le changement climatique en Bretagne se traduit par une hausse des températures de +1°C en moyenne depuis plus de 50 ans.

1.2. Analyse géologique :

La géologie est composée sur le pays de Fougères de granit

1.3. Analyse topographique :

La topographie communale est marquée par la présence de deux vallées de part et d'autre de la ville, le Nançon à l'Ouest, le Groslay à l'Est provoquant un dénivelé de plus de 40 mètres sur 200 mètres.

2. Analyse du réseau hydrographique :

La région de Fougères se caractérise par une hydrologie dense composée de nombreux ruisseaux et rivières. Le socle géologique imperméable explique ce ruissellement de surface et la présence de nombreuses nappes peu profondes. Sur Fougères, deux cours d'eau majeurs se rejoignent en aval de la ville. Le Couesnon et un de ses affluents le Nançon qui fournit une partie de l'eau potable à la ville .

3. La structure végétale (trame verte)

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.

La forêt de Fougères située en partie sur le bassin versant du Nançon et ses nombreux ruisseaux, affluents, le ruisseau du Groslay et ses nombreuses zones humides joue un rôle épuratoire. Les coteaux du Nançon, au sein de la ville de Fougères, sont des zones réservoirs privilégiées pour la faune et la flore.

Un inventaire cartographique de l'ensemble des boisements et haies a été effectué dans le cadre de la révision du PLU.

4. les espaces verts fonctionnels :

Fougères compte de nombreux parcs : le jardin public promenade aménagée sur l'avancée des remparts classé monument historique, le val Nançon jardin aménagé de deux hectares avec jardins familiaux, espaces boisés, jardin des fêtes, chemins de promenade, le parc des Orières dans la vallée du Groslay, d'environ 5 hectares, le parc René Gallais de deux hectares largement arborés.

La ville s'est dotée de nombreux squares et aires de jeux, avec un maillage important dans la zone urbanisée 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 Antrain et Louvigné du Désert,

5. Analyse paysagère :

La forêt de Fougères qui surplombe la ville est un point de repère fort et lisible dans le paysage. D'anciens chemins ruraux créent un lien entre la ville et sa forêt et vers les vallées du Nançon et du Groslay

Les espaces agricoles ceinturent la ville au Nord, au Sud et à l'Ouest, comme les lieux dits de la Forairie, de la Martinais ou de la Placardière avec des haies bocagères et chemins creux

Le paysage de bocage est un patrimoine agro-environnemental et écologique, culturel paysan et paysager, de la région, qui confère un cadre de vie agréable, amène une qualité de vie et des supports de loisirs par ses chemins qui accompagnent les haies.

En face du parc public, au pied de la Butte à Bigot, une parcelle agricole est remarquable par ses micro-terrasses dessinées au sol. La vallée du Nançon se caractérise par ses multiples ambiances et paysages associés mais sans perméabilité entre ces espaces. La vallée du Groslay sur les rives de laquelle se sont développés zones d'activités et quartier d'habitation.

Les points identifiés sont la Co visibilité de la vallée du Nançon et le couloir vers la forêt de Fougères

3-6-3 Etat initial de l'environnement – analyse Environnementale

1.Méthodologie :

L'interprétation au niveau local de la Trame Verte et Bleue au sein du PLU de Fougères a utilisé l'application d'une méthode particulière ainsi qu'une expertise de terrain, avec analyse bibliographique et collecte et analyse des données puis Exploitation des données IGN et analyse cartographique, suivi de vérifications de terrain. La finalisation a été faite sur l'analyse cartographique et le diagnostic

2. Présentation du diagnostic environnemental :

2.1. Les outils de protection du patrimoine naturel de Fougères

La ZNIEFF de Type 2 « Forêt de Fougères » déborde sur le territoire communal de Fougères et présente des intérêts botanique, ornithologique et mammalogique. Il existe un site classé par arrêté nommé « Place Leroux et Place aux arbres » au titre de la conservation et de la préservation d'espaces naturels ou bâtis

L'analyse de l'occupation du sol montre que le territoire communal est largement urbanisé.

2.3. La faune et la flore :

Deux corridors aériens potentiels représentant des axes de déplacements importants pour les chiroptères ont été identifiés sur le territoire et la carrière du Rocher Coupé accueille un couple de Faucon pèlerin. Pour les enjeux floristiques, la localisation des espèces invasives a été recensée.

2.4. Trame noire

Une carte recense la pollution lumineuse sur la commune et des actions sont en cours d'élaboration.

2.5. La Trame Verte et Bleue, du régional au local

Le Schéma régional de cohérence écologique de la région Bretagne identifie 2 grands ensembles de perméabilité qui concernent la commune de Fougères : le n°27 « Les Marches de Bretagne, de Fougère à Teillay » et le n°25 « De la Rance au Coglais et de Dol de- Bretagne à la forêt de Chevré ».

Le SCOT du Pays de Fougères identifie un corridor écologique majeur au Nord de la ville, longeant la lisière de la forêt de Fougères, ainsi qu'un corridor écologique à renforcer et/ou à créer au Sud de la ville

2.6. La TVB à l'échelle de Fougères et de ses environs

On observe les continuités écologiques principales suivantes :

- La vallée du **Nançon** (à l'Ouest), qui relie le grand ensemble de perméabilité au nord (forêt de Fougères) à la vallée du Couesnon.
- La vallée du **Couesnon** (au Sud) mosaïque de milieux humides et/ou inondables, ouverte sur le territoire agricole au sud.
- La vallée du **Groslay** (à l'Est) corridor étroit et fréquemment interrompu, entre la forêt de Fougères et le Couesnon,

Les routes et le bâti constituent les principaux éléments fracturants de la Trame Verte.

La N12 (Sud de Fougères) et la D806 (Nord de Fougères) représentent deux grands axes fragmentant le territoire fougérais et ses continuités écologiques.

2.7. La prise en compte de la trame Verte dans le PLU actuel :

Le PLU actuel distingue :

- une trame verte protégée au titre des EBC :
- 51 boisements (superficie de 25,38 ha), principalement localisés sur les coteaux de la vallée du Nançon dans le cœur de la ville, autour du château.
- 57 haies principalement localisées dans la vallée du Nançon
- une trame verte protégée au titre de la loi paysage :
- 148 haies, principalement localisées sur la partie Est de la commune
- 38 arbres isolés identifiés et listés dans une annexe du règlement.

2.8. La Trame Bleue et ses discontinuités

Deux arrêtés du 10 juillet 2012 classent les cours d'eau à enjeux du bassin Loire-Bretagne, parmi lesquels est présent Le Nançon. Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de Loire-Bretagne établi pour la période 2016-2021 un plan d'action opérationnel territorialisé (PAOT) qui identifie plusieurs actions à mettre en œuvre sur 19 ouvrages constituant des référentiels d'obstacles à l'écoulement (ROE) sur le territoire fougérais, afin de restaurer les continuités écologiques et ainsi d'atteindre un bon état des eaux. Plusieurs projets de restauration des ROE sont en cours d'élaboration.

Les discontinuités identifiées sur le territoire fougerais peuvent constituer de véritables ruptures des continuités écologiques.

2.9. La nature en ville

Une analyse des potentialités de désimperméabilisation de la ville a été réalisée.

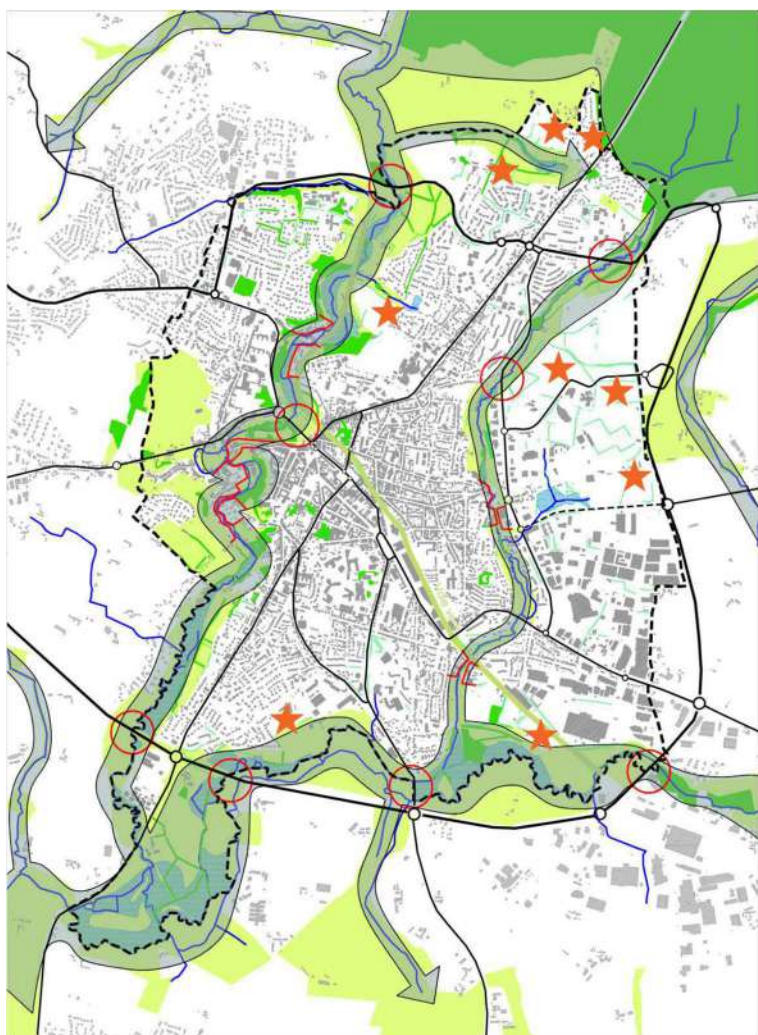
Elle identifie des secteurs pouvant faire l'objet d'actions dans le cadre d'aménagements urbains selon le type d'usage de revêtement, de fréquentation

Il existe actuellement un certain nombre d'initiatives de développement de la nature dans la ville de Fougères comme l'opération « Fleurissons nos trottoirs » née en 2015, La ville a mené un inventaire et une cartographie de La flore des murs de pierre.

Des ensembles de jardins de quartiers pavillonnaires contigus diversifiés potentiellement favorables à la biodiversité en ville et connectés à la TVB principale ont été identifiés.

La commune a signé deux conventions en 2015 avec la Ligue de Protection des Oiseaux pour créer deux zones dites « refuge »

Enfin, la commune met en place une gestion différenciée des espaces qui concerne plus de 130 ha avec diverses démarches engagées dont l'éco-pâturage et l'emploi limité des produits phytosanitaires avec des actions de communication associées à la démarche dont des animations pédagogiques.



Cartographie des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et des enjeux associés

2.10. Les potentialités de développement des espaces agricoles

Plusieurs types de milieux (prairies humides, prairies inondables ...) ont été étudiés et classés afin de localiser des secteurs pour y pratiquer une activité agricole.

Les parcelles inscrites au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de la Politique Agricole Commune en 2017 ont été exclues de cet ensemble, car à priori encore dédiées à une exploitation agricole à titre professionnel.

3. Gestion de la ressource en eau :

3.1.Eaux usées

La compétence assainissement est gérée en régie par la commune de Fougères

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif connecté à la station d'épuration partagée avec six communes, dimensionnée pour 65 000 Equivalents Habitants qui reçoit une charge estimée à 36700 EH.

Le fonctionnement de l'outil épuratoire est satisfaisant, en équipement et en performance.

3.2.Eaux pluviales

Le réseau pluvial de la commune de Fougères est de type séparatif, il dessert l'ensemble de l'agglomération. 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.

Pour les zones de future urbanisation, le débit d'apport préconisé par la Police de l'eau ne génère pas des dysfonctionnements du réseau pluvial.

Des bassins versants hydrauliquement saturés sont identifiés sur le plan de zonage pluvial, avec dans les zones déjà urbanisées des règles spécifiques selon la superficie imperméabilisée. Le schéma directeur pluvial détermine les volumes de stockage et les débits de fuite à respecter. Sur le plan de zonage réglementaire, 3 bassins versant hydrauliquement saturés sont identifiés dans le centre-ville, le long de l'Avenue de la Verrerie et à l'extrémité Est de la ZA de l'Ecartelée.

3.3. Qualité des eaux des masses d'eau et des cours d'eau :

La commune est drainée par deux masses d'eau :

- le Nançon au nord et à l'ouest.
- le Couesnon sur le reste du territoire communal.

La masse d'eau Couesnon 1 a une qualité des eaux de surface très dégradée.

Des enjeux similaires sont identifiés sur le bassin du Nançon, avec une intensité moindre.

Depuis l'entrée en vigueur du SAGE, des mesures ont été effectuées sur les différents cours d'eau, et notamment sur le Couesnon et le Nançon au niveau de Fougères.

L'évolution des résultats au cours des 8 dernières années indique une stabilisation de la concentration de nitrate

3.4. Alimentation en eau potable :

Un syndicat d'eau sur 60 communes en 2016 répartie en huit EPCI (syndicats) et 3 communes en adhésion directe comme celle de Fougères.

La commune de Fougères possède un captage sur le site de Fontaine la Chaise sur le Nançon qui génère des périmètres de protection, possède deux usines de production (Fontaine-la-Chèze et les Urbanistes) et assure en régie la distribution Elle dispose de 114 430 km de réseau pour 10 0004 abonnés en 2015 dont 16 industriels

L'eau distribuée est achetée au SMPBC soit environ 970 500 m³

3.5. Inventaire des zones humides :

Un inventaire des zones humides a été réalisé par le Syndicat Mixte du SAGE Couesnon en 2011.

Sur Fougères, une quarantaine de zones humides ont été inventoriées, pour une superficie totale proche de 68,9 ha, soit 6,6 % du territoire communal.

Le PLU actuellement en vigueur identifie ces zones humides sur ses documents graphiques avec une réglementation protectrice spécifique qui devra être actualisée pour tenir compte du règlement du SAGE Couesnon

4. Inventaire des risques :

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle : Tempête 10/87
Inondations et coulées de boue 08/94 , Glissement de terrains et éboulements rocheux 12/94
Inondations et coulées de boue 01/95 , 07/01, Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain 12/99

4.1 Le risque d'inondation :

Les inondations qui affectent la commune de FOUGERES sont caractérisées par :

- des crues de type fluvial du Couesnon et du Nançon
- un ruissellement en secteur urbain lors de fortes pluies dû à une saturation du réseau d'évacuation des eaux (janvier 1995, étés 2000 et 2001) et du ruisseau de Groslay

Il n'y a pas de plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) élaboré sur la commune de Fougères. Un atlas des zones inondables a permis de dresser un inventaire. La commune dispose d'un plan des zones inondables ainsi qu'un DICRIM (document d'information Communal sur les risques majeurs)

Depuis les relevés (1967 et 69), les trois crues de plus forte intensité sont celles de mai 1981, janvier 1995, et novembre 2000.

4.2 Le risque lié au gonflement et au retrait des sols argileux :

L'étude relative au retrait-gonflement des sols argileux réalisée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) montre que la commune de Fougères est concernée avec un impact qui reste limité, il n'existe pas d'obligation concernant le document d'urbanisme.

4.3 Le risque sismique :

Tout le département d'Ille et Vilaine est classé en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

4.4 Le risque d'exposition au radon :

La commune de Fougères est répertoriée en catégorie 3, c'est à dire présentant sur au moins une partie de son territoire des formations géologiques concernées.

4.5 Gestion des risques de pollutions :

Deux sites sont concernés :

- **Agence EDF-GDF Services de Fougères (Ancienne UAG) :** Le terrain a accueilli de 1869 à 1959 une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille.

Un rapport du 16 mars 2006 conclut que les sols (présence d'HAP, de cyanures et de phénols) au droit des parcelles concernées (AL 364, AL 366) sont maintenus en place, étant donné l'absence de risques sanitaires pour le scénario "voirie et espace vert".

- **Ancienne décharge de la zone industrielle :** Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères.

4.6. Classement sonore des infrastructures terrestres de transport :

L'arrêté préfectoral du 30 août 2001 a défini et classé des secteurs affectés par le bruit sur Fougères. Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore.

5. Le patrimoine archéologique :

Fougères possède 11 sites archéologiques identifiés, localisés avec précision et qui doivent être pris en compte par le PLU. Ces délimitations sont reprises sur le plan de zonage du PLU.

Depuis le 21 avril 2017, la commune est couverte par un arrêté de zones de présomption de prescriptions archéologiques, identifiant 3 sites.

6. Enjeux liés au paysage et à l'environnement :

Le diagnostic a mis en évidence la grande richesse des ensembles paysagers bordant le château et la ville-haute, composés de multiples points de vue associant les espaces naturels et la silhouette des ensembles urbains. Le SPR qui couvre ces espaces garantit une bonne préservation de ce patrimoine paysager.

En dehors du SPR, l'analyse paysagère identifie aussi quelques points de vue remarquables sur la campagne ou sur la forêt, nécessitant une maîtrise du développement urbain ultérieur dans ces espaces spécifiques.

6-1 la préservation des trames vertes et bleues

Trois enjeux prédominant concernant **la trame verte** :

- assurer la pérennité d'un paysage
- identifier les espaces boisés les plus significatifs
- garantir la protection des boisements existants

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau a mis en évidence une présence importante de zones humides au sein des trois vallées qui parcourent la commune.

Les zones à risques contiennent des espaces bâtis où la constructibilité doit être maîtrisée.

6-2 la protection de la biodiversité dans la ville :

L'analyse a révélé une multitude d'espaces agro-naturels structurants suivant les trois axes principaux que sont les trois vallées de Fougères avec des continuités écologiques parfois associés à la présence d'une faune et d'une flore particulières mais parfois contrariées par des espaces artificialisés, voir urbanisés. Les principales ruptures écologiques sont observées le long des axes routiers structurants, mais elles sont aussi parfois induites par des aménagements d'espaces publics qui pourraient faire l'objet d'action de désimperméabilisation.

6-3 le maintien d'espaces verts au sein de la trame urbaine :

La ville de Fougères possède de nombreux parcs et jardins au sein de sa trame urbaine, privés ou publics, insérés dans la trame urbaine ou connectés aux vallées naturelles. Ces espaces participent à la qualité du cadre de vie perçu par les habitants et par les usagers de la ville. Le projet de PLU doit conserver cette caractéristique forte de la commune pour préserver son image actuelle et répondre aux enjeux futurs, notamment en lien avec le processus de réchauffement climatique.

6-4 la gestion durable de la ressource en eau :

Le projet de PLU doit aussi tenir compte des différents usages de l'eau dans la ville. Les modalités actuelles encadrant les processus d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées sont satisfaisantes et permettent d'envisager un développement maîtrisé de la commune. La gestion des eaux pluviales, dans la trame urbaine existante ou future est encadrée par un schéma directeur dont certaines dispositions pourraient être actualisées, pour une meilleure efficacité.

3-6-4 Analyse urbaine et architecturale

1. Analyse historique et patrimoniale de la commune de Fougères :

La ville de Fougères implantée au cœur d'un site naturel, à la topographie marquée par plateaux et vallées, à proximité immédiate de massif forestier et en relation directe avec la campagne et le paysage agricole alentour, a une évolution historique très riche et continue qui remonte au XI^{ème} siècle avec un passé industriel impactant. Au XIX^{ème} les savoirs-faire autour de la chaussure et du verre sont à l'origine du développement industriel de Fougères.

