

Délibération n° 2025.157

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE FOUGÈRES AGGLOMÉRATION

Séance du Lundi 22 septembre 2025 à 20 h

Le Conseil de Fougères Agglomération s'est réuni le **Lundi Vingt-Deux Septembre Deux Mil Vingt-Cinq** à vingt heures au Siège de la Communauté d'Agglomération – Parc de l'Aumallerie – 1 rue Louis Lumière - à LA SELLE EN LUITRE, sous la présidence de M. Patrick MANCEAU, Président.

Étaient présents : Patrick MANCEAU – *Président*

Michel BALLUAIS – Marie-Claire BOUCHER – Bernard DELAUNAY
– Joseph ERARD – Louis FEUVRIER – Alain FORET – Marie-Laure
NOËL – Cécile PARLOT – Louis PAUTREL – Anne PERRIN – Jean-
Claude RAULT – *Vice-présidents délégués*

Daniel BALLUAIS – Éric BESSON – Isabelle BIARD – Joseph
BOIVENT – Serge BOUDET – Gilbert BOUFFORT – Jean-Christian
BOURCIER – Roland BOUVET – Roger BUFFET – Christèle
CHALOPIN – Denis CHOPIN – Noël DEMAZEL – Christophe
DEROYER – Patricia DESANNAUX – Franck ESNAULT – Christian
GALLE – Monique GALODE – Vanessa GAUTIER – Hervé
GUILLARD – Christophe HARDY – Karine HUART – Stéphane
IDLAS – Marylène LE BERRIGAUD – David LEBOUVIER – Alice
LEBRET – Arnaud LECHEVALIER – Diana LEFEUVRE – Jean-
Pierre OGER – André PHILIPOT – Monique POMMEREUL –
Patricia RAULT – Annick ROCHELLE – *Conseillers*

Hubert COUASNON a donné pouvoir à Marylène LE BERRIGAUD
Mathieu MILESI a donné pouvoir à Diana LEFEUVRE

Laurence CHEREL est représentée par Gilbert BOUFFORT, son suppléant.
Olivier POSTE est représenté par Christèle CHALOPIN, sa suppléante.

Étaient excusés :

Maria CARRE – Laurence CHEREL – Isabelle COLLET – Christelle CORNEE – Hubert COUASNON
– Virginie D'ORSANNE – Anthony FRANDEBOEUF – Michelle GARAVAGLIA – Evelyne GAUTIER-
LE-BAIL – Elsa LAFAYE – Laurent LEGENDRE – Antoine MADEC – Mathieu MILESI – Jean-
Claude NOEL – Olivier POSTE – Pierre THOMAS – *Conseillers*

Secrétaire de séance : Christophe HARDY est désigné secrétaire de séance

Nombre de Conseillers Communautaires :

En exercice :	58
Présents :	44
Pouvoirs :	2
Votants :	45

Louis PAUTREL
ne prend pas part au vote

Date de la convocation :
16 septembre 2025

Date d’Affichage :
23 septembre 2025

Vote :

Pour :	45
Contre :	0
Abstentions :	0

Fougères Agglomération**2025.157 - URBANISME - Plan local d'urbanisme du Ferré
Approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du
PLU**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-57 et suivants, l'article R. 153-15, l'article L. 153 21, et les articles R. 153 20 et suivants ;
Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération de Fougères Agglomération, modifiés en dernier lieu par arrêté préfectoral n°35-2025-06-03-00002 en date du 3 juin 2025 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme du Ferré approuvé le 20 février 2020, et modifié le 10 novembre 2021 ;
Vu le Programme Local de l'Habitat approuvé le 27 septembre 2021 ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères approuvé le 8 mars 2010 ;
Vu le procès-verbal dressé suite à la réunion d'examen conjoint tenue le 6 septembre 2024 ;
Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, en date du 30 septembre 2024, soumettant le projet à une évaluation environnementale ;
Vu la décision en date du 10 avril 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Monsieur Yves-Hubert GUENIOT, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire ;
Vu l'arrêté du Maire en date du 25 avril 2025 soumettant à enquête publique la mise en compatibilité du PLU ;
Vu le dossier soumis à enquête publique, qui s'est déroulée du 19 mai 2025 au 19 juin 2025 ;
Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 23 juillet 2025 ;

Dans ses conclusions, le Commissaire enquêteur émet un avis favorable sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU du Ferré (projet de création d'un lotissement). Cet avis est assorti de 4 recommandations. Afin de donner suite à ces recommandations, il est proposé les réponses suivantes :

- Recommandation n°1

Assujettir le développement du lotissement à la capacité de traitement de la station de traitement des eaux usées avec l'établissement d'une procédure de gestion attentive et réactive de la station permettant de suivre, d'optimiser son fonctionnement, de dégager une marge, en attendant son évolution qu'il conviendrait de réaliser en lien avec le développement du lotissement.

➔ Étant compétente en assainissement collectif, Fougères Agglomération s'engage à finaliser l'étude de filière actuellement menée sur la station d'épuration du Ferré, gérer de manière rapprochée le système d'assainissement en place et à l'adapter au mieux dans l'avenir, une fois l'étude finalisée.

- Recommandation n°2

Avoir une gestion de l'eau pluviale à la parcelle plus exigeante avec des prescriptions chiffrées dans les documents opposables du PLU tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement.

➔ Le projet limite l'imperméabilisation des sols à 50 %. Ce coefficient est précisé dans l'OAP concernée, dénommée OAP des Buissonnets. Il vise à limiter l'impact sur la régulation existante des eaux pluviales. Le règlement du PLU comporte par ailleurs une rubrique spécifique à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans les zones U et AU. Cette rubrique favorise en priorité l'infiltration dans le sol et les mesures de rétention selon des méthodes alternatives à l'utilisation de bassins de rétention.

Fougères Agglomération

- Recommandation n°3

Etoffer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Buissonnets relative au projet les prescriptions concourant à la création d'une façade urbaine qualitative le long de la route départementale et à une harmonie paysagère notamment avec les éléments bocagers.

→ L'OAP des Buissonnets prévoit un traitement urbain et paysager particulier en limite de la route départementale, en harmonie avec la trame bâtie existante et le bocage. Une placette est prévue aux abords de la longère présente au Nord de la parcelle. Pour renforcer cette prise en compte, une écriture complémentaire, reprenant la recommandation n°3, est apporté à l'OAP.

- Recommandation n°4

Intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Buissonnets une marge de recul des constructions vis-à-vis de la zone humide de nature à renforcer la protection de celle-ci.

→ Le projet de permis d'aménager prévoit une bande de non-constructibilité en limite de la zone humide. Par ailleurs, la Commune pourra conforter le talus présent sur ce secteur pour renforcer la protection de la zone humide.

Considérant que les recommandations du commissaire enquêteur ont été prises en compte ;

Considérant que le projet porte sur le changement de zone d'une parcelle identifiée en zone urbaine à vocation d'activités économiques vers une zone urbaine mixte de manière à permettre la mise en œuvre d'un lotissement ;

Considérant que le projet répond à un motif d'intérêt général en permettant la poursuite de la mise en œuvre des objectifs d'accueil de nouveaux habitants figurant au PADD du PLU ;

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil d'agglomération est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Considérant l'avis du Bureau Communautaire du 15 septembre 2025,

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :

- **DE PRENDRE ACTE** de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.
- **D'APPROUVER** la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU telle qu'elle est annexée.
- **DE DIRE** que l'approbation de ce document deviendra exécutoire après l'accomplissement de toutes les mesures de publicité prévues aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du Code de l'urbanisme.



Fait et délibéré en séance le 22/09/2025

Pour expédition conforme,

Le Président,

Patrick MANCEAU

Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

Commune de LE FERRE
Arrêté n° 2025 - 7

COMMUNE DE LE FERRÉ

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LE FERRÉ**

(projet de mise en place d'un Lotissement)

Enquête N°E2500072/35

19 mai – 19 juin 2025

RAPPORT D'ENQUÊTE



23 juillet 2025

SOMMAIRE

I.	Table des matières	
II.	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE	6
	LE CADRE JURIDIQUE	6
	Le cadre juridique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.....	6
	Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme	6
	Le cadre juridique de l'enquête publique	6
III.	LA COMMUNE DE LE FERRÉ	6
	Démographie.....	7
	Logements.....	7
	Emplois et activités.....	8
	Revenus.....	9
	Bref historique relatif au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Ferré	9
	La commune de Le Ferré a approuvé son PLU le 20 février 2020. Depuis, le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, approuvée en 2021, qui avait pour objet la correction d'une erreur matérielle constatée au plan de zonage du PLU.	9
IV.	LA DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	9
	Éléments de contexte	9
	IV-1 LA DÉCLARATION DU PROJET	11
	Le projet d'aménagement	11
	Justification de l'opération	12
	IV-2 la mise en compatibilité du PLU	13
	La mise en compatibilité du PADD	13
	Adaptation du règlement graphique.....	15
	Mise à jour du tableau des superficies	15
	Création de l'OAP habitat Les BUISSONNETS numérotée 6.....	16
	Modification de l'OAP Zone d'activités renumérotée OAP N° 7	16
	L'OAP traitant de l'aménagement de la place du caporal LECHAT précédemment n° 7 est renuméroté n° 8.....	17
	IV-3 Le contexte environnemental et incidence du projet sur l'environnement et la santé humaine	17
	Le bourg Le Ferré.....	17
	La qualité paysagère du bourg et du site.....	17
	Desserte du site.....	18
	Les réseaux d'après le dossier.....	18
	Interface du projet avec la parcelle agricole.....	18

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

Milieu naturel protégé.....	18
Zones humides	19
Le paysage.....	19
L'énergie	19
L'eau	19
Déplacements et Sécurité des déplacements	19
IV-3 ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	20
Articulation du projet avec le plan local d'urbanisme en particulier avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	20
Articulation du projet avec le schéma de cohérence territoriale du pays de Fougères.....	21
Articulation avec le Plan Local d'Habitat de la communauté d'agglomération de Fougères.	22
V. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	22
VI. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	23
Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique	23
Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête	23
Échanges téléphoniques.....	23
Information du public.....	23
L'information réglementaire dans la presse	24
Affichages.....	24
VII. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	24
Les conditions d'accueil du public	24
Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur	24
Visites du site du projet	24
VIII. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	25
IX. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	25
X. AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	25
Synthèse de l'avis	25
Les enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae).....	26
XI. EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA).....	26
Observations de la DDTM demandant notamment un engagement de rendre inconstructible une partie des espaces AU gelés.....	27
Avis favorable de Fougères Agglomération	27
Intégration de données récentes sur les logements vacants	27
XII. AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES.....	28
XIII. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ILLE-ET-VILAINE	28
XIV. AVIS DE LA RÉGION BRETAGNE.....	28

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

XV.	OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	29
XVI.	OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE et des PPA D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	29
A-	Le point sur les 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat et la situation des logements vacants.....	29
	Questions du commissaire enquêteur.....	29
	Réponse du maître d'ouvrage.....	29
B-	Consommation d'espace ENAF de la commune Le Ferré sur les périodes 2011-2021 et 2021- 2024 d'après la base de données MOS de la région Bretagne et le Syndicat mixte du SCOT du pays de Fougères.....	30
	Question du commissaire enquêteur	31
	Réponse du maître d'ouvrage.....	31
C-	Justification demandée par l'Autorité environnementale (Ae) des 15 logements du projet	31
	Question du commissaire enquêteur	31
	Réponse du maître d'ouvrage.....	31
D-	Demande de la DDTM d'un engagement de transformer lors de la prochaine révision du PLU certaines parties gelées de zonage AU en zone non constructible	32
	Question du commissaire enquêteur	32
	Réponse du maître d'ouvrage.....	32
E-	Le point sur le fonctionnement, le niveau d'utilisation et l'évolution de la station d'épuration des eaux usées	32
	Charges hydrauliques 2024.....	33
	Questions du commissaire enquêteur.....	34
	Réponse du maître d'ouvrage.....	35
F-	Gestion projetée des eaux de ruissellement dans le futur lotissement de l'OAP des Buissonnets	35
	Question du commissaire enquêteur	36
	Réponse du maître d'ouvrage.....	36
G-	Sécurité des déplacements	36
	Questions du commissaire enquêteur.....	37
	Réponse du maître d'ouvrage.....	37
H-	L'Harmonie paysagère	37
	Question du commissaire enquêteur	37
	Réponse du maître d'ouvrage.....	38
I-	Préservation de la zone humide en contrebas du projet de lotissement OAP n° 6.....	38
	Questions du commissaire enquêteur.....	38
J-	Nuisances sonores.....	39
	Commentaires du commissaire enquêteur	39

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

Question du commissaire enquêteur	39
Réponse du maître d'ouvrage.....	39
K- Pesticides et pollutions diffuses	39
Commentaire du commissaire enquêteur	39

II. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE

L'enquête publique sur le territoire de la commune de LE FERRÉ porte sur la déclaration du projet ayant pour objet de modifier la destination d'une zone urbaine à vocation d'activités vers la destination habitation à l'entrée sud du bourg, pour permettre la poursuite de l'accueil de nouveaux habitants et la production de nouveaux logements, emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LE FERRÉ.

Cette enquête a comme Autorité organisatrice et maître d'ouvrage la commune de LE FERRÉ.

LE CADRE JURIDIQUE

Le cadre juridique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est codifiée par les articles L153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, le dossier est soumis à Évaluation environnementale au cas par cas.

Depuis la loi Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP) du 07 décembre 2020, modifiant l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, tout dossier soumis à Évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation.

Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.

Le contenu du PLU est défini dans les articles L 151-2 à L151-10.

Le cadre juridique de l'enquête publique

Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

III. LA COMMUNE DE LE FERRÉ

Le FERRÉ, commune rurale de 725 habitants en 2021, s'étendant sur 1 735 hectares, dont 1594 ha d'Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers (ENAF) en août 2021 (source la base de données MOS de la région Bretagne), se situe en Ille-et-Vilaine à 19 km de Fougères, 64 km de Rennes et à 5 km de Saint-James. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Fougères Agglomération et est couverte par le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays de Fougères approuvé en 2010 et en cours de révision.

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE



Les éléments INSEE (chiffres 2021) précisent son profil.

Démographie

La commune de Le Ferré, 725 habitants en 2021 (788 en 1968) a connu de 1968 à 1999 une baisse continue (-203 habitants sur 32 ans) de l'ordre en variation annuelle moyenne de - 0,9 % par an, puis depuis 1999 une augmentation continue passant de 585 à 725 habitants (+140) en 23 ans, soit une variation annuelle moyenne de + 0,9 %.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	788	733	663	619	585	682	689	725

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,0	-1,4	-0,9	-0,6	1,4	0,2	0,9

Logements

Le nombre de résidences principales après des variations autour de 290 logements entre 1968 et 1999, correspondant à une période de régression, a augmenté de 30 % entre 1999 et 2021 (382 logements). Le rythme moyen de nouveau logement s'établit à un peu plus de + 4 logts/an entre 1999 et 2010 (+47) et + 3,5 logts/an entre 2010 et 2021, (+ 39) illustrant un certain dynamisme de la commune.

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	291	285	286	304	296	343	366	382
Résidences principales	254	245	232	228	236	284	291	302
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	11	23	32	29	40	37	31
Logements vacants	25	29	31	44	31	19	38	49

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	343	100,0	366	100,0	382	100,0
Résidences principales	284	82,8	291	79,5	302	79,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	40	11,7	37	10,1	31	8,1
Logements vacants	19	5,5	38	10,4	49	12,8

En 2021, la commune a 8,1 % de résidences secondaires et un taux élevé de logements vacants 12,8 % , le double de la moyenne départementale d'Ille-et-Vilaine 6,4 % en 2021.

Emplois et activités

En 2021, les actifs ayant un emploi représentent 72,6 % de la population de 15 à 64 ans, pourcentage

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	407	411	433
Actifs en %	77,4	80,5	78,7
Actifs ayant un emploi en %	70,0	71,0	72,6
Chômeurs en %	7,5	9,5	6,0
Inactifs en %	22,6	19,5	21,3
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,7	5,6	6,8
Retraités ou préretraités en %	10,6	10,7	9,5
Autres inactifs en %	5,2	3,2	5,1

Département d'Ille-et-Vilaine (35)

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	645 368	667 354	696 360
Actifs en %	72,9	74,0	75,4
Actifs ayant un emploi en %	66,5	65,9	68,4
Chômeurs en %	6,4	8,1	7,0
Inactifs en %	27,1	26,0	24,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	12,5	12,9	12,5
Retraités ou préretraités en %	8,7	7,3	6,0
Autres inactifs en %	5,9	5,8	6,0

supérieur à la moyenne départementale (68,4 %)

, les élèves et étudiants 6,8 % très inférieure à la moyenne départementale (12,5 %) et les retraités 9,5 %, nombre en baisse par rapport à 2010, mais nettement supérieur à la moyenne départementale (6 %).

EMP T5 - Emploi et activité

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	118	96	93
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	288	292	321
Indicateur de concentration d'emploi	40,9	32,9	28,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,7	61,6	60,6

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ

RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
 Reçu en préfecture le 24/09/2025
 Publié le **enquête N° E2500072**
 ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'indicateur de concentration d'emploi en 2021 28,9 est très faible (valeur pour le département d'Ille-et-Vilaine 102,1).

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	288	100	292	100	321	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	85	29,4	63	21,6	55	17,2
dans une commune autre que la commune de résidence	203	70,6	229	78,4	266	82,8

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	431 585	100	442 884	100	481 249	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	149 341	34,6	148 215	33,5	152 072	31,6
dans une commune autre que la commune de résidence	282 244	65,4	294 670	66,5	329 176	68,4

Commune de Ferré

département d'Ille-et-Vilaine

Peu d'actifs de la commune (17,2 %) travaillent dans la commune.

Revenus

Commune du Ferré (35111)

REV T1 - Ménages fiscaux de l'année 2021

Indicateur sur les ménages fiscaux	2021
Nombre de ménages fiscaux	297
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	683
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	21 070
Part des ménages fiscaux imposables (en %)	

- Distribution des revenus disponibles de l'année 2021

Indicateurs de distribution	2021
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	23 690
Rapport interdécile	2,9
1er décile (en euros)	13 550
9e décile (en euros)	39 320

Commune Le Ferré

département d'Ille-et-Vilaine

La médiane du revenu (21 070 €) pour la commune Le Ferré est inférieure à celle dans le département d'Ille-et-Vilaine (23 690 €).

Bref historique relatif au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Ferré

La commune de Le Ferré a approuvé son PLU le 20 février 2020. Depuis, le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, approuvée en 2021, qui avait pour objet la correction d'une erreur matérielle constatée au plan de zonage du PLU.

IV. LA DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Éléments de contexte

La commune de Le Ferré a pour objectif dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'accueillir 110 habitants entre 2018 et 2028. Le projet de PLU est notamment caractérisé par les chiffres du tableau suivant :

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

6.3 – Le projet en quelques chiffres :

	Prospective affichée au PADD	Quantitatif de la mise en œuvre du PADD 2019-2029
La population	+ 1,5%/an	110
La production de résidences principales	+4 à 6 log./an	50
La reconquête des logements vacants	1 à 2 log./an	7
STECAL habitation	Moins de 1 log./an	6
Les changements de destination	1 à 2 log./an	7
Production de logements neufs (AU et U)	3 log./an	30
Surface ouvertes à l'urbanisation	3 ha	3 ha 2 ha → habitations 1 ha → activités

En termes de production de logements neufs, il prévoit 30 logements en zones AU et U, soit une moyenne de 3 logements par an.

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) comportent 5 OAP relatives à l'habitat et 5 STECAL à vocation d'habitat.

Les Caractéristiques des 5 OAP à vocation d'habitat sont les suivantes :

OAP	surface	nb min logts	densité	échéance
Les VALLEES	0,39	6	15logts/ha	court terme
LE FEE	0,62	9	15logts/ha	durée PLU
LE FEE rout St Georges	0,14	2	15logts/ha	court terme
LA GOUTELLE	1	15	15logts/ha	durée PLU
LE FRESCHE	0,83	13	15logts/ha	durée PLU
TOTAL	2,98	45	15logts/ha	

Ces OAP ont une surface globale de 2,98 ha pour un minimum de 45 logements correspondant à une densité de 15 logts/ha.

Depuis la mise en application du PLU, la commune n'obtient pas la maîtrise du foncier mobilisable en densification :

- Les propriétaires ne sont pas vendeurs
- Des demandes continues de logements auprès de la commune ne peuvent être satisfaites.
- L'évolution de la population dont son renouvellement ne peut pas s'opérer
- Ce frein au dynamisme est préjudiciable pour la pérennité des commerces et des services comme la Maison d'Assistants Maternels (MAM) ouverte en 2024.

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

Les espaces urbains constructibles appartiennent à des particuliers ayant de grands, voire de très grands jardins. **Au bout de 4 ans d'application du PLU, aucune vente ou projet d'aménagement n'a eu lieu.** La commune a besoin, dès à présent, de proposer des terrains à la construction, afin de maintenir une offre en la matière, pour assurer l'évolution à commencer par le renouvellement de sa population.

IV-1 LA DÉCLARATION DU PROJET

Le Ferré a la maîtrise foncière d'une parcelle située en continuité Sud de la zone urbaine mixte, actuellement identifiée en zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques. Elle souhaite changer la destination de cette parcelle par un reclassement en zone urbaine mixte de manière à permettre la mise en œuvre d'un lotissement de 15 logements sur 7 300 m².

La procédure de déclaration de projet a pour objet d'adapter la limite entre la zone urbaine mixte et la zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques ;

Le projet d'aménagement

L'espace concerné, situé à l'entrée Sud du Bourg a une surface de 0,73 ha. Il est actuellement classé en zone d'activités UA. Il est bordé de haies protégées.



La programmation :

Surface totale	Logts à prix maîtrisés	Nbre minimum	Densité minimale	Echéancier (zonage PLU)	Coef. d'imperméabilisation
0,73 ha	3 minimum	15 logements	20,5 log./ha	2024-2027 (U)	0,5

- Périmètre de l'OAP
- Accès de desserte du secteur*
- Amorce pour densification à venir*
- Liaison douce à aménager*
- Entrée de bourg à aménager pour réduire la vitesse des véhicules en entrée de bourg*
- Traiter avec soin la limite sur la route départementale de manière à créer une façade urbaine en écho à la trame bâtie existante en entrée de bourg, perpendiculaire à la RD798, marquant l'entrée dans l'agglomération
- Conserver et regarnir les haies bocagères existantes en limites nord et Sud (tampon entre la ZA des Buissonnets et la zone urbaine à vocation principale d'habitation)
- Espace commun/ aire de stationnement/ placette en revêtement perméable*
- Conserver une percée paysagère – point de contact avec l'espace rural et le ruisseau

* Emplacement figurant à titre indicatif

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

L'esquisse validée par la commune est présentée ci-dessus à titre d'information et est susceptible d'évoluer en fonction des études complémentaires qui seront menées. L'élément sous l'esquisse est le projet d'OAP.

Justification de l'opération

Le dossier indique les éléments suivants :

En compatibilité avec les objectifs du SCoT en vigueur, mais aussi comme souhaité par les élus communaux, il a été prévu un accueil des nouveaux habitants en densification du tissu bâti existant sans impact sur l'activité agricole.

La parcelle ZT90 est comprise en zone urbaine et à moins de 200 mètres de la Mairie. Elle a été englobée dans la UA à vocation économique en 2020.

Le garage automobile était en activité. Depuis deux ans, l'activité du garage a pris fin. Les bâtiments et l'unité foncière du garage sont disponibles et propices à l'installation d'une ou plusieurs activités économiques.

Il est possible de changer la destination de la parcelle ZT90 sans porter préjudice au développement économique local.



Cette parcelle présente plusieurs caractéristiques conduisant la commune à procéder à son ouverture à l'urbanisation :

- La commune est propriétaire du foncier et subit par ailleurs une forte rétention foncière ;
- La parcelle n'est pas déclarée à la PAC depuis au moins 2007, comme l'indique la Chambre d'Agriculture dans son avis et ne porte pas atteinte à l'activité économique agricole.
- La parcelle est déjà desservie par les divers réseaux.
- La parcelle répond à l'objectif de mobilisation des espaces interstitiels sans intérêt pour l'activité agricole.
- La parcelle est orientée plein Sud, situation favorable aux projets de constructions avec limitation de la consommation d'énergie et pour les installations d'énergie renouvelables.
- Bordant l'entrée Sud, son aménagement est l'occasion d'améliorer la qualité paysagère de cette entrée et d'introduire une disposition de ralentissement des véhicules.

Le projet a pour objet de contribuer fortement à la réalisation de l'objectif d'accueil de nouveaux habitants défini dans le PADD.

Présentement la commune n'a plus de terrain constructible à proposer. La réalisation d'un nouveau lotissement est nécessaire pour répondre aux demandes enregistrées en mairie et assurer la vitalité du bourg, notamment de ses commerces et de ses services, comme la MAM ouverte en janvier 2024. Le dossier indique pour le caractère d'intérêt général de l'opération les raisons suivantes :

En matière de mise en œuvre du projet urbain défini par le PADD, les secteurs de densification appartiennent à des particuliers qui ne sont pas vendeurs. Depuis l'approbation du PLU en 2020, aucune vente ou projet d'aménagement n'a eu lieu. La commune a une nécessité impérieuse de proposer des terrains à la construction afin d'assurer l'évolution de sa population.

En matière d'activités économiques, le moteur indispensable au bon fonctionnement et à l'évolution de ses commerces, services et équipements, est l'augmentation, sinon au moins le maintien de la

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

population. La commune a une nécessité impérieuse d'assurer une capacité et une dynamique d'accueil par des logements accessibles, disponibles.

En matière d'équipements collectifs, le bon roulement/renouvellement de sa population participe au fonctionnement et à l'évolution de l'école, des services communaux, dont la MAM ouverte en janvier 2024.

Cette déclaration de projet revêt donc un caractère d'intérêt général pour la poursuite de la mise en œuvre du projet communal défini en 2020 et la préservation des sensibilités paysagère d'entrée d'agglomération.

IV-2 la mise en compatibilité du PLU

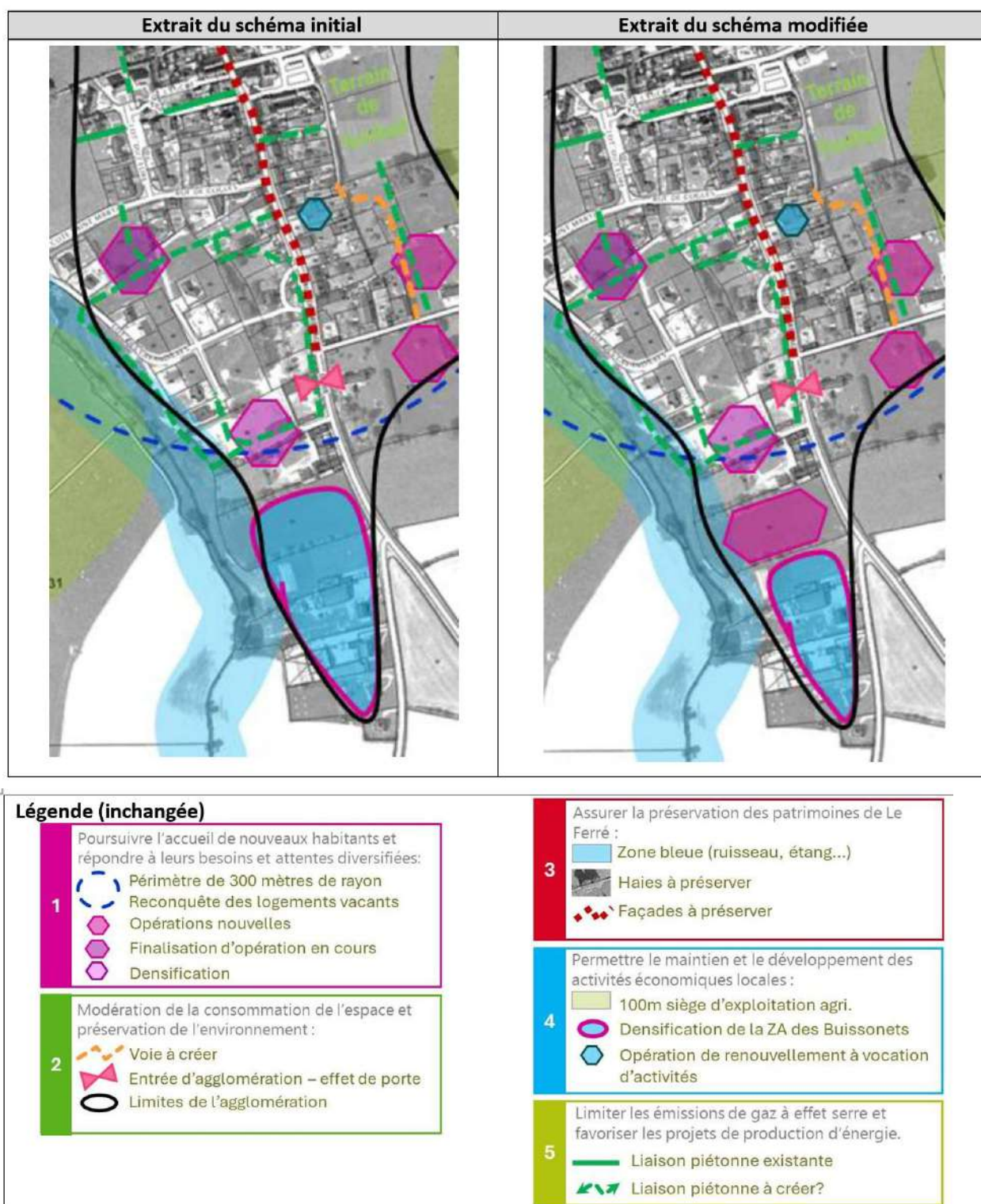
Une mise en compatibilité du PLU consiste à intégrer la modification apportée au plan de zonage par le déplacement d'une limite entre zone urbaine pour l'habitat et zone urbaine pour les activités, à adapter le schéma d'illustration du PADD, à opérer trois modifications dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PADD : la modification de l'OAP relative à la zone d'activités, l'intégration d'une nouvelle OAP pour la zone ouverte à l'urbanisation et renuméroter une OAP du fait de l'adjonction d'une OAP.