La topographie de la ville, avec ses vallées et coteaux, son château en contrebas, que surplombe la ville ancienne, laquelle domine les extensions de la révolution industrielle sur le plateau au sud-est, offre des points de vue et panoramas est remarquable.

Fougères possède les caractéristiques d'une Grande Ville avec une qualité architecturale issue de son histoire économique et sociale.

Inventaire du patrimoine bâti :

Les lectures des recensements réalisés par le Service Régional de l'Inventaire, ainsi que le travail de terrain d'un passionné, ont servi de base à l'inventaire.

- Bâtiments patrimoniaux majeurs avec 13 bâtiments concernés dont 5 usines, un patrimoine religieux et des Bâties symboliques.

- Bâtiments patrimoniaux remarquables avec 309 bâtiments concernés

- Bâtiments patrimoniaux ordinaires

"La Ville de Fougères a été façonnée par l'aventure industrielle qui a commencé dans la seconde moitié du XIXe siècle. Le patrimoine fougérais doit être intégré dans les réflexions de développement urbain, dans le but d'accompagner sa transformation.

Le devenir des friches industrielles pourrait être la clef de ce renouvellement contemporain.

Analyse urbaine et architecturale :

L'étude urbaine et architecturale sur le territoire de Fougères s'est déroulée en deux étapes :

Etape 1. Un travail d'investigation sur le terrain, permettant d'attribuer à chaque parcelle une typologie urbaine parmi les 13 typologies

Etape 2. Une exploitation sous la forme d'une analyse illustrée par des cartographies et des photographies détaillée par secteur. L'analyse urbaine selon les morphologies dominantes consiste à définir des espaces homogènes selon leur fonction urbaine parmi trois catégories : l'habitat, l'activité économique et le tissu urbain d'équipements publics ou collectif.

Les secteurs d'habitat sont très majoritaires sur le territoire en termes de superficie, ils constituent la charpente et la matrice de la ville avec l'habitat individuel ancien : longères, maisons de ville, - 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.

2. Analyse des capacités de densification et de mutation urbaine :

Afin de déterminer ces capacités de densification sur Fougères, l'analyse urbaine effectuée permet d'identifier les potentialités de densification selon trois cas de figure :

- des espaces libres situés dans le tissu urbain en zone constructible : parcelles non bâties qui n'ont pas d'usage public,

- des espaces bâtis de faible densité en comparaison avec le tissu urbain

voisin. Ces espaces identifiés peuvent alors être porteurs d'un potentiel de densification qui peut s'estimer au regard de la trame urbaine voisine.

- des espaces bâtis pouvant muter : espaces urbains qui peuvent évoluer soit par changement de destination soit par démolition et reconstruction de logements abandonnés ou dégradés.

Le reste des espaces urbains qui n'entrent pas dans les 3 cas de figure sont eux aussi porteurs d'une capacité de densification

L'analyse du potentiel de construction au sein des dents creuses porte sur l'ensemble des terrains classés en zone constructible dans le PLU actuel (zone U).

16 sites ont ainsi été identifiés avec un potentiel d'environ 288 logements:

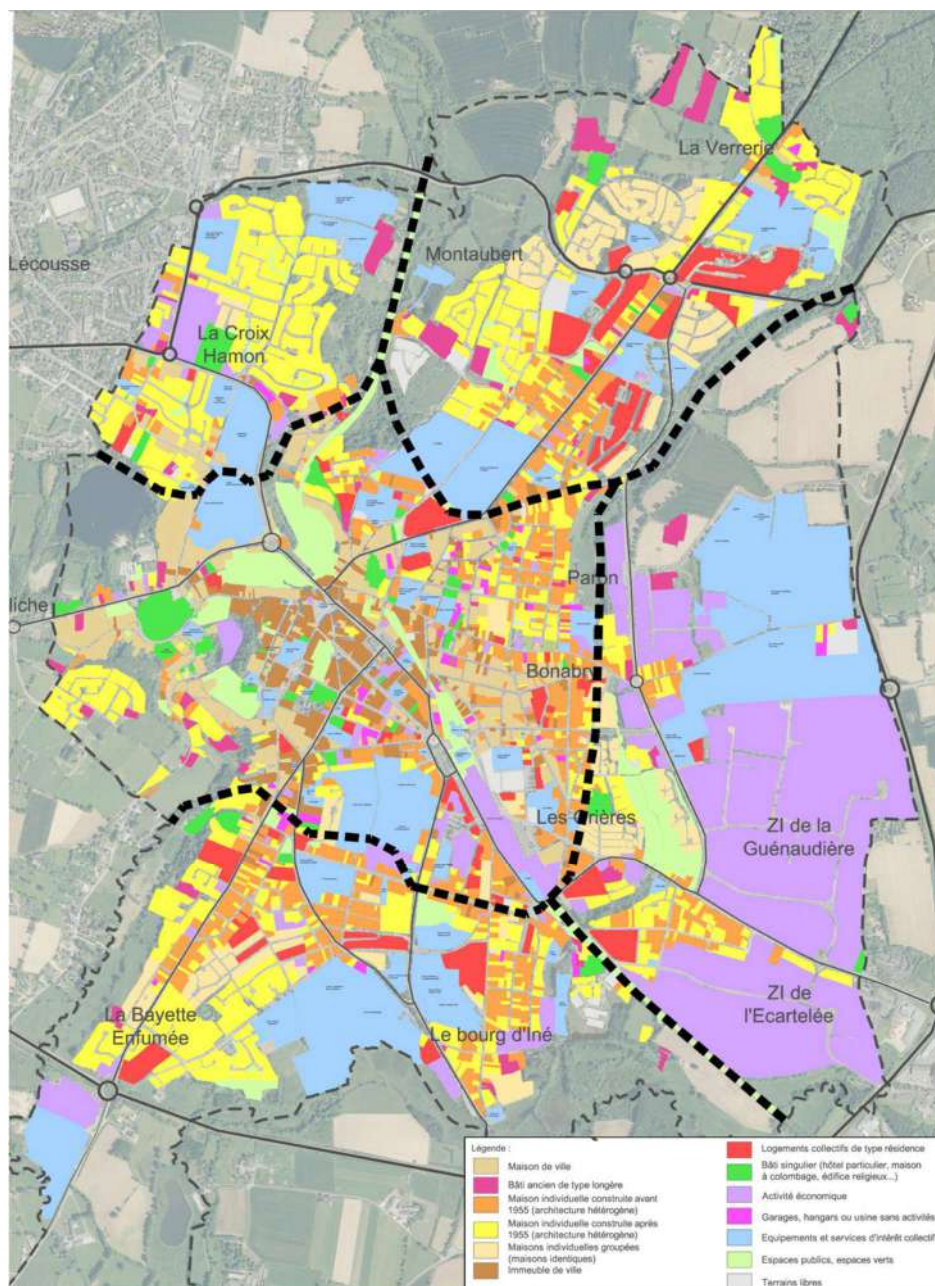
L'analyse du potentiel de construction par densification des parcelles faiblement urbanisées permet d'identifier 27 sites de densification potentielle, présentant un potentiel estimé à environ 50 logements.

L'analyse du potentiel de construction par renouvellement urbain a permis d'identifier des sites d'enjeux selon deux catégories :

- des friches d'activités ou d'équipements, une dizaine de sites sont identifiés dont 8 au titre du patrimoine, intégralement ou pour une partie du bâtiment.

- des espaces urbains pouvant permettre une requalification (parking, jardins, activité)

Le potentiel de logements constructibles ne peut être déterminé à l'avance sur ces sites, il est directement lié à la nature des projets et tributaire des diagnostics.



3. Analyse de la consommation foncière :

La nature du développement urbain a été analysée dans les différents secteurs de la ville. Ce développement urbain, associant habitat et secteur d'équipements collectifs, a donc induit la consommation d'environ **13,92 ha de foncier en 10 ans**, parfois sur des sites enclaves dans les zones urbaines en renouvellement urbain, mais principalement en extension de la ville sur des espaces non urbanisés.

La densité moyenne des opérations de logements est de 23,38 logements/ha. Cette moyenne assez élevée masque de grandes disparités. Les 11 opérations les moins denses, des lotissements pavillonnaires classiques, ont consommé 7,04 ha (63,7 % de la surface totale) pour produire 103 logements (40 % du total de logements).

5. Enjeux et objectifs liés à l'urbanisme et à l'architecture :

Au regard des potentialités existantes au sein de l'agglomération, dans le centre-ville mais aussi dans les quartiers périphériques, le processus de densification urbaine prévoit des modalités selon la valeur patrimoniale de certains quartiers :

- définir les limites "fermes et pérennes" de la ville, puis de travailler la morphologie urbaine dans ces limites, avec un traitement particulier des interfaces.
- définir la forme urbaine des secteurs d'extension de la ville. Il est aujourd'hui nécessaire de diversifier l'offre en logement en terme de taille mais aussi de morphologie urbaine
- désigner les secteurs les plus aptes à accueillir des opérations collectives, maîtriser des gabarits plus bas dans les secteurs sensibles ou moins favorables.
- inciter à la création d'espaces publics et paysagers dans les futures opérations urbaines, en accompagnement d'une production d'habitat plus dense.

La question de la prise en compte du développement durable dans les logements devra être intégrée , notamment concernant les consommations énergétiques.

3-6-5 Analyse de la démographie et du parc de Logements

1. Analyse démographique :

Fougères Agglo concentre la majorité de son développement dans la polarité centrale (ensemble urbain associant Fougères et ses communes de première couronne). Le Pays de Fougères s'est développé à un rythme annuel de +0,31% entre 2011 et 2016, avec des situations contrastées sur le territoire. Le développement se concentre sur le pôle urbain de Fougères et sa proche périphérie, mais aussi sur un large territoire directement connecté à l'A84.

Le territoire de Fougères avec ses 12 communes périphériques comprend 39 732 habitants au recensement de 2017, soit un gain de 985 hts par rapport à 2012 (taux de croissance annuelle de 0.51 %).

Avec une croissance annuelle de +0,38 % sur les cinq dernières années, Fougères retrouve une dynamique de croissance et participe à hauteur de 38 % au gain démographique. Sur les deux dernières années, ce phénomène s'est amplifié puisque le gain sur Fougères (+183 habitants) représente 59% de la croissance démographique totale.

Depuis 2012, Fougères connaît une phase de croissance légèrement supérieure à celle observée sur le territoire de l'agglomération, et qui s'est accélérée récemment. Le dernier chiffre officiel a été publié en juillet 2020 et correspond à la population de la commune au 1er janvier 2017 : 20 418 habitants sans double compte, 21 098 habitants au total.

Fougères a retrouvé une évolution positive sur les 5 dernières années, permettant de gagner des habitants malgré un solde naturel toujours en baisse depuis 50 ans et devenu négatif au début des années 2000. Le taux d'occupation des logements est en baisse constante sur Fougères depuis 1968. Cette baisse est liée en partie au phénomène de décohabitation des ménages.

Le diagnostic du PLH indique que la baisse du taux d'occupation témoigne d'une spécialisation de la ville-centre dans l'accueil des petits ménages (jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées souhaitant se rapprocher des services, ...).

Depuis 2012, on observe une stabilisation de la proportion des moins de 29 ans,

Le pourcentage des plus de 60 ans a fortement augmenté entre 1982 et 2017 (31,9 % en 2017), les plus de 75 ans représentent près de la moitié des seniors (présence sur la commune de plusieurs structures d'hébergements).

- La part des 0-19 ans est relativement homogène sur l'ensemble des quartiers à l'exception des deux extrêmes : Forairie, et centre-ville, les valeurs sont inférieures à la moyenne communale.

- La part des 20-64 ans est légèrement plus élevée sur les quartiers du centre-ville et du nord (Montaubert-urbanistes),

2. Analyse du parc de logements :

L'analyse des développements urbains sur la période 1999-2017 montre que Fougères voit sa population légèrement croître malgré une hausse significative de son parc de résidences principales, du fait de la forte baisse du taux d'occupation de ces logements, et de l'augmentation significative de la vacance. La vacance a très fortement augmenté sur le territoire (+74 %).

Le parc de logements au recensement de 2017 est caractérisé par une proportion élevée de résidences principales (88,4).

Il existe une offre très élevée de logements locatifs sur la commune qui favorise la mobilité dans le parcours résidentiel des habitants. La particularité du parc de logements locatifs est sa forte proportion de logements sociaux (44,0 %).

La moyenne des logements construits sur 10 ans est de 64,8 logements/an.

Le gain de logements sur les dix dernières années est réellement de 568 logements du fait des démolitions (478 sans les logements pour personnes âgées en EHPAD).

Le nombre de logements vacants est de 1188 en 2017, soit 9,9 % du parc total de logement.

Une étude spécifique a été menée en 2013-2014 qui a identifié 4 principaux facteurs :

- une problématique de qualité des biens proposés
 - une problématique économique : budgets limités face aux dépenses de travaux.
 - des effets de concurrence avec de l'acquisition neuve en périphérie de Fougères.
 - des secteurs ou des produits moins demandés : les professionnels remarquent une moindre demande sur les secteurs des Cotterêts et de la Forairie (parc collectif dominant) et de l'hyper-centre (logements petits, vétustes...), et sur les petits logements parfois insalubres.
- Sur les 1431 logements désignés comme vacants (12% du parc de logements), 80 % sont des collectifs, principalement dans le parc ancien (50 % ont été construits avant 1945) et des petits logements.

La vacance conjoncturelle (moins d'un an) concerne la plus grande part de la vacance (38 %), L'étude identifie une problématique particulièrement perceptible dans l'hyper-centre qui impacte d'autres dimensions : commerces, espaces publics, tourisme, accessibilité ...

La Ville dispose d'un dispositif d'aides financières directes afin d'inciter les particuliers à réaliser des travaux, mobilise des outils juridiques et envisage d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), payée par les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans.

3. Synthèse du Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Le nouveau PLH a récemment été approuvé, il s'appliquera sur la période 2021-2026.

Le PLH, à l'horizon 2025, a retenu celui d'une croissance démographique de 1% par an pendant 6 ans. Cet objectif induit l'accueil de 5 660 habitants supplémentaires en 10 ans (période 2016-2026), ce qui nécessite la production de 125 logements par an sur Fougères entre 2021 et 2027. L'objectif est de produire 750 logements sur 6 ans, avec 165 logements sociaux, soit 22% de la production totale de logements avec 45% d'extension urbaine, 55% de renouvellement urbain avec 41% de résorption de la vacance

Pour Fougères, l'objectif de densité est fixé à 30 logts/ha, soit un besoin en foncier de 14,3 ha pour permettre la production des 45% logements programmés en extension urbaine, sur 17,8ha de potentiel foncier

La production de logements sociaux est 165 logements sur la durée du PLH, soit 22% de la production totale de nouveaux logements programmée.

Les enjeux en matière de démographie et de parc de logements sont :

- Anticiper les incidences du vieillissement
- Mener une réflexion en terme d'offre de logements et de parcours résidentiel qui tienne compte du phénomène de décohabitation,
- Diversifier les typologies d'habitat en créant des petits logements
- Diversifier l'offre en logements, en termes de logements locatifs, notamment sociaux
- Définir le type de population à accueillir
- Choisir un rythme de développement en fonction des perspectives démographiques ;

3-6-6 Etat des lieux sur l'énergie

Le territoire importe au minimum 93,4% de l'énergie consommée localement.

Les produits pétroliers représentent près de la moitié des consommations du territoire (47%), soit 559 GWh consommés principalement par les transports (67%).

L'électricité est la deuxième source d'énergie dont un tiers pour le secteur résidentiel. Le gaz de réseaux représente 19% du bilan énergétique et pour près de la moitié par les logements.

Le bois représente 6% du bilan énergétique.

La production d'énergies renouvelables, en 2013, s'est élevée à 12 GWh ; 67% de cette énergie est produite par le bois bûche, 12% par le bois énergie en chaufferie (bois plaquette) et 18% par le solaire-photovoltaïque regroupant 49 installations.

Avec une consommation finale annuelle de 479 GWh, la production d'énergie d'origine renouvelable sur Fougère correspond à 2,5% des besoins en énergie de son territoire.

La Commune de Fougères compte 69% de logements construits avant 1975 (avant la première réglementation thermique). Plus de la moitié des logements vacants sont des logements construits avant 1945, du bâti du 19ème et début 20ème siècle. 66% des logements présentent une étiquette énergétique inférieure à D pouvant conduire à la précarité énergétique.

3-6-7 Emissions de gaz à effet de serre :

A Fougères la majorité des émissions de GES est liée aux secteurs du transport et du bâtiment. Les logements les plus émissifs représentent un quart du parc de logement et concernent également une grande partie du parc HLM et des appartements

Les émissions dus au transport de voyageurs sont liées à l'usage prépondérant de la voiture, pour les déplacements domicile travail

Le pays de Fougères s'est engagé depuis 2005 sur les questions de maîtrise de l'énergie et dispose aujourd'hui d'un pôle Energie, Climat, Eco-construction constitué de neuf personnes Fougères Agglomération est en cours de finalisation de son PCAET.

Les démarches communales

La ville a lancé un programme d'accompagnement technique et financier à la rénovation des logements dans le centre ancien élargi, est engagée dans le programme Renobatys aux côtés du Pays et des autres acteurs, met en œuvre une politique de réduction des consommations de l'éclairage public et encourage le développement des déplacements doux. Un plan vélo est en cours d'élaboration avec la mise en place d'un site propre permettant les liaisons Nord/Sud. En 2013, la ville a mis en location avec option d'achat des vélos électriques

Enjeux

Pour la maîtrise des consommations énergétiques et la lutte contre le changement climatique, les enjeux suivants ont été déterminés :

- Adapter le projet de développement à la desserte par le réseau de transport en commun
- Favoriser le recours aux mobilités douces en améliorant les conditions de déplacements
- Favoriser l'installation d'équipements de production d'énergie
- Réglementer l'installation des équipements de production d'énergie renouvelable pour garantir une bonne intégration paysagère dans le tissu urbain environnant.
- Garantir un projet de développement urbain économe en foncier en valorisant les capacités de densification et de renouvellement urbain du territoire, en limitant les extensions urbaines et en optimisant la densité urbaine des nouvelles opérations.
- Appliquer la même logique de développement pour l'activité économique que pour le logement.

3-6-8 Analyse de l'activité économique

Contexte économique

La population active ayant un emploi et résidant sur Fougères est de 12 094 personnes au recensement de 2017. Les principales évolutions entre 2012 et 2017 portent sur la baisse du pourcentage de retraités et la hausse des actifs sans emploi

A l'échelle de la zone d'emploi de Fougères, la population est composée historiquement d'une forte proportion d'ouvriers (32,2%), d'employés (26,3%) et de professions intermédiaires (23,1%) qui représentent près de 81,6 % des actifs.

La part des professions intermédiaires et celle des employés sont supérieures à celles de la zone d'emploi notamment la proportion de Cadres et professions intellectuelles sup.

11 419 emplois sont recensés sur la ville de Fougères en 2017. La commune est le lieu de mobilités avec des ouvriers allant travailler sur les communes voisines, et des employés qualifiés venant travailler sur Fougères depuis les territoires voisins.

La commune se caractérise par un plus fort pourcentage d'emplois dans le domaine du commerce et des services, mais aussi dans celui de l'administration et des services publics structurants (pôle hospitalier structurant).

Sur les 7308 actifs ayant un emploi et habitant sur Fougères en 2017, 91,0 % sont salariés.

Mobilité des actifs

Fougères constitue l'un des 5 grands pôles urbains du département, avec Rennes, Vitré, Saint-Malo et Redon. Son aire d'influence s'étend sur un territoire d'une vingtaine de communes autour de la ville centre. Environ un actif sur deux quitte la commune pour travailler. Bien que la moitié des actifs se déplacent au sein de la commune, 80 % ont recours à leur voiture pour ces déplacements.

8 016 actifs proviennent d'une commune voisine pour travailler sur Fougères et 3 507 actifs sortent de la commune pour travailler, ce sont au total, 11 523 actifs qui entrent ou sortent de Fougères pour se rendre à leur travail.

Identification des centres d'activités et d'emplois sur la commune

1. Activités artisanales, commerciales et industrielles sous deux formes principales :
 - un tissu commercial de proximité, occupant le coeur de l'agglomération de Fougères sous la forme de cellules commerciales en rez-de chaussée d'immeubles, mais aussi présent au sein des autres quartiers sous la forme de polarités commerciales secondaires.
 - trois zones d'activités économiques de type artisanal, industriel ou commercial

- 2 . Activités administratives :

La ville de Fougères possède de sites d'équipements administratifs ou publics (mairie, poste, collèges ou lycées), auxquels s'ajoutent des équipements culturels, médicaux (hôpital)

- 3 . Activité agricole : Aucun siège d'exploitation n'est implanté sur le territoire communal, ce dernier possède quelques terres exploitées en périphérie de la ville, au nord et à l'est.

Analyse de l'activité commerciale, artisanale et industrielle : L'inventaire de 2019 identifie 349 commerces en activités et 97 cellules libres. Il permet aussi de localiser les zones de plus forte vacance et les zones de création ou de disparition de commerces.

Chaque polarité dispose d'un panel d'équipements minimum à l'image d'un bar-tabac-journaux, d'une boulangerie, d'une supérette parfois complétée par un coiffeur et d'autres commerces divers. Ces pôles sont structurés autour d'axes ou d'une polarité identifiés.

Ce maillage nécessite une vigilance particulière compte tenu des paramètres fragiles qui assurent une activité minimum à certains de ces pôles

La commune possède **trois zones d'activités implantées** sur la façade Est de la ville

- ZA de l'Ecartelée:

Comprise entre le BLD Michel Cointat au nord et la voie verte au sud, Elle accueille une vingtaine d'entreprises, exclusivement dans le domaine artisanal et industriel qui se caractérisent par des emprises foncières et bâti très importantes, notamment le site de SAFRAN (11,8 ha de terrain et 3 ha d'emprises bâties), qui constitue le plus gros employeur privé de Fougères. La zone est presque intégralement urbanisée, à l'exception d'un terrain libre à l'est

- ZA de la Guénaudière :

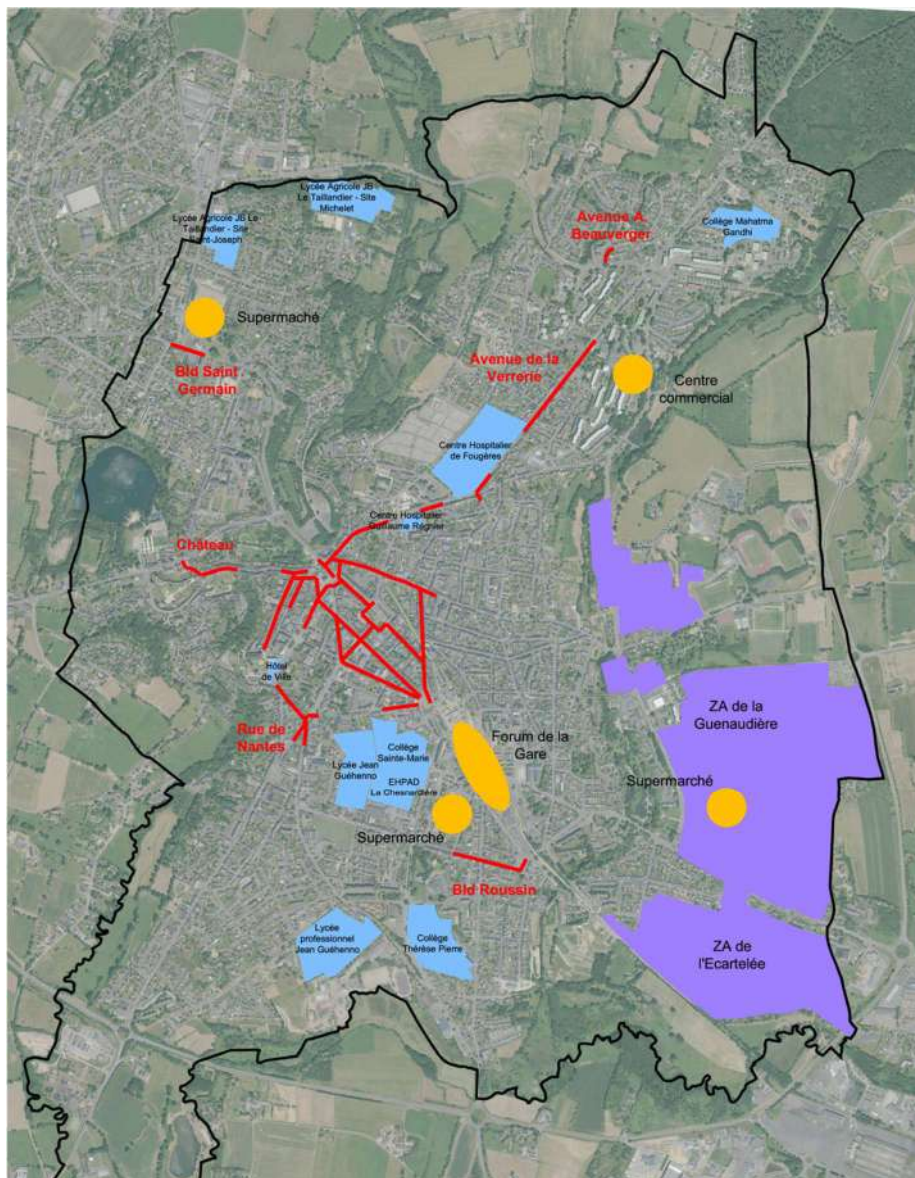
Suite de la précédente Les principales entreprises s'implantent dans les années 70 : centre-commercial carrefour, transporteur Gélin, usine Simmons. Elle est complète depuis 2001

- ZA de Paron :

Cette zone d'activités urbanisée à partir de la fin de la décennie 80, est principalement à vocation commerciale, avec une dominante d'entreprises spécialisées dans le domaine automobile

Analyse de l'activité agricole :

Fougères appartient à un territoire agricole identifié comme à dominante de production de légumes de plein air, au coeur d'un vaste espace agricole majoritairement tourné vers la production de lait.



3-6-9 Analyse des déplacements sur la commune

L'offre de transports

Le contournement Est de la commune a été achevé en 2017 sur le tracé de la RD 706, il permet de relier la D806 au nord à la N12 au sud.

Les lignes de transport régional Breizhgo relient le territoire à Rennes, Vitry, Saint-Malo, Laval (35 allers-retours quotidiens avec Rennes)

Les transports urbains sont organisés en SIVU (syndicat intercommunal à vocation unique).

Le réseau de transport urbain « SURF » repose sur 6 lignes quotidiennes Fougères Communauté propose un service de transport à la demande,

75% des déplacements domicile/travail se font en voiture dans le pays de Fougères et le nombre de voiture des habitants est estimé à 10861

D'une manière générale, les accidents se concentrent en centre-ville. Peu de zones sont accidentogènes.

Le covoiturage est pratiqué, cependant il n'y a ni d'aires de covoiturage, ni de stationnements réservés à l'autopartage. Actuellement, 3 stationnements avec recharge électrique existent

La politique de stationnement recèle plusieurs enjeux :

- Garantir l'accessibilité des commerces du centre-ville pour préserver leur vitalité
- Organiser le stationnement des résidents en cœur de ville
- Inciter les travailleurs migrants à utiliser les modes doux

Il existe 4 000 places de stationnement (hors résidentiel) avec une répartition entre le stationnement purement gratuit et le stationnement en zone bleue.

Une analyse menée sur l'occupation montre que des secteurs sont saturés et qu'une demande existe pour les résidents qui n'ont pas de stationnement privé

Les cheminements piétons et vélos

Le réseau de chemins piétons de la ville de Fougères s'appuie essentiellement sur les deux vallées du Groslay et du Nançon et l'ancienne voie ferrée. Un plan de déplacements des personnes à mobilité réduite a été mis en place.

Le réseau est à compléter. Un recensement précis des stationnements en centre-ville a été réalisé avec les enjeux. La commune envisage l'adoption prochaine d'un Schéma directeur cyclable

3-6-10 Explication et justification des choix retenus pour établir le projet : PADD

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 la préservation la trame bleue par un repérage réglementaire spécifique, avec une réglementation intégrant les dispositions du SAGE Couesnon.

Le PLU 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 la logique d'inscription en EBC des surfaces boisées, dont la surface augmente assez nettement (+ 24,1 ha, passage de 25,38 ha sur 51 sites à 49,48 ha en 59 sites). Il propose comme règle générale de protéger les haies au titre de la loi paysage. Certaines haies (55 au total) sont protégées par l'identification en EBC. Le nombre de haies protégées au titre du paysage évolue très fortement (passage de 148 à 260 haies protégées, soit 13,8 km à 22,6 km linéaires dans le nouveau PLU), suite à l'inventaire réalisé.

Dans les secteurs de projet en périphérie de l'urbanisation, les OAP du PLU identifient la trame verte existante à préserver mais aussi à renforcer voir à prolonger, ce qui peut permettre de recréer des continuités écologiques.

Le PADD 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. Dans les espaces de transition situés entre les quartiers très urbains de Fougères et les vallées naturelles des choix sont pris en matière de localisation des zones de projets et notamment d'extension urbaine pour préserver ces corridors écologiques. Certaines zones de développement inscrites au PLU en vigueur sont ainsi réduites voir supprimées dans les espaces proches ou au sein de ces corridors écologiques.

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

Le PLU prend ainsi des engagements pour conserver cette proximité tout en formalisant des limites urbaines étanches préservant les zones agricoles et naturelles avec le renforcement des

liaisons douces vers les vallées ou la campagne, la préservation des cônes de vue vers le grand paysage mais aussi le traitement paysager des zones en extension urbaine

Garantir des espaces verts de proximité

L'objectif est de renforcer le maillage des espaces verts publics notamment dans les nouveaux quartiers et de préserver des zones calmes dans ces jardins afin de créer des zones source de biodiversité

La préservation des ressources

La capacité nominale de la station d'épuration permet de gérer le traitement des effluents futurs, estimés à + 1872 habitants sur Fougères.

L'usine de Fontaine la Chèze potabilise l'eau provenant du Nançon tandis que l'usine des Urbanistes traite les eaux de la forêt de Fougères. Le SMPBC a fait réaliser un diagnostic complet des deux usines et il a été décidé de procéder à la construction d'une nouvelle unité regroupant les deux ressources. Le site destiné à l'accueil de la nouvelle usine est situé sur Fougères à côté de la déviation nord avec un réservoir rue Melouin.

La prise en compte des risques naturels

Les zones à risques sont liées au risque d'inondation sur les secteurs du Gué Landry et de la rue de Savigny. Le nouveau PLU introduit une réglementation spécifique sur les zones délimitées.

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

Le projet de développement des espaces d'activités étant programmé à l'échelle supra-communale, il est décidé de ne pas inscrire de nouveaux espaces d'activités sur Fougères car sur les communes voisines, 118,8 ha restent encore disponibles

Dans le nouveau PLU, le règlement vise à améliorer la qualité architecturale des nouveaux projets au sein des zones d'activités et encadre les implantations commerciales nouvelles au sein des parcs d'activités en distinguant deux types de secteur pour les zones UA

Le diagnostic urbain a permis d'identifier une quarantaine de friches d'activités ou bâtiments dégradés, principalement dans le centre-ville, avec pour certaines une qualité patrimoniale. Des règles particulières de protection de ce patrimoine ainsi que des OAP guidant les futurs projets sont mises en oeuvre pour accompagner les processus de réhabilitation de ces sites. L'objectif de soutenir l'économie résidentielle pour développer l'emploi est pris en compte plus globalement dans le projet de développement durable de la ville.

3. Développer les usages de proximité :

Fougères participe au programme « Action Coeur de Ville ». Les actions de revitalisation sont basées sur un diagnostic du centre-ville, un comité de projet déterminera les actions de revalorisation concrètes à mener en concertation avec la population.

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

Le nouveau PLU identifie plusieurs pôles de proximité existants en complément du centre-ville, ainsi que 4 pôles de grande surface.

Afin de préserver la structure commerciale de proximité implantées dans le centre-ville et au coeur des différents quartiers de Fougères, la municipalité renforce la réglementation protectrice des commerces de proximité par une actualisation des linéaires spatiale et réglementaire et une limitation des implantations commerciales hors des centralités.

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

L'INSEE a publié une étude prospective destinée à imaginer le développement démographique de la région Bretagne jusqu'en 2040. Le territoire de Fougères figure en 17ème position sur les 33 territoires avec un taux de croissance annuel estimé à +0,41 %.

Entre 2010 et 2018, Fougères a connu une hausse de 723 résidences principales soit un rythme de 90 logements par an. Avec les nouveaux logements démarrés depuis 2018 on obtient une estimation de 10 874 résidences principales en 2021 soit 20 660 habitants. 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.

L'objectif de construction de 130 logements par an inscrit dans le PLU et reprenant celui du PLH représente 58% des 224 logements annuels attendus par le PLH, ce qui correspond au poids démographique actuel de la commune.

La prospective démographique estime à 293 unités le nombre de résidences principales qui seront consommées en 10 ans par le phénomène de desserrement familial ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

Le PLU s'appuie sur les orientations d'aménagement et de programmation pour définir des densités minimales spécifiques dans les zones d'urbanisation futures, allant de 30 à 100 logements/ha selon les sites et une adaptation des règles d'implantation et d'emprise au sol, afin de permettre des extensions sur les parcelles déjà urbanisées.

La priorité est un solde positif et une réduction de la vacance avec un renouvellement urbain qui favorise des opérations d'habitat dense aux formes urbaines innovantes avec une réglementation adaptée, notamment en matière d'obligations de stationnement.

Le nouveau PLU fixe un objectif de mobilisation d'une vingtaine de logements vacants par an, ce qui permet de répondre à 20 % des besoins.

Le diagnostic a permis d'identifier le potentiel de construction sur les terrains libres soit environ 3 ha, le potentiel de densification soit 25 sites de densification potentielle et le potentiel de production de logements par renouvellement urbain.

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

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. Les secteurs de projet inscrits en extension d'urbanisation (zones 1AU et 2AU) représentent une superficie de 28.9 ha, soit une diminution de 43,77% par rapport aux zones à urbaniser au PLU en vigueur, qui représentaient alors 51.4 ha.

Potentiel de mobilisation de logements vacants	Potentiel de logements sur les terrains libres au sein de l'aire agglomérée		Potentiel de logements par densification (bimby)	Potentiel de logements par renouvellement urbain	Potentiel de logements en extension urbaine (Zones 1AU et 2AU)
	Au sein de projets en cours ou programmés	Hors opérations en cours			
200 lgts	111 lgts	83 lgts	46 lgts	Prise en compte des 4 projets programmés : 175 lgts Potentiel sur les sites restant : 100 lgts	Potentiel au sein des secteurs de projet : 585 lgts
Total densification : 715 logements					Total extension : 585 logements

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 (1300 logements sur 10

ans) et offre une marge de manoeuvre pour la collectivité pour adapter son rythme de développement dans la seconde moitié de mise en oeuvre de son PLU avec 130 logements par an sur les 6 dernières années, permettant ainsi au PLU de se mettre en cohérence avec un futur PLH appliqué sur la période 2026-2031.

Le potentiel de développement du PLU prévoit la construction de 715 logements en densification ou renouvellement urbain, soit 55% du pourcentage total de logements programmés.

Cette répartition respecte le seuil fixé dans le PLH (55%/45%)

5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères

La préservation du patrimoine bâti exceptionnel est déjà réalisée par le biais du Site Patrimonial Remarquable et des servitudes de protection des monuments historiques sur la partie ouest de la ville (château et ses environs). Un inventaire patrimonial a été réalisé sur l'ensemble de la ville hors SPR

Le nouveau PLU se dote d'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 :

L'enjeu est de promouvoir un aménagement de la ville qui favorise l'accessibilité à pied, en vélo ou en transport en commun, aux services, aux commerces et à l'emploi.

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.

3-6-11 Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU

1-Traduction des orientations

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Le PLU définit dans son zonage quatre grands types de zones :

Les zones U : secteurs déjà urbanisés présentant une agglomération continue ou suffisamment importante. Les zones AU : secteurs à urbaniser

La zone NPa et NPb : secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; La zone NL espaces de loisirs et jardins familiaux

2 - Règlement graphique

Evolution localisée des zonages

secteur nord-ouest :

1. Création d'une zone UCa le long de la rue de l'Echange en remplacement de la zone UEb, pour s'adapter à la trame urbaine existante.

secteur nord-est :

1. Suppression de la pastille N autour d'un bâtiment (passage en zone NPb).
2. Réduction d'une zone 2AUO pour préserver un vallon rejoignant la vallée du Nançon.

3. Création d'une zone 1AUOa en remplacement d'une zone UEb, pour maîtriser l'urbanisation et favoriser la création d'une nouvelle voie desservant es quartiers plus à l'ouest.
4. Réduction de la zone 2AUo au profit d'une zone NPa sur le secteur de Paron, pour s'adapter à la réduction de la consommation foncière.
5. Classement en zone 2AUO d'une parcelle libre classée en zone UEc rue de la Forairie, pour encadrer l'urbanisation future par des OAP sectorielles.

secteur sud-ouest :

1. Réduction de la zone 1AUOa(z) au profit d'une zone NPa(z) sur le secteur de la Vigne, pour s'adapter à la réduction de la consommation foncière
2. Réduction de la zone UOa sur le secteur de la Bayette Enfumée, pour s'adapter au foncier réellement disponible.
3. Recomposition des zones N, NL et UG pour classer en zone NL les espaces non bâtis et occupés par des équipements publics ou collectifs.

secteur sud-est :

1. Création d'une zone UCd en remplacement d'une zone UCc sur le quartier de Bonabry, pour s'adapter à la morphologie urbaine et préserver la qualité urbaine et paysagère
2. Création d'une zone UEb sur les Cités Ouvrières pour préserver ce patrimoine bâti par une réglementation adaptée aux volumétries existantes.
3. Réduction de la zone 1AUOa pour préserver un boisement existant
4. Réduction d'une zone 2AUO pour préserver la vallée du Couesnon et s'adapter au projet de développement urbain.
5. Passage de UCa en UCb pour permettre d'apporter complètement les règles de hauteurs.
6. Elargissement du UEc sur UAc

secteur sud :

Le zonage est conservé à l'identique sur ce secteur. Les modifications apportées concernent la mise à jour de la délimitation des zones humides ou inondables et les zones N deviennent NPa

- des zones urbaines résidentielles mixtes :

- **UC** : zone centrale, centre-ville comportant des logements, des commerces, des bureaux, des équipements, etc. C'est une zone relativement dense avec des éléments patrimoniaux.
- **UD** : zone de développement périphérique de transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat individuel avec commerces et bureaux le cas échéant.
- **UE** : zone urbaine essentiellement résidentielle composée principalement de pavillon mais pouvant recevoir des services.
- **UO** : zone de développement de l'urbanisation par le biais d'opérations d'aménagement en extension ou renouvellement.