La mise en compatibilité du PADD

Le schéma d'illustration du PADD doit être amendé pour modifier l'emprise de la zone d'activité et intégrer en zone urbaine sa partie dévolue à ce nouveau zonage.

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE



Actualisation du schéma figurant au PADD et présentant les orientations spatiales du projet faisant figurer les zones ouvertes à l'urbanisation et le développement du réseau de voirie.

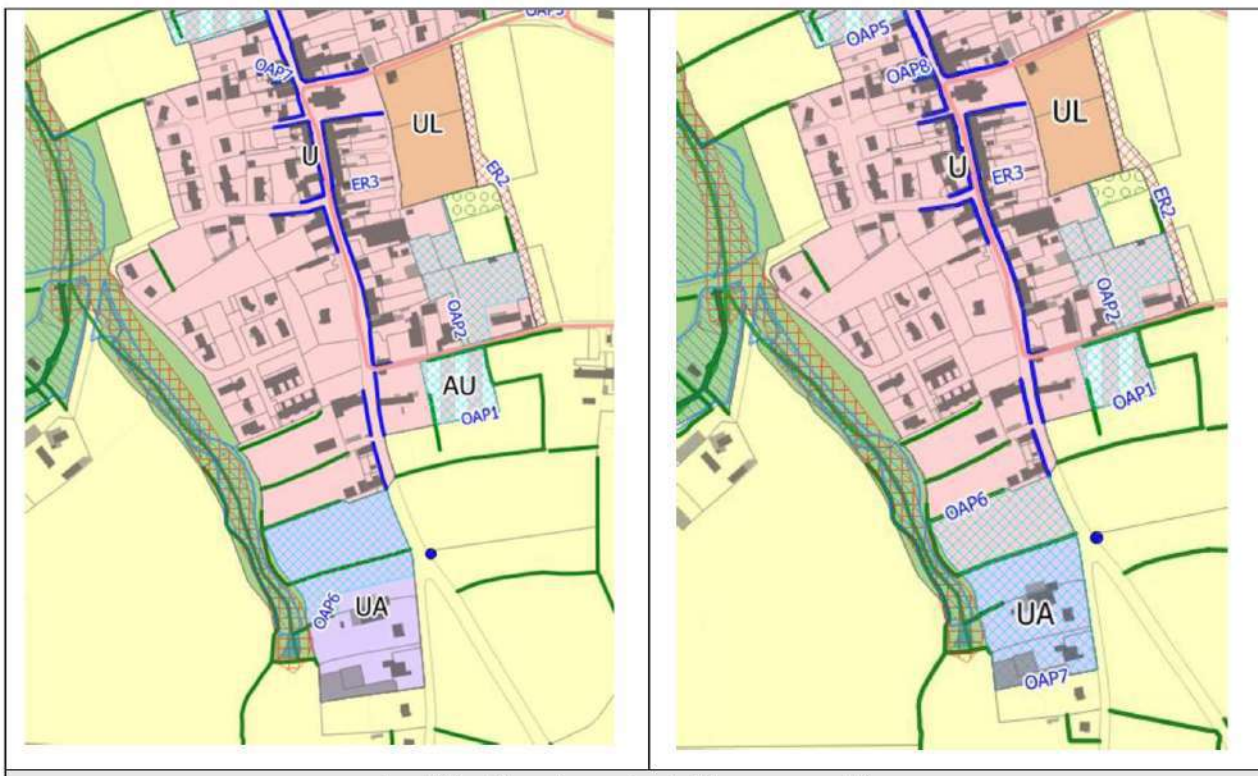
Le texte du PADD ne fait l'objet d'aucune modification.

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

Adaptation du règlement graphique

La limite entre la zone Urbaine U et la zone d'Activités UA est modifiée, ainsi que les périmètres des OAP, l'OAP 6 relative à la zone d'activités devient l'OAP 7 et le nouvel espace zone urbaine est doté d'une nouvelle OAP numérotée 6.



Mise à jour du tableau des superficies

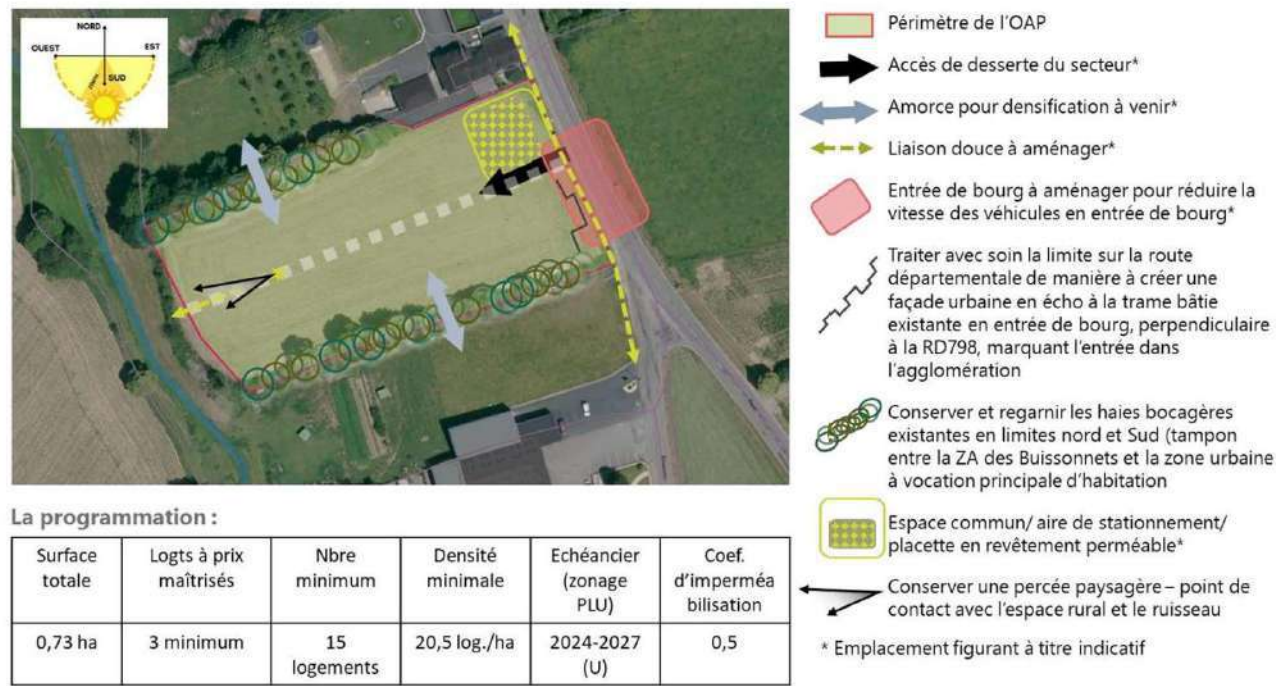
Type de zone	P.L.U. initial (en hectare)			P.L.U. révisé (en hectare)			Variation (en ha)
	Secteur	Indice	Surfaces	Secteur	Indice	Surfaces	
Zone urbaine	Urbaine mixte	U	15,70	Urbaine mixte	U	16,43	0,73
	Loisirs	UL	1	Loisirs	UL	1	0,00
	Activités	UA	2	Activités	UA	1,27	-0,73
		U	18,70		U	18,70	0,00
Zone à urbaniser	Mixte	AU	2,89	Mixte	AU	2,89	0,00
		AU	2,8G		AU	2,8G	0,00
	Activités	Na	0,14	Activités	Na	0,14	0,00
	Tourisme	Nt	2,56	Tourisme	Nt	2,56	0,00
	Naturelle	N	266,7	Naturelle	N	266,7	0,00
		N	26G,4		N	26G,4	0,00
Zone agricole	Agricole	A	1393,45	Agricole	A	1393,45	0,00
	Activités (STECAL)	Aa	0,8	Activités (STECAL)	Aa	0,8	0,00
	Tourisme (STECAL)	At	0,97	Tourisme (STECAL)	At	0,97	0,00
	Equipements (STECAL)	Ae	1,18	Equipements (STECAL)	Ae	1,18	0,00
	Hameau (STECAL)	Ah	4,61	Hameau (STECAL)	Ah	4,61	0,00
		A	1401,01		A	1401,01	0,00
EBC	Espace Boisé Classé	OOO	63,9	Espace Boisé Classé	OOO	63,9	0

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

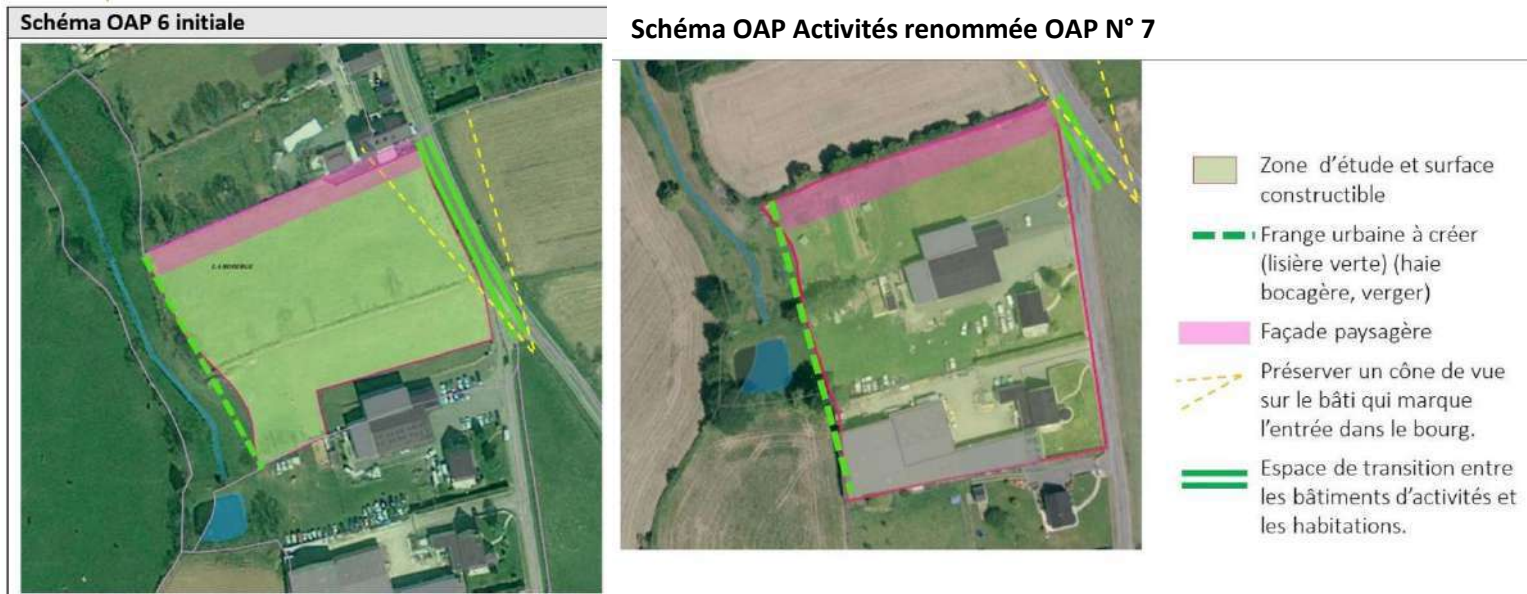
Pour la zone urbaine, -0,73 ha pour le zonage d'activités, + 0,73 ha pour le zonage urbain mixte. Les Zonages Naturelles, Agricoles demeurent inchangées.

Création de l'OAP habitat Les BUISSONNETS numérotée 6

Cette OAP sur 0,73 ha prévoit un nombre minimum de 15 logements correspondant à une densité de 20,5 logts/ha avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5.



Modification de l'OAP Zone d'activités renumérotée OAP N° 7



L'OAP initial n'incluait que les espaces non bâtis. Le garage a cessé son activité. La nouvelle OAP intègre l'ensemble de la zone actualisée d'activités.
Les prescriptions textuelles ne sont pas modifiées.

L'OAP traitant de l'aménagement de la place du caporal LECHAT précédemment n° 7 est renuméroté n° 8

IV-3 Le contexte environnemental et incidence du projet sur l'environnement et la santé humaine

Le bourg Le Ferré

Le bourg s'étire le long de la route départementale (RD) 798. Des extensions récentes sous forme de lotissements ont été réalisées à l'ouest et au nord du bourg.

Le Ferré compte 725 habitants avec une population qui a augmenté de + 0,9 % par an, en moyenne, sur la période 2015-2021 (soit une hausse de 6 habitants par an). La commune compte environ 79 % de résidences principales et un nombre important de logements vacants (actuellement 12,8 % du parc).

La qualité paysagère du bourg et du site

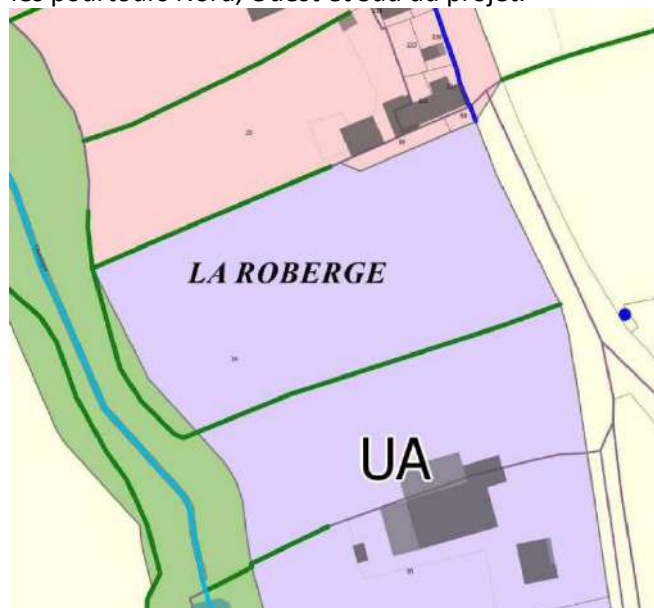
Le bourg de Le Ferré est un village « rue » où les constructions traditionnelles sont implantées à l'alignement et en entrée de bourg Sud, les constructions sont orientées perpendiculairement à la RD et plein sud.

Les constructions sont bâties en pierre de teinte foncée et couvertes de toiture ardoise à deux ou quatre pans. Les volumes des constructions, pour le corps principal, présentent un Rez-de-chaussée, un étage droit et des combles.

La limite Sud du projet est marquée par un ancien garage avec un bâtiment d'activités en bardage tôle.

La haie existante constitue un tampon paysager et écologique à préserver.

Le zonage identifie des haies bocagères à préserver sur les pourtours Nord, Ouest et Sud du projet.

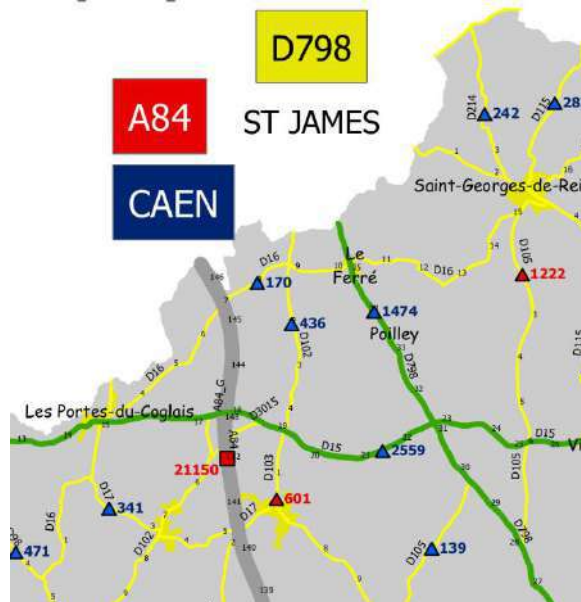


La parcelle ne présente pas de patrimoine naturel particulier en dehors des haies et de la nécessité de préserver la qualité des eaux du ruisseau qui s'écoule à l'Ouest de la parcelle.

Desserte du site

Le projet est bordé dans sa partie Est par la RD 798.

La carte 2023 des trafics des RD d'Ille-et-Vilaine indique un trafic moyen journalier estimé de 1474 véhicules sur cette RD 798



Les réseaux d'après le dossier

Pour les eaux de pluie, l'annexe sanitaire indique une évacuation vers le ruisseau de Chateloger.

Pour les eaux usées, il est prévu un raccordement en gravitaire sur la canalisation en bas du lotissement des Lavandières avec une servitude de passage sur la parcelle ZD25.

Il n'est pas nécessaire de prévoir un renforcement des réseaux dans ce secteur.

Interface du projet avec la parcelle agricole

La parcelle est actuellement une prairie mise à disposition d'un exploitant agricole via un bail précaire renouvelable annuellement.

L'exploitant a 58 ans et exploite environ 40 hectares. Les 0,73 ha représentent 1,8 % des terres de l'exploitant. Ce dernier est informé du projet de la commune. La parcelle ne figure pas au registre graphique parcellaire de 2022 en parcelle agricole exploitée.

Le projet est sans impact sur l'activité agricole

Milieu naturel protégé

Les éléments protégés les plus proches de la zone de projet sont : La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF 250020114 basse vallée de la Sélune et ses affluents, située à un peu plus d'1 km, mais sur un autre bassin-versant

La ZNIEFF 250014540 Bois de Blanchez Lande sur la commune d'Argouges (50) située à près de 6 km sur un bassin-versant différent.

La mise en œuvre du projet devrait être sans impact sur les éléments de patrimoine naturels protégés.

Zones humides

Le dossier ne fait pas référence à une zone humide.



L'Ae dans son avis, observe qu'une zone humide potentielle est présente dans la vallée au niveau des berges du ruisseau de Chateloger, en contrebas de la parcelle.

L'Ae recommande d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la zone humide aux abords de l'OAP n° 6, afin d'assurer la pérennité de la qualité de ce milieu et son alimentation (risques d'assèchement ou de pollution). Une marge de recul adaptée doit être prescrite autour de la zone humide.

Ce sujet fait l'objet d'une question au maître d'ouvrage dans le chapitre XVI OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE ET DES PPA

D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Paragraphe « Préservation de la zone humide en contrebas du projet de lotissement OAP n° 6 »

Le paysage

La trame bocagère est très présente autour de l'agglomération de Le Ferré avec des prescriptions réglementaires relatives aux nouvelles constructions pour leur insertion paysagère.

L'OAP identifie les 3 haies bordant le projet au Nord, Ouest et Sud pour leur préservation et renforcement.

L'énergie

La zone ouverte à l'urbanisation se prête à une implantation des constructions plein Sud, favorable à une limitation de la consommation d'énergie et à l'implantation d'équipements de production d'énergie solaire.

L'eau

Le dossier fait référence à un coefficient d'imperméabilisation du sol de 50 %. La gestion des eaux de ruissellement fait l'objet de question dans le chapitre XVI OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE et DES PPA D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR paragraphe « Gestion projetée des eaux de ruissellement dans le futur lotissement de l'OAP des Buissonnets ».

Déplacements et Sécurité des déplacements

Le projet est légèrement plus distant des équipements et services que les zones AU identifiées dans le PLU. La parcelle se situe à moins de 200 m de la mairie et à environ 500 m de la place du centre, distances adéquates pour des déplacements à pieds ou à vélo.

Le dossier indique que le projet intègre l'aménagement de l'entrée d'agglomération Sud.

La commune a réalisé en 2018-2019 un aménagement de la traversée de son cœur de bourg. Elle observe néanmoins des vitesses importantes des véhicules en entrée de bourg.

La carte des trafics 2023 sur les routes départementales d'Ille-et-Vilaine indique pour la RD 798 traversant l'agglomération de Le Ferré un trafic moyen journalier de 1474 véhicules à l'entrée Sud. L'accès du projet sur la route départementale est compris dans la zone agglomérée. Le dossier indique qu'un aménagement visant à ralentir les véhicules sera réalisé.

Ce sujet fait l'objet de questions au maître d'ouvrage dans le chapitre «XVI "OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE ET DES PPA D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR", paragraphe : "Sécurité des déplacements".

IV-3 ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Articulation du projet avec le plan local d'urbanisme en particulier avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La commune de Le Ferré a approuvé son PLU le 20 février 2020. Depuis, le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, approuvée en 2021, qui avait pour objet la correction d'une erreur matérielle constatée au plan de zonage du PLU.

Le PADD exprime les orientations générales suivantes :

Thématiques	Objectifs	Compatibilité du projet
1- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées	Enrayer la baisse de population observée depuis 2013. Atteindre les 780 habitants en 2028.	La production de logements à accession à la propriété et en location à vocation sociale participera à la poursuite de gain de nouveaux habitants
2- Arriver à concilier modération de la consommation de l'espace, préservation de l'environnement et de l'identité rurale de Le Ferré	Favoriser la reprise des logements vacants du bourg Proposer des espaces nouveaux à la construction	Il est fixé des données chiffrées de modération de la consommation d'espace : - 2 ha à vocation d'habitation, - 1 ha à vocation d'activités, Le PLU s'inscrit donc dans la 'trajectoire ZAN' Une densité minimale de 15 log./ha à respecter.
3- Assurer la préservation des patrimoines de Le Ferré : son paysage, sa trame verte et bleue, son patrimoine bâti, sa qualité environnementale.	Préserver la qualité paysagère de Le Ferré	Le projet est situé en entrée d'agglomération, avec une perspective sur le clocher, une sensibilité à intégrer dans la conception du projet.
4- Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales, source d'emplois : artisanales, agricoles et touristiques	Valoriser et renforcer l'offre de commerce de proximité Prévoir le développement des activités économiques artisanales et touristiques	L'augmentation de la population participera à la vie économique des commerces du cœur de bourg. La réduction de la zone UA au profit d'une opération à vocation d'habitat n'entachera pas le dynamisme économique et la capacité d'accueillir de nouvelles activités : des bâtiments d'activités sont aujourd'hui vacants et laisse l'opportunité à une nouvelle activité de s'installer.
5- Limiter les émissions de gaz à effet serre et favoriser les projets de production d'énergie	Limiter les besoins de déplacements individuels motorisés	L'opération d'aménagement envisagée est située à 200mètres de la mairie

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

L'objectif est d'enrayer la baisse de population et d'atteindre 780 habitants en 2028.

Aucune possibilité d'acquérir les terrains identifiés pour densifier au sein de la zone urbaine n'a eu lieu depuis l'approbation du PLU, il y a plus de 5 ans.

Seulement 0,13 ha ENAF ont été consommés entre 2021 et 2024.

Le projet correspond à un espace de 0,73 ha avec une densité de logements de 20,5 logts/ha supérieure à l'objectif de densité du PLH de 15 logts/ha.

Le texte du PADD n'est pas à modifier pour le projet.

Seule la carte illustrative, indicative est à modifier au niveau de l'actuelle zone d'activités UA dont une partie devient une zone urbaine pour l'habitat.

Les évolutions envisagées dans la présente procédure ne portent pas atteinte au PADD.

Articulation du projet avec le schéma de cohérence territoriale du pays de Fougères

Le SCOT du Pays de Fougères, approuvé le 8 mars 2010, est en cours de révision. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'articule autour de quatre grandes thématiques :

Thématiques	Objectifs	Transcription sur le Ferré
1-L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques	Organiser le développement économique – structurer et hiérarchiser les parcs d'activités Renforcer l'agglomération Fougèraise Maintenir des liens forts entre l'activité agricole et les industries agro-alimentaires	Préserver l'activité agricole existante Les autres thèmes sont sans objets
2-Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durable.	Concilier identité, attractivité solidarité et durabilité. La qualité et la répartition de l'offre de commerces, d'équipements et de services constituent des leviers importants (...).	Développer l'offre en quantité et en qualité pour répondre aux besoins des habitants d'une part, hiérarchiser et polariser l'offre pour ne pas diluer les fonctions sur l'ensemble du territoire.
3- Une offre de services et des infrastructures de transport à la hauteur des enjeux de développement.	Développer une offre commerciale, d'équipements et de services collectifs répondant aux nouvelles attentes de la population et aux exigences en matière de cohésion territoriale. Renforcer le maillage territorial.	Valoriser l'identité du territoire : patrimoine bâti
4- Un environnement à préserver et à valoriser pour en faire un véritable atout.	Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau, Limiter l'urbanisation dans les espaces sensibles (inondation) Élaborer une stratégie en faveur des énergies renouvelables	Préserver l'environnement, veiller à développer une gestion harmonieuse. Permettre la mise en œuvre de projets ayant recours aux énergies renouvelables.

Dans son avis en date du 17 septembre 2024, le Syndicat Mixte du SCOT du pays de Fougères n'avait pas de remarques particulières.

Cet avis rappelait la consommation foncière de la commune Le Ferré sur la période 2011-2021 qui est de 2,06 ha et la consommation d'espace ENAF observée entre 2021 et 2024 qui est de 0,13 ha.

Articulation avec le Plan Local d'Habitat de la communauté d'agglomération de Fougères.

Le dossier ne fait pas référence à ce document de cadrage.

Le PLH de Fougères Agglomération adresse la période 2022-2027. Il est basé sur une croissance démographique moyenne annuelle de 1%. Cela représente 566 habitants en plus par an, soit 1966 logements nouveaux à créer sur 6 ans de PLH.

Lors de l'examen conjoint du 6 septembre 2024, le représentant de la communauté d'Agglomération de Fougères a indiqué que le projet est compatible avec le PLH et va au-delà des objectifs en ayant une densité de 20 logts/ha et a conclu ainsi « Fougères Agglomération est favorable au projet présenté ».

V. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique était constitué des documents suivants :

DÉCLARATION DE PROJET & MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1. Note traitant de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU avec les modifications du PADD, du zonage, la création d'une OAP relative au nouveau lotissement et la modification de 2 autres OAP
Avec un résumé non technique (P. 2 de la note)

Pièces administratives

1. Arrêté n° 2025-7 prescrivant l'enquête publique (25 avril 2025)
2. Avis de la MRAE du 30 septembre 2024 demandant une évaluation environnementale et avis délibéré du 7 mars 2025
3. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux observations de la MRae
4. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (6 septembre 2024)
5. Avis du Comité Syndical du SCOT de Fougères (17 septembre 2024)
6. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine (17 septembre 2024)
7. Avis de la région Bretagne (14 août 2024)
8. Attestation de parution du 1^{er} avis d'enquête publique (2 mai 2025 dans Ouest-France Ille-et-Vilaine et le 1^{er} mai 2025 dans La Chronique Républicaine de Fougères)
9. Attestation de parution du 2nd avis d'enquête publique (22 mai 2025 dans Ouest-France Ille-et-Vilaine et le 22 mai 2025 dans La Chronique Républicaine de Fougères)
10. Certificat d'affichage signé du Maire en date du 15 mai 2025 indiquant affichage à la mairie le 5 mai 2025 et sur la parcelle ZT 90 site du projet) le 15 mai 2025

Le registre papier

Une chemise courriers reçus

Une chemise courriels reçus

VI. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique sur la commune de Le Ferré par la décision n° E2500072/35 de la Conseillère Déléguée Madame Marie Thalabard en date du 10 avril 2025.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté du Maire de la commune de Le Ferré n° 2025-7 du 25 avril 2025.

Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Échanges téléphoniques

Les dates d'enquêtes ont été arrêtées avec M ; Le Maire Louis PAUTREL et le projet d'arrêté a fait d'échanges avec Mme Ségolène RAULT.