La vocation de ces zones est d'accueillir tout type d'occupation de l'espace compatible avec la présence de zones d'habitat, elles sont dotées d'un règlement dit « ouvert » autorisant tout ce qui n'est pas spécifiquement interdit.

Evolution des types de zones

Zones UC : zone centrale, centre-ville :

Les zones UC correspondent au centre-ville et au tissu de faubourgs. Ce sont les zones les plus denses avec les droits à construire les plus élevés. Les secteurs UCa, UCb UCc et UCd se distinguent seulement par les hauteurs maximales autorisées.

Zones UD : zones de transition le long de deux axes d'entrée de ville :

Les zones UD correspondent aux rives de la rue de la Verrerie au nord et celles de la rue de Nantes au sud.

Zones UE : quartiers périphériques avec des densités variables :

Les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd se distinguent par les hauteurs maximales autorisées, et par un coefficient d'emprise au sol de 40 % maximum en zone UEa

Zones UG : secteurs d'équipements publics et collectifs :

Les zones UG correspondent aux principaux sites d'équipements publics ou d'intérêt collectifs

Zones UA : secteurs d'activités économiques

La distinction entre les zones UAc et UAi correspond à la nature des activités autorisées sur la zone.

Boisements,

La surface des EBC augmente de **6,97 ha**, principalement par extension d'EBC existants dans les vallées du Nançon et du Groslay. Quelques EBC sont supprimés pour des corrections d'erreurs matérielles du PLU actuel. Pour les haies protégées par EBC, le zonage est inchangé. La nouvelle superficie des EBC au PLU est de 48,09 ha. L'inventaire exhaustif réalisé permet de passer de 148 à 295 haies protégées, le linéaire passe de 13,8 km à 22,6 km

Zone agricole

Compte-tenu du nombre restreint de zones agricole sur la commune de Fougères, il a été fait le choix de retirer tout zonage A du PLU. Les surfaces agricoles restantes ont été transférées en zone NPb,

* Tableau des surfaces du nouveau PLU :

	PLU	Comparaison avec le PLU actuel	
UC	211.5 ha	- 1.7 ha	
Dont UCa	75.0 ha		
Dont UCaz	11.2 ha		
Dont UCb	21.5 ha		
Dont UCbz	9.4 ha		
Dont UCc	29.4 ha		
Dont UCcz	38.8 ha		
Dont UCd	26.3 ha		
UD	18.0 ha	- 0.1	
UE	234.7 ha	+ 4.4 ha	
Dont UEa	9.2 ha		
Dont UEb	142.6 ha		
Dont UEbz	9.3 ha		
Dont UEc	29.7 ha		
Dont UEd	43.9 ha		
UO	10.0 ha	- 3.3 ha	
Dont UOa	2.3 ha		
Dont UOb	7.7 ha		
UA	117.9 ha	- 2,2 ha	
Dont UAc	54.9 ha		
Dont UAi	62.9 ha		
UG	108.4 ha	- 1,7 ha	
Dont UG	101.0 ha		
Dont UGz	7.4 ha		
Total zones urbaines	700.4 ha	+ 2.1 ha	(+ 0.3 %)
1AU	15.9 ha	- 13,5 ha	
Dont 1AUOa	15.9 ha		
2AU	13.0 ha	- 13.9 ha	
Dont 2AUo	13.0 ha		
Total zones d'urbanisation future	28.9 ha	- 27,4 ha	(- 43.77 %)
A	0 ha	- 10.4 ha	
Total zones agricoles	0 ha	- 10.4 ha	(- 100 %)
N	314.1 ha		
Dont NPa	227.1 ha		
Dont NPa(z)	23.6 ha		
Dont NPb	12.0 ha		
Dont NL	8.8 ha		
Dont NL(z)	42.7 ha		
Total zones naturelles	314.1 ha	+ 31 ha	(+ 10.95 %)
Superficie totale	1043.4 ha*		

3- Règlement littéral

Le règlement a été actualisé pour rechercher un meilleur équilibre entre la nécessaire densification des zones urbanisées (l'aire agglomérée avec son centre ancien et ses quartiers pavillonnaires périphériques) et la prise en compte des caractéristiques architecturales des différents quartiers de Fougères.

3-6-12 Prise en compte de la législation

Compatibilité avec la loi sur l'eau est traitée avec la prise en compte du SAGE

Compatibilité avec la loi ALUR

Le PLU a supprimé le COS, les surfaces minimums en zone constructible, le pastillage dans les zones N et adapté le règlement des zones N.

Le changement de destination des bâtiments agricoles doit répondre à différentes conditions fixées par le zonage ou le règlement. L'inventaire du bâti pouvant changer de destination a permis de fixer des critères d'identification. Les STECAL ne sont pas modifiés

Compatibilité du PLU avec la loi résilience

En matière d'urbanisme, Fougères qui dispose d'un tissu urbain dense, a une politique sur les transports et une politique volontariste en faveur de la protection des espaces agricoles et naturels. Malgré le peu de capacités de densification au sein du tissu urbain existant, le projet de PLU parvient à anticiper 55% de la production de logements au sein du tissu urbain. Il est ainsi tenu compte de l'urbanisation effectivement réalisée qui correspond à environ 16 ha. Il vise à infléchir la consommation passée, en proposant une consommation foncière moindre sur les 10 prochaines années par rapport à la décennie 2011-2021.

Compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Fougères :

La valeur de développement pour le PLU de Fougères nécessite la construction de 130 logts/an ce qui représente 45 % de l'objectif total attribué au secteur urbain de Fougères cet objectif est cohérent avec le développement urbain observé depuis 1999 qui correspond à 40% de l'objectif total, L'objectif de production de logements inscrit dans le PLU de Fougères est donc compatible avec celui fixé dans le SCOT.

Concernant la mobilisation des capacités de densification Sur le potentiel total de 1300 logements réalisables dans le PLU dans les 10 ans, 715 logements sont sur des sites à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, soit 55% du potentiel total, ce qui répond à l'objectif du SCOT.

Concernant la densification de l'urbanisation, le PLU une moyenne de **34,2 logements/ha**. Cette valeur est conforme à l'objectif fixé dans le SCOT.

Compatibilité du projet avec le PLH de Fougères Agglomération

Pour la ville de Fougères, l'objectif est de produire 750 logements sur 6 ans, soit un rythme de 125 nouveaux logements par an. Cette production doit induire 165 logements sociaux, soit 22% de la production totale de logements, avec une densité de 30 logts/ha, ce qui correspond à un besoin en foncier de 14,3 ha pour permettre la production des 45% logements programmés en extension urbaine. L'objectif, pour les nouveaux logements sociaux, est de 165 sur la durée du PLH, soit 22% de la production totale de nouveaux logements programmée. Le PLU n'a pas fixé d'objectif dans les zones AU.

Le PLU répond à l'objectif du PLH en programmant la construction de 1300 nouveaux logements sur les 10 prochaines années avec un potentiel en densification renouvellement urbain de 715 logements et en extension urbaine un potentiel estimé à 585 logements minimum. Le potentiel de 200 logements supplémentaires en extension au-delà des 10 ans du PLU donne une marge d'adaptation et anticipe l'évolution après 2031.

Compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE

L'intégralité des zones humides inventoriées ont été reportées sous la forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage. La réglementation qui s'applique reprend celle prescrite dans le règlement du SAGE ainsi qu'une règle dérogatoire renvoyant au règlement du SAGE du PLU avec les volets « eaux pluviales » et « eaux usées » du SAGE sont décrits dans les annexes sanitaires du PLU

Compatibilité du projet avec le SRCE

Les principaux éléments structurants de la trame verte (haies et boisements) et de la trame bleue (cours d'eau, zones humides) font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU. Les zones naturelles inscrites préservent les 3 corridors naturels qui traversent la commune le long des 3 cours d'eau principaux. Ces corridors principaux se prolongent sur les communes voisines le long de cours d'eau secondaires. La trame bleue et verte au sein de ces corridors est protégée par des outils réglementaires spécifiques (zones humides et EBC). Ces principes répondent aux orientations thématiques ou territorialisés déterminées dans le SRCE, qui identifie les différentes vallées comme les principaux réservoirs et corridors de biodiversité de la commune.

La superposition de la carte des trames verte et bleue du diagnostic environnemental et des zones non constructibles du PLU (zones naturelles et agricoles) démontre la préservation d'une très grande majorité des espaces naturels en zones inconstructibles.

Six secteurs ne sont pas classés en zone naturelle du fait de l'urbanisation existante ou en cours. Des points de rétrécissement des corridors naturels sont aussi identifiés, liés à la présence de zones urbanisées qui arrivent parfois au contact direct du cours d'eau.

3-6-13 Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures proposées

1-Méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU s'appuie sur le guide publié en 2011

2-Cadrage de l'évaluation environnementale par l'avis de la MRAE

La MRAE a soumis la procédure de révision du PLU de Fougères à la réalisation d'une évaluation environnementale par un courrier en date du 08 novembre 2019,

3- Présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences sur l'environnement :

Le projet préliminaire retenu est un scénario au fil de l'eau prolongeant les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du PLU actuel, qui offre encore des possibilités de développement urbain notamment par des extensions d'urbanisation.

*** Projet de développement et impacts sur la consommation d'espace :**

Il reste donc 29.9 hectares de secteurs non urbanisés disponibles en extension urbaine, dont 25.5 ha destinés à des opérations d'habitat et 2 ha pour des équipements collectifs.

La collectivité n'a pas les outils nécessaires dans son PLU actuel pour pleinement maîtriser le développement urbain au sein de son aire agglomérée, et notamment sur les espaces classés en zone AU en périphérie de la ville.

*** Impacts en termes de risque naturel :**

Fougères est seulement concerné par le risque d'inondation principalement sur des espaces non urbanisés, mais aussi des secteurs urbains relativement denses sur deux sites principaux. Le nouveau PLU applique à l'ensemble des zones une règle pour la gestion des eaux pluviales (cf point IV).

Impacts sur les milieux naturels, biodiversité et paysages

Le PLU actuel protège les espaces naturels, conserve les continuités naturelles au sein de la ville, intègre aussi des dispositions de protection des trames vertes et bleues et fait l'objet d'une prise en compte spécifique sur le site du SPR.

La situation est différente pour le paysage urbain et le patrimoine architectural.

* **Transports, déplacements et nuisances sonores :**

Le PLU actuel prend différentes mesures pour organiser une ville mobile durable :

Les zones de développement en extension de la ville sont en majorité bien connectées au réseau de bus, seul le site de la Vigne n'est pas à proximité immédiate d'une ligne de bus.

* **Climat, énergie et qualité de l'air :**

Les facteurs influençant la qualité de l'air et les consommations énergétiques sont liés aux modalités d'accueil de nouveaux habitants

* **Ressource en eau :**

La limitation de l'étalement urbain et la limitation de l'imperméabilisation des sols favoriseront l'infiltration des eaux pluviales et donc la qualité des eaux de surfaces

4. Analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement

1. La consommation de l'espace

Sur les 12 dernières années, l'analyse de la consommation foncière montre la consommation de **24,93 ha** il existe encore **47,5 hectares** de secteurs non urbanisés destinés à des opérations d'habitat, auxquels s'ajoutent **3,3 ha en zone U**. Pour les équipements collectifs, le foncier disponible s'élève à **7,7 ha en zone U**

Scénario tendanciel : La commune a retrouvé avec les politiques mises en oeuvre une attractivité qui risque d'induire un développement urbain sur des terrains en extension urbaine facilement mobilisable qui permettent de réaliser un potentiel estimé 1126 logements (47,5 ha avec une densité moyenne de 23,7 logements/ha). Ces terrains en extension représentent donc environ 80 % des besoins en logements.

Le projet de révision entend modérer la consommation d'espace

Le PLU inscrit une politique active en matière de gestion économe de l'espace.

Ancien POS 1989		PLU en vigueur 2013		Projet de révision		
U	603,6 ha	U	698,3 ha	U	700,4 ha	+ 2,1 ha
1NA	137,1 ha	1AU	24,5 ha	1AU	15,9 ha	- 13,5 ha
2AU	58,4 ha	2AU	26,9 ha	2AU	13,0 ha	- 13,9 ha
		A	10,4 ha	A	0 ha	-10,4 ha
N	241,8 ha	N	283,1 ha	N	314,1 ha	+ 31 ha

Le potentiel de logements issu du processus de densification urbaine est estimé à environ 715 logements, soit 55 % de l'objectif total de logements

La consommation de foncier est prévue sans développement pour les activités économiques ou les équipements publics et collectifs. La consommation foncière totale maximale s'élève à 34,3 ha, soit 23,2 ha de moins que le potentiel restant au PLU actuel (diminution de 40 %).

Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'impact de l'évolution potentielle est évité par la définition de zones inconstructibles, la limitation de l'étalement urbain et l'encadrement des secteurs de projet, est réduit par la localisation et l'optimisation des sites de projet afin de ne pas avoir à prévoir de compensation.

2. Les risques

Fougères est seulement concerné par le risque d'inondation

Scénario tendanciel : Il subsiste un risque inondation localisé

Le nouveau PLU met en place des règles en matière d'assainissement des eaux pluviales, qui s'appliquent à l'ensemble des zones

Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le développement peut augmenter le degré d'exposition des personnes et des biens en autorisant des projets, dans des espaces potentiellement soumis à ce risque, et aggraver la situation actuelle en augmentant l'intensité des événements naturels générant ces risques.

Pour les mesures prises : le PLU établit une inconstructibilité stricte (zone N) à l'intérieur des potentielles zones d'expansion des crues et limite l'étalement urbain. Le projet de gestion des eaux pluviales définit des mesures de réduction et compensation

3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

L'enjeu du nouveau PLU consiste à **préserver la richesse et la diversité biologique des milieux**, des habitats et des **corridors** de liaison ainsi que la qualité des **paysages**

Scénario tendanciel :

Le PLU actuel de Fougères assure le classement en zone naturelle d'une très grande majorité de ces espaces sensibles avec une réglementation spécifique

Le projet de révision affirme à la volonté de préserver les milieux naturels et la qualité des paysages en optimisant les outils de protection du PLU actuel et en créant une OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les projets permettant l'accueil de nouvelles populations et le développement des équipements publics impliquent localement des impacts paysagers

Le nouveau PLU vise à éviter ces impacts négatifs, en préservant les sites naturels, les paysages et l'espace accueillant les activités agricoles : les vallées et vallons, les boisements, en créant des emplacements réservés et des dispositions réglementaires

Des mesures de réduction sont mises en place dans les secteurs de projet par les OAP

Le PLU intègre une mesure de compensation spécifique pour la préservation de la trame boisée

4. Transports, déplacements et nuisances sonores

Fougères présente un profil de pôle urbain en proposant emplois, commerces, services et formation qui induisent des déplacements

Scénario tendanciel : Le PLU actuel détermine un potentiel de développement important en extension de la ville, qui auront une incidence sur les déplacements automobiles au sein de l'agglomération.

Le nouveau PLU vise à planifier les déplacements sur le long terme au travers de la localisation et de l'importance des zones de développement, du positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés...), du tracé indicatif de voiries nouvelles, ou de la mise en place d'un maillage de circulations douces... en prenant en compte les nuisances sonores

La maîtrise des consommations spatiales et la compacité urbaine évitent les déplacements
Les **OAP** associées aux **emplacements réservés** constituant un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux ou

alternatifs et des mesures de protection phonique pour les règles de construction le long des boulevards permettent de ne pas avoir à fixer des mesures de compensation

5. Climat, énergie et qualité de l'air

Dans le cadre de la révision du PLU, les enjeux sont sur la consommation énergétique de l'habitat et de la construction, des activités économiques, d'équipements / services, pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui y sont liés.

Pour la qualité de l'air, les enjeux portent sur les zones de développement, le positionnement des polarités génératrices de flux, le tracé des voiries nouvelles et la mise en place d'un maillage de circulations douces.

Le nouveau PLU en visant la compacité et en constituant un plan de déplacement cohérent via les OAP et les ER évite les impacts. Le règlement et les OAP, par les dispositions sur l'architecture et l'implantation des constructions mettent en place des mesures de réduction.

La mise en place de la RT2020 est considérée comme une mesure de compensation

6. Gestion des déchets

La gestion des déchets est organisée par le SMICTOM du Pays de Fougères

L'augmentation de la population et l'accueil de nouvelles entreprises conduira à une augmentation du volume de déchets produits sur le territoire communal.

La collecte et le traitement des déchets seront facilités par la densification urbaine prévue

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.

L'augmentation de la production de déchets ménagers pourra être compensée par la poursuite et le renforcement des mesures de sensibilisation, d'encouragement au tri et au compostage individuel et de promotion des politiques de valorisation.

7. Ressource en eau

Le développement de l'habitat et des activités est susceptible d'accroître la pollution et la pression sur la ressource en eau.

Les objectifs du PLU portent sur la préservation du réseau hydrographique, des mesures sur la gestion de l'eau potable avec l'amélioration et l'entretien du réseau de distribution, la sensibilisation des populations pour économiser l'eau potable, la prise en compte par les services gestionnaires de la disponibilité et la pérennité des ressources avant toute extension d'urbanisation ;

Le PLU a pris en considération la capacité technique de traitement des eaux usées, de l'eau potable, de gestion des eaux pluviales et la maîtrise des impacts sur les milieux naturels avant de programmer les différents espaces porteurs de développement urbain.

Les mesures de réduction sont la Limitation de l'étalement urbain les dispositions réglementaires et les dispositions sur la gestion des eaux pluviales

3-6-14 Analyse sectorielle des incidences des zones d'urbanisation future sur l'environnement et définition des mesures de réduction et de compensation

Un tableau reprend, par secteur, les incidences prévisibles et les mesures prises

3-6-15 Synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement

Le programme de suivi est présenté par thème avec pour chacun des indicateurs proposés : Consommation foncière (2 indicateurs), Trame bocagère (3 indicateurs), Réseau hydrographique et zones humides (2 indicateurs), Eaux usées et eaux potable (2 indicateurs), Eaux pluviales (2 indicateurs), transports en commun et liaisons douces (3 indicateurs), Déchets (2 indicateurs), Energie (3 indicateurs)

Pour chaque thème les modalités de suivi sont détaillées :

Effet attendu, Indicateurs de mesure de cet effet, Modalité de mesure, Fréquence de Mesure, Opérateur, Utilisation de l'indicateur

3-6-16 Résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU de Fougères

La commune de Fougères a décidé de procéder à une révision de son PLU pour l'adapter aux nouveaux enjeux urbains, se conformer aux dernières lois publiées et intégrer les prescriptions du nouveau SCOT et du nouveau PLH.

1- Choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

1. Le paysage et l'environnement :

Les différentes dispositions du PLU sont la protection des espaces, la préservation des fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau, la préservation et la recréation de la structure végétale de la commune, la gestion économe des ressources naturelles et la mise en place d'actions visant à se prémunir des risques naturels

2. L'habitat :

La prospective démographique a permis de retenir au final un projet portant Fougères à environ **5900** habitants d'ici 10 ans. Cette croissance annuelle de 1,3 % nécessite la construction d'un minimum de **130** logements / an, dont une partie est captée par le phénomène de décohabitation.

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 3 thèmes qui se combinent :

1. La préservation du patrimoine bâti :

Un inventaire patrimonial a été réalisé sur l'ensemble de la ville hors SPR. Les constructions remarquables par leur qualité architecturale et certaines typologies urbaines homogènes qui portent l'identité de certains quartiers ont été inventoriées

2. Le renouvellement urbain diffus :

Le PLU identifie plusieurs potentiels au sein du tissu urbain pour le développement de l'habitat :

- un potentiel de densification au sein des petites dents creuses (39 logements)
- un potentiel de renouvellement urbain (100 logements)
- un potentiel lié à la mobilisation des logements vacants (200 logements)
- un potentiel de mobilisation dans les espaces libres (47 logements)

à cela s'ajoute les logements programmés qui représentent 97 logements en renouvellement urbain et 111 en mobilisation des espaces libres.

Avec 715 logements anticipés sur 10 ans, le renouvellement urbain et la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine représentent 55% de la production totale de logements.

Le PLU identifie plusieurs secteurs de renouvellement initialement classés en zone U. Sur les autres secteurs, le renouvellement urbain est assuré par une adaptation du règlement afin de favoriser la densification

3. Le développement des quartiers d'habitat :

Trois secteurs de développement de l'habitat sont prévus en extension : 529 logements sur le secteur de Paron, 152 logements sur le secteur de la Forairie, 68 logements sur le secteur de la Placardière. Le nouveau PLU intègre ainsi un potentiel de 585 logements dans les 10 ans du PLU puis éventuellement 200 logements au-delà.

Les politiques menées sur le front du logement reposent sur trois propositions :

- o réduire la vacance et encourager la réhabilitation de logements anciens laissés vacants

- 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

- o créer de nouveaux logements sur des terrains non urbanisés encore disponibles

3. L'activité économique :

Les dispositions prises dans le PLU visent à renforcer et à développer les activités existantes, en optimisant les surfaces aménagées dans les parcs d'activités, en améliorant la qualité architecturale des nouveaux projets et le traitement paysager, afin de renforcer la qualité paysagère et architecturale de ces espaces. Il encadre les implantations commerciales nouvelles au sein des parcs d'activités en distinguant deux types de secteur pour les zones UA dédiées à l'activité et encadre les possibilités d'implantation commerciale concurrençant le centre-ville.

Une quarantaine de friches d'activités ou bâtiments peuvent présenter un intérêt patrimonial et faire l'objet de reconversions vers des programmes de logements ou bien vers des usages commerciaux, tertiaires ou bien dans le domaine culturel ou artistique.

Le PLU énonce des leviers de développement économique liés au tourisme et à la culture et propose des actions complémentaires en matière d'urbanisme.

4. Les déplacements et les liaisons inter-quartiers :

Le projet de développement tient compte du circuit de transport en commun pour favoriser la qualité de la desserte et le développement du commerce, mais aussi pour orienter la localisation des espaces de développement, notamment des quartiers d'habitat.

Les modes doux, sont favorisés avec une trame piétonne rendue lisible et sécurisée, des pistes cyclables connectées aux communes voisines mais aussi à la forêt ;

- étendre la zone 30

2- Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU,

Le nouveau PLU vise à réduire les zones d'extension de l'urbanisation et ainsi garantir un projet économe en espace foncier. La très forte diminution des zones AU (- 27.4 ha, soit - 43,77%) s'explique par deux évolutions importantes du zonage :

- classement en zone U des secteurs déjà urbanisés, initialement classés en zone 1AU.

- déclassement de plusieurs zones AU jugées inutiles et excédentaires par rapport aux besoins de la commune à une échéance de 10 ans. Ces zones retournent à une vocation naturelle.

Le PLU ne crée aucune nouvelle zone A en extension d'urbanisation, sauf évolution limitée du tracé de la Forairie.

La consommation foncière maximale permise par le PLU s'élève à 13.88 ha, alors qu'elle avait été de 16 ha entre 2011 et 2021

Des tableaux de synthèse permettent de prendre connaissance de différentes règles qui s'appliquent pour chaque zone, mais aussi les principales évolutions apportées par rapport au PLU

actuel. Une cartographie pour chaque tableau permet de situer ces zones sur le territoire communal.

Enfin, le rapport de présentation présente les données actualisées et la portée juridique des autres éléments réglementaires inscrits sur le document de zonage.

Justification du projet au regard de la législation :

* Prise en compte de la loi ALUR :

* Prise en compte de la loi Climat et Résilience

Fougères a intégré la notion de modération de la consommation d'espace dans son PLU.

3- Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement,

Les incidences du projet sur l'environnement sont comparées par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario au fil de l'eau.

Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement :

1. La consommation de l'espace :

La mise en œuvre du PLU améliore le scénario tendanciel, en maîtrisant la consommation d'espace agricole et naturel.

L'optimisation des capacités de densification dans les espaces s'appuie sur une réglementation adaptée à cet objectif avec un volet patrimonial qui assure une densification urbaine respectueuse du patrimoine. 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 estimé pour les 10 prochaines années. Au sein des zones en extension urbaine, une densité minimale de 30 logements/ha garantit une utilisation économe de ce foncier tout en permettant la réalisation d'opérations d'habitat diversifiées.

2. Les risques :

Le nouveau PLU conserve les dispositions réglementaires existantes pour les zones inondables, en clarifiant la réglementation qui s'y applique, conserve les zones naturelles inconstructibles et réduit les zones en extension d'urbanisation permettant ainsi de limiter les zones artificialisées.

Le nouveau PLU conserve le schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, permettant de maîtriser l'impact des principaux projets. Il complète aussi le règlement et les OAP sur ce thème, par l'ajout de recommandations

3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

Le nouveau PLU met en place des outils réglementaires adaptés à la réalité des sites pour la maîtrise de l'urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages, et l'édiction de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tout projet

4. Transports, déplacements et nuisances sonores

Le projet de développement de Fougères, notamment la construction de nouveaux logements, accroît les besoins de déplacements dans et entre les polarités urbaines de la ville pour lequel le PLU propose des solutions de report de la voiture individuelle vers des modes doux ou alternatifs. La création de plusieurs liaisons douces structurantes au sein de l'agglomération et le projet d'implantation du PEM sur la place de la République sont aussi des actions favorables.

5. Climat, énergie et qualité de l'air

La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités et d'équipements nouveaux va générer de nouveaux besoins en énergie et l'émission de polluants dans l'air.

Le caractère limité des développements envisagés et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettent de compenser ces nouveaux rejets, les effets sur la qualité de l'air seront maîtrisés et donc qualifiés de légèrement négatifs. Le

projet de développement vise une répartition équilibrée entre les zones de projet en renouvellement urbain et celles en extension urbaine.

L'augmentation des besoins sera compensée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'impose la réglementation environnementale RE 2020.

6. Gestion des déchets

Le projet de développement augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Le caractère mesuré des développements envisagés, les politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et au vu des capacités de traitement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions actuelles de gestion de déchets sur la commune.

7. Ressource en eau

La croissance programmée de la population et l'accueil d'activités ou d'équipements nouveaux va augmenter les besoins liés à l'eau mais le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux) actuel sera à même de répondre aux besoins futurs. Le schéma directeur des eaux pluviales, les prescriptions réglementaires du PLU et les différentes orientations prises pour la protection du réseau hydrographique et des zones humides permettent des actions concertées et mutualisées.

Le PLU a démontré l'absence d'incidences notables sur les sites Natura 2000, avec le classement de ces milieux en Espaces Naturels Remarquables et un développement urbain limité dans les secteurs les plus proches de cet espace.

3-7 PADD

Afin de traiter la question des grands équilibres de développement à l'échelle de la commune la méthode retenue aborde en premier l'environnement afin de travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour définir préalablement les espaces naturels à préserver en périphérie ou au sein de la ville. Ensuite, les thèmes de l'habitat, du développement économique, des modalités de déplacements et du cadre de vie sont élaborés à partir de ce préalable environnemental.

3-7-1 Renforcer la place de la nature en ville :

Le projet environnemental se construit autour de 3 idées maîtresses :

- préserver les espaces naturels présentant une grande valeur écologique et paysagère en garantissant leur pérennité sur le long terme.
- protéger les éléments naturels dans les zones naturelles précédemment identifiées.
- promouvoir une ville compacte qui garantisse la préservation des zones naturelles par une gestion économe des sols et qui rapproche les habitants des lieux de travail et des lieux de vie afin de permettre aux habitants de trouver des alternatives crédibles aux déplacements automobiles

1. Protéger et valoriser le patrimoine naturel en lien avec la trame bleue

Le PADD affiche une volonté de préservation des trois vallées d'intérêt écologique.

Cette trame bleue permet de définir des corridors naturels qui parcourent les espaces agricoles et se prolongent jusqu'au centre de la ville.

2. Préserver et recréer la structure végétale présente sur la commune

Le PLU vise à assurer la préservation de la trame boisée en proposant des mesures de protections graduelles, compatibles avec la mise en valeur des autres enjeux patrimoniaux.

La préservation de cette trame verte sous ses différentes formes sera assurée selon deux modalités réglementaires :

- pour les boisements d'intérêt et principales haies, le PLU s'appuiera sur la désignation d'espaces boisés classés (EBC).
- pour le linéaire bocager mais aussi pour les arbres remarquables identifiés dans la ville, un repérage assorti d'un régime de protection renforcée permet de concilier leur conservation et leur développement. Le développement et l'aménagement de la ville doivent aussi être l'occasion de renforcer cette trame verte. Des dispositions sont prises en ce sens dans les secteurs de projets, notamment ceux situés en périphérie de la ville en engageant un effort de paysage-ment et de requalification des entrées de ville.

3. Renforcer les corridors écologiques parcourant la commune

Le PLU conforte les corridors écologiques par un renforcement de la trame verte et bleue. En particulier, la ville s'est engagée pour la restauration du bon état écologique du Nançon.

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

Le PLU prend des engagements pour conserver la mise en relation directe entre ville et campagne tout en formalisant des limites urbaines étanches préservant les zones naturelles. Les moyens mis en oeuvre sont le renforcement des liaisons actives vers les vallées ou la campagne, la préservation des cônes de vue vers le grand paysage mais aussi le traitement paysa-ger des zones en extension urbaine.

5. Garantir des espaces verts de proximité

L'objectif est de renforcer le maillage d'espaces verts publics à partir des entités de quartiers et de préserver des zones calmes dans ces jardins afin de créer des zones source de biodiversité et d'améliorer le cadre de vie de certains quartiers

6. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels

L'enjeu majeur est l'adaptation du projet de développement à la capacité d'accueil du terri-toire :

- la ressource en eau est protégée dans son espace naturel (préservation des fonds de vallées, et notamment des zones humides et des boisements qui s'y trouvent) et par un bon fonctionnement des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. La logique de développement urbain prévue répond à cet enjeu en recentrant le déve-loppement sur les secteurs agglomérés existants, ce qui limite la création de nouveaux réseaux induits par les extensions d'urbanisation.

La maîtrise des eaux pluviales est le deuxième enjeu majeur sur ce thème de l'eau. Les eaux pluviales doivent être maîtrisées, pour éviter le ruissellement et les inondations. Elles constituent également une ressource, pour les nappes phréatiques comme pour les particuliers qui peuvent les réutiliser.

Le PADD affiche comme objectif d'actualiser les outils existants en matière de gestion des eaux pluviales sur les données quantitatives, de promouvoir une gestion différenciée des eaux pluviales dans les zones urbanisées, mais aussi dans les nouveaux secteurs de projet.

- les nuisances dans le domaine de l'air et du bruit sont en majorité liées à la circulation automobile. Des aménagements permettent de réduire efficacement la vitesse des véhicules et donc les nuisances sonores induites.

Le volet particulier sur les déplacements actifs (piéton-cycles) avec le plan vélo présente les mesures prises pour réduire les déplacements routiers intra-urbains, mais aussi vers les es-paces périphériques

- Le nouveau PLU maintient des dispositions réglementaires de non constructibilité sur les différents espaces à risque inondation en complément des dispositions prises pour maîtriser les eaux pluviales issues des nouvelles opérations d'urbanisme.

3-7-2 Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération :

Les orientations du PLU visent à optimiser l'environnement des entreprises et à équilibrer le développement artisanal et commercial à l'échelle de la commune :

1. Optimiser les zones d'activités en utilisant le potentiel de développement existant du territoire jugé suffisant pour les 10 prochaines années.

2. Valoriser l'image des espaces d'activités qui font l'objet de prescriptions particulières pour guider les évolutions futures en améliorant les espaces extérieurs et l'architecture

3 . Soutenir l'économie résidentielle pour développer l'emploi

Fougères conforte son développement économique en mobilisant les leviers touristiques et culturels. Avec son PADD la ville valorise ses atouts touristiques et renforce l'attractivité du centre-ville par différentes actions complémentaires en matière d'urbanisme :

- Conforte l'activité des services publics et les pôles commerciaux de proximité en assurant leur maintien dans le centre-ville ou sa périphérie, mais aussi en améliorant leur lisibilité et leur accessibilité ;

- Offre une typologie de logements diversifiés et innovants afin d'accueillir de nouvelles populations.

Ces objectifs se traduisent par des orientations spécifiques déclinées dans le PADD.

3-7-3 Développer les usages de proximité :

1. Conforter et développer le centre-ville

Le PLU confirme la nécessité de favoriser la lisibilité du centre-ville et la continuité des rues commerçantes par la réalisation de perméabilités entre les îlots du centre-ville , la restructuration de l'espace public et la structuration d'une rue commerçante dominante (Bld Jean Jaurès), lieu de destination privilégié et lien entre les îlots.

Ces orientations intègrent aussi des objectifs d'aménagement des espaces publics favorisant les mobilités actives dans le centre-ville mais aussi en direction des différents quartiers de la ville. L'accessibilité au centre-ville par le réseau de transport en commun est aussi un objectif majeur avec la création d'un pôle d'échange multimodal dont les études sont en cours.

2. Conforter les pôles de proximité

Cette orientation du PADD se décline en plusieurs axes:

- restreindre les possibilités de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, notamment dans le centre-ville ;

- aménager l'espace public et les modalités d'accès en facilitant les circulations actives et en améliorant les conditions de stationnement à proximité ;

- limiter les implantations commerciales hors de ces pôles pour ne pas faire émerger de nouvelles centralités

Le PLU doit aussi favoriser la production de logements sur les espaces proches de ces pôles, ou tout au moins à faciliter leur accès et leur fréquentation.

3 . Développer les services et les équipements

En complémentarité des équipements existants, la ville s'attache à garantir un nombre d'équipements suffisants et adaptés aux besoins de toute sa population

Le PLU affirme la volonté de conserver une offre diversifiée d'équipements collectifs sur la ville notamment pour les sites englobant les principaux équipements existants tels que le centre hospitalier, les équipements scolaires ou bien les équipements sportifs.

3-7-4. Développer l'offre d'habitat

1. Prospective démographique et objectifs de production de logements :

Le PLU doit garantir un développement durable et équilibré du territoire, s'insérant dans la

politique de l'habitat portée par Fougères Agglomération.

Le PLU s'insère dans le cadre du PLH pour déterminer un objectif annuel de production de logements proche de 130 logements/an, permettant de dimensionner son projet de développement pour les 10 prochaines années. La réalisation de cet objectif induirait une croissance démographique annuelle estimée à 0,90%, et porterait Fougères à une population d'environ 22 500 habitants en 2031. Ce potentiel total sur 10 ans s'inscrit dans le prolongement du rythme de développement démographique observé ces dernières années sur Fougères, mais aussi dans la manière selon laquelle la ville a organisé son développement urbain. Le nouveau PLU met en effet en place une politique d'économie de l'espace en associant une grande maîtrise de la densité dans les futures opérations d'habitat, et un effort confirmé pour favoriser un processus de renouvellement urbain,

Ces objectifs quantitatifs sur 10 ans sont aussi accompagnés d'objectifs qualitatifs :

- Assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population

Les options prises dans le PLU en matière de construction de logements doivent permettre de participer au renouvellement de la population communale et au développement démographique de l'agglomération.

- Anticiper le processus de desserrement familial

La prospective estime à 293 unités le nombre de résidences principales qui seront consommées en 10 ans par le phénomène de desserrement familial

- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir

La ville doit offrir des logements qui répondent à la demande individuelle, mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché et diversifiée en proposant une variété de typologies de logements.

- Garantir la mixité sociale et générationnelle

La mixité générationnelle peut être atteinte par la réalisation d'une diversité de logements avec une offre nouvelle adaptée aux besoins particuliers d'une population vieillissante ainsi de faciliter un processus de parcours résidentiel sur la commune.

Ces différents objectifs s'inscrivent dans une politique globale de maîtrise des extensions urbaines dans un objectif d'économie de l'espace.

2. Projet spatial de développement de l'habitat :

Le PLU est l'occasion de conforter un modèle de développement urbain vertueux dans une logique plus globale de construction d'une ville compacte et fonctionnelle en conservant l'identité de chaque quartier et en soignant les liaisons entre ces quartiers.

Ce projet de développement du parc de logements peut se réaliser sous deux formes :

- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain sur certains secteurs stratégiques définis dans le PLU.

- identification de sites adaptés à l'accueil de nouvelles opérations d'urbanisation en périphérie de l'aire agglomérée.

Le projet urbain identifie des quartiers patrimoniaux, permettant ainsi de définir des règles pour une bonne intégration des nouvelles constructions.

Fougères joue la carte du renouvellement urbain en favorisant des opérations d'habitat dense aux formes urbaines innovantes.

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

o favoriser la création de nouveaux logements en ville grâce à des opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu bâti, en utilisant notamment le potentiel des dents creuses et des friches industrielles et artisanales ;

o créer de nouveaux logements sur des terrains non urbanisés encore disponibles, dans un souci d'économie du foncier.

1. la mobilisation d'une partie des logements vacants

La ville de Fougères souhaite porter ce potentiel à une vingtaine de logements vides remobilisés par an, soit 200 sur la durée du PLU.

2. Le renouvellement urbain

Ce potentiel est estimé à 240 nouveaux logements, le diagnostic urbain et architectural a permis d'identifier des sites d'enjeux selon deux catégories :

- des friches d'activités ou d'équipements présentant un enjeu de par la qualité architecturale de la construction ou bien de par le foncier associé
- des espaces urbains pouvant permettre une requalification (parking, jardins, activité).

Les principes définis sont :

- Les volumétries de ces logements devront répondre à cet objectif de densité en assurant une bonne insertion dans le paysage urbain mais aussi une préservation de l'environnement bâti
- Les futurs îlots urbains devront être aménagés en conservant des perméabilités ouvertes vers l'extérieur afin de faciliter le fonctionnement avec le coeur de ville,

Le processus de renouvellement urbain doit permettre la réalisation d'environ 275 logements, dont une partie est en cours de réalisation.