Information du public

Sur le site de la mairie de Le Ferré via la page d'accueil la rubrique Actualités au sein de cette page comportait l'encart ci-après avec la possibilité de télécharger les documents indiqués

[Actualité – Le Ferré](#)

En termes d'accès à la page d'accueil, les statistiques d'utilisation du site de la Mairie indiquent pour les 19 premiers jours de juin : 37 visiteurs, 51 vues. Statistiques du mois de mai 79 visiteurs, 154 vues

19 mai : OUVERTURE DE L' ENQUETE PUBLIQUE POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PLU du 19 mai au 19 juin 2025

sommaire enquête publique

arrêté municipal et Décision Tribunal administratif

Documents affichage

Délibération enquête publique



L'information réglementaire dans la presse

Les annonces légales sont parues dans la presse :

1. Pour le premier avis d'enquête publique dans le numéro daté du 2 mai 2025 de Ouest-France Ille-et-Vilaine et dans le numéro daté du 1^{er} mai 2025 de La Chronique Républicaine de Fougères.
2. Pour le second avis d'enquête publique dans le numéro daté du 22 mai 2025 de Ouest-France Ille-et-Vilaine et dans le numéro daté du 22 mai 2025 de La Chronique Républicaine de Fougères.

Affichages

Le certificat d'affichage daté du 15 mars 2025 signé M. le Maire Louis PAUTREL spécifie un affichage à la Mairie à partir du 5 mars 2025 et un affichage sur la parcelle ZT 90 site du projet à partir du 15 mars 2025.

Le commissaire enquêteur a constaté à chacune de ces permanences que l'avis d'enquête était affiché à la mairie, lisible de l'extérieur.

VII. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 19 mai au lundi 19 juin 2023 inclus, soit une durée de 32 jours.

Le dossier et les registres ont été à la disposition du public à la mairie de Le Ferré aux jours et heures d'ouverture : lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h et de 17 h, le mercredi de 9h à 12h.

Le dossier était en ligne sur le site de la mairie : [Actualité – Le Ferré](#).

Le commissaire enquêteur a tenu 2 séances de permanence à la mairie de Le Ferré :

- Le lundi 19 mai 2025 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le jeudi 19 juin de 14 h 00 à 17 h 00.

Les conditions d'accueil du public

À la mairie de Le Ferré, le dossier d'enquête ainsi que le registre ont été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, accessible à l'accueil.

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil au rez-de-chaussée.

Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur

Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions. Madame Ségolène RAULT, secrétaire générale, a été particulièrement accueillante et réactive.

Visites du site du projet

Le lundi 19 mai et le jeudi 19 juin avant la permanence, le commissaire enquêteur a été sur le site du projet et ses alentours.

VIII. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Première permanence du 19 mai
Échange avec le Maire
0 personne autre
0 observation

Seconde permanence du 19 juin
Échange avec la Première Adjointe
0 personne autre
0 observation

Registre de l'enquête publique : 0 observation
0 courrier
0 courriel

IX. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le bilan de l'enquête publique et les questions dans le procès-verbal de synthèse ont fait l'objet d'un premier échange après la dernière permanence avec le Maire M. Louis PAUTREL. Le procès-verbal de synthèse a été envoyé par WETRANSFER le lundi 23 juin. Le mémoire en réponse a été reçu par courriel le jeudi 17 juillet. Le rapport d'enquête, les conclusions & avis motivé sur le projet a été envoyé par WETRANSFER le jeudi 24 juillet, commenté au Maire le vendredi 25 juillet.

X. AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre de la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, le dossier est soumis à Évaluation environnementale au cas par cas ad hoc en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme.

La commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) au titre de l'évaluation environnementale au cas par cas avec l'envoi du dossier, reçu par la MRAE le 1^{er} août 2024

La MRAE a émis l'avis le 30 septembre 2024 que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré (35) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale par la commune de Le Ferré.

Suite à l'évaluation environnementale produite par la commune, reçue par la DREAL le 10 décembre 2024, la MRAE a émis un avis délibéré en date du 7 mars 2025.

Synthèse de l'avis

La synthèse de l'avis indique :

Au regard des effets attendus de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré (35) faisant suite à une déclaration de projet, et des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae (Autorité environnementale) sont : la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation

de la qualité du paysage, la préservation de la trame verte et bleue, la préservation de la qualité des milieux aquatiques, la limitation des nuisances et la préservation de la santé humaine.

L'analyse est lacunaire sur un certain nombre de points, limitant ainsi la possibilité d'appréhender les incidences réelles du projet de lotissement sur l'environnement. Le projet induit potentiellement des incidences notables, principalement sur la qualité paysagère et la qualité de l'eau (qualité des milieux aquatiques récepteurs, traitement des eaux usées et des eaux pluviales, préservation des zones humides, etc.).

L'Ae recommande de prévoir l'augmentation de capacité du Système de Traitement des Eaux Usées (STEU) avant la réalisation du projet de lotissement, car celui-ci ne permet pas d'accueillir de nouveaux effluents sans compromettre potentiellement la qualité des cours d'eau et des milieux aquatiques récepteurs situés en aval.

L'Ae recommande de définir précisément la gestion des eaux de ruissellement pour l'accueil du futur lotissement et de préciser les incidences sur le milieu récepteur (traitement des eaux et alimentation de la zone humide en point bas).

Les enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae)

Au regard des effets attendus du fait de la mise en compatibilité du PLU de Le Ferré (35) et des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- **La limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers**, s'inscrivant au minimum dans l'objectif de « zéro artificialisation nette »
- **La préservation de la qualité du paysage**, en lien avec la situation du lotissement, en entrée de bourg et le long de la RD798 ;
- **La préservation de la trame verte et bleue**, en lien avec les haies bocagères à préserver et la zone humide présente à l'ouest de la parcelle ;
- **La préservation de la qualité des milieux aquatiques**, dans un contexte de saturation de la station de traitement des eaux usées et de sensibilité des milieux en aval ;
- **La limitation des nuisances** en raison de la proximité immédiate de la zone d'activité.

Dans son avis détaillé, la MRAE a fait des observations et recommandations qui sont reprises dans le chapitre XVI OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE et des PPA D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR et font l'objet de questions au maître d'ouvrage.

XI. EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Dans le cadre d'une procédure de Déclaration de projet, le Code de l'Urbanisme prévoit une réunion d'examen conjoint avec l'État, les Personnes Publiques Associées (PPA) et la commune. L'État et les Personnes Publiques Associées ont pu préalablement examiner l'objet du projet de déclaration de projet : en effet, le courrier d'invitation à la réunion d'examen conjoint était accompagné du dossier de déclaration de projet.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 6 septembre 2024. Ont participé : 2 représentants de la DDTM, 1 représentant de Fougères Agglomération, le 1^{er} adjoint de la commune voisine Poilley.

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

La Chambre d'agriculture avait indiqué dans son courrier exprimant un avis favorable qu'elle ne pourra pas participer à cette réunion.

Le Maire a rappelé en introduction notamment :

- La politique dynamique de la commune en matière d'accueil de nouveaux habitants, qui est passée de 568 habitants en 2001 à 725 en 2021. Pour cela, elle privilégie la production de logements locatifs, en partenariat avec le bailleur social local, Fougères Habitat.
- La reconquête d'une friche qui permettra la production de 4 logements, livrés en septembre 2025, dont trois sont déjà réservés. Pour la réalisation de ce projet, la commune a bénéficié de l'assistance de la DDTM 35 et du fond friche.
- La création de la Maison d'Assistants Maternels (MAM), du centre de loisirs,
- Le souhait de limiter la consommation d'espace en privilégiant la réalisation de petits collectifs aux volumes semblables aux constructions du cœur de bourg, étant attaché au maintien du caractère identitaire de Le Ferré.

Observations de la DDTM demandant notamment un engagement de rendre inconstructible une partie des espaces AU gelés

La DDTM demande que le dossier soit complété par les éléments suivants :

- Actualiser les données sur les logements vacants, leur situation (**bourg**, en campagne ou en zone rurale et leur nombre en 2024. Le représentant de Fougères Agglomération précise qu'une étude fine sur les logements vacants est en cours qui pourrait permettre de compléter le présent dossier.
- Enrichir la justification en indiquant les projets de reconquête de friche et de densification en cours dans le centre, par une cartographie, avec par exemple la cartographie du bourg, la localisation de la MAM, les logements locatifs récents/en cours/envisagés par la commune... ainsi que les logements vacants actuels..
- Élargir la cartographie de l'OAP projet et montrer le tracé de la liaison entre le cœur de bourg et le projet de lotissement.
- Produire un engagement écrit de la commune de classer, lors de la prochaine évolution du PLU, une partie des zones 1AU dont l'urbanisation ne sera pas effectuée (utilisation gelée en jardins, espaces naturels...) en espaces inconstructibles.
- Indiquer que l'entreprise riveraine du projet est fermée et qu'aucun besoin de terrain n'est nécessaire pour l'activité économique sur la partie objet du projet.

Un courriel en date du 23 septembre 2024 de la DDTM demande que le dossier de déclaration de projet indique que lors de la prochaine révision du PLU certaines parties gelées de zonage AU soient proposée en zones non constructibles.

Avis favorable de Fougères Agglomération

Le représentant de Fougères Agglomération indique que le projet de Le Ferré est compatible avec le Programme Local de l'habitat (PLH) et va au-delà de l'objectif de densité de 15 logts/ha en proposant une densité de construction de 20 log./ha. Il précise qu'une aide de 2700€ peut-être allouée par Fougères agglomération dans le cadre de l'étude opérationnelle de ce projet. Fougères agglomération est favorable au projet présenté.

Intégration de données récentes sur les logements vacants

La représentante de URBA prendra contact avec Fougères Agglomération pour enrichir le dossier des données récentes sur la situation des logements vacants.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il ne semble pas que des données récentes sur la situation des logements vacants aient été intégrées dans le dossier.

Réponse du maître d'ouvrage

Les données récentes sur le logement vacant devaient être transmises par Fougères Agglomération. Toutefois, cette donnée n'a pas été fournie par cet organisme, une étude étant en cours. Il convient de souligner que Monsieur le Maire de Le Ferré et son équipe municipale ont une très bonne connaissance de la vie de la commune. Les données récentes figurant au dossier ne sont pas des données « officielles », mais sont sans doute plus justes que les données de l'INSEE ou de Sit@del. Ainsi, comme indiqué dans la notice, il y a eu une sorte de deuxième effet Covid : des personnes extérieures au territoire ont acheté des logements à la sortie de la crise sanitaire. Mais à ce jour, ces constructions n'ont pas fait l'objet de travaux et ne sont pas occupées.

Par ailleurs, en 2024, la commune a connu une légère baisse d'habitants, car il y a eu de nombreux décès qui n'ont pas été compensés par les installations. Et parallèlement, la commune n'a plus d'offre de logements ou de terrains constructibles à proposer. Parallèlement, 10 demandes de logements à vocation sociale.

XII. AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES

Dans un courrier en date du 17 septembre 2024, le Syndicat mixte du SCOT du pays de Fougères indique qu'après étude du dossier par le bureau, les élus ne formulent pas de remarques particulières. Le courrier rappelle les enveloppes de consommation foncière fixées par le SRADETT.

Pour la période 2021-2031 de 216 ha pour le SCOT du pays de Fougères se répartissant :

149 hectares pour Fougères Agglomération

69 hectares pour Couesnon Marches de Bretagne

Ainsi que la consommation foncière de la commune Le Ferré

Sur 2011-2021 : 2,06 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Sur 2021-2024 : 0,13 ha d'ENAF (0,06 ha en habitat, 0,07 en activité économique)

XIII. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ILLE-ET-VILAINE

Dans un courrier en date du 17 septembre 2024, la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, considérant que la parcelle est située en continuité immédiate du bourg, qu'elle n'est pas déclarée à la PAC depuis au moins 2007, que sa superficie est inférieure à 1 ha et que le projet envisagé développe une densité ambitieuse à l'échelle d'une commune rurale comme Le Ferré, émet un avis favorable

XIV. AVIS DE LA RÉGION BRETAGNE

Dans un courrier type en date du 14 août 2024, la région Bretagne rappelle l'approbation le 24 février 2024 de la modification du SRADETT qui intègre les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette.. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux

(PLU-I). Elle invite à procéder à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées dans le cadre de l'enveloppe maximale fixée par le SCOT.

XV. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public n'a formulé aucune observation que ce soit sur le registre papier, par courrier, par courriel.

XVI. OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE ET DES PPA D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A- Le point sur les 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat et la situation des logements vacants

Le PLU comporte 5 OAP à vocation d'habitat sur une surface globale de 2,98 ha avec une capacité minimum de 45 logements correspondant à une densité de 15 logts/ha :

OAP	surface	nb min logts	densité	échéance
Les VALLEES	0,39	6	15logts/ha	court terme
LE FEE	0,62	9	15logts/ha	durée PLU
LE FEE rout St Georges	0,14	2	15logts/ha	court terme
LA GOUTELLE	1	15	15logts/ha	durée PLU
LE FRESCHE	0,83	13	15logts/ha	durée PLU
TOTAL	2,98	45	15logts/ha	

Lors de l'examen conjoint, Fougères Agglomération a fait référence à la réalisation d'une étude fine sur les logements vacants qui pourrait permettre de compléter le présent dossier.

Questions du commissaire enquêteur

Qu'en est-il en termes de réalisation ou de perspectives de réalisation de logements pour chacune de ces 5 OAP d'ici 2 à 3 ans ?

Quel est le dernier nombre connu de logements vacants et la date correspondant à ce nombre ?

Sur une période retenue par le maître d'ouvrage, combien de logements vacants sont redevenus habités ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les secteurs soumis à OAP au PLU font l'objet de rétention foncière. Sous deux à trois ans, il y a de forte chance que seule l'opération objet de la présente DP soit réalisée. Aussi, à court terme, les travaux de réhabilitation de trois logements situés en cœur de bourg, menés par la commune de Le Ferré, vont

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le enquête N° E2500072

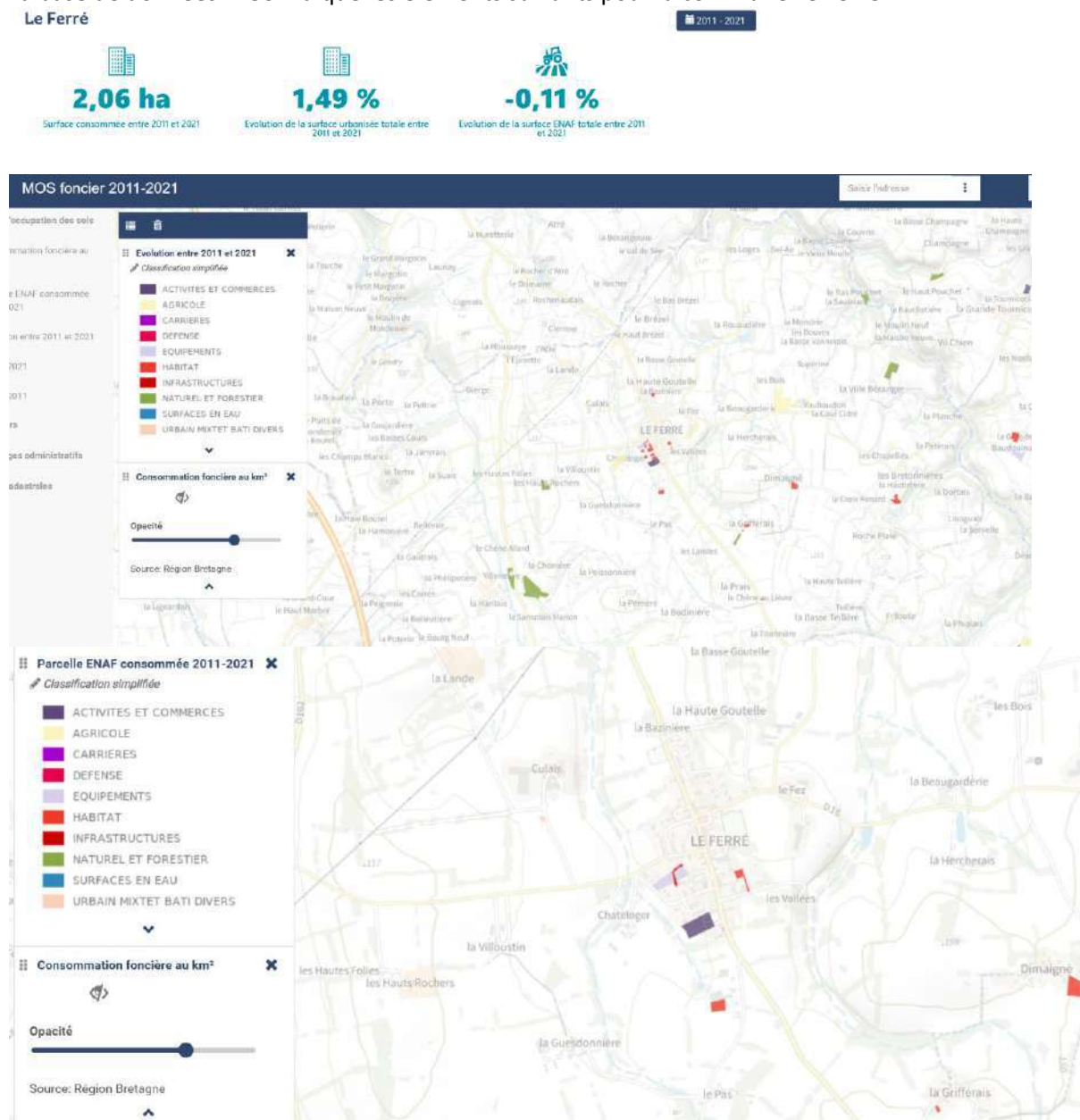
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

permettre la production de 4 logements, dont 3 locatifs sociaux conventionnés (un T2, deux T3 et un T4).

B- Consommation d'espace ENAF de la commune Le Ferré sur les périodes 2011-2021 et 2021-2024 d'après la base de données MOS de la région Bretagne et le Syndicat mixte du SCOT du pays de Fougères

Repris dans l'avis du Syndicat Mixte du SCOT du pays de Fougères

La base de données MOS indique les éléments suivants pour la commune Le Ferré :



Commentaires du commissaire enquêteur

Le syndicat mixte du SCOT du pays de Fougères précise dans son avis les consommations foncières d'espaces ENAF suivants :

Consommation foncière de la commune Le Ferré

Sur 2011-2021 : 2,06 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Sur 2021-2024 : 0,13 ha d'ENAF (0,06 ha en habitat, 0,07 en activité économique)

Il n'apparaît pas dans le dossier de cadrage sur la consommation possible d'espace ENAF sur la période 2021-2031. La moitié de la consommation 2011-2021 est 1,03 ha.

Question du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage connaît-il le cadrage de consommation foncière ENAF possible sur 2021-2031 pour la commune Le Ferré ?

Réponse du maître d'ouvrage

La donnée n'apparaît pas dans l'étude de la Déclaration de Projet, car le PLU initial a été approuvé en 2020 préalablement à l'application de la loi Climat et résilience et soumis à évaluation environnementale. Ce PLU affiche des objectifs de modération de la consommation d'espace. De plus, la présente procédure n'autorise pas une ouverture nouvelle de surfaces à l'urbanisation, mais bien un changement de destination d'occupation de la zone. En conséquence, et au regard des dynamiques locales, la commune de Le Ferré devrait, au cours des années à venir, respecter l'enveloppe de consommation de 1,03 ha à horizon 2030.

De plus, pour information :

- *La collectivité doit dresser un bilan de la mise en œuvre de son document d'urbanisme,*
- *Fougères agglomération va engager l'élaboration de son PLUi, projet qui s'inscrira dans le respect de la trajectoire ZAN.*
- *Le SCoT du Pays de Fougères, en cours de finalisation, intègre cette donnée de trajectoire ZAN.*

En conséquence, le maître d'ouvrage a bien connaissance du cadrage de consommation foncière ENAF possible sur 2021-2031.

C- Justification demandée par l'Autorité environnementale (Ae) des 15 logements du projet

L'Ae recommande de justifier, sur le plan environnemental, la nécessité de construire 15 logements en extension au regard du potentiel de densification de la commune dans le bourg et du rythme de consommation foncière déjà constaté.

Elle estime que l'opportunité foncière ne constitue pas une justification suffisante.

Dans une réponse à l'Ae, le maître d'ouvrage rappelle que toutes les capacités de densification correspondent à des espaces appartenant à des propriétaires privés. Depuis les quatre années d'application du PLU elle doit faire face à une rétention foncière qui bloque toute densification. Aucun projet en densification n'a pu être réalisé. Elle n'a pas d'autre choix aujourd'hui que d'engager la réalisation d'un nouveau lotissement pour accueillir de nouveaux habitants et assurer la vitalité de son bourg.

Question du commissaire enquêteur

La réponse sur « Le point sur les 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat » est de nature à contribuer à la justification. Le maître d'ouvrage souhaite-t-il apporter des éléments complémentaires ?

Réponse du maître d'ouvrage

Pas d'élément de réponse complémentaire

D- Demande de la DDTM d'un engagement de transformer lors de la prochaine révision du PLU certaines parties gelées de zonage AU en zone non constructible



Lors de l'examen conjoint du projet en date du 6 septembre et dans un courriel en date du 23 septembre 2024, la DDTM a demandé lors de la réunion un engagement écrit et dans le Courriel que le dossier du projet indique que lors de la révision du PLU, certaines parties gelées de zonage AU soient proposées en zone non constructible.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il ne paraît pas que le dossier intègre cette demande de la DDTM.

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande de la DDTM d'un engagement que, lors de la prochaine la révision du PLU, certaines parties gelées de zonage AU soient proposées en zone non constructible?

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU initial a été approuvé en 2020 préalablement à l'application de la loi Climat et résilience et soumis à évaluation environnementale. Ce PLU affiche des objectifs de modération de la consommation d'espace. De plus, la présente procédure n'autorise pas une ouverture nouvelle de surfaces à l'urbanisation, mais bien un changement de destination d'occupation de la zone. De plus, Fougères agglomération va engager l'élaboration de son PLUi, projet qui s'inscrira dans le respect de la trajectoire ZAN.

E- Le point sur le fonctionnement, le niveau d'utilisation et l'évolution de la station d'épuration des eaux usées

Le projet de lotissement, situé en tête de bassin versant, sera raccordé au réseau d'évacuation et de traitement des eaux usées de Le Ferré. La commune dispose d'une station de traitement des eaux usées (STEU), de type disque biologique d'une capacité de 233 Equivalent-Habitants (EH). Le rejet au milieu naturel s'effectue dans le ruisseau de la Goutelle (affluent du Beuvron), qui présente actuellement des excès en ammoniac en période hivernale. Fougères agglomération a engagé un diagnostic des réseaux sur la commune de Le Ferré. Cette étude inclut l'étude de zonage et devra aborder le devenir de la STEU.

D'après le rapport de présentation du PLU P. 78, les charges maximales admissibles sont :

	Charge Organique	Charge Hydraulique
233 Eq-hab au Nord	14 kg de DBO5/j	36 m3/j

D'après le site [Communauté d'Agglomération Fougères Agglomération - Service assainissement collectif : Le Ferré \(2023\) | Observatoire Sispea](#), le nombre d'habitants desservis en 2023 est de 249. Le site fait référence en mode de gestion à une délégation (du 01/01/2019 au 31/12/2024)

Les éléments suivants sont issus du rapport annuel 2024 du délégataire Véolia

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ

RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le enquête N° E2500072

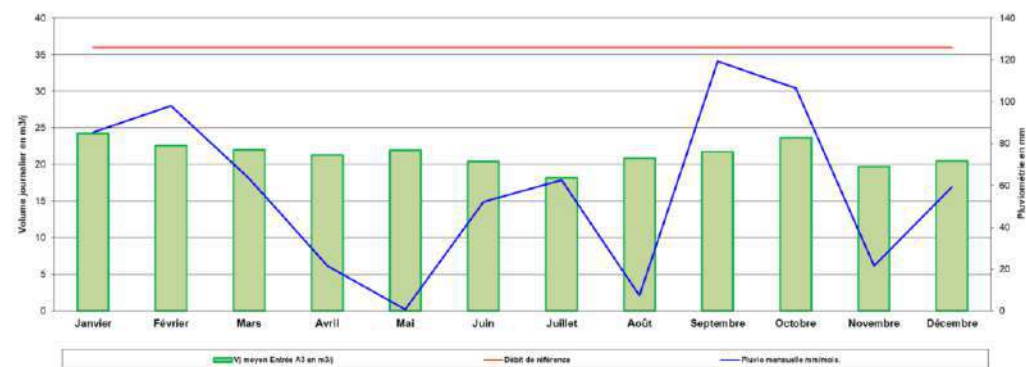
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE



Le délégataire indique pour 2024 135 branchements des eaux usées sur le réseau.

LA DÉPOLLUTION		PRODUCTEUR	VALEUR 2023	VALEUR 2024
VP.176	Volume arrivant (collecté)	Délégataire	7 510 m³	7 843 m³
	Charge moyenne annuelle entrante en DBO5	Délégataire	24 kg/j	16 kg/j
	Charge moyenne annuelle entrante en EH	Délégataire	394 EH	272 EH
	Volume traité	Délégataire	7 510 m³	7 843 m³

Charges hydrauliques 2024



Suivant les mois, la charge hydraulique se situe entre 20 et 25 m3/s soit entre 56% et 69 % de la charge hydraulique maximale autorisée.

Performances attendues (selon arrêté préfectoral) (*)

	DCO	DBO5	MES	NTK	NGL	NH4	Ptot
Concentration maximale à respecter (mg/L) (*)							
moyenne journalière par bilan	80,00 en été/ 90.00 en hiver	25,00 en été/ 30.00 en hiver	30,00	10,00 en été/ 20.00 en hiver	20.00 en été/ 30,00 en hiver		
Concentration rédhibitoire en sortie (mg/L)							
moyenne journalière par bilan	400,00	70,00	85,00				
Charge maximale à respecter (kg/j)							
journalière par bilan	2,90 en été/ 3.2 en hiver	0,90 en été/ 1.1 en hiver	1,10	0.36 en été/ 0,72 en hiver	0,72 en été/ 1.1 en hiver		
Rendement minimum moyen (%)							

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
RAPPORT D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

Charges entrant sur le système de traitement :

Charges entrantes et dépassement de capacité	Bilan HCNF*	Volume	MES	DCO	DBO5	NTK	NGL	Pt
		Charge (m3/j)	Charge (kg/j)	Charge (kg/j)	Charge (kg/j)	Charge (kg/j)	Charge (kg/j)	Charge (kg/j)
23/04/2024	Non	19,1	18,68	43,83	14,52	2,9	2,91	0,38

* Hors conditions Normales de Fonctionnement selon le volume reçu en entrée de station

Qualité du rejet et rendement épuratoire du système de traitement :

Charges en sortie et rendement	MES		DCO		DBO5		NTK		NGL		Pt	
	Kg/j	%	Kg/j	%	Kg/j	%	Kg/j	%	Kg/j	%	Kg/j	%
23/04/2024	0,13	99,3	0,77	98,3	0,08	99,5	0,04	98,6	0,26	91,0	0,1	73,7

Le charge organique interpelle :
extrait du tableau 2024 chiffres clefs dépollution :

Charge moyenne annuelle entrante en DBO5	Délégataire	24 kg/j	16 kg/j
Charge moyenne annuelle entrante en EH	Délégataire	394 EH	272 EH

Comme indique le rapport P. 21 dans le paragraphe 1-7-3 proposition d'amélioration :
En 2024, l'unité de dépollution a atteint 58,3 % de sa charge hydraulique et 116,4 % de sa charge organique. Cette estimation de charge organique a été réalisée sur la base d'un bilan (avril).

272 EH par rapport à la capacité maximum autorisée en charge organique 233 EH conduit effectivement à une surcharge organique en 2024 de +16 %.

Dans son avis délibéré du 7 mars 2025, l'Ae recommande de prévoir l'augmentation de capacité du système de traitement des eaux usées (STEU) avant la réalisation du projet de lotissement, car celui-ci ne permet pas d'accueillir de nouveaux effluents sans compromettre potentiellement la qualité des cours d'eau et des milieux aquatiques récepteurs situés en aval.

Dans une réponse à l'Ae, où la capacité de la station en Équivalent-habitants est laissée en blanc, le maître d'ouvrage indique que la modification conduisant à la production de 15 logements entraîne une augmentation de la charge par un apport maximal estimé à 36 Eq-hab attendus sur la station d'épuration. Au vu des variations de la charge mesurées en entrée de station ces dernières années, de l'absence de déversement sur le système et du fonctionnement correct, et enfin au vu de l'absence de modification de la nature des effluents produits par le projet, les effluents des premiers logements pourront être traités par la station d'épuration.

Une étude sur le devenir de la station sera engagée rapidement pour assurer le traitement des eaux dans 5 ans.

Questions du commissaire enquêteur

La station est dimensionnée pour 233 Equivalents-Habitants. La charge moyenne annuelle en 2024 a été de 272 Equivalent-Habitants (dépassement de 16 %) selon le rapport annuel 2024 du délégataire VEOLIA, situation fortement améliorée par rapport à 2023 où VEOLIA indique une charge organique moyenne correspondant à 394 Équivalents-habitants (surcharge de 69%).