Le PLU assure la souplesse nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment ou pour permettre une adaptation de la taille des logements. La réglementation a été redéfinie pour permettre cette densification nécessaire de la ville, en s'adaptant à la nature du tissu urbain environnant tout en préservant les quartiers les plus patrimoniaux

3. Accompagner la construction de nouveaux quartiers d'habitat dans une logique de limitation des extensions urbaines

La définition de secteurs de développement complémentaire passe par la recherche de sites répondant aux objectifs de développement durable suivants :

- développement urbain à proximité du coeur d'agglomération pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces ;
- développement urbain compact pour économiser l'espace ;
- développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement, intégrant les entités naturelles des sites comme un élément de composition du projet ;
- développement urbain préservant l'activité agricole et les espaces naturels bordant la ville.

Le PLU actuel de Fougères offre des possibilités de construction en extension urbaine sur 3 sites d'urbanisation future : la Placardière, Paron, et la Forairie.

Les secteurs de projet inscrits en extension d'urbanisation à court ou moyen terme représentent une superficie de 15,9 ha. Sur la durée du nouveau PLU, 28,9 ha sont inscrits en extension.

Dans les futures opérations d'habitat en extension, des options de diversification des logements sont prises comme en densification. Des seuils minimums de 30, 60, voire 100 logements par hectare sont fixés pour chaque secteur de projet de la commune. La densité minimale moyenne sur l'ensemble des zones AU, s'élève à 34,2 logements/ha.

Le PLU fixe donc bien des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport au PLU actuel, en réduisant de -44% les secteurs de développement en extension de l'urbanisation, et en augmentant de 50 % la densité minimale dans les opérations de logements.

3-7-5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères :

Le patrimoine sera valorisé à la fois pour renforcer l'attractivité touristique mais aussi pour favoriser la cohésion sociale autour des valeurs fortes de la ville :

1. Préserver l'écrin paysager autour du château et les vues emblématiques

Le PLU veillera à préserver l'écrin paysager aux abords du site du Château et de la ville haute en identifiant des cônes de vues et en préservant des vues, en conservant le lien visuel avec la campagne environnante au Nord et au Sud de la ville.

Les liaisons existantes entre ville et nature doivent être confortées, notamment au sein des deux vallées où des espaces naturels sont préservés.

2. Préserver le patrimoine bâti traditionnel

Le PLU s'attache à protéger des éléments d'architecture qui se trouvent hors des périmètres réglementaires, en identifiant des constructions de différents types mais aussi les typologies urbaines qui donnent une homogénéité urbaine à certains quartiers.

Des prescriptions particulières sont ainsi appliquées aux constructions patrimoniales identifiées

3. Accompagner et maîtriser le processus de renouvellement urbain grâce aux règles d'urbanisme

Les nouveaux zonages et règlements du PLU ont été adaptés pour répondre à l'enjeu d'une densification maîtrisée de la ville, en actualisant le règlement morphologique actuel.

4. Encourager les itinéraires touristiques

L'objectif est donc de permettre de meilleures relations entre les monuments en menant une réflexion sur la vocation des bas jardins et des liaisons avec le jardin public, en étudiant la requalification de la rue de la Pinterie pour la rendre plus attractive et faciliter l'accès à la haute ville, en repensant la politique d'accueil des véhicules à proximité du château, en créant un parcours lisible et dédié aux piétons entre tous les monuments remarquables.

3-7-6 Favoriser et développer la mobilité :

Le volet «mobilité » du PADD s'articule autour de trois thèmes :

1. Maîtriser les déplacements automobiles et favoriser les transports en commun

Le projet de développement tient compte du circuit de transport en commun pour favoriser la qualité de la desserte et le développement du commerce et pour orienter la localisation des espaces de développement. Des réflexions ont été menées pour programmer l'implantation d'un pôle d'échange multimodal (PEM) sur la ville, associant les déplacements urbains et interurbains, mais aussi les déplacements scolaires.

2. Favoriser l'accès au centre-ville et aux commerces

Les principales propositions pour améliorer la qualité de l'accessibilité au centre-ville sont :

- favoriser un partage équitable de l'espace public entre automobile, piéton, cycles et transports publics ;
- favoriser une rotation importante du stationnement sur la zone bleue, les emplacements d'arrêt minute, et les parkings payants ;
- améliorer la signalisation des parkings existants, leur accessibilité et leur environnement paysager.

3. Renforcer l'armature piétonne et cyclable

Il s'agit de favoriser les modes de déplacements actifs afin de réduire l'empreinte carbone et Plusieurs orientations sont traduites dans les politiques d'aménagement de la commune :

- organiser une trame piétonne à l'échelle de la ville hiérarchisée et lisible. Ce réseau s'appuie sur des axes structurants;
- prolonger ce réseau dans la traversée du centre-ville (partager la rue) ;

- sécuriser le réseau notamment dans les intersections avec les voies circulées ;
- développer l'aménagement de pistes cyclables à l'échelle du territoire communal et le connecter aux communes voisines mais aussi à la forêt ;
- étendre la zone 30.

3-7-7 Développer le territoire de manière économe en énergie :

Pour répondre aux enjeux énergétiques et climatiques, le PLU prend plusieurs dispositions pour organiser son développement futur.

- Favoriser l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables par une orientation optimisée des nouvelles constructions, encadrée par des dispositions réglementaires selon les enjeux patrimoniaux des différents quartiers ;
 - Adapter le règlement pour permettre l'évolution des logements existants
 - Adapter le projet de développement à la desserte par le réseau de transport en commun
 - Favoriser le recours aux mobilités actives en améliorant les conditions de déplacement
- Dans le PLU, ces dispositions sont à la fois traduites de manière réglementaires et prescriptives, et font l'objet de préconisations dans le cadre d'une OAP thématique dédiée.

3-8 OAP

2-8-1 OAP sectorielles

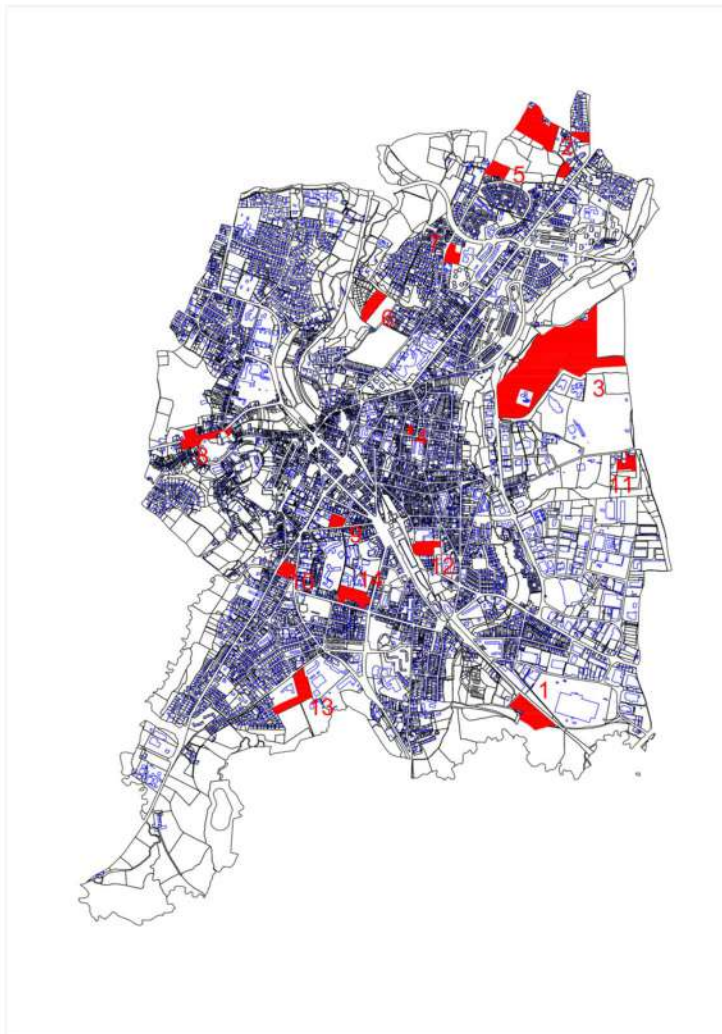


Tableau des prescriptions en matière de densité urbaine (zones d'habitat)

Secteur	Surface site	Surface réellement aménageable et destinée à l'habitat*	Densité urbaine minimale (logements)	Nombre de logements minimum attendus
Secteur 1 : La Placardière	2,67 ha	2,26 ha	30 logements/ ha	68 logements
Secteur 2 : Chemin du Patis	5,38 ha	5,04 ha	30 logements/ ha	152 logements
Secteur 3 : Paron	20,18 ha	17,8 ha (1,53 ha sont dédiés aux équipements collectifs)	30 logements/ ha	529 logements
Secteur 4 : Rue Chanzy	0,15 ha	0,15 ha	60 logements/ ha	9 logements
Secteur 5 : La Forairie Sud	0,94 ha	0,94 ha	30 logements/ ha	28 logements
Secteur 8 : Ilot ancienne usine Minelli	0,56 ha	0,46 ha	100 logements/ ha	46 logements**
Secteur 9 : Ilot ancienne usine Bertin	0,78 ha	0,65 ha	100 logements/ ha	65 logements**
Secteur 10 : La Chapelle Janson	1,00 ha	1,00 ha	30 logements/ ha	21 logements
Secteur 12 : La Bayette Enfumée	1,93 ha	1,93 ha	30 logements/ ha	62 logements
Secteur 13 : Ancienne usine JB Martin	1,55 ha	1,32 ha	100 logements/ ha	155 logements
Moyenne / total	35,14 ha	31,55 ha	36,0 logements/ ha	1135 logements

3-8-2 OAP thématiques

1-Mesures de protection du patrimoine bâti inscrites dans le règlement du PLU pour les bâtiments majeurs et remarquables :

1. Réglementation générale inscrite dans l'article 10 des dispositions générales du règlement :

L'article 10 des dispositions générales du règlement détermine des règles spécifiques pour les constructions qui font l'objet d'une identification sur le document graphique.

Certaines règles sont communes pour les abords des bâtiments majeurs et pour les bâtiments remarquables

D'autres règles concernant la « démolition - reconstruction » sont **spécifiques** selon la catégorie **bâtiment majeur ou bâtiment remarquable**

2. Réglementation spécifique inscrite dans des fiches propres à chaque site :

9 fiches réglementaires ont été rédigées pour certains bâtiments qui nécessitent une réglementation spécifique complémentaire.

Chaque fiche expose un diagnostic du bâtiment (histoire, morphogenèse) puis définit des prescriptions, recommandations ou orientations de projet permettant d'encadrer les travaux futurs pouvant être autorisés sur ces constructions

Pour les bâtiments majeurs, 3 bâtiments

Pour les bâtiments remarquables, 6 sites ou bâtiments

1- OAP thématique sur le patrimoine :

1. Recommandations générales sur le bâti traditionnel Fougerais :

Une présentation des caractéristiques permet de comprendre les spécificités de ces constructions et les critères pour améliorer la performance énergétique (12 pages)

2. OAP patrimoniale sur des bâtiments patrimoniaux majeurs ou remarquables :

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 : 1 bâtiment majeur, 1 bâtiment remarquable,

3. OAP patrimoniale sur des bâtiments patrimoniaux ordinaires : Ces prescriptions et de recommandations sont seulement applicables aux constructions patrimoniales ordinaires sur le quartier de Bonabry (zone UCd)

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

Le PCAET de Fougères Agglomération met en évidence l'importance des enjeux de l'urbanisme dans les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique :
L'aménagement du territoire doit désormais répondre à l'enjeu de la transition énergétique
Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné.

1- Gestion de l'énergie dans les opérations d'urbanisme et dans les bâtiments : Favoriser la conception bioclimatique

- A l'échelle du quartier : organisation Nord-Sud, gestion des masques, confort d'été, plantation d'arbres,
- A l'échelle du bâtiment : conception architecturale, optimisation des apports solaires, favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Les préconisations pour un projet d'aménagement bioclimatique

Pour les projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de rénovation, il sera recherché l'application de l'ensemble des principes du bioclimatisme

Optimiser la sobriété énergétique

Afin de donner la priorité à la **performance de l'enveloppe du bâtiment**, il est conseillé de mettre l'accent sur les niveaux d'isolation des parois en construction et rénovation.
Toutefois, cette solution n'est pas applicable dans certains quartiers de grande valeur patrimoniale car elle ne permet de conserver l'esthétisme des façades existantes.

Développer les énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

L'intégration de ces ENR peut être réalisée à l'échelle d'un îlot d'habitation ou d'un quartier
Le cadastre solaire de la Ville de Fougères a été réalisé et permet, gratuitement, le calcul du potentiel des surfaces de toitures

Il est recommandé de concevoir des bâtiments permettant de recevoir (éventuellement ultérieurement) des panneaux photovoltaïques :

Dans le cas de l'autoconsommation, l'attention devra se porter sur l'adéquation entre le moment de production et le moment de consommation.

Les bonnes intégrations des panneaux solaires en toiture reposent sur une conformité aux normes et réglementations locales. Le recours aux ombrières photovoltaïques est encouragé dans la mesure où elles offrent un double usage : production d'énergie renouvelable et stationnement automobile.

Intégrer l'impact environnemental et énergétique des matériaux

Pour limiter le recours à des matériaux mobilisant des énergies fossiles pour leur fabrication et/ou leur transport, il est recommandé de choisir des matériaux biosourcés et/ou issus du recyclage ou recyclables pour anticiper les déconstructions.

En raison de besoins importants en énergie, de l'emploi de ressources en voie d'appauvrissement pour leur fabrication et/ou de leur effet destructeur sur la couche d'ozone, certains matériaux sont fortement déconseillés :

Adaptation au changement climatique par la diminution des Ilots de Chaleur Urbains

Eviter l'artificialisation des sols en privilégiant les revêtements à fort potentiel de rafraîchissement. Optimiser les formes urbaines

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.

En cas de démolition portant sur des friches industrielles, en préalable à celle-ci, un inventaire écologique d'une durée minimum 6 mois, sera demandé.

Des préconisations d'aménagement complémentaires portent sur la mise en place de nichoirs, gîtes et abris, la végétalisation du bâti, les surfaces vitrées, les éléments qui peuvent s'avérer dangereux pour la faune et ceux qui peuvent favoriser la biodiversité aux abords du bâti

3-8-3 Règlement

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

* 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

Evolutions réglementaires liées à la prise en compte des enjeux architecturaux et patrimoniaux.

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.

* Création d'une zone UCd spécifique au quartier de Bonabry

* Adaptation de la réglementation encadrant l'aspect extérieur des constructions.

Présentation des dispositions réglementaires par zone :

UC La zone urbaine centrale "diversifiée"

UD La zone urbaine bordant les axes d'entrée de ville

UE La zone urbaine "diversifiée" plus récente

UO La zone urbaine correspondante aux secteurs de projet

UG Les zones urbaines ayant vocation spécifique à accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics

UA Les zones urbaines ayant vocation spécifique à accueillir les activités économiques
1AU Les zones d'urbanisation future
2AU Les réserves foncières
NPa espaces naturels ou semi-naturels à protéger. enjeux environnementaux et paysagers et espaces identifiés au titre des zones humides
NPb présentant un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger, et autorisant les activités agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
NL à vocation de loisirs, parcs et jardins familiaux et des secteurs d'accueil touristique.
Nz secteur concerné par le périmètre du SPR.

Annexes

Règlement des EBC
Règlement des ER
Liste des plantes invasives interdites
Inventaire du patrimoine arboré remarquable
Fiches de recommandations et prescriptions architecturales concernant certaines constructions patrimoniales

3-8-4 Autres documents du dossier

Documents graphiques

Règlement graphique (plan détaillé) et Plan zonage (plan synthétique)
Tableau des emplacements réservés
Repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone N
Plan inventaire du bâti patrimonial

Annexes

Plan des servitudes d'utilité publique : Périmètres de protection de captage et site Patrimonial Remarquable

1) Conservation du patrimoine

AC1 Servitude de protection des monuments historiques: dont Chapelle Saint-Pierre d'Iné

AC2 Servitude de protection des monuments naturels

EL7 Servitude d'alignement

T1 Servitudes relatives aux chemins de fer : propriétés riveraines de la Ligne Vitré - Fougères

INT1 Servitude au voisinage des cimetières

A4 Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux.

A8 Servitudes résultant des travaux de boisement et reboisement exécutés : Contrat FFN

2) Servitudes relatives à la sécurité et la salubrité publique

EL11 Servitudes relatives à la RD 706 classée voie à grande circulation.

A 5 Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

T7 Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes

3) Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

AS1 Servitudes liées aux périmètres de protection des eaux potables : Captage de Fontaine la Chèze sur le Nançon

I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :

4) Communications électroniques

PT1 Servitudes relatives à la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques : Station Lécousse/La Butte , Station Fougères/Colline de Rille et Station Lécousse/La Butte

PT2 Servitudes relatives à la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : Station de Fougères/Rillé
 ZPPAUP (AC4 Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) :
 Règlement

4 - Consultation de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées

4-1 Procédure de notification

Conformément aux dispositions des articles L153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire a bien notifié le projet de révision aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

La commune a envoyé un courrier de consultation aux PPA et PPC de la liste ci-dessous :

PPA	Date envoi notification	Date avis	Avis et observations
Services de l'Etat			
Préfecture d'Ille et Vilaine - Direction départementale des territoires et de la mer	16/7/24	30/9/24	Favorable avec réserves et recommandations
CDPENAF (DDTM – service MOTDDP)	16/7/24	4/10/24	Avis défavorable
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE Bretagne)	16/7/24	27/9/24	Recommandations et observations
Personnes publiques autres que l'Etat			
Conseil départemental	16/7/24	22/10/24	Recommandations
Conseil Régional	16/7/24	-	
Chambre d'agriculture	16/7/24	14/10/24	Défavorable
CMA	16/7/24	9/9/24	Favorable avec réserves et remarques
CCI	16/7/24	27/9/24	Favorable avec une réserve
SAGE Couesnon		28/08/24	Favorable avec une réserve
Fougères AGGLO	16/7/24	10/10/24	Favorable avec recommandations:
Fougères Habitat	16/7/24		
RTE	Transmis par DDTM	05/08/24	Avis favorable avec observations

SCoT Fougères	16/7/24	17/9/24	Information sur le foncier
Communes limitrophes : consultées			
Commune Laignelet	16/7/24	09/01/25	Observations
Commune La Selle en Luitré	16/7/24	18/9/24	Favorable
Commune de Beaucé	16/7/24	-	
Commune Lécousse	16/7/24	11/09/24	2 demandes
Commune de Javené	16/7/24	-	

4.2 Observations formulées par l’Autorité Environnementale et les Personnes Publiques

Avis	
Nom	Commentaires
Conseil départemental	Recommandations : Le diagnostic paysage doit se référer à l’atlas départemental, renforcer dans les OAP les orientations de réduction des ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d’eau et de compensation des impacts, compléter le diagnostic et les enjeux paysagers
DDTM 35	<p>Réserves</p> <ul style="list-style-type: none"> -actualiser le rapport de présentation par des données récentes et justifier 0,82 % de croissance récente -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 -revoir à la baisse la consommation foncière en U et 1AU afin qu’elle soit inférieure à la consommation effective passée -présenter la situation récente et tendancielle en matière de consommation en eau potable du territoire. -prendre comme référence la cartographie des cours d’eau du site de l’État - insérer dans le règlement la marge de recul, de 10 m par rapport aux rives des cours d’eau -Zone humides revoir la rédaction et l’inventaire chemin du Pâtis -revoir la protection des boisements existants et des éléments de protection du milieu - préciser l’augmentation de la charge de la STEP par rapport à ses capacités - voir l’acceptabilité pour l’installation de piscines -Prendre en compte les données émissions de GES et qualité de l’air et les enjeux énergie se référer au PCAET pour l’OAP énergie -Prendre en compte dans le règlement les dispositions pour la mobilité -revoir le tracé des zones inondables
DRAC	Réserve : Prendre en compte les informations actualisées relatives à la protection du patrimoine archéologique et les remarques sur la réglementation
CDPENAF 35	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.

MRAe	<p>L'Ae recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> -reprendre le diagnostic et l'état initial de l'environnement en actualisant les données et en complétant les thématiques assainissement et biodiversité pour les secteurs d'urbanisation prévus en extension ; -dégager les enjeux actualisés en prenant en compte le contexte intercommunal. -présenter des scénarios alternatifs tenant compte des objectifs et des enjeux dégagés dans le cadre d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement actualisés, et d'expliquer les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et de l'analyse des incidences -justifier les besoins en logements au regard du développement de l'urbanisation de l'intégralité du pôle urbain de Fougères, et traduire les volontés en matière de priorisation et de typologie de logements -compléter les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides et boisements identifiés, -caractériser les effets actuels et futurs, sur les milieux récepteurs, des rejets des systèmes d'assainissement collectif et non collectif. - évaluer l'incidence du projet sur le cycle de l'eau -intégrer pour l'énergie des mesures plus prescriptives pour les constructions nouvelles,
SCoT pays de Fougères	<p>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</p>
AGGLO Fougères	<p>Recommandations Mobilités: détailler la place du cycle dans les OAP sectorielles, prévoir des règles pour le stationnement dans les zones commerciales et hôtelières et actualiser certaines données du diagnostic. Habitat : la croissance démographique de 1% /an était l'objectif ambitieux. La réduction de 30 logts vacants/ an est un minimum. Environnement : reprendre la cartographie des cours d'eau, limiter les ERP en zone inondable, actualiser les données. Proposer un site d'accueil des gens du voyage</p>
CA / DT 35	<p>Pas de prise en compte de l'activité agricole : Centre équestre en UG à mettre en A, 15,6% de la surface communale déclarée à la PAC à mettre en A. Variation sur les chiffres cités. Règlement : Corriger la rédaction en Npb et revoir le cas des CUMA. Compléter le rapport de présentation avec les évolutions 2021-2024. Densité trop faible dans les zones AU. Projet consommateur de ZAN.</p>
CMA	<p>Remarques et réserves : Dans le rapport, non prise en compte de l'artisanat notamment dans les projets pour les friches industrielles. Dans le PADD préciser l'évolution prévue de l'implantation de l'activité artisanale notamment dans le règlement ; Dans les OAP anciens sites industriels envisager une composante artisanale</p>
CCI	<p>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</p>
RTE	<p>Demande de reporter dans les annexes les servitudes I4 et apporter des précisions dans le règlement, relatives aux servitudes apportées par le réseau de transport public d'électricité.</p>
SAGE Couesnon	<p>Favorable sous réserve de reporter l'inventaire officiel des cours d'eau dans le règlement graphique Recommandations : revoir les règles d'implantation et rénovation des constructions par rapport aux cours d'eau, rappeler les règles d'analyse des demandes notamment</p>

Commune de Lécousse	pour le défrichement, de non constructibilité et d'entretien ou d'exploitation. Quelques remarques sur le vocabulaire utilisé. Vérifier si les eaux de piscine sont évacuées vers le réseau EP ou EU. Demande que l'accès aux jardins familiaux de Neuville ne crée pas de nuisances pour le lotissement de Folleville et une concertation entre les 2 communes pour l'OAP du Rocher Coupé et du château
Commune de Laignelet	Demande pour Paron : afficher l'accès aux parcelles agricoles ; Pour le Pâtis préserver la sécurité pour la circulation des voitures et piétons pour l'accès à la forêt, assurer la continuité des corridors écologiques

III- PDA de la Chapelle St Pierre d'Iné



Photo 2 : Vue intérieure du mur de chevet et ses fresques, classé au titre des Monuments Historiques



1- Contexte

La Chapelle Saint-Pierre d'Iné contient une peinture murale représentant une scène historique supportée par un mur de chevet protégé au titre des Monuments Historiques.

En application du Code du Patrimoine, la protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique d'un cercle de 500 mètres autour du monument.

2- Problématique

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Fougères a missionné l'*Atelier des patrimoines* pour étudier la modification du périmètre de protection AC1 des abords de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné, protégée au titre des Monuments Historiques par un périmètre dont la nature uniquement géométrique induit une indifférence à la réalité physique des lieux .

3- Méthodologie

Pour réaliser cette étude, a été redéfini le nouveau périmètre de protection contenant « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur* » (Article L. 621-30 du Code du Patrimoine).

Procédure :

- reconnaissance du Monument Historique protégé, étude historique le replaçant dans son contexte paysager et bâti et ses évolutions,
- repérage des immeubles bâtis et non bâtis qui participent de la qualité des abords du Monument ou contribuent à sa conservation, pour justifier le tracé du nouveau périmètre proposé,
- établissement du présent rapport pour accord de l'Architecte des Bâtiments de France, puis le présentation à l'enquête publique, conformément à l'article L. 621-31 du Code du Patrimoine.

Une visite de la Chapelle avec le Conservateur du patrimoine a permis de redéfinir les enjeux de préservation et les vues majeures ou perspectives monumentales ont été identifiées

4- Proposition de PDA

L'étude patrimoniale et l'analyse de l'architecte des bâtiments de France ont permis de déterminer le périmètre qui participait réellement à la conservation et à la mise en valeur de ce monument.

Une note a été présentée à la commission Urbanisme, Logement et Aménagement durable le 4 juin 2024 avec la proposition de PDA. Il était demandé à la commission de se prononcer sur le projet.

Les services de Fougères ont envoyé le 14/10/24 un mail à la DTRAC pour vérifier le tracé du périmètre par rapport à la découpe des parcelles. Le tracé final retenu a été étendu pour respecter le tracé des parcelles.

Une note d'information sur le projet a également été envoyée le 21 Octobre 2024 à la commune de Javené. Javené était concernée par le périmètre de 500m mais n'est plus impactée par le périmètre avec le projet de PDA.

Le conseil municipal dans sa séance du 7/11/2024 a donné un avis favorable à la proposition de la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné et décidé que l'enquête publique à laquelle est soumise le périmètre, sera organisée conjointement avec la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Le propriétaire de la Chapelle ainsi que la commune de Javené sont consultés sur ce projet.

5 - Consultation des Personnes Associées

5-1 Procédure de notification

La commune a envoyé un courrier de consultation aux personnes associées de la liste ci-dessous :

PA	Réception envoi notification	Date avis	Avis et observations
DRAC	29/11/24	23/12/24	Favorable

Commune de Javené	29/11/24	-	
Propriétaire de la Chapelle	29/11/24	-	

5.2 Observations formulées par les Personnes associées

Néant

IV Zonage de gestion des eaux pluviales

1-Rapport de présentation

1-1 Objectifs

Fougères a souhaité développer l'idée d'une gestion « alternative » et décentralisée des eaux pluviales basée sur de nouveaux principes : éviter l'imperméabilisation des surfaces et gérer la pluie au plus près de l'endroit où elle tombe, plutôt que d'évacuer les eaux pluviales le plus rapidement possible.

Le dossier reprend les données sur la pluviométrie, l'occupation des sols et une étude environnementale (cf dossier I) afin de présenter les données de base du territoire.

1-2 Contexte

Un zonage de gestion des eaux pluviales, ainsi qu'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales ont été réalisés en 2013. Cette étude avait abouti à prescrire des règles de gestion des eaux pluviales sur les zones de future urbanisation et urbanisé. Des prescriptions et des dispositifs de gestion avaient été établis.

Les objectifs du zonage de gestion des eaux pluviales sont, en lien avec les politiques et les différentes réglementations de gestion des eaux pluviales (SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Couesnon, Plan d'action national). Cette nouvelle stratégie de gestion des eaux pluviales s'est appuyée sur une analyse et concertation pluridisciplinaire pour définir des grands principes sur la base du choix d'un niveau de service, notion introduite par le référentiel « La ville et son assainissement »,

Le choix a été fait par la ville de Fougères d'annexer aux documents d'urbanisme le zonage et d'intégrer à l'instruction des autorisations d'urbanisme, le contrôle de la conception des futurs projets pluviaux sur le territoire de Fougères.

Afin de s'assurer de la bonne mise en oeuvre du zonage, l'ensemble des services de la ville de Fougères ont été questionnés et/ou intégrés à la réflexion

1-3 principes

Le zonage repose sur des grands principes simples : l'infiltration des eaux pluviales pour tout projet d'une surface de plancher et/ou emprise au sol > 20 m².

La norme devient donc l'infiltration des eaux pluviales, sur les bases du dimensionnement suivant :

Un volume d'infiltration sur la base d'un ratio de 37 l/m² imperméabilisé ;

Une surface d'infiltration sur la base d'un ratio de 0.20 m²/m² imperméabilisé.

Ces deux règles de dimensionnement limitent de l'imperméabilisation des projets.

Un régime dérogatoire a été introduit dans le règlement littéral afin d'anticiper les éventuelles caractéristiques de parcelles, de projet ou environnementales spécifiques.

Les porteurs de projet devront présenter les éléments techniques et/ou économiques justifiant de l'impossibilité d'intégrer les prescriptions du zonage de gestion des eaux pluviales

Des préconisations complémentaires de conception d'un projet pluvial et d'un dispositif de gestion des eaux pluviales en infiltration ainsi que son entretien et sa surveillance sont présentes dans le règlement littéral.

Le choix du type de dispositif de gestion des eaux pluviales est laissé libre aux porteurs de projet dans la limite des réglementations en vigueur et des prescriptions du zonage.

1-4 Incidences notables du zonage

Le rapport d'étude d'incidence environnementale, comprend une note de présentation, les caractéristiques les plus importantes ainsi que les principales raisons pour lesquelles le zonage a été retenu.

L'incidence principale résultera de l'imperméabilisation des sols qui va accroître le ruissellement pluvial.

Afin d'évaluer les impacts hydrauliques des secteurs de futures urbanisations, les débits de pointe ont été évalués à l'état initial et après réalisation du projet.

Selon ces estimations, l'aménagement des zones d'extension urbaines et l'augmentation des surfaces imperméabilisées auront une incidence quantitative significative sur les écoulements pluviaux. Les eaux pluviales ont un impact qualitatif car les risques de pollution du milieu récepteur sont chroniques dû au ruissellement des eaux pluviales sur les voiries et les zones de stationnement ou accidentels. Tout projet d'urbanisation, sans mesure compensatoire, a une incidence qualitative sur le milieu naturel récepteur.

1-5 Etude d'impact de la stratégie de gestion des eaux pluviales

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Mesures d'évitement : La limitation de l'imperméabilisation, en créant des règles de dimensionnement favorisant la perméabilité des sols dans les projets

Mesure de réduction : Le maintien du fonctionnement hydraulique actuel, avec le recours à l'infiltration dans la limite des capacités du sol

Mesures de compensation

Pour l'aspect qualitatif, la gestion à la source des eaux pluviales par l'infiltration en surface

Pour l'aspect quantitatif, la mise en oeuvre d'une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des futurs aménagements en adéquation avec le SDAGE, le SAGE, en fonction du niveau de service recherché : Un rejet sur les espaces publics et/ou dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales communal et des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle étudiés sur la base des grands principes du zonage

Il a été estimé que la mise en oeuvre de la stratégie de gestion des eaux pluviales du zonage permettra de compenser l'augmentation de l'imperméabilisation des sols par la généralisation d'une gestion des eaux pluviales en infiltration.

1-6 Accompagnement et mise en oeuvre

Les services de la ville ont été associés et formés afin qu'ils puissent porter ce sujet à la fois

en interne, mais aussi auprès des entreprises privées et citoyens et un guide d'aide à l'instruction a été réalisé avec les services en charges du pluvial .

Une trame de communication, destinée au grand public, a été élaborée. En échange avec les services de la ville, nous avons proposé de réaliser une page internet dédiée sur le site de la collectivité regroupant l'ensemble des documents et/ou éléments en lien avec la nouvelle stratégie de gestion des eaux pluviales.

2 flyers « Zonage pluvial Fougères trame de travail » document de 15 pages à visée pédagogique pour les porteurs de projet et « A vos marques prêts infiltrez » document de 15 pages pour les habitants

Plusieurs projets, sur le territoire de Fougères mettent déjà en place une gestion durable des eaux pluviales, avec l'infiltration systématique des eaux pluviales, la gestion à la source et/ou l'écoulement en surface des eaux pluviales.

2- Règlement

Règlement littéral

Afin de répondre aux objectifs de la ville de Fougères, tous les projets de construction créant une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 20 m² doivent garantir la maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales. Pour les projets de construction, d'aménagement, d'extension soumis à autorisation d'urbanisme ou d'une surface de plancher créée supérieure à 150 m² des préconisations complémentaires sont précisées

L'infiltration des eaux pluviales se fera de préférence en surface dans des dispositifs végétalisés, multifonctionnels et dans le respect des prescriptions de dimensionnement et préconisations de conception et que l'évacuation de la surverse, vers l'exutoire sécurisé, se fera de préférence en surface et de manière gravitaire en anticipant la non-aggravation du risque d'inondation par ruissellement urbain en aval.

Le règlement précise le régime dérogatoire, la conception des dispositifs de gestion, la méthode de mesure de la perméabilité des sols, le dispositif d'entretien et surveillance, la gestion des phases chantier, les techniques déconseillées et les modalités de gestion et de contrôle.

Règlement graphique

Toute la commune est concernée

3-Procédure

Le zonage de gestion des eaux pluviales, conformément à l'article R.122-17 du Code de l'Environnement, étant soumis à l'examen au cas par cas par l'autorité environnementale compétente, un dossier a été déposé, en août 2024, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne.

La MRAe a notifié, une décision motivée à la ville, la dispensant de réalisation d'une évaluation environnementale de son zonage de gestion des eaux pluviales.

Suite à ce retour favorable, la ville de Fougères désire soumettre à enquête publique le zonage de gestion des eaux pluviales. Celui-ci étant rédigé en parallèle des documents d'urbanisme, les deux documents peuvent être validés par une enquête publique commune.

Le zonage de gestion des eaux pluviales sera annexé aux documents d'urbanisme.

Concertation

Une invitation à une réunion de présentation du règlement du zonage pluvial, qui s'est tenue dans la salle de conférences des Ateliers le 29 janvier 2024.

4 - Consultation de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées

4-1 Procédure de notification

La commune a envoyé un courrier de consultation aux PPA et PPC de la liste ci-dessous :

PPA	Réception envoi notification	Date avis	Avis et observations
MRAE	31/07/24	30/9/24	Pas de demande d'AE

3.2 Observations formulées par l'Autorité Environnementale et les Personnes Publiques

Avis	
Nom	Commentaires
MRAE	La MRAe recommande de prévoir un suivi des exutoires des eaux pluviales avec des moyens d'identification et de traitement d'éventuelles pollutions.

V- Présentation de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

1- Préparation de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

1-1 Réunion de présentation du 25 février 2025

Présents :

Chrystelle BISSARDON, Directrice de l'Aménagement Urbain ;

Olivier AUVRAY, Directeur des Services Techniques et de l'Environnement ;

Carole-Anne CHEHABEDDINE, Responsable Voirie ;

Florent BARON, chargé d'études hydrauliques – bureau d'études IAO SENN en charge de l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales ;

Aline BELLOIR, chargée de communication ;

Yves FARAMIN, juriste ;

Marie SALPIN, Chargée d'études PLU
Laëtitia LE PAPE, Chargée de mission urbanisme.

Rencontre de la Commissaire Enquêteur avec les responsables du service urbanisme pour la présentation du projet.

Cette première réunion en mairie de Fougères/ service urbanisme est destinée à la présentation du projet à la commissaire enquêteur d'une part et à fixer les modalités d'enquête. Lors de cette réunion les services ont présenté les projets qu'ils souhaitent soumettre à l'enquête publique unique : PLU, PDA et zonage de gestion des eaux pluviales

1-2 Réunion de présentation du 24 mars 2025

Réunion de présentation du projet de révision du PLU par M. Eric Besson
Visite de certains quartiers avec M. Eric Besson et Mme Le Pape
Signature des dossiers d'enquête

Éléments apportés par M. Besson

La concertation a été importante de nombreux courriers ont été reçus depuis 2022 les personnes ont été informées de l'enquête.

Lors des conseils municipaux aucune opposition ne s'est manifestée

Les communes périphériques ont été prise en compte : enjeux ZA avec la Selle en Luitré, continuités chemin piéton et voies cyclables, Laignelet qui a mis la zone A en NPb

Visite des quartiers :

Baron : la ville est propriétaire de la zone de projet OAP projet de chaufferie bois pour l'hôpital et des logements. La piscine a une chaufferie bois

Beucé : zonage en limite avec gestion de la topographie

Bonabri : zone dense et minérale, règles pour préserver les jardins

La Forairie/patis : Evolution du projet du fait d'une ZH et prise en compte des réactions des habitants riverains et de Laignelet

Centre-Ville : Gare/rue JJaures liéaire commercial renforcé pour faire le lien entre basse et haute ville, rue de la Pinterie étude de requalification car mauvais état du bâti, rue de la forêt requalification commerciale prévue car locaux trop petits pour les besoins actuels, rue Nazart ancienne laiterie site patrimonial avec enjeux archéologiques, rue du Moulin, Cône de visibilité Pour la rue des Vallées e vers le jardin public.

Quelques problèmes : entretien des falaises et mэрule

1-3 Interlocuteurs en charge du dossier

Monsieur Eric Besson 1^{er} adjoint Délégué à l'urbanisme, au logement et à l'aménagement durable.

Madame Chrystelle BISSARDON, Directrice de l'Aménagement Urbain ;

Madame Laëtitia LE PAPE, Chargée de mission urbanisme.

Coordonnées mairie

Mairie de Fougères / direction des services techniques et de l'environnement (DSTE)

47, Avenue Georges Pompidou,

35300 FOUGERES,

Tél : 02 99 94 88 00

Mail : <https://fougeres.fr/contact/>

Horaires d'ouverture au public

Du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30,
sauf le mardi matin, fermeture à 16h30 le vendredi

1-4 Désignation de la commissaire enquêteur

Par Décision N° **E25000009 / 35** du 22/01/2025 le tribunal administratif a désigné Mme Marie-Isabelle Pérais en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête (annexe).

1-5 Déroulement de la procédure et modalités de l'enquête

Le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal du 27 juin 2024. La proposition de PDA a été soumise au conseil municipal le 7 novembre 2024

L'enquête unique a été décidée par délibération du conseil municipal de Fougères du 27 février 2025.

- L'enquête aura lieu du 27 mars 2025 9h00 au 25 avril 2025 16h30 soit 30 jours
- L'enquête aura lieu à la **DSTE**
- L'affichage sera fait en mairie, à la DSTE et en 8 autres lieux fréquentés par le public
- Une parution de l'avis sera faite dans 2 journaux faisant référence sur la commune, Ouest France et La Chronique Républicaine

- Avant le début de l'enquête

Une réunion de concertation a eu lieu en mairie le 20 novembre 2023 (cf 5-1) et des points ont été faits par échanges de mails.