Dans ce contexte d'un dépassement présent de la charge organique, quels seront les modes opératoires du maître d'ouvrage relatifs

- À la station d'épuration des eaux usées, qui est de la compétence de Fougères Agglomération ?*
- Au processus de réalisation du lotissement ?*

Quelles sont les évolutions prévues (amélioration, études, extensions...) de la station d'épuration des eaux usées, selon quel échéancier ?

Réponse du maître d'ouvrage

Comme répondu aux remarques des PPA et de l'Ae, la modification conduisant à la production de 15 logements entraîne une augmentation de la charge par un apport maximal estimé à 36 Eq-hab attendus sur la station d'épuration. Au vu des variations de la charge mesurées en entrée de station ces dernières années, de l'absence de déversement sur le système et du fonctionnement correct, et enfin au vu de l'absence de modification de la nature des effluents produits par le projet, les effluents des premiers logements pourront être traités par la station d'épuration.

Une étude sur le devenir de la station est engagée pour assurer le traitement des eaux dans 4 ans. Un scénario va être validé à l'automne 2025.

F- Gestion projetée des eaux de ruissellement dans le futur lotissement de l'OAP des Buissonnets

L'Ae observe que le projet limite l'imperméabilisation des sols à 50 %, tout type d'occupation confondu (voirie, maison, annexes) ce qui permettra, en partie, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Ce coefficient devrait être retranscrit au sein des pièces opposables du PLU (règlement écrit par exemple) pour être effectif.

Dans son avis délibéré du 7 mars 2025, l'Ae recommande « de définir précisément la gestion des eaux de ruissellement pour l'accueil du futur lotissement et de préciser les incidences sur le milieu récepteur (traitement des eaux et alimentation de la zone humide en point bas). »

Elle recommande aussi d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la zone humide aux abords de l'OAP n° 6, afin d'assurer la pérennité de la qualité de ce milieu et de son alimentation (risques d'assèchement ou de pollution). Une marge de recul adaptée doit être prescrite autour de la zone humide.

Dans une réponse à l'Ae, le maître d'ouvrage indique qu'un inventaire complémentaire a été réalisé le 8 novembre 2024, période favorable pour l'identification de potentiels milieux hydromorphes. L'ensemble des sondages réalisés se sont avérés non hydromorphes, et ainsi non caractéristiques de zones humides sur l'emprise du site. Il n'y a donc pas de risque d'atteinte à un secteur humide. De ce fait, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'aura pas d'incidences négatives concernant la préservation des zones humides.

Il précise que le règlement définit la gestion suivante des eaux pluviales et du ruissellement : « *Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.*

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. »

De plus en plus de documents de cadrage dans le domaine de l'urbanisme imposent, dans la mesure du possible, la gestion des eaux de pluie à la parcelle avec pas ou peu de rejet.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la position du maître d'ouvrage sur l'approche d'une gestion de l'eau pluviale à la parcelle plus exigeante (rétention, stockage temporaire ...) ?

Réponse du maître d'ouvrage

Une OAP thématique sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle figure au PLU applicable. Le règlement actuel du PLU prévoit < < Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. »

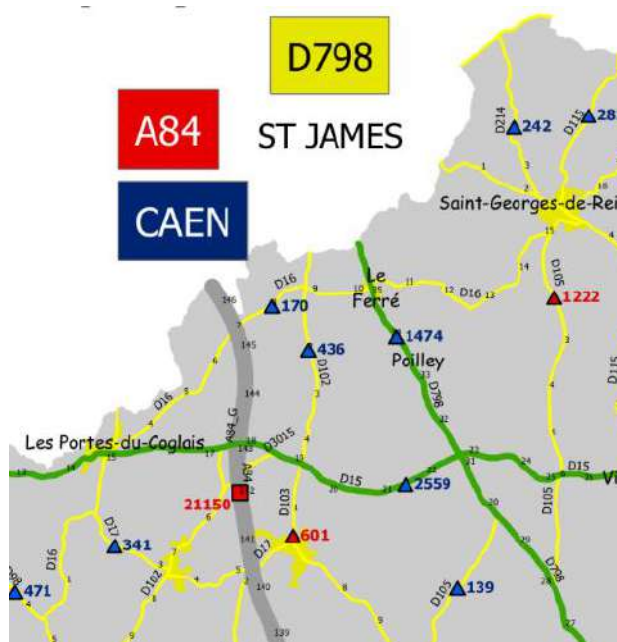
Le maître d'ouvrage est donc sensible à l'approche d'une gestion de l'eau pluviale à la parcelle, mais les outils financiers pour accompagner les porteurs de projet sont, à ce jour, manquant.

G- Sécurité des déplacements

Le projet se situe à moins de 200 m de la mairie et à environ 500 m de la place du centre. Ces distances sont adéquates pour des déplacements à pied et en vélo.

Il est indiqué dans le dossier que la commune a réalisé en 2018-2019 un aménagement de la traversée de son cœur de bourg. Elle observe néanmoins des vitesses importantes des véhicules en entrée de bourg. L'accès du projet sur la route départementale est compris dans la zone agglomérée. Un aménagement visant à ralentir les véhicules sera réalisé.

La carte des trafics 2023 sur les routes départementales d'Ille-et-Vilaine indique pour la RD 798 traversant l'agglomération de Le Ferré un trafic moyen journalier de 1474 véhicules à l'entrée Sud.



Questions du commissaire enquêteur

Un itinéraire piéton sécurisé (par exemple un trottoir pouvant accueillir des poussettes) existe-t-il ou existera-t-il entre le projet, le centre, les équipements, tels que MAM, s'il est à venir, à quelle échéance ?

Un itinéraire vélo existe-t-il ou existera-t-il entre le projet, le centre et les équipements, s'il est à venir, à quelle échéance ?

À quelle échéance sera réalisé un aménagement visant à ralentir les véhicules sur l'entrée Sud ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'itinéraire piéton existe déjà entre le bourg et la limite de la zone du projet.

La route départementale est un itinéraire de délestage pour l'A84 et est gérée, en dehors de la section comprise entre les deux panneaux d'entrée d'agglomération, par le Conseil Départemental. Seule une étude menée avec le département permettrait d'établir la possibilité d'effectuer un itinéraire vélo et de connaître avec certitude le délai de réalisation de l'aménagement d'entrée d'agglomération.

H- L'Harmonie paysagère

L'OAP n°6 comporte, comme l'indique l'Ae, des mesures de réduction des incidences paysagères avec notamment la création d'une façade urbaine le long de la route départementale ainsi que des points de vue préservés sur le ruisseau et l'espace rural à l'ouest. L'état initial indique, par ailleurs, que des lotissements similaires sont venus dans le passé élargir le bourg, contribuant à la dégradation de la qualité paysagère et du cadre de vie, par la banalisation du paysage et la construction standardisée.

L'Ae estime (P.11) qu'en l'état actuel les mesures indiquées sont insuffisantes pour garantir l'harmonie paysagère du projet.

Dans une réponse à l'Ae, le maître d'ouvrage souligne que le projet se fait l'écho de la forme d'implantation traditionnelle des constructions du bourg de Le Ferré. L'entrée de bourg Sud est actuellement peu qualitative, avec la zone d'activité communale qui est détachée du bourg. Le futur lotissement participera à raccrocher la ZA et à sécuriser l'entrée d'agglomération (aménagement de la voie envisagée et effet de porte marquée par l'implantation des nouvelles constructions). La perspective sur l'église sera valorisée.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune est particulièrement attentive à son patrimoine architectural et veille à la qualité des rénovations de bâtiments anciens. Plusieurs réalisations remarquables récentes en pierre en témoignent.

L'esquisse du projet de lotissement prévoit côté de l'entrée Sud du Bourg un parking et un lot, éléments d'une valorisation pas évidente.

Question du commissaire enquêteur

Quelle sera l'approche du maître d'ouvrage sur les aspects architecturaux et paysagers du projet valorisant notamment l'entrée Sud ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'esquisse du Permis d'Aménager figurant au dossier montre déjà la volonté de la commune d'inscrire la trame bâtie dans le respect de la trame bâtie traditionnelle. De plus, l'OAP et le règlement littéral invitent les porteurs de projet à respecter les volumétries traditionnelles.

I- Préservation de la zone humide en contrebas du projet de lotissement OAP n° 6



Zone humide



vue du ruisseau depuis la haie Ouest du projet

Une zone humide potentielle est présente dans la vallée au niveau des berges du ruisseau de Chateloger, en contrebas de la parcelle.

L'Ae recommande d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la zone humide aux abords de l'OAP n° 6, afin d'assurer la pérennité de la qualité de ce milieu et de son alimentation (risques d'assèchement ou de pollution). Une marge de recul adaptée doit être prescrite autour de la zone humide.

Dans une réponse à l'Ae, le maître d'ouvrage précise qu'un inventaire complémentaire de zone humide a été réalisé en 2024 sur ce secteur et les recommandations du bureau d'études DM'eau ont été intégrées dans la conception du projet d'aménagement.

Questions du commissaire enquêteur

Quelles ont été les recommandations du bureau d'études DM'eau intégrées dans la conception du projet d'aménagement ?

Une marge de recul adaptée a-t-elle été ou sera-t-elle prescrite autour de la zone humide ? Sinon pourquoi ?

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu à cette question.

J- Nuisances sonores

L'Ae observe que l'évaluation environnementale traite uniquement des nuisances sonores liées à l'autoroute A 84 qui n'impacte pas, a priori, le projet. Les nuisances sonores liées à la zone d'activité à proximité immédiate du futur lotissement doivent être étudiées.

Commentaires du commissaire enquêteur

La zone d'activités ne comporte, sauf erreur, qu'une menuiserie et un ancien garage.

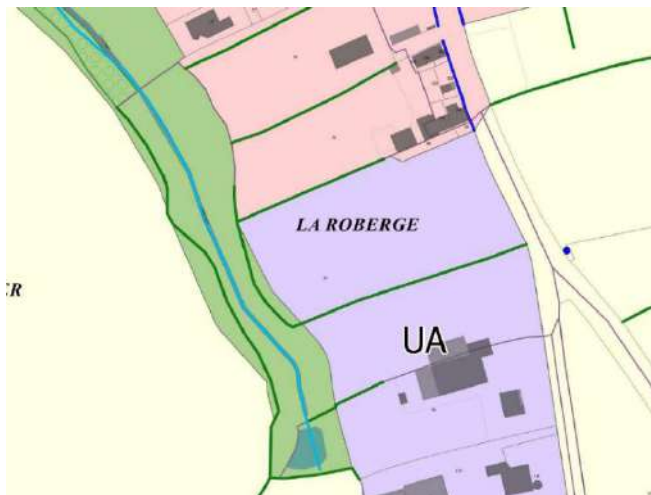
Question du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone UA ne paraît pas contenir de dispositions relatives aux nuisances sonores. Le maître d'ouvrage prévoit-il d'en intégrer ? Si oui de quelle(s) nature(s) ?

Réponse du maître d'ouvrage

Effectivement, la zone d'activités étant dédiée aux activités artisanales, il n'est pas défini de dispositions relatives aux nuisances sonores.

K- Pesticides et pollutions diffuses



L'Ae observe que les logements à construire au sein du lotissement se trouvent à proximité de terres agricoles. S'agissant des épandages de pesticides, certes, une réglementation spécifique relative aux épandages de pesticides impose des distances minimales en fonction des types de culture, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie. Des espaces tampons sont utiles pour réduire les risques d'exposition de la population aux pesticides.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet ne paraît pas en contact direct avec une parcelle agricole exploitée, ayant au Nord une zone urbaine, au sud une zone d'activités, à l'Est la RD 798, à l'Ouest une zone naturelle avec le ruisseau.

Le 23 juillet 2025

Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

Commune de LE FERRÉ
Arrêté n° 2025 - 7

COMMUNE DE LE FERRÉ

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LE FERRÉ**

(projet de mise en place d'un lotissement)

Enquête N°E2500072/35

19 mai – 19 juin 2025

CONCLUSIONS & AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET



23 juillet 2025

SOMMAIRE

I.	Table des matières	
II.	RAPPEL RELATIF À LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE LE FERRÉ	5
	Éléments de contexte	5
	LA DÉCLARATION DU PROJET.....	6
	Le projet d'aménagement	6
	Justification de l'opération	7
	LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	8
	La mise en compatibilité du PADD.....	8
	Mise à jour du tableau des superficies	9
	Création de l'OAP habitat Les BUISSONNETS numérotée 6	10
	Modification de l'OAP Zone d'activités renumérotée OAP N° 7	10
	L'OAP traitant de l'aménagement de la place du caporal LECHAT précédemment n° 7 est renuméroté n° 8	10
III.	RAPPEL SUR LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE	11
	Le bourg Le Ferré	11
	La qualité paysagère du bourg et du site	11
	Desserte du site	12
	Les réseaux d'après le dossier	12
	Interface du projet avec la parcelle agricole	12
	Milieu naturel protégé.....	12
	Zones humides.....	13
	Le paysage	13
	L'énergie	13
	L'eau.....	13
	Déplacements et Sécurité des déplacements	13
IV.	RAPPEL SUR L'ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	14
	Articulation du projet avec le plan local d'urbanisme en particulier avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	14
	Articulation du projet avec le schéma de cohérence territoriale du pays de Fougères.....	15
	Articulation avec le Plan Local d'Habitat de la communauté d'agglomération de Fougères.....	16
V.	RAPPEL RELATIF À DES ÉLÉMENTS INSEE (POPULATION & LOGEMENTS) POUR LA COMMUNE LE FERRÉ.....	16
	Démographie.....	16

Logements.....	17
VI. RAPPEL RELATIF À L'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	17
Observations de la DDTM demandant notamment un engagement de rendre inconstructible une partie des espaces AU gelés	18
Avis favorable de Fougères Agglomération.....	18
Intégration de données récentes sur les logements vacants	18
VII. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES	19
Qualité du dossier d'enquête publique	19
Déroulement de l'enquête publique	19
Bilan de l'enquête publique	20
VIII. APPRÉCIATION SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	20
Appréciation du commissaire enquêteur	21
IX. APPRÉCIATIONS SUR L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE. Diagnostic et analyse environnementale	21
Appréciation du commissaire enquêteur	21
X. APPRÉCIATIONS SUR LES OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE, des PPA D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET SUR LES RÉPONSES ASSOCIÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	22
A- Le point sur les 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat et la situation des logements vacants	22
Appréciation du commissaire enquêteur	22
B- Consommation d'espace ENAF de la commune Le Ferré sur les périodes 2011-2021 et 2021-2024 d'après la base de données MOS de la région Bretagne et le Syndicat mixte du SCOT du pays de Fougères.....	23
Appréciation du commissaire enquêteur	23
C- Justification demandée par l'Autorité environnementale (Ae) des 15 logements du projet	24
Appréciation du commissaire enquêteur	24
D- Demande de la DDTM d'un engagement de transformer lors de la prochaine révision du PLU certaines parties gelées de zonage AU en zone non constructible	24
Appréciation du commissaire enquêteur	25
E- Le point sur le fonctionnement, le niveau d'utilisation et l'évolution de la station d'épuration des eaux usées	25
Charges hydrauliques 2024	26
Appréciation du commissaire enquêteur	27
F- Gestion projetée des eaux de ruissellement dans le futur lotissement de l'OAP des Buissonnets	28
Appréciation du commissaire enquêteur	28
G- Sécurité des déplacements	28

Appréciation du commissaire enquêteur	29
H- L'Harmonie paysagère	29
Appréciation du commissaire enquêteur	30
I- Préservation de la zone humide en contrebas du projet de lotissement OAP n° 6	30
Appréciation du commissaire enquêteur	31
J- Nuisances sonores	31
Appréciation du commissaire enquêteur	31
K- Pesticides et pollutions diffuses	31
Appréciation du commissaire enquêteur	32
XI. AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LE FERRÉ	32
ASSORTI DE 4 RECOMMANDATIONS :	36

II. RAPPEL RELATIF À LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE LE FERRÉ

Éléments de contexte

La commune de Le Ferré a pour objectif dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'accueillir 110 habitants entre 2018 et 2028. Le projet de PLU est notamment caractérisé par les chiffres du tableau suivant :

6.3 – Le projet en quelques chiffres :

	Prospective affichée au PADD	Quantitatif de la mise en œuvre du PADD 2019-2029
La population	+ 1,5%/an	110
La production de résidences principales	+4 à 6 log./an	50
La reconquête des logements vacants	1 à 2 log./an	7
STECAL habitation	Moins de 1 log./an	6
Les changements de destination	1 à 2 log./an	7
Production de logements neufs (AU et U)	3 log./an	30
Surface ouvertes à l'urbanisation	3 ha	3 ha 2 ha → habitations 1 ha → activités

En termes de production de logements neufs, il prévoit 30 logements en zones AU et U, soit une moyenne de 3 logements par an.

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) comportent 5 OAP relatives à l'habitat et 5 STECAL à vocation d'habitat.

Les Caractéristiques des 5 OAP à vocation d'habitat sont les suivantes :

OAP	surface	nb min logs	densité	échéance
Les VALLEES	0,39	6	15logts/ha	court terme
LE FEE	0,62	9	15logts/ha	durée PLU
LE FEE rout St Georges	0,14	2	15logts/ha	court terme
LA GOUTELLE	1	15	15logts/ha	durée PLU
LE FRESCHÉ	0,83	13	15logts/ha	durée PLU
TOTAL	2,98	45	15logts/ha	

Ces OAP ont une surface globale de 2,98 ha pour un minimum de 45 logements correspondant à une

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant
mise en en compatibilité du PLU de la commune de Le FERRÉ
CONCLUSIONS & AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le enquête N° E2500072
ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

densité de 15 logts/ha.

Depuis la mise en application du PLU, la commune n'obtient pas la maîtrise du foncier mobilisable en densification :

- Les propriétaires ne sont pas vendeurs
- Des demandes continues de logements auprès de la commune ne peuvent être satisfaites.
- L'évolution de la population dont son renouvellement ne peut pas s'opérer
- Ce frein au dynamisme est préjudiciable pour la pérennité des commerces et des services, comme la Maison d'Assistants Maternels (MAM) ouverte en 2024.

Les espaces urbains constructibles appartiennent à des particuliers ayant de grands, voire de très grands jardins. **Au bout de 4 ans d'application du PLU, aucune vente ou projet d'aménagement n'a eu lieu.**

La commune a besoin, dès à présent, de proposer des terrains à la construction, afin de maintenir une offre en la matière, pour assurer l'évolution à commencer par le renouvellement de sa population.

LA DÉCLARATION DU PROJET

Le Ferré a la maîtrise foncière d'une parcelle située en continuité Sud de la zone urbaine mixte, actuellement identifiée en zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques. Elle souhaite changer la destination de cette parcelle par un reclassement en zone urbaine mixte de manière à permettre la mise en œuvre d'un lotissement de 15 logements sur 7 300 m².

La procédure de déclaration de projet a pour objet d'adapter la limite entre la zone urbaine mixte et la zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques ;

Le projet d'aménagement

L'espace concerné, situé à l'entrée Sud du Bourg, a une surface de 0,73 ha. Il est actuellement classé en zone d'activités UA. Il est bordé de haies protégées.



La programmation :

Surface totale	Logts à prix maîtrisés	Nbre minimum	Densité minimale	Echancier (zonage PLU)	Coef. d'imperméabilisation
0,73 ha	3 minimum	15 logements	20,5 log./ha	2024-2027 (U)	0,5

- Périmètre de l'OAAP
- Accès de desserte du secteur*
- Amorce pour densification à venir*
- Liaison douce à aménager*
- Entrée de bourg à aménager pour réduire la vitesse des véhicules en entrée de bourg*
- Traiter avec soin la limite sur la route départementale de manière à créer une façade urbaine en écho à la trame bâtie existante en entrée de bourg, perpendiculaire à la RD798, marquant l'entrée dans l'agglomération
- Conservation et regarnir les haies bocagères existantes en limites nord et Sud (tampon entre la ZA des Buissonnets et la zone urbaine à vocation principale d'habitation)
- Espace commun/ aire de stationnement/ placette en revêtement perméable*
- Conservation d'une percée paysagère - point de contact avec l'espace rural et le ruisseau

* Emplacement figurant à titre indicatif

L'esquisse validée par la commune est présentée ci-dessus à titre d'information et est susceptible d'évoluer en fonction des études complémentaires qui seront menées. L'élément sous l'esquisse est le projet d'OAP.

Justification de l'opération

Le dossier indique les éléments suivants :

En compatibilité avec les objectifs du SCoT en vigueur, mais aussi comme souhaité par les élus communaux, il a été prévu un accueil des nouveaux habitants en densification du tissu bâti existant sans impact sur l'activité agricole.

La parcelle ZT90 est comprise en zone urbaine et à moins de 200 mètres de la Mairie. Elle a été englobée dans la UA à vocation économique en 2020.

Le garage automobile était en activité. Depuis deux ans, l'activité du garage a pris fin. Les bâtiments et l'unité foncière du garage sont disponibles et propices à l'installation d'une ou plusieurs activités économiques.

Il est possible de changer la destination de la parcelle ZT90 sans porter préjudice au développement économique local.



Cette parcelle présente plusieurs caractéristiques conduisant la commune à procéder à son ouverture à l'urbanisation :

- La commune est propriétaire du foncier et subit par ailleurs une forte rétention foncière ;
- La parcelle n'est pas déclarée à la PAC depuis au moins 2007, comme l'indique la Chambre d'Agriculture dans son avis, et ne porte pas atteinte à l'activité économique agricole.
- La parcelle est déjà desservie par les divers réseaux.
- La parcelle répond à l'objectif de mobilisation des espaces interstitiels sans intérêt pour l'activité agricole.
- La parcelle est orientée plein Sud, situation favorable aux projets de constructions avec limitation de la consommation d'énergie et pour les installations d'énergie renouvelables.
- Bordant l'entrée Sud, son aménagement est l'occasion d'améliorer la qualité paysagère de cette entrée et d'introduire une disposition de ralentissement des véhicules.

Le projet a pour objet de contribuer fortement à la réalisation de l'objectif d'accueil de nouveaux habitants défini dans le PADD.

Présentement la commune n'a plus de terrain constructible à proposer. La réalisation d'un nouveau lotissement est nécessaire pour répondre aux demandes enregistrées en mairie et assurer la vitalité du bourg, notamment de ses commerces et de ses services, comme la MAM ouverte en janvier 2024. Le dossier indique pour le caractère d'intérêt général de l'opération les raisons suivantes :

En matière de mise en œuvre du projet urbain défini par le PADD, les secteurs de densification appartiennent à des particuliers qui ne sont pas vendeurs. Depuis l'approbation du PLU en 2020, aucune vente ou projet d'aménagement n'a eu lieu. La commune a une nécessité impérieuse de proposer des terrains à la construction afin d'assurer l'évolution de sa population.

En matière d'activités économiques, le moteur indispensable au bon fonctionnement et à l'évolution de ses commerces, services et équipements, est l'augmentation, sinon au moins le maintien de la

population. La commune a une nécessité impérieuse d'assurer une capacité et une dynamique d'accueil par des logements accessibles, disponibles.

En matière d'équipements collectifs, le bon roulement/renouvellement de sa population participe au fonctionnement et à l'évolution de l'école, des services communaux, dont la MAM ouverte en janvier 2024.

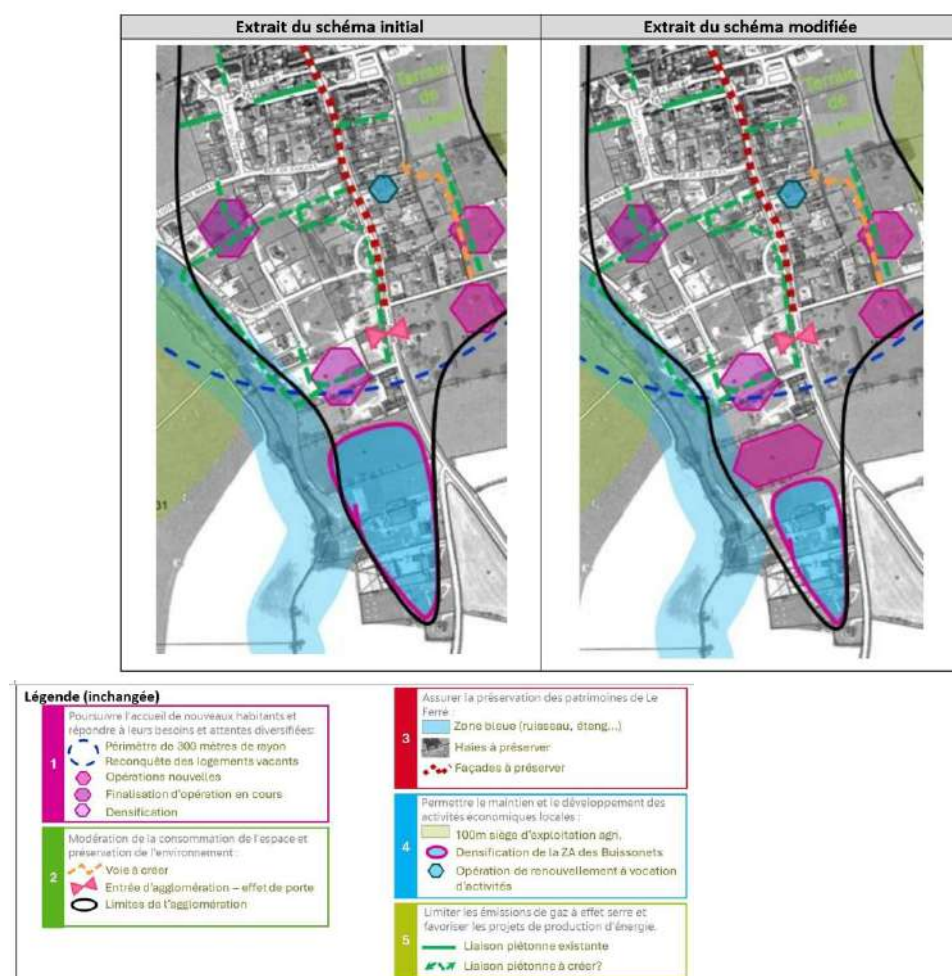
Cette déclaration de projet revêt donc un caractère d'intérêt général pour la poursuite de la mise en œuvre du projet communal défini en 2020 et la préservation des sensibilités paysagères d'entrée d'agglomération.

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Une mise en compatibilité du PLU consiste à intégrer la modification apportée au plan de zonage par le déplacement d'une limite entre zone urbaine pour l'habitat et zone urbaine pour les activités, à adapter le schéma illustratif du PADD, à opérer trois modifications dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PADD : la modification de l'OAP relative à la zone d'activités, l'intégration d'une nouvelle OAP pour la zone ouverte à l'urbanisation et renuméroter une OAP du fait de l'adjonction d'une OAP.

La mise en compatibilité du PADD

Le schéma d'illustration du PADD doit être amendé pour modifier l'emprise de la zone d'activité et intégrer en zone urbaine sa partie dévolue à ce nouveau zonage.



Une mise en compatibilité du PLU consiste à intégrer la modification apportée au plan de zonage par le déplacement d'une limite entre zone urbaine pour l'habitat et zone urbaine pour les activités, à adapter le schéma illustratif du PADD, à opérer trois modifications dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PADD : la modification de l'OAP relative à la zone Adaptation du règlement graphique

La limite entre la zone Urbaine U et la zone d'Activités UA est modifiée, ainsi que le périmètre d'OAP, l'OAP 6 relative à la zone d'activités devient l'OAP 7 et le nouvel espace zone urbaine est doté d'une nouvelle OAP numérotée 6.