- Permanences en mairie

5 permanences de la commissaire enquêteur ont été fixées :

Lieu des permanences	Adresses	Dates et horaires
Direction des services techniques et de l'environnement (DSTE)	47 Av G Pompidou 35300 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.

Ces permanences se déroulent pendant la durée légale de l'enquête du 27 mars 2025 au 25 avril 2025 inclus.

1-6 Information du public

Publicité dans la presse

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

-1er avis

Ouest-France le 06/03/25

La chronique républicaine le 06/03/25

-2ème avis

Ouest-France le 27/03/25

La chronique le 27/03/25

Publicité municipale

Une information a été publiée pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie : www.fougeres.fr

Publicité par voie d'affichage

L'affichage d'un avis d'enquête (Non daté) a été fait sur 10 sites d'affichage de la commune dont la mairie.

Cet affichage est confirmé par un certificat signé de M. le maire (Annexe)

Contributions du public

Le registre d'enquête est resté ouvert en mairie pendant les horaires d'ouverture pour consigner les contributions du public.

Pendant la durée de l'enquête, le public pouvait prendre connaissance du dossier.

- Le dossier d'enquête était consultable au secrétariat de la mairie pendant les heures d'ouverture.

Le public pouvait consigner ou envoyer ses observations, propositions et contre-propositions à la Commissaire enquêtrice soit :

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

1-7 Information des propriétaires concernés par le PDA

La CE, en concertation avec le maître d'ouvrage, a invité par courrier le seul propriétaire de monument historique situé dans l'emprise d'un périmètre délimité des abords instauré dans le cadre de la présente enquête publique unique, à prendre rendez-vous à l'occasion de l'une des permanences citées dans le courrier.

1-8 Autres informations du public

Deux articles sont parus dans la presse : le 24 février 2025 dans Ouest France et le 27 février 2025 dans la Chronique Républicaine (ces articles sont dans le dossier d'enquête)

Un autre article de présentation du déroulement de l'enquête est paru dans Ouest France à la demande de la commune le 27 mars 2025.

1-9 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été déposé en mairie au début de l'enquête dans 6 chemises sur lesquelles figure la liste des pièces :

1-9-1 Dossier PLU

I Dossier administratif PLU

- 1-Copie de l'arrêté d'enquête publique du 27 février 2025(5p)
- 2-Avis d'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 6 mars 2025(1p).
- 3-Avis d'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 6 mars 2025(1p).
- 4-Article annonçant l'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 27 février 2025(1p).
- 5-Article annonçant l'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 24 février 2025(1p).
- 6-Décision du Tribunal Administratif de Rennes du 22 janvier 2025 désignant la commissaire-enquêtrice pour l'enquête publique unique(2p).
- 7-Courrier du 16 janvier 2025 adressé au Président du Tribunal Administratif de Rennes demandant la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique avec les trois notes d'accompagnement présentant les 3 dossiers mis à l'enquête(12p).
- 8-1-Avis de l'Etat (Préfet d'Ille-et-Vilaine) du 30 septembre 2024, (20p)
- 8-2-Avis de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) du 27 août 2024. 5p)
- 8-3-Avis de RTE (Réseau de Transport d'électricité) du 5 août 2024. (5p)
- 8-4-Avis du Syndicat du Bassin Versant du Couesnon du 28 août 2024. (5p)
- 8-5-Atlas des Zones Inondables (AZI)- Novembre 2014. (12p)
- 9-Avis du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du 17 septembre 2024. (3p)
- 10-Avis de la CDPENAF (Commission de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) du 1er octobre 2024. (1p)
- 11-Avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) du 27 septembre 2024. (16p)
- 12-Avis de la Chambre d'Agriculture du 14 octobre 2024. (3p)
- 13-Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 9 septembre 2024. (3p)
- 14-Avis de Chambre de Commerce et d'Industrie du 27 septembre 2024. (3p)
- 15-Avis de la Commune de Laignelet du 28 décembre 2024. (2p)
- 16-Avis du Département d'Ille-et-Vilaine du 25 octobre 2024. (8p)
- 17-Avis de Fougères Agglomération du 10 octobre 2024. (3p)
- 18-Avis de la Commune de Lécousse du 11 septembre 2024. (1p)
- 19-Avis de la Commune de la Selle-en-Luitré du 18 septembre 2024. (1p)
- 20-Copie des textes qui régissent l'enquête publique. (31p)
- 21- Avis du SAGE (17p)
- 22- Avis RTE (12p)
- 23- Justificatif parution dématérialisée(2p)
- 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
- 7C5.1 : Schéma Directeur des eaux Pluviales (47p)
- 7C5.2 : Schéma Directeur des eaux Pluviales : Zonage 1 (plan)
- 7C5.3 : Schéma Directeur des eaux Pluviales : Zonage 2 (plan)

1-9-2 Dossier PDA

III-1 Dossier administratif PDA

- 1- Copie de l'arrêté d'enquête publique du 27 février 2025(5p).
- 2- Avis d'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 6 mars 2025(1p).
- 3- Avis d'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 6 mars 2025(1p).
- 4 - Article annonçant l'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 27 février 2025(1p).
- 5- Article annonçant l'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 24 février 2025(1p).
- 6- Décision du Tribunal Administratif de Rennes du 22 janvier 2025 désignant la commissaire-enquêtrice pour l'enquête publique unique(2p).

- 7- Courrier du 16 janvier 2025 adressé au Président du Tribunal Administratif de Rennes demandant la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique (12p).
- 8- Courrier du 28 février 2025 à Monsieur l'Abbé Gilles ROGER, propriétaire de la et Chapelle lui proposant une rencontre avec la commissaire enquêtrice pendant l'enquête publique (1p)
- 9- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France / DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) du 23 décembre 2024 sur le périmètre délimité proposé (1p)
- 10- Courrier de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, Madame MORIN, du 29 novembre 2024 sur périmètre délimité proposé (1p).
- 11- Courrier de consultation de la mairie de Javené du 29 novembre 2024 sur périmètre délimité proposé (1p).
- 12- Courrier de consultation du 29 novembre 2024 à Monsieur l'Abbé Gilles ROGER, propriétaire de la Chapelle avec la délibération jointe (1p).
- 13- Courrier d'information de la mairie de Javené du 21 octobre 2024 sur la modification du périmètre de protection existant sur la Chapelle Saint-Pierre d'Iné (1p).
- 14- Note au bureau municipal (1p)
- 15- Note à la commission urbanisme (1p)
- 16- Extrait de la base Mérimée (1p)
- 17- Copie des textes qui régissent l'enquête publique. 31p)
- 18- Avis d'enquête (1P)

III-2 Dossier technique PDA

- 1- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France / DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) du 23 décembre 2024 sur le périmètre délimité proposé. (1p)
- 2- Délibération du Conseil municipal du 7 novembre 2024 « Proposition de mise en place d'un périmètre délimité des abords de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné. (3p)
- 3- Projet du périmètre de protection modifié des abords de la Chapelle Saint-Pierre d'Iné par le bureau d'études l'Atelier du Patrimoine dans le cadre de la révision du PLU. (22p)

1-9-3 Dossier ZEP

IV-1 Dossier administratif

- 1-Copie de l'arrêté d'enquête publique du 27 février 2025(5p).
- 2-Avis d'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 6 mars 2025(1p).
- 3-Avis d'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 6 mars 2025(1p).
- 4-Article annonçant l'enquête publique paru dans la Chronique Républicaine le 27 février 2025(1p).
- 5-Article annonçant l'enquête publique paru dans OUEST FRANCE le 24 février 2025(1p).
- 6-Décision du Tribunal Administratif de Rennes du 22 janvier 2025 désignant la commissaire-enquêtrice pour l'enquête publique unique(2p).
- 7-Courrier du 16 janvier 2025 adressé au Président du Tribunal Administratif de Rennes demandant la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique(3p).
- 8-Copie des textes qui régissent l'enquête publique(26p).
- 9-Attestation de parution (1p)

- 10- Avis d'enquête (1p)

IV-2 Dossier technique

- 1- Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, après examen au cas par cas, sur l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) de Fougères (35), (5p)
- 2- Fiche d'examen au cas par cas des zonages d'assainissement, (11p)
- 3- Rapport d'étude d'incidence environnementale, comprenant une note de présentation, les caractéristiques les plus importantes ainsi que les principales raisons pour lesquelles le zonage a été retenu (Rapport de présentation), (42p)
- 4- Règlement littéral, (11p)
- 5- Règlement graphique, (2p)
- 6- Plaquette : « *Comment mieux gérer les eaux pluviales sur votre terrain* » (12p)
- 7- Courrier d'accompagnement (2p)

2- Appréciations de la commissaire enquêteur sur les modalités d'enquête

2-1 Qualité du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête qui a été remis à la commission d'enquête et proposé à l'enquête publique était structuré pour l'information du public.

Les 3 volets étaient présentés dans 6 Chemises, une chemise administrative et une chemise technique par thème

Un plan parcellaire et un plan de zonage ont été affichés pour une bonne compréhension du public. Le service DAU a mis à disposition lors des permanences un ordinateur avec un outil d'accès à QGIS/ PLU consultation, pour une consultation du projet avec les parcelles cadastrales.

2-2 Organisation de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en concertation avec Mme la Directrice de l'Aménagement Urbain et Mme la Chargée de mission urbanisme.

2-3 Information de la commissaire enquêteur

Des points téléphoniques ou par mail ont été faits pendant toute la durée de l'enquête avec le service de la DAU.

Des entretiens ont eu lieu avec les personnes de la DAU chargées des 3 volets du projet à l'ouverture de l'enquête, lors de chaque permanence et lors de la clôture de la permanence du 25 avril 2025.

3- Déroulement de l'enquête

3-1 Accueil du public

Les conditions d'accueil du public à l'accueil de la mairie et dans la salle de réunion étaient correctes.

3-2 Communication du dossier de l'enquête publique

Aucune demande de communication n'a été exprimée.

3-3 Observations lors du déroulement de l'enquête publique

Les 5 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions :

Pendant les permanences le flux de visiteurs a été continu avec des files d'attente assez courtes et le climat des interventions du public a été calme et serein.

La commissaire enquêteur a demandé aux visiteurs leur avis sur les 3 dossiers, même si les visiteurs se présentaient pour le PLU.

Aucune contribution par téléphone n'a été sollicitée

4- Visite des lieux par la commissaire enquêteur

La CE a réalisé, le 25 avril 2025, une visite sur des sites suite aux contributions déposées ou exprimées pour avoir des éléments d'appréciation pour l'avis final :

- Le chemin du Pâtis (OAP2) pour les 2 contributions pour le zonage, 1 pour la concertation et 18 contributions pour l'OAP
- ER 58 et 104 pour la contribution PLU-C12
- OAP14 – contribution PLU-C30
- Remise en cause du zonage commercial PLU-C18
- Projet incompatible avec le zonage PLU-C17

5-Clôture de l'enquête publique

Le registre d'enquête est clos par la commissaire enquêteur le 25 avril 2025 à 17h00.

5-1 Bilan de la participation du public

Aucune remarque n'est à signaler sur le déroulement de l'enquête.

Cinq permanences ont été tenues avec :

Pour le PLU

32 visites, 43 visiteurs

37 contributions sur le registre papier

Pour le ZEP

2 visiteurs

2 contributions sur le registre papier

Pour le PDA

0 visiteurs
0 contributions sur le registre papier

En dehors des heures de permanence :

Pour le PLU

3 visites, 3 visiteurs

4 contributions sur le registre papier

Pour le ZEP

0 visiteurs

0 contributions sur le registre papier

Pour le PDA

0 visiteurs

0 contributions sur le registre papier

5-2 Autres contributions

Les services ont remis à la CE 9 contributions par courriers et 25 contributions par mail et ne signalent aucune intervention particulière par téléphone ou visites. Les demandes de rendez-vous ont été invitées à se présenter pendant les permanences.

Une demande de visite a été exprimée par un contributeur pendant la permanence P3 : PLU-C12. Du fait du caractère particulier du site la CE s'est rendue sur place le 25 avril lors d'un rendez-vous fixé à 11h00. La commune sollicitée n'a pas souhaité être présente pour permettre à la propriétaire de s'exprimer librement (cfpoint 4).

5-3 Entretien avec les services

Les représentants des services ont été très présents et attentifs à l'ouverture de chaque permanence et ont veillé à vérifier le bon déroulement des permanences.

Des outils ont été proposés pour permettre un accès aux données parcellaires.

Des points d'information technique et de présentation ont eu lieu pendant certaines permanences avec les représentants des services.

Des précisions ont été apportées sur des questions envoyées par mail par la CE.

Ces éléments ont permis de mieux comprendre le projet et d'apporter des premiers éléments de réponse aux questions des visiteurs.

6- Procès-verbal de synthèse

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.

En annexe du PVS figure :

- un tableau A de 78 lignes avec le nom et l'adresse des visiteurs et contributeurs

- un tableau B de 78 lignes avec les contributions

9 lignes pour les contributions par courriers, 25 lignes pour les contributions par mails, 2 lignes pour les contributions sur le registre pour la ZEP, 4 lignes pour les contributions sur le registre de visites hors permanence, 37 lignes pour les contributions sur le registre de visites pendant les permanences et une ligne avec un numéro annulé.

Le procès-verbal de synthèse a été envoyé par mail au porteur de projet le 27 avril 2025, il figure en annexe.

Un mémoire en réponse (MER) a été transmis par mail à la commissaire enquêteur le 15 mai 2025. Le MER figure en annexe.

7- Observations du public, commentaires et appréciations de la commissaire enquêteur.

7-1 Observations recueillies pour le PLU

Observations recueillies sur le registre d'enquête : 41 PLU-C1 à PLU-C41

Observations recueillies par mail : 25 PLU-M1 à PLU-M25

Observations recueillies par courrier : 9 PLU-CO1 à PLU-CO9

7-2 Observations recueillies pour le ZEP

Observations recueillies sur le registre d'enquête : 2 (ZEP-C1 et ZEP-C10)

Observations recueillies par mail : 0

Observations recueillies par courrier : 0

7-3 Observations recueillies pour le PDA

Observations recueillies sur le registre d'enquête : 0

Observations recueillies par mail : 0

Observations recueillies par courrier : 0

7-4 Observations

LA CE a reçu à son domicile, le 29 mars 2025, une lettre recommandée d'un habitant de Fougères à son adresse personnelle.

Cette contribution ne respecte pas les dispositions de l'arrêté du 27 février 2025 prescrivant l'enquête. Elle n'est pas prise en compte.

La CE a remis une copie de cette lettre à la ville de Fougères/DAU lors de la permanence du 2/4/25.

Un courrier est arrivé après la clôture de l'enquête, il n'est pas recevable (article 4 de l'arrêté du 27/2/25)

7-5 Résumé des observations recueillies sur le registre d'enquête, par mail et par courrier

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.

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

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

Forme de contribution	Date	Nb visisites	Nb visiteurs présents	Nombre de contributions formulées	Contributions formulées pour le PLU	Contributions formulées pour le ZEP	Contributions formulées pour le PDA
Registre P1	27/03/2025	5	5	6	5	1	0
Registre P2	02/04/2025	5	5	5	4	1	0
Registre P3	11/04/2025	6	11	6	6	0	0
Registre P4	16/04/2025	7	8	8	8	0	
Registre P5	25/04/2025	11	17	14	14	0	
Registre Hors permanence		3	3	4	4		
Mail				25	25		
Courrier				9	9		
Total		37	49	77	75	2	0

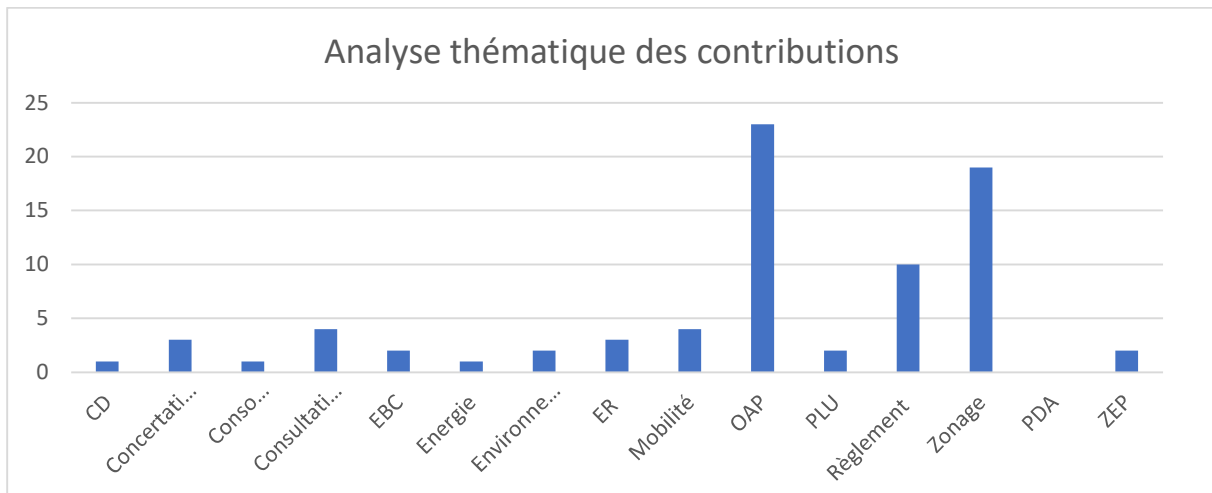
PLU : 75 contributions avec 141 pages de pièces jointes.

4 contributions sont motivées par des demandes de précisions ou renseignements, 2 associations ont apporté des observations sur la démographie, la mobilité, l'environnement, l'énergie et la prise en compte du territoire.

Des questions ont porté sur les OAP 6, 9, 11, 14, 21 contributions concernent le chemin du Pâtis, OAP2. 4 contributions portent sur les implantations commerciales et 10 sur la constructibilité

ZEP : 2 contributions : sur la rédaction du règlement pour le raccordement et pour le voisinage.

PDA : 0 contribution



Conclusion de l'enquête

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

PLU

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

ZEP

Le public qui s'est présenté était favorable à la démarche, quelques précisions sont demandées

PDA

Le public qui s'est présenté ne s'est pas montré intéressé par le projet. Aucun visiteur ne s'est présenté pour ce projet et aucune contribution n'a été déposée

L'objectif de cette enquête est atteint : le public a été informé et a pu s'exprimer librement.

*Fait à Dinard le 18 mai 2025
La commissaire enquêteur*

MI Pérais

Table des ANNEXES

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Fougères

- 1- Délibération en date du 27 juin 2024 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision
- 2- Délibération en date du 7 Novembre 2024 proposant le PDA
- 3- Décision en date du 22 janvier 2025 de M. le président du tribunal administratif de Rennes désignant Madame Marie-Isabelle PÉRAIS en qualité de commissaire-enquêtrice
- 4- Arrêté du 27 février 2025 prescrivant l'enquête
- 5- Certificat d'affichage
- 6- Copie des extraits de journaux
- 7- Avis d'enquête
- 8- Tableau A des contributeurs
- 9- Tableau B Des contributions
- ~~10- Procès-verbal de synthèse~~
- 11- Mémoire en réponse