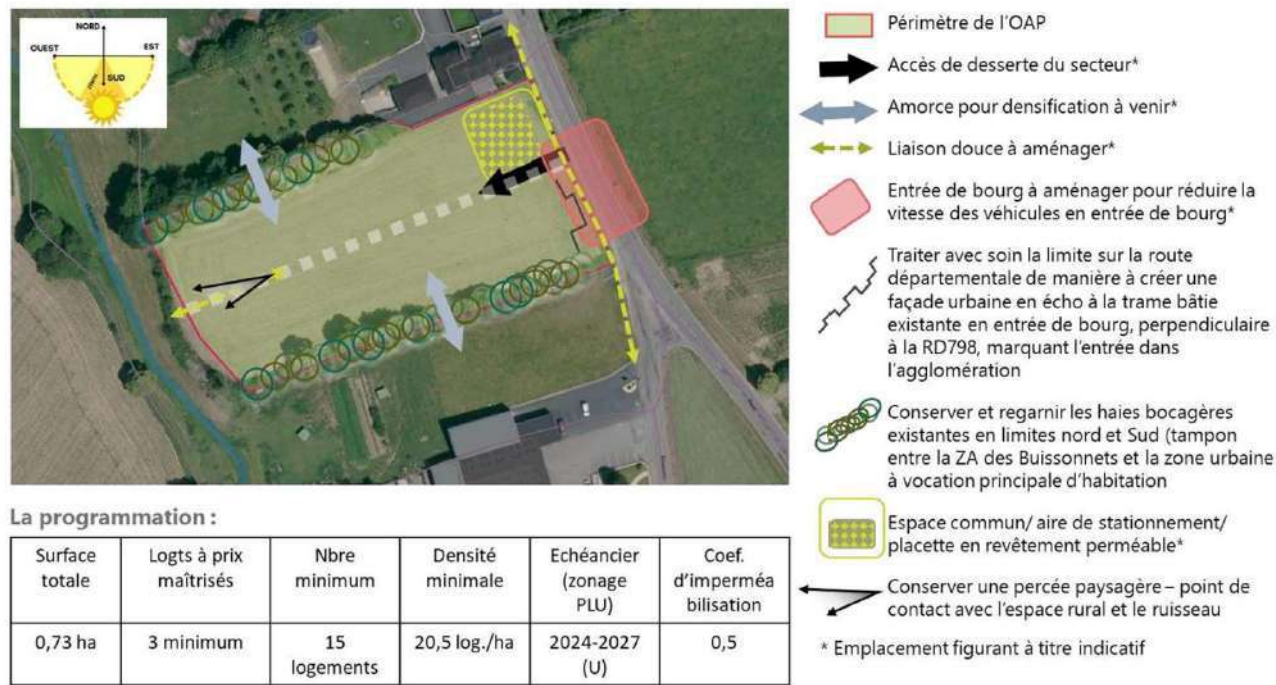
Mise à jour du tableau des superficies

Type de zone	P.L.U. initial (en hectare)			P.L.U. révisé (en hectare)			Variation (en ha)
	Secteur	Indice	Surfaces	Secteur	Indice	Surfaces	
Zone urbaine	Urbaine mixte	U	15,70	Urbaine mixte	U	16,43	0,73
	Loisirs	UL	1	Loisirs	UL	1	0,00
	Activités	UA	2	Activités	UA	1,27	-0,73
		U	18,70		U	18,70	0,00
Zone à urbaniser	Mixte	AU	2,89	Mixte	AU	2,89	0,00
		AU	2,89		AU	2,89	0,00
	Activités	Na	0,14	Activités	Na	0,14	0,00
	Tourisme	Nt	2,56	Tourisme	Nt	2,56	0,00
	Naturelle	N	266,7	Naturelle	N	266,7	0,00
		N	266,4		N	266,4	0,00
Zone agricole	Agricole	A	1393,45	Agricole	A	1393,45	0,00
	Activités (STECAL)	Aa	0,8	Activités (STECAL)	Aa	0,8	0,00
	Tourisme (STECAL)	At	0,97	Tourisme (STECAL)	At	0,97	0,00
	Equipements (STECAL)	Ae	1,18	Equipements (STECAL)	Ae	1,18	0,00
	Hameau (STECAL)	Ah	4,61	Hameau (STECAL)	Ah	4,61	0,00
		A	1401,01		A	1401,01	0,00
EBC	Espace Boisé Classé	000	63,9	Espace Boisé Classé	000	63,9	0

Pour la zone urbaine, -0,73 ha pour le zonage d'activités, + 0,73 ha pour le zonage habitat mixte. Les Zonages Naturelles, Agricoles demeurent inchangés

Création de l’OAP habitat Les BUISSONNETS numérotée 6

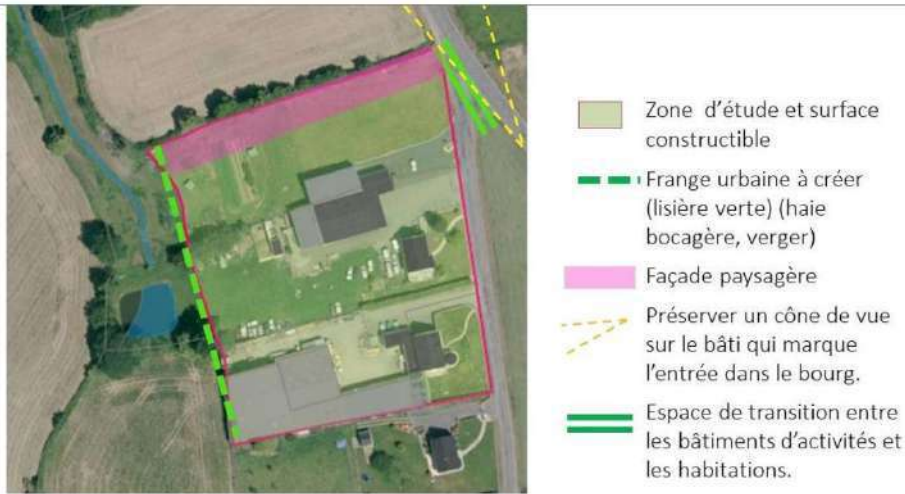
Cette OAP sur 0,73 ha prévoit un nombre minimum de 15 logements correspondant à une densité de 20,5 logs/ha avec un coefficient d’imperméabilisation de 05.



Modification de l’OAP Zone d’activités renumérotée OAP N° 7



Schéma OAP Activités renommée OAP N° 7



L’OAP initial n’incluait que les espaces non bâtis. Le garage a cessé son activité. La nouvelle OAP intègre l’ensemble de la zone actualisée d’activités. Les prescriptions textuelles ne sont pas modifiées.

L’OAP traitant de l’aménagement de la place du caporal LECHAT précédemment n° 7 est renuméroté n° 8

III. RAPPEL SUR LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Le bourg Le Ferré

Le bourg s'étire le long de la route départementale (RD) 798. Des extensions récentes sous forme de lotissements ont été réalisées à l'ouest et au nord du bourg.

En 2021, Le Ferré compte 725 habitants avec une population qui a augmenté de + 0,9 % par an, en moyenne, sur la période 2015-2021 (soit une hausse de 6 habitants par an). La commune compte environ 79 % de résidences principales et un nombre important de logements vacants (12,8 % du parc).

La qualité paysagère du bourg et du site

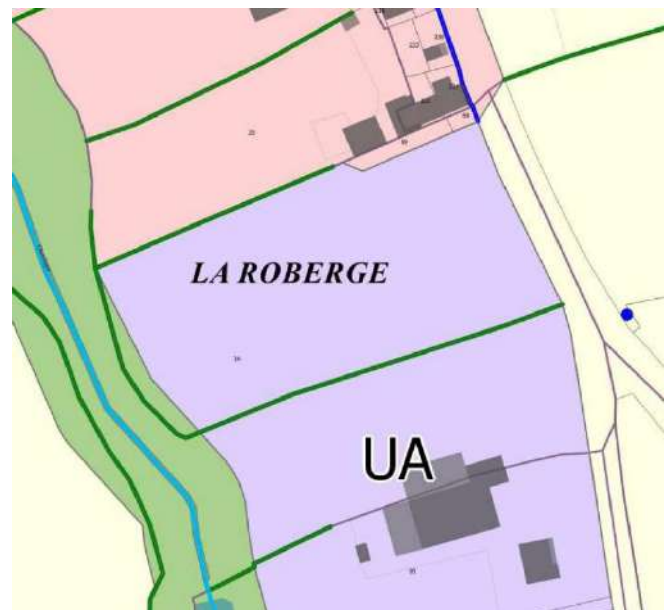
Le bourg de Le Ferré est un village « rue » où les constructions traditionnelles sont implantées à l'alignement et en entrée de bourg Sud, les constructions sont orientées perpendiculairement à la RD et plein sud.

Les constructions sont bâties en pierre de teinte foncée et couvertes de toiture ardoise à deux ou quatre pans. Les volumes des constructions, pour le corps principal, présentent un rez-de-chaussée, un étage droit et des combles.

La limite Sud du projet est marquée par un ancien garage avec un bâtiment d'activités en bardage tôle.

La haie existante constitue un tampon paysager et écologique à préserver.

Le zonage identifie des haies bocagères, tampons paysagers et écologiques, à préserver sur les pourtours Nord, Ouest et Sud du projet.



La parcelle ne présente pas de patrimoine naturel particulier en dehors des haies et de la nécessité de préserver la qualité des eaux du ruisseau qui s'écoule à l'Ouest de la parcelle.

Zones humides

Le dossier ne fait pas référence à une zone humide.



L'Ae dans son avis observe qu'une zone humide potentielle est présente dans la vallée au niveau des berges du ruisseau de Chateloger, en contrebas de la parcelle.

L'Ae recommande d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la zone humide aux abords de l'OAP n° 6, afin d'assurer la pérennité de la qualité de ce milieu et son alimentation (risques d'assèchement ou de pollution). Une marge de recul adaptée doit être prescrite autour de la zone humide.

Ce sujet fait l'objet d'une question au maître d'ouvrage dans le chapitre XVI OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE ET DES PPA

D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Paragraphe « Préservation de la zone humide en contre-bas du projet de lotissement OAP n° 6 »

Le paysage

La trame bocagère est très présente autour de l'agglomération de Le Ferré avec des prescriptions réglementaires relatives aux nouvelles constructions pour leur insertion paysagère.

L'OAP identifie les 3 haies bordant le projet au Nord, Ouest et Sud pour leur préservation et renforcement.

L'énergie

La zone ouverte à l'urbanisation se prête à une implantation des constructions plein Sud, favorable à une limitation de la consommation d'énergie et à l'implantation d'équipements de production d'énergie solaire.

L'eau

Le dossier fait référence à un coefficient d'imperméabilisation du sol de 50 %. La gestion des eaux de ruissellement fait l'objet de question dans le chapitre XVI OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE et DES PPA D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR paragraphe « Gestion projetée des eaux de ruissellement dans le futur lotissement de l'OAP des Buissonnets ».

Déplacements et Sécurité des déplacements

Le projet est légèrement plus distant des équipements et services que les zones AU identifiées dans le PLU. La parcelle se situe à moins de 200 m de la mairie et à environ 500 m de la place du centre, distances adéquates pour des déplacements à pieds ou à vélo.

Le dossier indique que le projet intègre l'aménagement de l'entrée d'agglomération Sud.

La commune a réalisé en 2018-2019 un aménagement de la traversée de son cœur de bourg. Elle observe néanmoins des vitesses importantes des véhicules en entrée de bourg.

La carte des trafics 2023 sur les routes départementales d'Ille-et-Vilaine indique pour la RD 798 traversant l'agglomération de Le Ferré un trafic moyen journalier de 1474 véhicules à l'entrée Sud. L'accès du projet sur la route départementale est compris dans la zone agglomérée. Le dossier indique qu'un aménagement visant à ralentir les véhicules sera réalisé.

Ce sujet fait l'objet de questions au maître d'ouvrage dans le chapitre—XVI OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE ET DES PPA D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, paragraphe : Sécurité des déplacements

IV. RAPPEL SUR L'ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Articulation du projet avec le plan local d'urbanisme en particulier avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La commune de Le Ferré a approuvé son PLU le 20 février 2020. Depuis, le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, approuvée en 2021, qui avait pour objet la correction d'une erreur matérielle constatée au plan de zonage du PLU.

Le PADD exprime les orientations générales suivantes :

Thématiques	Objectifs	Compatibilité du projet
1- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées	Enrayer la baisse de population observée depuis 2013 Atteindre les 780 habitants en 2028.	La production de logements à accession à la propriété et en location à vocation sociale participera à la poursuite de gain de nouveaux habitants
2- Arriver à concilier modération de la consommation de l'espace, préservation de l'environnement et de l'identité rurale de Le Ferré	Favoriser la reprise des logements vacants du bourg Proposer des espaces nouveaux à la construction	Il est fixé des données chiffrées de modération de la consommation d'espace : - 2 ha à vocation d'habitation, - 1 ha à vocation d'activités, Le PLU s'inscrit donc dans la 'trajectoire ZAN' Une densité minimale de 15 log./ha à respecter.
3- Assurer la préservation des patrimoines de Le Ferré : son paysage, sa trame verte et bleue, son patrimoine bâti, sa qualité environnementale.	Préserver la qualité paysagère de Le Ferré	Le projet est situé en entrée d'agglomération, avec une perspective sur le clocher, une sensibilité à intégrer dans la conception du projet.
4- Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales, source d'emplois : artisanales, agricoles et touristiques	Valoriser et renforcer l'offre de commerce de proximité Prévoir le développement des activités économiques artisanales et touristiques	L'augmentation de la population participera à la vie économique des commerces du cœur de bourg. La réduction de la zone UA au profit d'une opération à vocation d'habitat n'entachera pas le dynamisme économique et la capacité d'accueillir de nouvelles activités : des bâtiments d'activités sont aujourd'hui vacants et laisse l'opportunité à une nouvelle activité de s'installer.
5- Limiter les émissions de gaz à effet serre et favoriser les projets de production d'énergie	Limiter les besoins de déplacements individuels motorisés	L'opération d'aménagement envisagée est située à 200mètres de la mairie

L'objectif est d'enrayer la baisse de population et d'atteindre 780 habitants en 2028.

Aucune possibilité d'acquérir les terrains identifiés pour densifier au sein de la zone urbaine n'a eu lieu depuis l'approbation du PLU, il y a plus de 5 ans.

Seulement 0,13 ha ENAF ont été consommés entre 2021 et 2024.

Le projet correspond à un espace de 0,73 ha avec une densité de logements de 20,5 logts/ha supérieure à l'objectif de densité du PLH de 15 logts/ha.

Le texte du PADD n'est pas à modifier pour le projet.

Seule la carte illustrative, indicative est à modifier au niveau de l'actuelle zone d'activités UA dont une partie devient une zone urbaine pour l'habitat.

Les évolutions envisagées dans la présente procédure ne portent pas atteinte au PADD.

Articulation du projet avec le schéma de cohérence territoriale du pays de Fougères

Le SCoT du Pays de Fougères, approuvé le 8 mars 2010 est en cours de révision. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'articule autour de quatre grandes thématiques :

Thématiques	Objectifs	Transcription sur le Ferré
1-L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques	Organiser le développement économique – structurer et hiérarchiser les parcs d'activités Renforcer l'agglomération Fougèraise Maintenir des liens forts entre l'activité agricole et les industries agro-alimentaires	Préserver l'activité agricole existante Les autres thèmes sont sans objets
2-Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durable.	Concilier identité, attractivité solidarité et durabilité. La qualité et la répartition de l'offre de commerces, d'équipements et de services constituent des leviers importants (...).	Développer l'offre en quantité et en qualité pour répondre aux besoins des habitants d'une part, hiérarchiser et polariser l'offre pour ne pas diluer les fonctions sur l'ensemble du territoire.
3- Une offre de services et des infrastructures de transport à la hauteur des enjeux de développement.	Développer une offre commerciale, d'équipements et de services collectifs répondant aux nouvelles attentes de la population et aux exigences en matière de cohésion territoriale. Renforcer le maillage territorial.	Valoriser l'identité du territoire : patrimoine bâti
4- Un environnement à préserver et à valoriser pour en faire un véritable atout.	Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau, Limiter l'urbanisation dans les espaces sensibles (inondation) Élaborer une stratégie en faveur des énergies renouvelables	Préserver l'environnement, veiller à développer une gestion harmonieuse. Permettre la mise en œuvre de projets ayant recours aux énergies renouvelables.

Dans son avis en date du 17 septembre 2024, le Syndicat Mixte du SCOT du pays de Fougères n'avait pas de remarques particulières.

Cet avis rappelait la consommation foncière de la commune Le Ferré sur la période 2011-2021 qui est de 2,06 ha et la consommation d'espace ENAF observée entre 2021 et 2024 qui est de 0,13 ha.

Articulation avec le Plan Local d'Habitat de la communauté d'agglomération de Fougères.

Le dossier ne fait pas référence à ce document de cadrage.

Le PLH de Fougères Agglomération adresse la période 2022-202. Il est basé sur une croissance démographique moyenne annuelle de 1%. Cela représente 566 habitants en plus par an, soit 1966 logements nouveaux à créer sur 6 ans de PLH.

Lors de l'examen conjoint du 6 septembre 2024, le représentant de la communauté d'Agglomération de Fougères a indiqué que le projet est compatible avec le PLH et va au-delà des objectifs en ayant une densité de 20 logts/ha et a conclu ainsi « Fougères Agglomération est favorable au projet présenté ».

V. RAPPEL RELATIF À DES ÉLÉMENTS INSEE (POPULATION & LOGEMENTS) POUR LA COMMUNE LE FERRÉ

Les éléments INSEE (chiffres 2021) sont développés dans le RAPPORT D'ENQUÊTE chapitre III. Seuls sont rappelés ici la démographie et les logements.

Le FERRÉ, commune rurale de 725 habitants en 2021, s'étend sur 1 735 hectares, dont 1594 ha d'Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers (ENAF) en août 2021 (source la base de données MOS de la région Bretagne).

Démographie

La commune de Le Ferré, 725 habitants en 2021 (788 en 1968) a connu de 1968 à 1999 une baisse continue (-203 habitants sur 32 ans) de l'ordre en variation annuelle moyenne de - 0,9 % par an, puis depuis 1999 une augmentation continue passant de 585 à 725 habitants (+140) en 23 ans, soit une variation annuelle moyenne de + 0,9 %.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	788	733	663	619	585	682	689	725

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,0	-1,4	-0,9	-0,6	1,4	0,2	0,9

L'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) en 2021 28,9 est très faible (valeur pour le département d'Ille-et-Vilaine 102,1).

Peu d'actifs de la commune (17,2 %) travaillent dans la commune.

La médiane du revenu (21 070 €) pour la commune Le Ferré est inférieure à celle dans le département d'Ille-et-Vilaine (23 690 €).

Logements

Le nombre de résidences principales après des variations autour de 290 logements entre 1968 et 1999, correspondant à une période de régression, a augmenté de 30 % entre 1999 et 2021 (382 logements). Le rythme moyen de nouveau logement s'établit à un peu plus de + 4 logts/an entre 1999 et 2010 (+47) et + 3,5 logts/an entre 2010 et 2021, (+ 39) illustrant un certain dynamisme de la commune.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	291	285	286	304	296	343	366	382
Résidences principales	254	245	232	228	236	284	291	302
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	11	23	32	29	40	37	31
Logements vacants	25	29	31	44	31	19	38	49

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	343	100,0	366	100,0	382	100,0
Résidences principales	284	82,8	291	79,5	302	79,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	40	11,7	37	10,1	31	8,1
Logements vacants	19	5,5	38	10,4	49	12,8

En 2021, la commune a 8,1 % de résidences secondaires et un taux élevé de logements vacants 12,8 %, le double de la moyenne départementale d'Ille-et-Vilaine 6,4 % en 2021.

VI. RAPPEL RELATIF À L'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Dans le cadre d'une procédure de Déclaration de projet, le Code de l'Urbanisme prévoit une réunion d'examen conjoint avec l'État, les Personnes Publiques Associées(PPA) et la commune. L'État et les Personnes Publiques Associées ont pu préalablement examiner l'objet du projet de déclaration de projet : en effet, le courrier d'invitation à la réunion d'examen conjoint était accompagné du dossier de déclaration de projet.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 6 septembre 2024. Ont participé : 2 représentants de la DDTM, 1 représentant de Fougères Agglomération, le 1^{er} adjoint de la commune voisine Poilley.

La Chambre d'agriculture avait indiqué dans son courrier exprimant un avis favorable qu'elle ne pourra pas participer à cette réunion.

Le Maire a rappelé en introduction notamment :

- La politique dynamique de la commune en matière d'accueil de nouveaux habitants, qui est passée de 568 habitants en 2001 à 725 en 2021. Pour cela, elle privilégie la production de logements locatifs, en partenariat avec le bailleur social local, Fougères Habitat.

- La reconquête d'une friche qui permettra la production de 4 logements, livrés en septembre 2025, dont trois sont déjà réservés. Pour la réalisation de ce projet, la commune a bénéficié de l'assistance de la DDTM 35 et du fond friche.
- La création de la Maison d'Assistants Maternels (MAM), du centre de loisirs,
- Le souhait de limiter la consommation d'espace en privilégiant la réalisation de petits collectifs aux volumes semblables aux constructions du cœur de bourg, étant attaché au maintien du caractère identitaire de Le Ferré.

Observations de la DDTM demandant notamment un engagement de rendre inconstructible une partie des espaces AU gelés

La DDTM demande que le dossier soit complété par les éléments suivants :

- Actualiser les données sur les logements vacants, leur situation (bourg, en campagne ou en zone rurale et leur nombre en 2024. Le représentant de Fougères Agglomération précise qu'une étude fine sur les logements vacants est en cours qui pourrait permettre de compléter le présent dossier.
- Enrichir la justification en indiquant les projets de reconquête de friche et de densification en cours dans le centre, par une cartographie, avec par exemple la cartographie du bourg, la localisation de la MAM, les logements locatifs récents/en cours/envisagées par la commune... ainsi que les logements vacants actuels..
- Élargir la cartographie de l'OAP projet et montrer le tracé de la liaison entre le cœur de bourg et le projet de lotissement.
- Produire un engagement écrit de la commune de classer, lors de la prochaine évolution du PLU, une partie des zones 1AU dont l'urbanisation ne sera pas effectuée (utilisation gelée en jardins, espaces naturels...) en espaces inconstructibles.
- Indiquer que l'entreprise riveraine du projet est fermée et qu'aucun besoin de terrain n'est nécessaire pour l'activité économique sur la partie objet du projet.

Un courriel en date du 23 septembre 2024 de la DDTM demande que le dossier de déclaration de projet indique que lors de la prochaine révision du PLU certaines parties gelées de zonage AU soient proposée en zones non constructibles.

Avis favorable de Fougères Agglomération

Le représentant de Fougères Agglomération indique que le projet de Le Ferré est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) et va au-delà de l'objectif de densité de 15 logts/ha en proposant une densité de construction de 20 logts/ha. Il précise qu'une aide de 2700€ peut-être allouée par Fougères agglomération dans le cadre de l'étude opérationnelle de ce projet.

Fougères agglomération est favorable au projet présenté.

Intégration de données récentes sur les logements vacants

La représentante de URBA prendra contact avec Fougères Agglomération pour enrichir le dossier des données récentes sur la situation des logements vacants.

En termes d'accès à la page d'accueil, les statistiques d'utilisation du site de la Mairie indiquent pour les 19 premiers jours de juin : 37 visiteurs, 51 vues. Statistiques du mois de mai : 79 visiteurs, 154 vues

VII. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

Qualité du dossier d'enquête publique

Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique était constitué des documents suivants :

Un sommaire listant les pièces du dossier

DÉCLARATION DE PROJET & MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1. Note traitant de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU avec les modifications du PADD, du zonage, la création d'une OAP relative au nouveau lotissement et la modification de 2 autres OAP
Avec un résumé non technique (P. 2 de la note)

Pièces administratives

1. Arrêté n° 2025-7 prescrivant l'enquête publique (25 avril 2025)
2. Avis de la MRAE du 30 septembre 2024 demandant une évaluation environnementale et avis délibéré du 7 mars 2025
3. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux observations de la MRae
4. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (6 septembre 2024)
5. Avis du Comité Syndical du SCOT de Fougères (17 septembre 2024)
6. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine (17 septembre 2024)
7. Avis de la région Bretagne (14 août 2024)
8. Attestation de parution du 1^{er} avis d'enquête publique (2 mai 2025 dans Ouest-France Ille-et-Vilaine et le 1^{er} mai 2025 dans La Chronique Républicaine de Fougères)
9. Attestation de parution du 2nd avis d'enquête publique (22 mai 2025 dans Ouest-France Ille-et-Vilaine et le 22 mai 2025 dans La Chronique Républicaine de Fougères)
10. Certificat d'affichage signé du Maire en date du 15 mai 2025 indiquant affichage à la mairie le 5 mai 2025 et sur la parcelle ZT 90 site du projet) le 15 mai 2025

Le registre papier

Une chemise courriers reçus

Une chemise courriels reçus

Appréciation du commissaire enquêteur sur la qualité du dossier

Le dossier était globalement bien fait.

Aucune remarque n'a été faite sur la lisibilité ou une difficulté relative au dossier.

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 19 mai au lundi 19 juin 2023 inclus, soit une durée de 32 jours.

Le dossier et les registres ont été à la disposition du public à la mairie de Le Ferré aux jours et heures d'ouverture : lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h et de 17 h, le mercredi de 9h à 12h.

Le dossier était en ligne sur le site de la mairie : [Actualité – Le Ferré.](#)

Le commissaire enquêteur a tenu 2 séances de permanence à la mairie de Le Ferré :

- Lundi 19 mai 2025 de 9 h 00 à 12 h 00
- Jeudi 19 juin de 14 h 00 à 17 h 00.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les publications et l’affichage ont été réalisés conformément à la réglementation. L’affichage a été fait à deux endroits, porte de la mairie et sur le site du projet de lotissement. Le commissaire enquêteur a constaté un nombre substantiel de personnes à chaque permanence utilisant cet accès et donc ayant sous les yeux l’avis d’enquête publique.

Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions. Madame Ségolène RAULT, secrétaire générale de la mairie, a été accueillante, réactive et efficace.

Bilan de l’enquête publique

Le commissaire enquêteur a reçu aucune personne extérieure à la Mairie en dehors des membres de la mairie ou du conseil municipal lors des 2 permanences.

Registre de l’enquête publique : 0 observation, 0 courrier, 0 courriel

VIII. APPRÉCIATION SUR L’INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

La note relative à la déclaration du projet rappelle le contexte de la non-disponibilité de terrains dans l’agglomération et identifie 3 motifs d’intérêt général :

Le projet a pour objet de contribuer fortement à la réalisation de l’objectif d’accueil de nouveaux habitants défini dans le PADD.

Présentement la commune n’a plus de terrain constructible à proposer. La réalisation d’un nouveau lotissement est nécessaire pour répondre aux demandes enregistrées en mairie et assurer la vitalité du bourg, notamment de ses commerces et de ses services, comme la MAM ouverte en janvier 2024. Le caractère d’intérêt général de l’opération résulte des raisons suivantes :

En matière de mise en œuvre du projet urbain défini par le PADD, les secteurs de densification appartiennent à des particuliers qui ne sont pas vendeurs. Depuis l’approbation du PLU en 2020, aucune vente ou aucun projet d’aménagement n’a eu lieu. La commune a une nécessité impérieuse de proposer des terrains à la construction afin d’assurer l’évolution de sa population.

En matière d’activités économiques, le moteur indispensable au bon fonctionnement et à l’évolution de ses commerces, services et équipements, est l’augmentation, sinon au minimum le maintien de la population. La commune a une nécessité impérieuse d’assurer une capacité et une dynamique d’accueil par des logements accessibles, disponibles.

En matière d’équipements collectifs, le bon roulement/renouvellement de sa population participe au fonctionnement et à l’évolution de l’école, des services communaux, dont la MAM ouverte en janvier 2024.

Aucun avis ni de la MRAE ni des Personnes Publiques Associées (DDTM, Chambre d'agriculture) n'adresse le sujet intérêt général.

Cette déclaration de projet revêt donc un caractère d'intérêt général pour la poursuite de la mise en œuvre du projet communal défini en 2020 et la préservation des paysages d'entrée d'agglomération.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le cœur du village à un patrimoine architectural de qualité constituant un élément de valorisation.

Les restaurations réalisées par la commune de bâtiments en pierre, de forme urbaine longère, sont de grande qualité expression d'artisan maçon.

Chaque mois, la mairie a des demandes de personne à la recherche de terrain, de logements, expression de l'intérêt de cette commune par sa proximité avec Fougères (19 km) et avec Saint-James (9 km).

Comme l'indique le dossier et confirmer expressément dans le mémoire en réponse, aucun terrain privé, identifié au titre du renouvellement urbain et densification, ne s'est libéré depuis l'approbation du PLU.

La commune a une dynamique de croissance positive de la population.

IX. APPRÉCIATIONS SUR L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE. DIAGNOSTIC ET ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

La note sur la mise en compatibilité du PLU dresse un état environnemental et plus ou moins explicitement l'impact du projet sur l'environnement. Le chapitre « RAPPEL SUR LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE » en indique les éléments essentiels.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae), au regard des effets attendus de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré faisant suite à une déclaration de projet, et des sensibilités environnementales du territoire, sont : la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles, forestiers, la préservation de la qualité du paysage, la qualité de l'eau (qualité des milieux aquatiques récepteurs, traitement des eaux usées et des eaux pluviales, préservation des zones humides), la préservation de la trame verte et bleue, la préservation de la qualité des milieux aquatiques, la limitation des nuisances et la préservation de la santé humaine.

Ces sujets font l'objet de paragraphes spécifiques, sauf pour les deux derniers. Pour la limitation des nuisances, la zone d'activité comporte à proximité immédiate un ancien garage et au-delà une menuiserie sans aucune plainte. Du fait des caractéristiques de cette zone d'activités artisanales, l'aspect nuisances sonores ne paraît pas un enjeu. Pour les pesticides, le projet n'est pas en contact direct avec une parcelle agricole cultivée, ayant au Nord une zone urbaine, au sud une zone d'activités, à l'Est la RD 798, à l'Ouest une prairie avec un ruisseau.

X. APPRÉCIATIONS SUR LES OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS RÉSULTANT D'UNE PART DES AVIS DE L'AE, DES PPA D'AUTRE PART DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET SUR LES RÉPONSES ASSOCIÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

A- Le point sur les 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat et la situation des logements vacants

Le PLU comporte 5 OAP à vocation d'habitat sur une surface globale de 2,98 ha avec une capacité minimum de 45 logements correspondant à une densité de 15 logts/ha :

OAP	surface	nb min logts	densité	échéance
Les VALLEES	0,39	6	15logts/ha	court terme
LE FEE	0,62	9	15logts/ha	durée PLU
LE FEE rout St Georges	0,14	2	15logts/ha	court terme
LA GOUTELLE	1	15	15logts/ha	durée PLU
LE FRESCHE	0,83	13	15logts/ha	durée PLU
TOTAL	2,98	45	15logts/ha	

Lors de l'examen conjoint, Fougères Agglomération a fait référence à la réalisation d'une étude fine sur les logements vacants qui pourrait permettre de compléter le présent dossier.

Dans sa réponse le maître d'ouvrage précise que les données récentes sur le logement vacant devaient être transmises par Fougères Agglomération. Toutefois, cette donnée n'a pas été fournie par cet organisme, l'étude étant en cours.

Effet lié au Covid : des personnes extérieures au territoire ont acheté des logements à la sortie de la crise sanitaire. Mais à ce jour, probablement en lien avec la forte augmentation des coûts de construction, ces logements n'ont pas fait l'objet de travaux et ne sont pas occupés.

À court terme, les travaux de réhabilitation de trois logements situés en cœur de bourg, menés par la commune de Le Ferré, vont permettre la production de 4 logements, dont 3 locatifs sociaux conventionnés (un T2, deux T3 et un T4).

Appréciation du commissaire enquêteur

L'évaluation de la situation actuelle et à venir dans les 3 ans du maire paraît pertinente et adéquate.

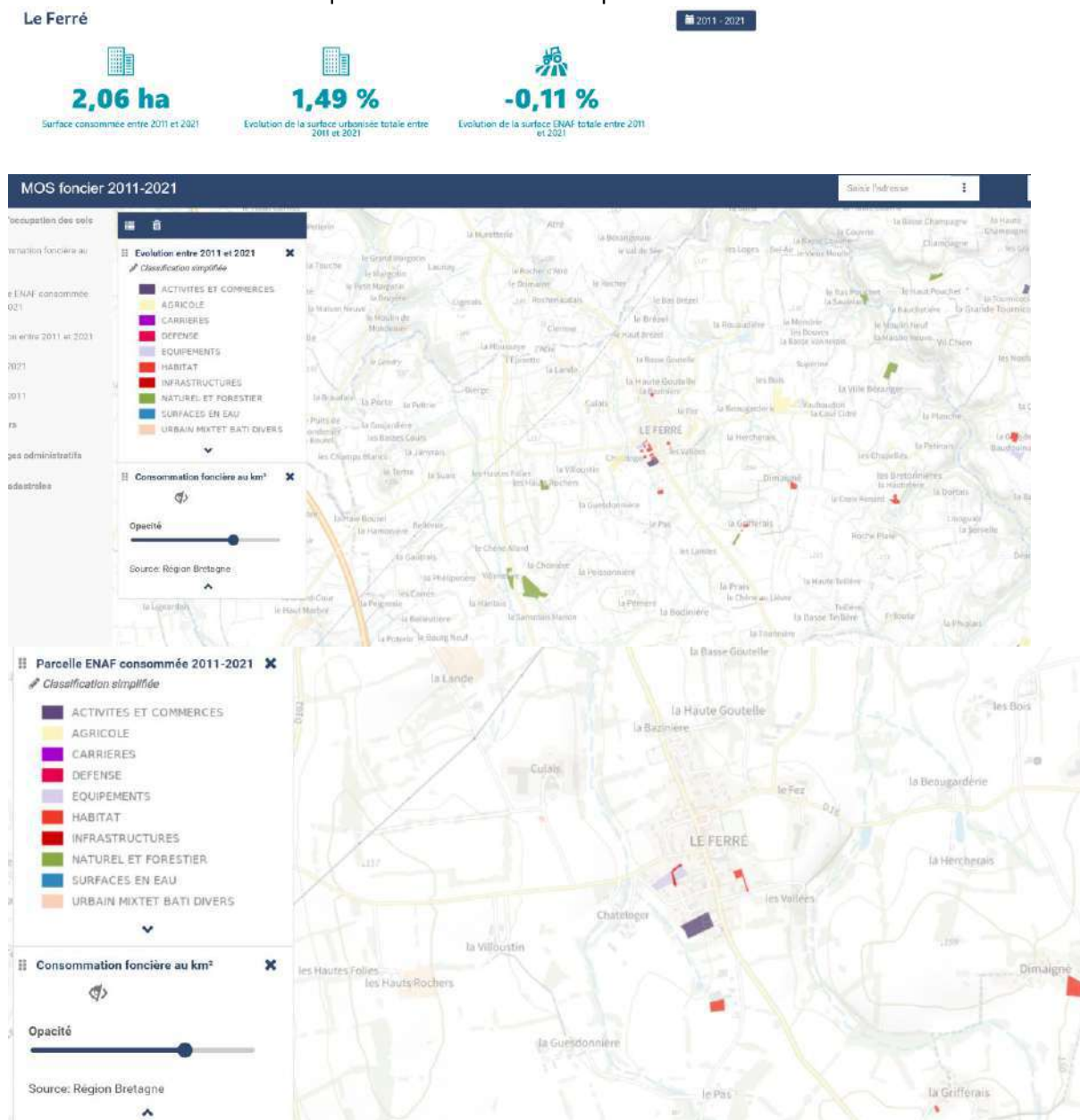
Les secteurs soumis à OAP au PLU font l'objet de rétention foncière. Sur les trois ans à venir, le Maire qui a une connaissance précise du territoire et des propriétaires estime que seule l'opération objet de la présente déclaration de projet est réalisable.

La commune n'a plus d'offre de logement ou de terrain constructible à proposer. Parallèlement, la mairie a au moins 10 demandes de logements à vocation sociale.

B- Consommation d'espace ENAF de la commune Le Ferré sur les périodes 2011-2021 et 2021-2024 d'après la base de données MOS de la région Bretagne et le Syndicat mixte du SCOT du pays de Fougères

Repris dans l'avis du Syndicat Mixte du SCOT du pays de Fougères

La base de données MOS indique les éléments suivants pour la commune Le Ferré :



Appréciation du commissaire enquêteur

Le syndicat mixte du SCOT du pays de Fougères précise dans son avis les consommations foncières d'espaces ENAF suivants :

Consommation foncière de la commune Le Ferré

Sur 2011-2021 : 2,06 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Sur 2021-2024 : 0,13 ha d'ENAF (0,06 ha en habitat, 0,07 en activité économique)

Il n'apparaît pas dans le dossier de cadrage sur la consommation possible d'espace ENAF sur la période 2021-2031. La moitié de la consommation 2011-2021 est 1,03 ha.

Si le projet devait être considéré comme une consommation ENAF, ce qui est très discutable, car il s'agit d'une transformation de -0,73 ha pour le zonage d'activités, à + 0,73 ha pour le zonage urbain mixte, la consommation foncière serait $0,73 + 0,13 = 0,86$ ha inférieure à 1,03 ha.

Le projet de révision du SCOT du pays de Fougères a été arrêté le 25 juin 2025. Il fixe pour 2021-2031 des enveloppes de consommation foncière pour les deux intercommunalités Fougères agglomération (149 ha) dont fait partie la commune Le FERRE et Couesnon Marches de Bretagne (67 ha) composant le Pays de Fougères. À ce stade il n'y a pas, à la connaissance du Maire, de cadrage au niveau des communes de consommation foncière sur 2021-2031.

C- Justification demandée par l'Autorité environnementale (Ae) des 15 logements du projet

L'Ae recommande de justifier, sur le plan environnemental, la nécessité de construire 15 logements en extension au regard du potentiel de densification de la commune dans le bourg et du rythme de consommation foncière déjà constaté.

Elle estime que l'opportunité foncière ne constitue pas une justification suffisante.

Dans une réponse à l'Ae, le maître d'ouvrage rappelle que toutes les capacités de densification correspondent à des espaces appartenant à des propriétaires privés. Depuis les quatre années d'application du PLU, elle doit faire face à une rétention foncière qui bloque toute densification. Aucun projet en densification n'a pu être réalisé. Elle n'a pas d'autre choix aujourd'hui que d'engager la réalisation d'un nouveau lotissement pour accueillir de nouveaux habitants et assurer la vitalité de son bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse sur « Le point sur les 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat » étoffe le complément de justification demandée par l'Ae.

D- Demande de la DDTM d'un engagement de transformer lors de la prochaine révision du PLU certaines parties gelées de zonage AU en zone non constructible



La DDTM a demandé lors de l'examen conjoint du projet en date du 6 septembre un engagement écrit puis dans un courriel en date du 23 septembre 2024 que le dossier du projet indique que lors de la révision du PLU, certaines parties gelées de zonage AU soient proposées en zone non constructible.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il ne paraît pas que le dossier intègre cette demande de la DDTM.

Le maître d'ouvrage dans sa réponse indique que d'une part, la présente procédure n'autorise pas une ouverture nouvelle de surfaces à l'urbanisation, mais bien un changement de destination d'occupation de la zone, que d'autre part Fougères agglomération va engager l'élaboration de son PLUi, projet qui s'inscrira dans le respect de la trajectoire ZAN.

Appréciation du commissaire enquêteur

Sur 2011-2021, la commune a consommé 2,06 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), sur 2021-2024 : 0,13 ha d'ENAF (0,06 ha en habitat, 0,07 en activité économique). Sur 2021-2031, une réduction de consommation de 50% conduit à 1,03 ha. À supposer que cette transformation de -0,73 ha de zonage d'activités, en + 0,73 ha pour le zonage urbain mixte, soit considérée comme de la consommation ENAF, ce qui paraît discutable, la consommation foncière serait 0,73 +0,13 = 0,86 ha inférieure à 1,03 ha. Il n'y a pas à ce stade, à la connaissance du Maire, de cadrage de la consommation foncière pour la commune, le projet de révision du SCOT arrêté le 25 juin 2025 reste sur ce sujet au niveau des 2 intercommunalités. En l'absence de ce cadrage de la consommation foncière au niveau de la commune, l'engagement demandé paraît prématuré et non approprié à la situation.

E- Le point sur le fonctionnement, le niveau d'utilisation et l'évolution de la station d'épuration des eaux usées

Le projet de lotissement, situé en tête de bassin versant, sera raccordé au réseau d'évacuation et de traitement des eaux usées de Le Ferré. La commune dispose d'une Station de Traitement des Eaux Usées (STEU), de type disque biologique d'une capacité de 233 Equivalent-Habitants (EH). Le rejet au milieu naturel s'effectue dans le ruisseau de la Goutelle (affluent du Beuvron), qui présente actuellement des excès en ammoniac en période hivernale. Fougères agglomération a engagé un diagnostic des réseaux sur la commune de Le Ferré. Cette étude inclut l'étude de zonage et devra aborder le devenir de la STEU.

D'après le rapport de présentation du PLU P. 78, les charges maximales admissibles sont :

	Charge Organique	Charge Hydraulique
233 Eq-hab au Nord	14 kg de DBO5/j	36 m3/j

D'après le site [Communauté d'Agglomération Fougères Agglomération - Service assainissement collectif : Le Ferré \(2023\) | Observatoire Sispea](#), le nombre d'habitants desservis en 2023 est de 249. Le site fait référence en mode de gestion à une délégation (du 01/01/2019 au 31/12/2024)

Les éléments suivants sont issus du rapport annuel 2024 du délégataire Véolia



Le délégataire indique pour 2024 135 branchements des eaux usées sur le réseau.

LA DÉPOLLUTION		PRODUCTEUR	VALEUR 2023	VALEUR 2024
VP.176	Volume arrivant (collecté)	Délégataire	7 510 m³	7 843 m³
	Charge moyenne annuelle entrante en DBO5	Délégataire	24 kg/j	16 kg/j
	Charge moyenne annuelle entrante en EH	Délégataire	394 EH	272 EH
	Volume traité	Délégataire	7 510 m³	7 843 m³

Charges hydrauliques 2024



Suivant les mois, la charge hydraulique se situe entre 20 et 25 m³/s soit entre 56% et 69 % de la charge hydraulique maximale autorisée.

Performances attendues (selon arrêté préfectoral) (*)

	DCO	DBO5	MES	NTK	NGL	NH4	Ptot
Concentration maximale à respecter (mg/L) (*)							
moyenne journalière par bilan	80,00 en été/ 90,00 en hiver	25,00 en été/ 30,00 en hiver	30,00	10,00 en été/ 20,00 en hiver	20,00 en été/ 30,00 en hiver		
Concentration réductible en sortie (mg/L)							
moyenne journalière par bilan	400,00	70,00	85,00				
Charge maximale à respecter (kg/j)							
journalière par bilan	2,90 en été/ 3,2 en hiver	0,90 en été/ 1,1 en hiver	1,10	0,36 en été/ 0,72 en hiver	0,72 en été/ 1,1 en hiver		
Rendement minimum moyen (%)							

Charges entrant sur le système de traitement :

Charges entrantes et dépassement de capacité	Bilan HCNF*	Volume	MES	DCO	DBO5	NTK	NGL	Pt
		Charge (m³/j)	Charge (kg/j)	Charge (kg/j)	Charge (kg/j)	Charge (kg/j)	Charge (kg/j)	Charge (kg/j)
23/04/2024	Non	19,1	18,68	43,83	14,52	2,9	2,91	0,38

* Hors conditions Normales de Fonctionnement selon le volume reçu en entrée de station

Qualité du rejet et rendement épuratoire du système de traitement :

Charges en sortie et rendement	MES		DCO		DBO5		NTK		NGL		Pt	
	Kg/j	%	Kg/j	%	Kg/j	%	Kg/j	%	Kg/j	%	Kg/j	%
23/04/2024	0,13	99,3	0,77	98,3	0,08	99,5	0,04	98,6	0,26	91,0	0,1	73,7

Le charge organique interpelle :
extrait du tableau 2024 chiffres clefs dépollution :

Charge moyenne annuelle entrante en DBO5	Délegataire	24 kg/j	16 kg/j
Charge moyenne annuelle entrante en EH	Délegataire	394 EH	272 EH

Comme indique le rapport P. 21 dans le paragraphe 1-7-3 proposition d'amélioration :

En 2024, l'unité de dépollution a atteint 58,3 % de sa charge hydraulique et 116,4 % de sa charge organique. Cette estimation de charge organique a été réalisée sur la base d'un bilan (avril).

272 EH par rapport à la capacité maximum autorisée en charge organique 233 EH conduit effectivement à une surcharge organique en 2024 de +16 %.

Dans son avis délibéré du 7 mars 2025, l'Ae recommande de prévoir l'augmentation de capacité du système de traitement des eaux usées (STEU) avant la réalisation du projet de lotissement, car celui-ci ne permet pas d'accueillir de nouveaux effluents sans compromettre potentiellement la qualité des cours d'eau et des milieux aquatiques récepteurs situés en aval.

Dans une réponse à l'Ae, où la capacité de la station en Équivalent-habitants est laissée en blanc, le maître d'ouvrage indique que la modification conduisant à la production de 15 logements entraîne une augmentation de la charge par un apport maximal estimé à 36 Eq-hab attendus sur la station d'épuration. Au vu des variations de la charge mesurées en entrée de station ces dernières années, de l'absence de déversement sur le système et du fonctionnement correct, et enfin au vu de l'absence de modification de la nature des effluents produits par le projet, les effluents des premiers logements pourront être traités par la station d'épuration.

Une étude sur le devenir de la station sera engagée rapidement pour assurer le traitement des eaux dans 5 ans.

Appréciation du commissaire enquêteur

La station est dimensionnée pour 233 Equivalents-Habitants. La charge moyenne annuelle en 2024 a été de 272 Equivalent-Habitants (dépassement de 16 %) sur la base d'un bilan en avril selon le rapport annuel 2024 du délégataire VEOLIA, situation fortement améliorée par rapport à 2023 où VEOLIA indique une charge organique moyenne correspondant à 394 Équivalents-habitants (surcharge de 69%).

Dans son avis délibéré du 7 mars 2025, l'Ae recommande de prévoir l'augmentation de capacité du système de traitement des eaux usées (STEU) avant la réalisation du projet de lotissement, car celui-ci ne permet pas d'accueillir de nouveaux effluents sans compromettre potentiellement la qualité des cours d'eau et des milieux aquatiques récepteurs situés en aval.

Le maître d'ouvrage fait observer que le projet consiste en la production de 15 logements entraînant une augmentation de la charge par un apport maximal estimé à 36 Eq-hab. Il estime que les effluents des premiers logements pourront être traités du fait de l'absence de déversement, du fonctionnement correct, de l'absence de modification de la nature des effluents produits par le projet.

Une étude sur le devenir de la station est engagée pour assurer le traitement des eaux au plus tard dans 4 ans. Un scénario va être validé à l'automne 2025.

La station est à la limite de la saturation. Le temps d'établir le permis d'aménager, de viabiliser le site, de vendre les parcelles, de construire les premiers logements, représente très probablement au moins 2 ans et demi, soit au mieux début 2028. Autrement dit les premières constructions ne devraient pas être habitées avant début 2028. Suite à l'étude en cours, le scénario d'évolution de la station sera arrêté à l'automne 2025. L'extension de capacité devrait pouvoir être opérationnelle fin 2027, début 2028.

En attendant, une gestion attentive et réactive de la station et du réseau pourrait être de nature à apporter une petite marge. Le commissaire enquêteur fera la recommandation d'assujettir le développement du lotissement à la capacité de traitement de la station de traitement des eaux usées avec l'établissement d'une procédure de gestion attentive et réactive de la station permettant de suivre, d'optimiser si possible son fonctionnement, de dégager une marge, en attendant son évolution qu'il conviendrait de réaliser en lien avec le développement du lotissement.

F- Gestion projetée des eaux de ruissellement dans le futur lotissement de l'OAP des Buissonnets

L'Ae observe que le projet limite l'imperméabilisation des sols à 50 %, tout type d'occupation confondu (voirie, maison, annexes), ce qui permettra, en partie, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Ce coefficient devrait être retranscrit au sein des pièces opposables du PLU (règlement écrit par exemple) pour être effectif.

Dans son avis délibéré du 7 mars 2025, l'Ae recommande « de définir précisément la gestion des eaux de ruissellement pour l'accueil du futur lotissement et de préciser les incidences sur le milieu récepteur (traitement des eaux et alimentation de la zone humide en point bas). »

Elle recommande aussi d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la zone humide aux abords de l'OAP n° 6, afin d'assurer la pérennité de la qualité de ce milieu et son alimentation (risques d'assèchement ou de pollution). Une marge de recul adaptée doit être prescrite autour de la zone humide.

Dans une réponse à l'Ae, le maître d'ouvrage indique qu'un inventaire complémentaire a été réalisé le 8 novembre 2024, période favorable pour l'identification de potentiels milieux hydromorphes. L'ensemble des sondages réalisés se sont avérés non hydromorphes, et ainsi non caractéristiques de zones humides sur l'emprise du site. Il n'y a donc pas de risque d'atteinte à un secteur humide. De ce fait, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'aura pas d'incidences négatives concernant la préservation des zones humides.

Il précise que le règlement définit la gestion suivante des eaux pluviales et du ruissellement : « Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans son avis délibéré du 7 mars 2025, l'Ae recommande « de définir précisément la gestion des eaux de ruissellement pour l'accueil du futur lotissement et de préciser les incidences sur le milieu récepteur (traitement des eaux et alimentation de la zone humide en point bas). »

Certes le projet limite l'imperméabilisation des sols à 50 %, tout type d'occupation confondu (voirie, maison, annexes) mais cela ne paraît pas être retranscrit dans les pièces opposables du PLU telles que l'OAP les Buissonnets, le règlement. De plus en plus de documents de cadrage dans le domaine de l'urbanisme imposent, dans la mesure du possible, la gestion des eaux de pluie à la parcelle avec pas ou peu de rejet.

Le commissaire enquêteur fera la recommandation d'avoir une gestion de l'eau pluviale à la parcelle plus exigeante avec des prescriptions chiffrées dans les documents opposables du PLU tels que le règlement, l'OAP.

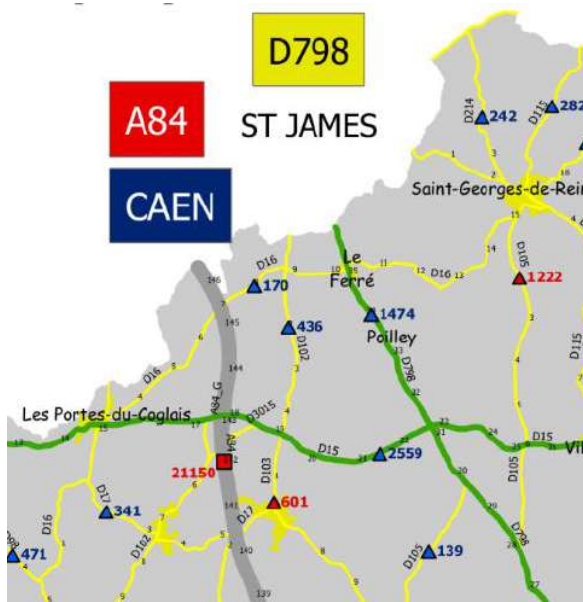
G- Sécurité des déplacements

Le projet se situe à moins de 200 m de la mairie et à environ 500 m de la place du centre. Ces distances sont adéquates pour des déplacements à pied et en vélo.

Il est indiqué dans le dossier que la commune a réalisé en 2018-2019 un aménagement de la traversée de son cœur de bourg. Elle observe néanmoins des vitesses importantes des véhicules en entrée de

bourg. L'accès du projet sur la route départementale est compris dans la zone agglomérée. Un aménagement visant à ralentir les véhicules sera réalisé.

La carte des trafics 2023 sur les routes départementales d'Ille-et-Vilaine indique pour la RD 798 traversant l'agglomération de Le Ferré un trafic moyen journalier de 1474 véhicules à l'entrée Sud.



Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage dans sa réponse précise que l'itinéraire piéton existe déjà entre le bourg et la limite de la zone du projet. La route départementale est un itinéraire de délestage pour l'A84 et est gérée, en dehors de la section comprise entre les deux panneaux d'entrée d'agglomération, par le Conseil Départemental. Effectivement, la possibilité d'effectuer un itinéraire vélo sur l'emprise de la RD, la nature et le délai de réalisation de l'aménagement d'entrée d'agglomération ne peuvent résulter que d'une implication conjointe avec le département.

H- L'Harmonie paysagère

L'OAP du projet comporte, comme l'indique l'Ae, des mesures de réduction des incidences paysagères avec notamment la création d'une façade urbaine le long de la route départementale ainsi que des points de vue préservés sur le ruisseau et l'espace rural à l'ouest. L'état initial indique, par ailleurs, que des lotissements similaires sont venus dans le passé élargir le bourg, contribuant à la dégradation de la qualité paysagère et du cadre de vie, par la banalisation du paysage et la construction standardisée. *L'Ae estime (P.11) qu'en l'état actuel les mesures indiquées sont insuffisantes pour garantir l'harmonie paysagère du projet.*

Dans une réponse à l'Ae, le maître d'ouvrage souligne que le projet se fait l'écho de la forme d'implantation traditionnelle des constructions du bourg de Le Ferré. L'entrée de bourg Sud est actuellement peu qualitative, avec la zone d'activité communale qui est détachée du bourg. Le futur lotissement participera à raccrocher la ZA et à sécuriser l'entrée d'agglomération (aménagement de la voie envisagée et effet de porte marquée par l'implantation des nouvelles constructions). La perspective sur l'église sera valorisée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage souligne que l'esquisse du permis d'aménager figurant au dossier montre déjà la volonté de la commune d'inscrire la trame bâtie dans le respect de la trame bâtie traditionnelle. De plus, l'OAP et le règlement littéral invitent les porteurs de projet à respecter les volumétries traditionnelles.

La commune est particulièrement attentive à son patrimoine architectural et veille à la qualité des rénovations de bâtiments anciens. Plusieurs réalisations remarquables récentes en pierre en témoignent. Le commissaire fera la recommandation d'étoffer dans l'OAP relative au projet les prescriptions concourant à la création d'une façade urbaine qualitative le long de la route départementale et à une harmonie paysagère, notamment avec les éléments bocagers.

I- Préservation de la zone humide en contrebas du projet de lotissement OAP n° 6



Zone humide



vue du ruisseau depuis la haie Ouest du projet



Esquisse de l'aménagement

Une zone humide potentielle est présente dans la vallée au niveau des berges du ruisseau de Chateloger, en contrebas de la parcelle.

L'Ae recommande d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la zone humide aux abords de l'OAP n° 6, afin d'assurer la pérennité de la qualité de ce milieu et son alimentation (risques d'assèchement ou de pollution). Une marge de recul adaptée doit être prescrite autour de la zone humide.

Dans une réponse à l'Ae, le maître d'ouvrage précise qu'un inventaire complémentaire de zone humide a été réalisé en 2024 sur ce secteur et les recommandations du bureau d'études DM'eau ont été intégrées dans la conception du projet d'aménagement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu aux questions suivantes :

Quelles ont été les recommandations du bureau d'études DM'eau intégrées dans la conception du projet d'aménagement ?

Une marge de recul adaptée a-t-elle été ou sera-t-elle prescrite autour de la zone humide ? Sinon pourquoi ?

L'esquisse de l'aménagement ci-dessus montre un espace non construit entre la haie et les constructions d'une largeur double de celle séparant le ruisseau de la haie, élément contribuant à la protection de la zone humide bordant extérieurement la haie de la parcelle. Le commissaire enquêteur fera la recommandation d'intégrer dans l'OAP une marge de recul des constructions vis-à-vis de la zone humide de nature à renforcer la protection de celle-ci.

J- Nuisances sonores

L'Ae observe que l'évaluation environnementale traite uniquement des nuisances sonores liées à l'autoroute A 84 qui n'impacte pas, a priori, le projet. Les nuisances sonores liées à la zone d'activité à proximité immédiate du futur lotissement doivent être étudiées. Le maître d'ouvrage précise dans sa réponse que la zone d'activités étant dédiée aux activités artisanales, il n'est pas défini de dispositions relatives aux nuisances sonores.

Appréciation du commissaire enquêteur

La zone d'activité comporte à proximité immédiate un ancien garage et au-delà une menuiserie n'ayant pas fait l'objet de plainte. Du fait des caractéristiques de cette zone d'activités artisanales, l'aspect nuisances sonores ne paraît pas un enjeu.

K- Pesticides et pollutions diffuses



L'Ae observe que les logements à construire au sein du lotissement se trouvent à proximité de terres agricoles. S'agissant des épandages de pesticides, certes, une réglementation spécifique relative aux épandages de pesticides impose des distances minimales en fonction des types de culture, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie. Des espaces tampons sont utiles pour réduire les risques d'exposition de la population aux pesticides.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet n'est pas en contact direct avec une parcelle agricole cultivée, ayant au Nord une zone urbaine, au sud une zone d'activités, à l'Est la RD 798, à l'Ouest une prairie avec un ruisseau.

XI. AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LE FERRÉ

Cet avis motivé est pris après avoir pris connaissance et analysé le dossier mis à la disposition du public, la visite du site, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), les observations, des échanges avec notamment le Maire. Le procès-verbal, intégrant les avis de la MRAe, des PPA, les questions induites par l'étude du dossier, les observations et les questions du commissaire enquêteur, a été envoyé au maître d'ouvrage par WETRANSFER le lundi 23 juin. Le mémoire en réponse a été reçu par courriel le jeudi 17 juillet. Les éléments apportés dans le mémoire en réponse ont été analysés, une réponse a été apportée à chaque observation sauf une par oubli, une appréciation détaillée a été exprimée sur les différents thèmes du projet dans les conclusions.

L'avis motivé sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le FERRÉ (projet de création d'un lotissement) est le résultat global de la synthèse de l'ensemble des appréciations sur le processus, sur l'intérêt général du projet, son impact sur l'environnement, sur l'adéquation de la mise en compatibilité du PLU.

La qualité du dossier

Le dossier était globalement bien fait avec les motifs d'intérêt général du projet, le projet de mise en comptabilité du PLU (carte illustrative du PADD sans autre modification, zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

L'enquête publique

L'organisation de l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation, notamment en termes de publicité et d'affichage.

Aucune personne ne s'est manifestée lors des 2 permanences, en dehors d'une Adjointe. L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune observation, ni courrier, ni courriel.

Justification du projet; l'intérêt général du projet

Le PLU comporte 5 OAP à vocation d'habitat sur une surface globale de 2,98 ha avec une capacité minimum de 45 logements correspondant à une densité de 15 logts/ha.

En 2021, la commune a 8,1 % de résidences secondaires et un taux élevé de logements vacants 12,8 %, le double de la moyenne départementale d'Ille-et-Vilaine 6,4 % en 2021.

Dans sa réponse le maître d'ouvrage précise que les données récentes sur le logement vacant devaient être transmises par Fougères Agglomération. Toutefois, cette donnée n'a pas été fournie par cet organisme, l'étude étant toujours en cours.

Effet lié au Covid : des personnes extérieures au territoire ont acheté des logements à la sortie de la crise sanitaire. Mais à ce jour, probablement en lien avec la forte augmentation des coûts de construction, ces logements n'ont pas fait l'objet de travaux et ne sont pas occupés.

La note relative à la déclaration du projet identifie 3 motifs.

La commune n'a plus d'offre de logements ou de terrains constructibles à proposer. Parallèlement, la mairie a au moins 10 demandes de logements à vocation sociale.

Aucune cession de terrain sur les 5 OAP habitats n'a eu lieu depuis l'approbation en février 2020 du PLU. Les secteurs soumis à OAP au PLU font l'objet de rétention foncière. Sur les trois ans à venir, le Maire, qui a une connaissance précise du territoire et des propriétaires, estime que seule l'opération objet de la présente déclaration de projet pourra être réalisée.

L'évaluation de la situation actuelle et à venir dans les 3 ans du Maire paraît pertinente et adéquate.

La commune n'a pas d'autre choix aujourd'hui que d'engager par ce projet la réalisation d'un nouveau lotissement pour accueillir de nouveaux habitants et assurer la vitalité de son bourg.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Ferré

Une mise en compatibilité du PLU consiste en plusieurs modifications : intégrer la modification apportée au plan de zonage par le déplacement d'une limite entre zone urbaine pour l'habitat et zone urbaine pour les activités, adapter le schéma illustratif du PADD, opérer trois modifications dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (la modification de l'OAP relative à la zone d'activités, l'intégration d'une nouvelle OAP pour la zone ouverte à l'urbanisation et renuméroter une OAP du fait de l'adjonction d'une OAP). Le texte du PADD n'est pas modifié. Le tableau des superficies est modifié : -0,73 ha pour le zonage d'activités, + 0,73 ha pour le zonage habitat mixte. Les Zonages Naturelles, Agricoles demeurent inchangées. Ce projet de modifications est adéquate.

L'analyse environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae), au regard des effets attendus de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré faisant suite à une déclaration de projet, et des sensibilités environnementales du territoire, sont : la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles, forestiers, la préservation de la qualité du paysage, la qualité de l'eau (qualité des milieux aquatiques récepteurs, traitement des eaux usées et des eaux pluviales, préservation des zones humides), la préservation de la trame verte et bleue, la préservation de la qualité des milieux aquatiques, la limitation des nuisances et la préservation de la santé humaine. Ces sujets font l'objet de paragraphes spécifiques, sauf pour les deux derniers. Pour la limitation des nuisances, la zone d'activité comporte à proximité immédiate un ancien garage et au-delà une menuiserie sans aucune plainte. Du fait des caractéristiques de cette zone d'activités artisanales, l'aspect nuisances sonores ne paraît pas un enjeu. Pour les pesticides, le projet n'est pas en contact direct avec une parcelle agricole cultivée, ayant au Nord une zone urbaine, au sud une zone d'activités, à l'Est la RD 798, à l'Ouest une prairie avec un ruisseau.

Les compatibilités du projet avec les documents d'urbanisme

Le texte du PADD n'est pas modifié pour le projet. Seule la carte illustrative, indicative est à modifier au niveau de l'actuelle zone d'activités UA dont une partie devient une zone urbaine pour l'habitat. Les évolutions envisagées dans la présente procédure ne portent pas atteinte au PADD. Le SCOT du Pays de Fougères, approuvé le 8 mars 2010 est en cours de révision. Le projet de modifications du PLU résultant du projet de lotissement est compatible avec le SCOT actuel et paraît compatible avec le projet de SCOT révisé.

Lors de l'examen conjoint du 6 septembre 2024, le représentant de la communauté d'Agglomération de Fougères a indiqué que le projet est compatible avec le PLH et va au-delà des objectifs en ayant une densité de 20 logs/ha.

Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 6 septembre 2024. Ont participé : 2 représentants de la DDTM, 1 représentant de Fougères Agglomération, le 1^{er} adjoint de la commune voisine Poilley. La Chambre d'agriculture avait indiqué dans son courrier exprimant un avis favorable qu'elle ne pourra pas participer à cette réunion.

La DDTM a demandé que le dossier soit complété par les éléments suivants : actualiser les données sur les logements vacants, enrichir la justification, produire un engagement écrit de la commune de classer, lors de la prochaine évolution du PLU, une partie des zones 1AU dont l'urbanisation ne sera pas effectuée (utilisation gelée en jardins, espaces naturels...) en espaces inconstructibles.

Un courriel en date du 23 septembre 2024 de la DDTM demande que le dossier de déclaration de projet indique que, lors de la prochaine révision du PLU, certaines parties gelées de zonage AU soient proposée en zones non constructibles.

Le représentant de Fougères Agglomération précise qu'une étude fine sur les logements vacants est en cours qui pourrait permettre de compléter le présent dossier. Au moment de la remise du mémoire en réponse, le 17 juillet, les éléments n'étaient pas disponibles. Les aspects justifications, demande d'engagement font l'objet de paragraphes spécifiques.

La consommation foncière

Le syndicat mixte du SCOT du pays de Fougères précise dans son avis les consommations foncières d'espaces ENAF suivants pour la commune Le Ferré :

Sur 2011-2021 : 2,06 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Sur 2021-2024 : 0,13 ha d'ENAF (0,06 ha en habitat, 0,07 en activité économique)

Il n'apparaît pas dans le dossier de cadrage sur la consommation possible d'espace ENAF sur la période 2021-2031. La moitié de la consommation 2011-2021 est 1,03 ha.

Dans sa réponse le maître d'ouvrage fait remarquer que la présente procédure n'autorise pas une ouverture d'une nouvelle de surfaces à l'urbanisation, mais bien un changement de destination d'occupation de la zone. Il précise que la commune de Le Ferré devrait, au cours des années à venir, respecter l'enveloppe de consommation de 1,03 ha à horizon 2030, 50 % de la consommation 2011-2021. Si le projet devait être considéré comme une consommation ENAF, ce qui prête à discussion, car il s'agit d'une transformation de -0,73 ha pour le zonage d'activités, à + 0,73 ha pour le zonage urbain mixte, la consommation foncière serait $0,73 + 0,13 = 0,86$ ha inférieure à 1,03 ha.

Le projet de révision du SCOT du pays de Fougères a été arrêté le 25 juin 2025. Il fixe pour 2021-2031 des enveloppes de consommation foncière pour les deux intercommunalités composant le Pays de Fougères : Fougères agglomération (149 ha) dont fait partie la commune Le FERRE et Couesnon Marches de Bretagne (67 ha) . À ce stade il n'y a pas, à la connaissance, du Maire, de cadrage au niveau des communes de consommation foncière sur 2021-2031.

Demande de la DDTM d'un engagement de transformer lors de la prochaine révision du PLU certaines parties gelées de zonage AU en zone non constructible

La DDTM a demandé lors de l'examen conjoint du projet en date du 6 septembre un engagement écrit, puis dans un courriel en date du 23 septembre 2024, que le dossier du projet précise que, lors de la révision du PLU, certaines parties gelées de zonage AU soient proposées en zone non constructible.

Comme indique le paragraphe précédent, sur 2021-2031, une réduction de consommation de 50% conduit à 1,03 ha. À supposer que cette transformation de -0,73 ha de zonage d'activités, en + 0,73 ha pour le zonage urbain mixte, soit considérée comme de la consommation ENAF, ce qui prête à discussion, la consommation foncière serait $0,73 + 0,13 = 0,86$ ha inférieure à 1,03 ha. Il n'y a pas à ce stade de cadrage de la consommation foncière pour la commune, le projet de SCOT arrêté le 25 juin 2025 reste sur ce sujet au niveau des 2 intercommunalités. En l'absence de ce cadrage de la

consommation foncière au niveau de la commune, l'engagement demandé paraît prématuré et non approprié à la situation.

Capacité et utilisation de la station d'épuration. Évolution de celle-ci

La station est dimensionnée pour 233 Equivalents-Habitants. La charge moyenne annuelle en 2024 a été de 272 Equivalent-Habitants (dépassement de 16 %) selon le rapport annuel 2024 du délégataire VEOLIA, situation fortement améliorée par rapport à 2023 où VEOLIA indique une charge organique moyenne correspondant à 394 Équivalents-habitants (surcharge de 69%).

Dans son avis délibéré du 7 mars 2025, l'Ae recommande de prévoir l'augmentation de capacité du système de traitement des eaux usées (STEU) avant la réalisation du projet de lotissement, car celui-ci ne permet pas d'accueillir de nouveaux effluents sans compromettre potentiellement la qualité des cours d'eau et des milieux aquatiques récepteurs situés en aval.

Le maître d'ouvrage fait observer que le projet consiste en la production de 15 logements entraînant une augmentation de la charge par un apport maximal estimé à 36 Eq-hab. Il estime que les effluents des premiers logements pourront être traités du fait de l'absence de déversement, du fonctionnement correct, de l'absence de modification de la nature des effluents produits par le projet.

Une étude sur le devenir de la station est engagée pour assurer le traitement des eaux au plus tard dans 4 ans. Un scénario va être validé à l'automne 2025.

La station est à la limite de la saturation. Le temps d'établir le permis d'aménager, de viabiliser le site, de vendre les parcelles, de construire les premiers logements, représente très probablement au moins 2 ans et demi, soit au mieux début 2028. Autrement dit, les premières constructions ne devraient pas être habitées avant début 2028. Suite à l'étude en cours, le scénario d'évolution de la station sera arrêté à l'automne 2025. L'extension de capacité devrait pouvoir être opérationnelle fin 2027, début 2028.

En attendant, une gestion attentive et réactive de la station et du réseau pourrait être de nature à apporter une petite marge. Le commissaire enquêteur fera la recommandation d'assujettir le développement du lotissement à la capacité de traitement de la station de traitement des eaux usées avec l'établissement d'une procédure de gestion attentive et réactive de la station permettant de suivre, d'optimiser son fonctionnement, de dégager une marge, en attendant son évolution qu'il conviendrait de réaliser en lien avec le développement du lotissement.

Gestion des eaux pluviales dans le projet

Dans son avis délibéré du 7 mars 2025, l'Ae recommande « de définir précisément la gestion des eaux de ruissellement pour l'accueil du futur lotissement et de préciser les incidences sur le milieu récepteur (traitement des eaux et alimentation de la zone humide en point bas). »

Certes le projet limite l'imperméabilisation des sols à 50 %, tout type d'occupation confondu (voirie, maison, annexes), mais cela ne paraît pas être retranscrit dans les documents opposables du PLU, tels que l'OAP les Buissonnets ni le règlement. Le commissaire enquêteur fera la recommandation d'avoir une gestion de l'eau pluviale à la parcelle plus exigeante avec des prescriptions chiffrées dans les documents opposables du PLU tels que le règlement, l'OAP.

Sécurité des déplacements

Le projet se situe à moins de 200 m de la mairie et à environ 500 m de la place du centre. Ces distances sont adéquates pour des déplacements à pied et en vélo.

Il est indiqué dans le dossier que la commune a réalisé en 2018-2019 un aménagement de la traversée de son cœur de bourg. Elle observe néanmoins des vitesses importantes des véhicules en entrée de bourg. La carte des trafics 2023 sur les routes départementales d'Ille-et-Vilaine indique pour la RD 798 traversant l'agglomération de Le Ferré un trafic moyen journalier de 1474 véhicules à l'entrée Sud.

Le maître d'ouvrage dans sa réponse précise que l'itinéraire piéton existe déjà entre le bourg et la limite de la zone du projet. La route départementale est un itinéraire de délestage pour l'A84 et est gérée, en dehors de la section comprise entre les deux panneaux d'entrée d'agglomération, par le Conseil Départemental. Effectivement, la possibilité d'effectuer un itinéraire vélo sur l'emprise de la RD, la nature et le délai de réalisation de l'aménagement d'entrée d'agglomération ne peuvent résulter que d'une implication conjointe avec le département.

L'harmonie paysagère

L'OAP du projet comporte, comme l'indique l'Ae, des mesures de réduction des incidences paysagères avec notamment la création d'une façade urbaine le long de la route départementale ainsi que des points de vue préservés sur le ruisseau et l'espace rural à l'ouest. L'Ae estime qu'en l'état actuel, les mesures indiquées sont insuffisantes pour garantir l'harmonie paysagère du projet.

Le maître d'ouvrage souligne que l'esquisse du permis d'aménager figurant au dossier montre déjà la volonté de la commune d'inscrire la trame bâtie dans le respect de la trame bâtie traditionnelle. De plus, l'OAP et le règlement littéral invitent les porteurs de projet à respecter les volumétries traditionnelles.

La commune est particulièrement attentive à son patrimoine architectural et veille à la qualité des rénovations de bâtiments anciens. Plusieurs réalisations remarquables récentes en pierre en témoignent. Le commissaire fera la recommandation d'étoffer dans l'OAP relative au projet les prescriptions concourant à la création d'une façade urbaine qualitative le long de la route départementale et à une harmonie paysagère, notamment avec les éléments bocagers.

Préservation de la zone humide en contrebas du projet

Une zone humide potentielle bordant la haie du projet est présente dans la vallée au niveau des berges du ruisseau de Chateloger, en contrebas de la parcelle. L'Ae recommande d'assurer la pérennité de la qualité de ce milieu et son alimentation. Une marge de recul adaptée doit être prescrite autour de la zone humide.

L'esquisse de l'aménagement montre un espace non construit entre la haie et les constructions d'une largeur double de celle séparant le ruisseau de la haie, élément contribuant à la protection de la zone humide bordant extérieurement la haie de la parcelle. Le commissaire enquêteur fera la recommandation d'intégrer dans l'OAP une marge de recul des constructions vis-à-vis de la zone humide de nature à renforcer la protection de celle-ci.

TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

J'émet un **AVIS FAVORABLE** sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Ferré (projet de création d'un lotissement)

ASSORTI DE 4 RECOMMANDATIONS :

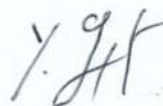
RECOMMANDATION N°1 : Assujettir le développement du lotissement à la capacité de traitement de la station de traitement des eaux usées avec l'établissement d'une procédure de gestion attentive et réactive de la station permettant de suivre, d'optimiser son fonctionnement, de dégager une marge, en attendant son évolution qu'il conviendrait de réaliser en lien avec le développement du lotissement.

RECOMMANDATION N°2 : Avoir une gestion de l'eau pluviale à la parcelle plus exigeante avec des prescriptions chiffrées dans les documents opposables du PLU tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement.

RECOMMANDATION N°3 : Étoffer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Buissonnets relative au projet les prescriptions concourant à la création d'une façade urbaine qualitative le long de la route départementale et à une harmonie paysagère notamment avec les éléments bocagers.

RECOMMANDATION N°4 : Intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Buissonnets une marge de recul des constructions vis-à-vis de la zone humide de nature à renforcer la protection de celle-ci.

Le 23 juillet 2025



Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

Délibération n° 2025.120

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE FOGÈRES AGGLOMÉRATION

Séance du Lundi 7 juillet 2025 à 20 h

Le Conseil de Fougères Agglomération s'est réuni le **Lundi Sept Juillet Deux MII Vingt-Cinq** à vingt heures au Siège de la Communauté d'Agglomération – Parc de l'Aumallerie – 1 rue Louis Lumière - à LA SELLE EN LUITRE, sous la présidence de M. Patrick MANCEAU, Président.

Étaient présents : Patrick MANCEAU – *Président*

Marie-Claire BOUCHER – Bernard DELAUNAY – Joseph ERARD –
Louis FEUVRIER – Alain FORET – Cécile PARLOT – Louis
PAUTREL – Anne PERRIN – Jean-Claude RAULT – *Vice-présidents
délégués*

Daniel BALLUAIS – Éric BESSON – Joseph BOIVENT – Serge
BOUDET – Gilbert BOUFFORT – Jean-Christian BOURCIER –
Roland BOUVET – Roger BUFFET – Maria CARRE – Denis CHOPIN
– Hubert COUASNON – Noël DEMAZEL – Christophe DERoyer –
Franck ESNAULT – Christian GALLE – Hervé GUILLARD –
Christophe HARDY – Karine HUART – Stéphane IDLAS – David
LEBOUVIER – Arnaud LECHEVALIER – Diana LEFEUVRE –
Mathieu MILESI – Jean-Pierre OGER – Monique POMMEREUL –
Olivier POSTE – Patricia RAULT – Annick ROCHELLE – *Conseillers*

Michel BALLUAIS a donné pouvoir à Joseph ERARD
Marie-Laure NOEL a donné pouvoir à Jean-Pierre OGER
Evelyne GAUTIER-LE-BAIL a donné pouvoir à Diana LEFEUVRE
Monique GALODE a donné pouvoir à Denis CHOPIN
Marylène LE BERRIGAUD a donné pouvoir à Anne PERRIN

Laurence CHEREL est représentée par Gilbert BOUFFORT, son suppléant.
Jean-Claude BRARD est représenté par Annick ROCHELLE, sa suppléante.

Étaient excusés :

Michel BALLUAIS – Marie-Laure NOËL – *Vice-présidents délégués*
Isabelle BIARD – Jean-Claude BRARD – Laurence CHEREL – Isabelle COLLET – Christelle
CORNEE – Patricia DESANNAUX – Virginie D'ORSANNE – Anthony FRANDEBOEUF – Monique
GALODE – Michelle GARAVAGLIA – Vanessa GAUTIER – Evelyne GAUTIER-LE-BAIL – Elsa
LAFAYE – Marylène LE BERRIGAUD – Alice LEBRET – Laurent LEGENDRE – Antoine MADEC –
Jean-Claude NOEL – André PHILIPOT – Pierre THOMAS – *Conseillers*

Secrétaire de séance : Mathieu MILESI est désigné secrétaire de séance

**Nombre de Conseillers
Communautaires :**

En exercice : 58
Présents : 38
Pouvoirs : 5
Votants : 43

**Date de la
convocation :**

1^{er} juillet 2025

Date d'Affichage :

8 juillet 2025

Vote :

Pour : 43
Contre : 0
Abstentions : 0

Fougères Agglomération**2025.120****2025.120 – Poursuite de l'étude de mise en compatibilité du PLU de Le Ferré**

Par arrêté préfectoral en date du 3 juin 2025, Fougères Agglomération est devenue compétente en matière de PLU et document en tenant lieu le 1^{er} juin 2025.

L'article L. 153-9 du Code de l'Urbanisme dispose que « Si une commune membre [...] de la communauté d'agglomération a engagé, avant la date de transfert de la compétence, une procédure d'élaboration, de révision, de modification [...] d'un plan local d'urbanisme [...] la communauté d'agglomération devenue compétente peut décider, en accord avec cette commune, de poursuivre sur son périmètre initial ladite procédure ».

La commune de Le Ferré a décidé de procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées le 6 septembre 2024. L'enquête publique s'est déroulée du 19 mai au 19 juin 2025.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025, la commune de Le Ferré a donné son accord pour la poursuite par Fougères Agglomération de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L5211-5, L 5211-17 à L5211-19, L5214-16 et L5214-26 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-9 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°35-2025-06-03-00002 en date du 3 juin 2025 ayant acté le transfert à Fougères Agglomération de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Le Ferré en date du 3 juillet 2025 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :

- **D'AUTORISER** l'achèvement de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Le Ferré engagée par la commune avant le transfert de compétence ;
- **DE PRENDRE ACTE** du fait que les marchés, les contrats d'études, les conventions et toutes les dépenses correspondantes à cette procédure sont transférés de plein droit à Fougères Agglomération et que les crédits correspondants à la poursuite et l'achèvement de cette démarche sont inscrits au budget.



Fait et délibéré en séance le 07/07/2025
Pour expédition conforme,
Le Président,
Patrick MANCEAU

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Délibération 2025-75

Nombre de Conseillers
En exercice : 15
Présents : 11
Votants : 11

L'an deux mil vingt-cinq, le 03 juillet à 20h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la présidence de Louis PAUTREL, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 27 juin 2025

Présents : M. PAUTREL Louis - Mme GUENÉE Arlette - M. TOUROUL Sébastien - M. COQUELIN Ronan - M. BOSSARD Thierry - M. BLIN David - M. PAUTREL Sébastien - Mme PEAN Michèle - M. DELORY Adrien - Mme CHALOPIN Virginie - M. RINFERT Georges.

Excusées : Mme LESENECHAL Floriane (arrivée à 21h59)

Absents : Mr VELE Arnaud - Mme DAUGUET Maryse - Mme DUPREZ Aurore.

Monsieur Sébastien PAUTREL a été désigné secrétaire de séance.

OBJET
Fougères Agglomération – Compétence PLUi

Monsieur le Maire rappelle que depuis le 1^{er} juin 2021, Fougères Agglomération est doté de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

Les autorisations d'urbanisme ne changent pas : la commune reste le guichet unique pour les administrés, l'instruction ADS reste confiée au Syndicat mixte du SCOT du Pays de Fougères, pour le compte des communes, le Maire continue à signer les autorisations d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme et leur évolution : les documents d'urbanisme actuels, PLU et cartes communales, restent en vigueur jusqu'à l'approbation du futur PLUi.

Monsieur le Maire rappelle que concernant le Droit de Préemption Urbain, le Conseil Communautaire a décidé, le 2 juin 2025, de conserver le droit de préemption sur les périmètres des zones d'activités économiques et de déléguer à chaque commune l'exercice du droit de préemption urbain sur les autres périmètres définis antérieurement à la prise de compétence PLUi par Fougères Agglomération.

Le Conseil Municipal doit délibérer pour :

- donner son accord pour la poursuite par Fougères Agglomération de la procédure de révision du PLU de la Commune de Le Ferré,
- demander à Fougères Agglomération de bien vouloir prendre toutes les mesures nécessaires à la poursuite et à l'aboutissement de cette procédure de révision dans les meilleurs délais.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal, décide de :

- DONNER son accord pour la poursuite par Fougères Agglomération de la procédure de révision du PLU de la Commune de Le Ferré,
- DEMANDER à Fougères Agglomération de bien vouloir prendre toutes les mesures nécessaires à la poursuite et à l'aboutissement de cette procédure de révision dans les meilleurs délais.
- AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Pour extrait conforme au registre,
Le Maire
Louis PAUTREL



Département d'Ille-et-Vilaine

COMMUNE DE LE FERRÉ

ARRÊTE MUNICIPAL n°2025-7 en date du 25 avril 2025

Mise à l'enquête publique pour mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de LE FERRE

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et R 153-8 ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19, et R123-1 à R123-27
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2020 approuvant le P.L.U. ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2021 approuvant la modification n°1 du P.L.U. ;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 juin 2024 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Le Ferré, définissant les objectifs poursuivis et fixation des modalités de concertation
Vu l'avis des personnes publiques associées consultées,
Vu la décision en date du 10 avril 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Monsieur Yves-Hubert GUENIOT, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire,
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Le Ferré du 19 mai 2025 au 19 juin 2025 soit pendant 32 jours consécutifs.

Article 2 : Le projet de mise en compatibilité a pour objectif premier de permettre la construction de nouveaux logements, elle participe, plus globalement à la satisfaction des objectifs d'intérêts généraux suivants :

- Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain, assurer une gestion économe des sols,
- Traiter l'entrée de bourg sud de manière qualitative,
- Assurer la diversité des fonctions urbaines, permettre l'évolution des commerces et services existants/activités artisanales,
- Conforter et assurer un développement qualitatif des logements, tout en autorisant la mixité d'usage des sols,
- Assurer le maintien et la fréquentation des équipements, commerces et services locaux.

Article 3 : Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Yves-Hubert GUENIOT, ingénieur général des ponts et chaussées en retraite, demeurant [REDACTED], SAINT BRIAC SUR MER (35800), en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire.

Article 4 : Le dossier de modification de PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront déposés à la Mairie de LE FERRÉ pendant 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, du 19 mai 2025 au 19 juin 2025 soit :

- lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h et de 17 h,
- mercredi de 9h à 12h.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Monsieur Yves-Hubert GUENIOT – Commissaire Enquêteur – Mairie de Le Ferré -23 rue de Bretagne – 35420 LE FERRÉ.

Article 5 : Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la Mairie de Le Ferré – Salle du Conseil Municipal, aux jours et horaires suivants :

- le lundi 19 mai 2025 de 9 h à 12 h,
- le jeudi 19 juin 2025 de 14 h à 17 h,

Article 6 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera mis à disposition du Commissaire Enquêteur et clos par lui. Le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire le dossier d'enquête avec son rapport et ses conclusions motivés dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 : Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée au Préfet du Département d'Ille-et-Vilaine et du Président du Tribunal Administratif de Rennes. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune de Le Ferré.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête dans la deuxième insertion.

Article 9 : Le Maire de LE FERRÉ est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Le Ferré, le 25 avril 2025

Le Maire
Louis PAUTREL



COMMUNE DE LE FERRÉ

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Avis d'ouverture d'enquête publique

Le Conseil municipal en date du 13 juin 2024 a décidé de lancer la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté municipal en date du 25 avril 2025, le Maire de la commune de Le Ferré a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur Yves-Hubert GUENIOT a été désigné comme commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier seront déposées à la mairie de Le Ferré du 19 mai 2025 au 19 juin 2025 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la Mairie de Le Ferré, aux jours et horaires suivants :

- Lundi 19 mai 2025 de 9 heures à 12 heures,
- Jeudi 19 juin 2025 de 14 heures à 17 heures,

Le Ferré, le 25 avril 2025

Le Maire,
Louis PAUTREL

COMMUNE DE LE FERRÉ

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

1^{er} avis d'ouverture d'enquête publique

Le Conseil municipal en date du 13 juin 2024 a décidé de lancer la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté municipal en date du 25 avril 2025, le Maire de la commune de Le Ferré a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, M. Yves-Hubert GUENIOT a été désigné comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Le Ferré du 19 mai 2025 au 19 juin 2025, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra en Mairie le 19 mai 2025 de 9h à 12h, le 19 juin 2025 de 14h à 17h.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier, et les observations sur le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le Maire – Louis PAUTREL



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet de mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme de Le Ferré (35)
pour un projet de lotissement**

n° MRAe : 2024-011993

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 30 janvier 2025, pour l'avis sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré (35) pour le projet de zone d'activité artisanale.

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Françoise Burel, Isabelle Griffé, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Le Ferré pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 10 décembre 2024.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS).

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'avis

Le Ferré est une commune rurale située en limite nord du département de l'Ille-et-Vilaine, membre de la communauté de communes de Fougères Agglomération. La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Fougères¹. Le bourg s'étire le long de la route départementale (RD) 798. Des extensions récentes sous forme de lotissements contribuent à la banalisation du paysage à l'ouest et au nord du bourg. Le Ferré compte 725 habitants² avec une population qui a augmenté de + 0,9 % par an en moyenne (soit +6 habitants par an), sur la période 2015-2021.

La commune souhaite modifier la destination d'une zone urbaine à vocation d'activité artisanale vers une zone urbaine à vocation d'habitat, pour permettre la construction de 15 nouveaux logements sur 7 300m², avec la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée. La parcelle est située en entrée de bourg, en continuité sud de l'agglomération, le long de la RD798 et à proximité immédiate d'une zone d'activités et du cours d'eau du Chateloger. Le projet est également situé en tête de bassin versant de la Sélune, en amont du site de la zone spéciale de conservation « Baie du Mont Saint-Michel ».

Au regard des effets attendus de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré (35) faisant suite à une déclaration de projet, et des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont : **la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation de la qualité du paysage, la préservation de la trame verte et bleue, la préservation de la qualité des milieux aquatiques, la limitation des nuisances et la préservation de la santé humaine.**

L'analyse est lacunaire sur un certain nombre de points, limitant ainsi la possibilité d'appréhender les incidences réelles du projet de lotissement sur l'environnement. Le projet induit potentiellement des incidences notables, principalement sur la qualité paysagère et la qualité de l'eau (qualité des milieux aquatiques récepteurs, traitement des eaux usées et des eaux pluviales, préservation des zones humides etc.).

En outre, le projet n'est pas assez justifié au regard de la réalisation du plan local d'urbanisme (PLU), en vigueur. Un précédent avis de la MRAe Bretagne³, formulé au moment de l'élaboration du PLU, recommandait de justifier et de clarifier les besoins en logements de Le Ferré, tout en privilégiant la densification du bourg. Le taux de logements vacants reste également élevé (12,8 %).

L'Ae recommande de prévoir l'augmentation de capacité du système de traitement des eaux usées (STEU) avant la réalisation du projet de lotissement car celui-ci ne permet pas d'accueillir de nouveaux effluents sans compromettre potentiellement la qualité des cours d'eau et des milieux aquatiques récepteurs situés en aval.

L'Ae recommande de définir précisément la gestion des eaux de ruissellement pour l'accueil du futur lotissement et de préciser les incidences sur le milieu récepteur (traitement des eaux et alimentation de la zone humide en point bas).

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

1 Approuvé le 8 mars 2010, le SCoT du Pays de Fougères est actuellement en cours de révision.

2 Source : Insee (2021). Les données les plus récentes de l'Insee, publiées en décembre 2024, font état d'une population de 727 habitants en 2022.

3 [Avis n°2019-007300 de la MRAe du 9 janvier 2020](#)

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré (35) pour le projet de lotissement et des enjeux environnementaux associés.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU.....	6
1.3. Enjeux environnementaux associés.....	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	9
2.1. Observations générales.....	9
2.2. État initial de l'environnement.....	9
2.3. Justification des choix, solutions de substitution et articulation avec les plans-programmes supérieurs.....	9
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.....	10
2.5. Dispositif de suivi.....	10
3. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré (35) pour le projet de lotissement.....	10
3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	10
3.2. Préservation de la qualité paysagère.....	11
3.3. Préservation de la trame verte et bleue qualité des milieux aquatiques et humides.....	11
3.4. Nuisances et préservation de la santé humaine.....	12

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré (35) pour le projet de lotissement et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

Le Ferré est une commune rurale située en limite nord du département de l'Ille-et-Vilaine, à proximité de l'aire urbaine de Fougères, et membre de la communauté de communes de Fougères Agglomération. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (ScoT) du Pays de Fougères⁴.

Le Ferré s'étend sur 1 692 hectares dont 82 % de terres agricoles. Son territoire est composé de deux entités paysagères principales : les collines cultivées et les vallées du Beuvron et de la Guerge. Ces deux cours d'eau sont connectés, respectivement par l'intermédiaire du Couesnon et de la Sélune, aux deux sites des Marais de Sougéal et du bois d'Ardennes, périphériques de la zone Natura 2000⁵ de la Baie du Mont-Saint-Michel et situés hors du territoire communal. Ces vallées constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques avec la basse vallée de la Sélune et ses affluents en limite nord-est de la commune.

Le bourg s'étire le long de la route départementale (RD) 798. Des extensions récentes sous forme de lotissements contribuent à la banalisation du paysage à l'ouest et au nord du bourg.

Le Ferré compte 725 habitants⁶ avec une population qui a augmenté de + 0,9 % par an, en moyenne, sur la période 2015-2021 (soit une hausse de 6 habitants par an). La commune compte environ 79 % de résidences principales et un nombre important de logements vacants (actuellement 12,8 % du parc).

La commune souhaite atteindre 780 habitants en 2028, à l'issue du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur⁷. Ce dernier est assez ambitieux et prévoit la construction de 50 logements environ sur les 10 prochaines années avec l'ouverture à l'urbanisation de deux hectares à vocation habitat⁸.

4 Approuvé le 8 mars 2010, le ScoT du Pays de Fougères est actuellement en cours de révision.

5 Le réseau Natura 2000, est un dispositif européen de protection de l'environnement à une échelle très fine, constitué d'un ensemble de sites terrestres et marins. Son but est d'assurer « la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe ».

6 Source : Insee (2021). Les données les plus récentes de l'Insee, publiées en décembre 2024, font état d'une population de 727 habitants en 2022.

7 Le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du 20 février 2020 (Avis délibéré n° 2019-007300 / 2020AB3 du 9 janvier 2020 PLU de Le Ferré) puis modifié en 2021 (dispense d'évaluation environnementale suite à cas par cas).

8 Dont 7 logements en reconquête de logements vacants, 7 en changement de destination, 4 en densification et 30 en production neuve.

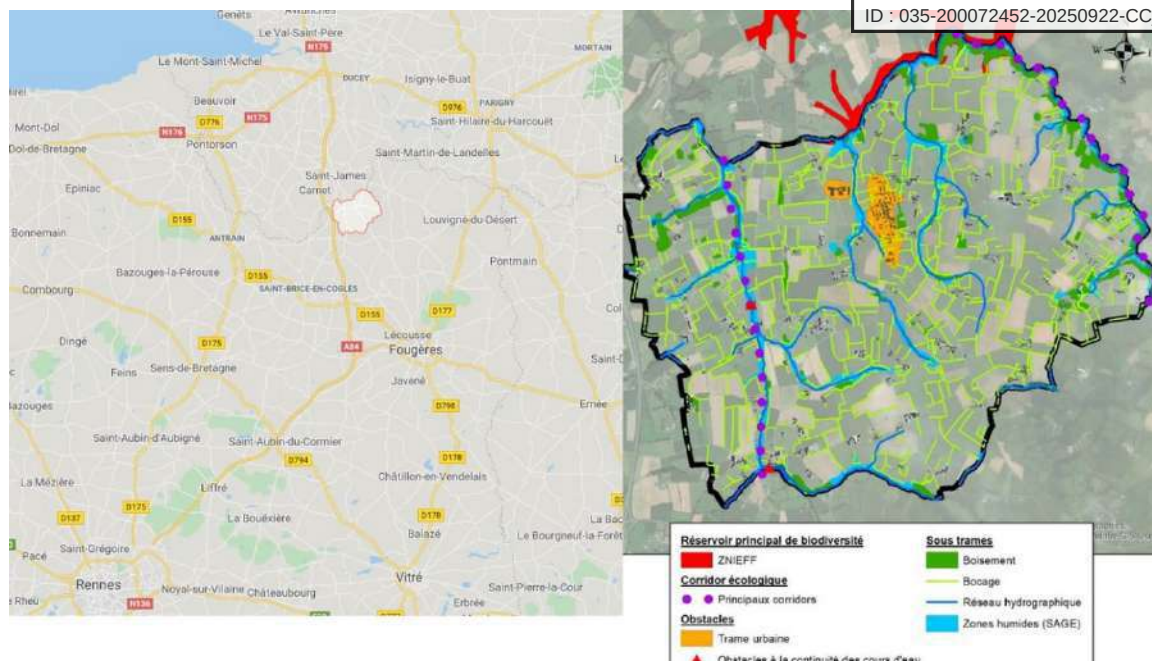


Figure 1 : Localisation de la commune de Le Ferré (35)

Source : Avis de la MRAe Bretagne relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme du 9 janvier 2020

1.2. Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU fait suite à une déclaration de projet, relative à une modification de la destination d'une zone urbaine à vocation d'activité artisanale en zone urbaine à vocation d'habitat, pour permettre la construction de 15 nouveaux logements sur 7 300m², avec la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)⁹ dédiée.

La parcelle est située en entrée de ville, en continuité sud de l'agglomération, le long de la RD 798 et à proximité immédiate d'une zone d'activités et du cours d'eau du Chateloger. L'opération d'aménagement envisagée est située à 200 mètres de la mairie.

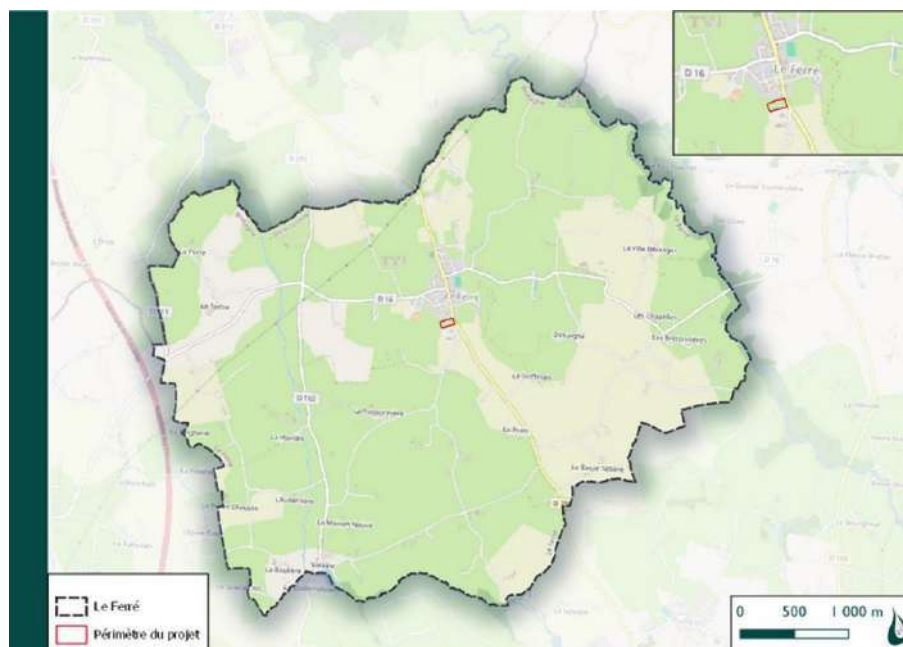


Figure 2 : Localisation du projet de lotissement, en extension du bourg (source: dossier)

9 Ensemble de dispositions réglementaires qui définissent les grands principes d'aménagement soit sur des secteurs spécifiques (OAP sectorielles) soit sur des domaines variés tels que l'habitat, les mobilités, la biodiversité sur l'ensemble du territoire (OAP thématique). Elles définissent des actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacements sécurisés, etc.

Le projet de lotissement est situé en tête de bassin versant du Beuvron et à proximité d'une zone humide.

Le projet est intégralement situé en zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) et donc susceptible de présenter des vestiges archéologiques.

Le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une procédure au cas par cas¹⁰ qui a conclu que le projet était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

La commune prévoit la transformation de l'OAP 6 « initiale » en une nouvelle OAP 7 pour sortir la parcelle ZB90 (support du futur lotissement) de la zone urbaine à vocation artisanale classée en Ua¹¹. L'OAP 6 reconfigurée concernera, quant à elle, uniquement la parcelle ZB90 et ses grands principes d'aménagement. Les OAP et leurs modifications figurent sur les cartes suivantes.

Figure 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 reconfigurée pour la création d'un lotissement de 15 logements

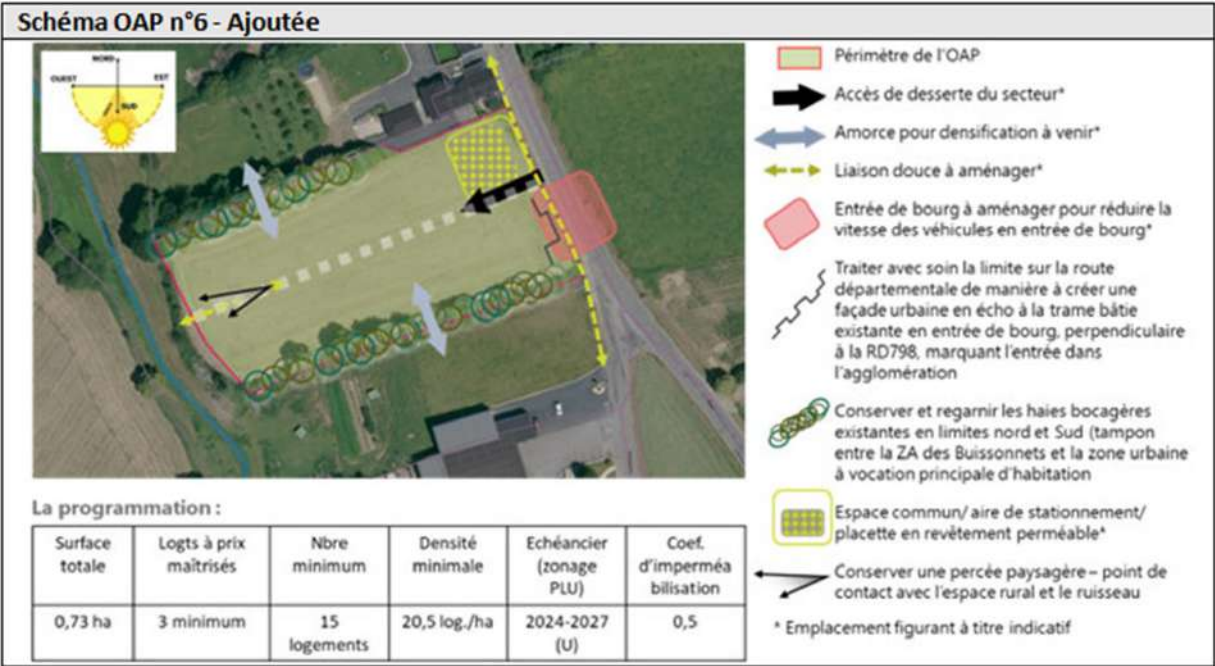


Figure 4 : Projet d'aménagement de la zone d'extension à vocation d'habitat



10 Avis conforme n° 2024ACB73 / 2024-011736 du 30 septembre 2024.

11 L'ancienne OAP 7 devient la nouvelle OAP 8 sans changement.

Figure 5 : Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 redessinant la zone urbaine à vocation artisanale

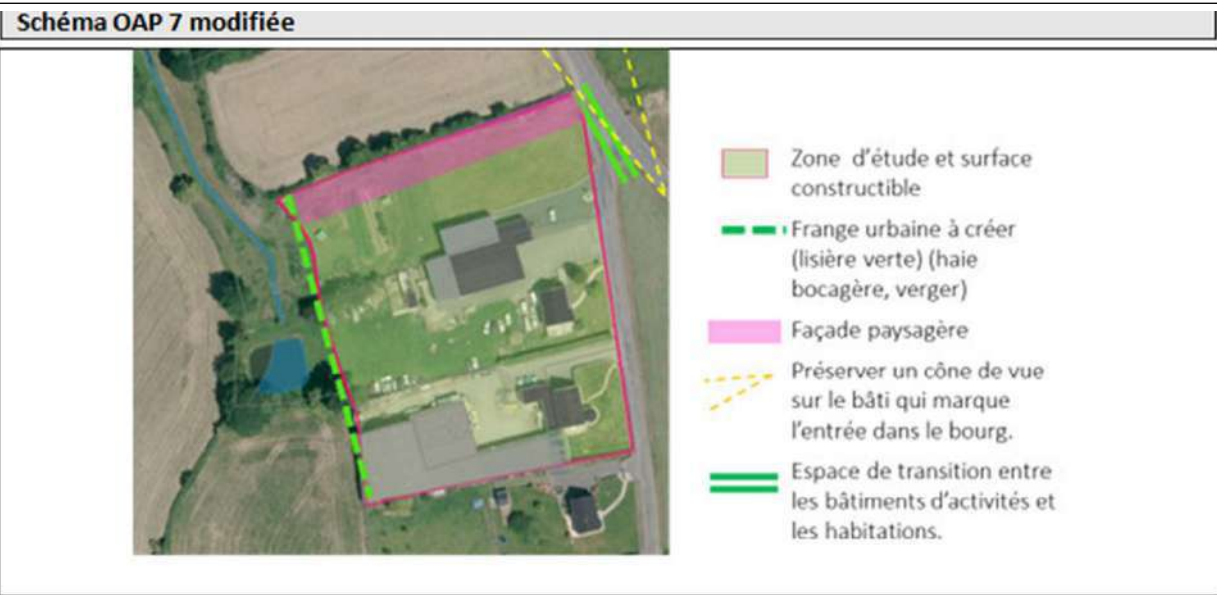


Figure 6 : Ancienne Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6



1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en compatibilité du PLU de Le Ferré (35) et des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers, s'inscrivant au minimum dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional¹² ;
- la préservation de la qualité du paysage, en lien avec la situation du lotissement, en entrée de bourg et le long de la RD798 ;

12 La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le SRADDET de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, modifié le 17 avril 2024, fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050 et des objectifs de réduction intermédiaires.

- la **préservation de la trame verte et bleue**¹³, en lien avec les haies bocagères à préserver et la zone humide présente à l'ouest de la parcelle ;
- la **préservation de la qualité des milieux aquatiques**, dans un contexte de saturation de la station de traitement des eaux usées et de sensibilité des milieux en aval ;
- la **limitation des nuisances** en raison de la proximité immédiate de la zone d'activité.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Observations générales

Le dossier est clair quant à la réalisation du projet concret. Il mériterait d'être complété par des cartographies (localisation de la trame verte et bleue et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL¹⁴) et d'être replacé dans le contexte général de la réalisation du PLU au regard notamment : des logements déjà réalisés, de la priorité donnée à la densification du bourg et à la résorption de la vacance des logements.

Cependant, l'analyse lacunaire d'un certain nombre de points limite la possibilité d'appréhender les incidences réelles du projet de lotissement sur l'environnement :

- la justification du projet de construction de 15 logements supplémentaires est insuffisante et doit être notamment travaillée à une échelle territoriale intercommunale ;
- les incidences du projet de lotissement sur la qualité des milieux récepteurs doivent être mieux évaluées (gestion des eaux usées et pluviales, impact sur le fonctionnement des zones humides...).

2.2. État initial de l'environnement

L'état initial est rapidement mené et se limite trop souvent à l'étude des paramètres à l'échelle de la parcelle, sans les replacer dans un périmètre élargi. Il est nécessaire de compléter l'état initial de l'environnement afin d'inclure la fonctionnalité des zones humides, la qualité des cours d'eau et l'analyse des déplacements.

2.3. Justification des choix, solutions de substitution et articulation avec les plans-programmes supérieurs

• Justification du projet

La commune de Le Ferré envisage la production de 15 logements, dans le projet de lotissement en extension du centre bourg pour répondre à la demande et ainsi maintenir ses activités économiques. Elle prévoit également la construction de deux logements au sein du lotissement des Lavandières, et 4 logements seront produits dans le cadre d'une réhabilitation du centre-bourg soit, au total, 21 logements dans le cadre de la réalisation du PLU.

L'avis de la MRAe Bretagne¹⁵ sur le PLU avait précédemment signalé le manque de clarté et de justification au regard du nombre de logements à produire dans un contexte de croissance démographique de + 0,9 % par an en moyenne, sur la période 2015-2021. En effet, l'avis indiquait que « **l'hypothèse retenue pour le projet de PLU (+ 1,5 % par an) reste très supérieure à la croissance mesurée à l'échelle de Fougères agglomération, soit + 0,4 % par an entre 2011 et 2016 et peut apparaître surévaluée** ». De plus, le PLU identifie 5 STECAL à vocation d'habitat en espace rural pour une superficie de 4,61 hectares permettant aussi d'accueillir de l'habitat.

13 Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau et zones humides).

14 Les STECAL sont situés en zones agricoles ou naturelles dans lesquelles des constructions peuvent être autorisées à titre dérogatoire.

15 [Avis délibéré 2020AB3 du 9 janvier 2020](#)

En outre, la commune ne présente aucune analyse, ni du contexte intercommunal (offre de logements des communes alentour), ni du potentiel de densification du bourg alors que le nombre de logements vacants reste élevé (12,8 % du parc). La MRAe avait signalé une priorisation inadaptée des projets de logements qui devraient être réalisés en priorité en densification, au regard du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)¹⁶. Cette approche permettrait de réduire la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières, comme recommandé par le PADD.

L'évaluation environnementale indique que tous les espaces de densification, au sein de l'enveloppe urbaine, appartiennent à des propriétaires privés et échappent à la maîtrise foncière communale, sans préciser le potentiel de densification de la commune ni le rythme de consommation foncière sur la dernière période. L'absence de maîtrise foncière ne saurait légitimer le projet sur le plan environnemental.

L'Ae recommande de justifier, sur le plan environnemental, la nécessité de construire 15 logements en extension au regard du potentiel de densification de la commune dans le bourg et du rythme de consommation foncière déjà constaté. L'opportunité foncière ne constitue pas une justification suffisante.

- **Scénarios d'aménagement**

Trois variantes d'aménagement de la parcelle sont proposées, faisant varier la densité de l'habitat de 15 à 27 logements par hectare. Les trois options intègrent un coefficient d'imperméabilisation¹⁷ de 0,5. La commune retient le second scénario avec la construction de 15 logements sur 7 300 m², soit une densité de 20,5 logements par hectare ce qui apparaît correct dans un contexte de ruralité.

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

Le dossier évoque, à titre de mesure compensatoire, la création d'ouvrages de gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, source potentielle de pollution du milieu récepteur. Des mesures de réduction sont prévues dans l'OAP, telles que la préservation des haies bocagères nord et sud et l'adaptation de l'éclairage pour la préservation de la biodiversité.

L'évaluation environnementale devrait présenter clairement les mesures visant à éviter, réduire et compenser (ERC) les incidences environnementales du projet, notamment sur la thématique de l'harmonie paysagère.

2.5. Dispositif de suivi

La commune de Le Ferré prévoit un dispositif de suivi sur les mesures ERC relatives à l'harmonie paysagère. Il comprend un suivi annuel des nouvelles plantations sur les 3 premières années ainsi que l'entretien et la surveillance des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré (35) pour le projet de lotissement

3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'avis n°2019-007300 de la MRAe du 9 janvier 2020 concernant l'élaboration du PLU soulignait « *un projet de développement apparaissant important à l'échelle de la commune, au regard des objectifs de sobriété foncière portés aux niveaux national et régional* » et recommandait de **clarifier la détermination des besoins en logements**. Cette recommandation reste valable dans la mesure où les besoins réels du

¹⁶ Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic.
¹⁷ Les coefficients d'imperméabilisation définissent le taux maximum d'espace pouvant être artificialisé lors d'un aménagement.

territoire en nombre de logements, au regard du potentiel de densification du bourg et des logements encore vacants ne sont pas démontrés.

3.2. Préservation de la qualité paysagère

La commune indique que le projet est situé en entrée de ville, avec une perspective sur le clocher du bourg. **Aucune analyse des incidences paysagères n'est présentée dans l'évaluation environnementale.** L'OAP n°6 comprend, par contre, quelques mesures de réduction des incidences paysagères avec notamment la création d'une façade urbaine le long de la route départementale ainsi que des points de vue préservés sur le ruisseau et l'espace rural à l'ouest.

L'état initial indique, par ailleurs, que des lotissements similaires sont venus dans le passé élargir le bourg, contribuant à la dégradation de la qualité paysagère et du cadre de vie, par la banalisation du paysage et la construction standardisée.

En l'état actuel du projet, l'évaluation environnementale ne présente pas une analyse ni des mesures suffisantes permettant de garantir l'harmonie paysagère du projet. La mesure d'une création de façade reste vague et l'évaluation ne présente pas les visibilitées potentielles sur la zone d'activités attenante.

3.3. Préservation de la trame verte et bleue qualité des milieux aquatiques et humides

- Haies bocagères et biodiversité

L'OAP n°6 intègre la préservation des haies bocagères au nord et sud de la parcelle, ce qui s'inscrit dans la préservation de la trame verte et bleue. Des marges de recul devront être prévues pour préserver leur milieu. Un regarnissage¹⁸ des haies est également prévu et devrait intégrer des essences locales (non allergisantes) afin de favoriser la biodiversité.

- Zones humides

Une zone humide potentielle est présente dans la vallée au niveau des berges du ruisseau de Chateloger, en contre-bas de la parcelle. Celle-ci devrait être étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale qui se limite à la parcelle du projet.

L'Ae recommande d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la zone humide aux abords de l'OAP n°6, afin d'assurer la pérennité de la qualité de ce milieu et son alimentation (risques d'assèchement ou de pollution). Une marge de recul adaptée doit être prescrite autour de la zone humide.



Figure 7 : Étude des zones humides (source: évaluation environnementale)

18 Système de replantation et de taille des haies permettant de redensifier les haies bocagères afin de leur permettre de remplir pleinement toutes leurs fonctions.

- **Gestion des eaux usées**

Pour rappel, les deux principaux cours d'eau qui traversent la commune rejoignent le site Natura 2000 de la Baie du Mont-Saint-Michel qui est par ailleurs inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et à la liste des zones humides d'importance internationale de la convention de Ramsar¹⁹.

Le projet de lotissement, situé en tête de bassin versant, sera raccordé au réseau d'évacuation et de traitement des eaux usées de Le Ferré. La commune dispose d'une station de traitement des eaux usées (STEU), de type disque biologique d'une capacité de 240 équivalent-habitants (EH). Le rejet au milieu naturel s'effectue dans le ruisseau de la Goutelle (affluent du Beuvron), qui présente actuellement des excès en ammoniac en période hivernale. Fougères agglomération a engagé un diagnostic des réseaux sur la commune de Le Ferré. Cette étude inclut l'étude de zonage et devra aborder le devenir de la STEU²⁰.

Le dossier est lacunaire en ce qu'il n'indique ni la qualité des rejets ni l'état du milieu récepteur. Il précise seulement des valeurs moyennes et théoriques de la STEU ce qui ne prend pas en compte les surcharges et pics saisonniers (eaux parasites) qui peuvent polluer les cours d'eau.

En outre, la STEU atteindrait 94 % de sa capacité totale, en intégrant les nouveaux effluents générés par le projet de lotissement. Le dossier fourni dans le cadre de la procédure au cas par cas signalait également une charge maximale de 225 EH en 2022. Or, le projet prévoit 15 logements en extension, soit 36 EH (15 %) ce qui conduira à une surcharge de la STEU.

L'Ae recommande de compléter l'état initial en indiquant la charge réelle de la STEU ainsi que la qualité des milieux récepteurs et des rejets.

L'Ae recommande de prévoir l'augmentation de capacité du système de traitement des eaux usées avant la réalisation du projet de lotissement. La STEU ne permet pas d'accueillir le nouveau lotissement sans compromettre potentiellement la qualité des cours d'eau.

- **Gestion des eaux pluviales**

Le projet limite l'imperméabilisation des sols à 50 %, tout type d'occupation confondu (voirie, maison, annexes) ce qui permettra, en partie, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Ce coefficient devrait être retranscrit au sein des pièces opposables du PLU (règlement écrit par exemple) pour être effectif.

Une étude hydraulique ultérieure est prévue afin de garantir la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales avant rejet dans le ruisseau de Chateloger.

Sans davantage de précisions sur les ouvrages de gestion des eaux pluviales mis en place, l'évaluation des incidences sur le milieu récepteur n'est pas possible.

L'Ae recommande de définir précisément la gestion des eaux de ruissellement pour l'accueil du futur lotissement, les incidences sur le milieu récepteur (traitement des eaux et alimentation de la zone humide en point bas) et les mesures ERC mises en oeuvre.

3.4. Nuisances et préservation de la santé humaine

- **Nuisances sonores**

L'évaluation environnementale traite uniquement des nuisances sonores liées à l'autoroute A 84 qui n'impacte pas, a priori, le projet. Les nuisances sonores liées à la zone d'activité à proximité immédiate du futur lotissement doivent être étudiées.

- **Pesticides et pollutions diffuses**

La commune ne propose pas de mesure sur la prise en compte, par le projet d'OAP, de l'exposition de la population aux pesticides alors même que les logements à construire au sein du lotissement se trouvent à

¹⁹ La Convention sur les zones humides d'importance internationale, plus connue sous le nom de Convention de Ramsar, est un traité international qui prône la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides.

²⁰ Planning prévisionnel de l'étude de zonage : de mars à juillet 2025.

proximité de terres agricoles. S'agissant des épandages de pesticides, ~~une réglementation spécifique~~ impose des distances minimales en fonction des types de culture, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie (a minima). **Des espaces tampons sont utiles pour réduire les risques d'exposition de la population aux pesticides et peuvent s'inscrire également dans une démarche d'harmonie paysagère et de préservation de la biodiversité (essences locales).**

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC

21 Des distances minimales sont définies par l'arrêté du 4 mai 2017 modifié relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime et l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 entre l'épandage et les zones d'habitation et les zones ou les établissements fréquentés par des personnes vulnérables.



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)
de Le Ferré (35)**

n° : 2024-011736

**Avis conforme rendu
en application du 2^{ème} alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne dont les membres suivants (Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégialement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2^{ème} alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 modifié portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 16 juin 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 21 décembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 2024-011736 relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Le Ferré (35), reçue de la commune de Le Ferré le 1er août 2024 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 14 août 2024 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 24 septembre 2024 ;

Rappelant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Le Ferré qui vise à :

- modifier le zonage d'une parcelle de 7 300 m² en entrée de bourg, de UA à destination « activités artisanales » à U à destination « habitat » ;
- modifier le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) afin de réduire le périmètre de densification de la zone d'activités des Buissonnets ;
- adapter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : OAP n° 6 couvrant la parcelle du projet et OAP n°7 relative à la zone d'activités ;

Considérant les caractéristiques du territoire de Le Ferré :

- commune rurale de 675 habitants (Insee 2021), d'une superficie de 16,9 km², et dont le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 20 février 2020 ;

- membre de Fougères Agglomération et compris dans le ~~plan local d'urbanisme~~ de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Fougères, en cours de révision ;
- couvert par le plan local de l'habitat (PLH) de Fougères Agglomération ;
- concerné par la présence de zones humides, notamment aux abords des cours d'eau ;

Considérant que l'évolution démographique observée (+0,9 % par an entre 2015 et 2021) est inférieure aux projections démographiques du PLU (croissance annuelle envisagée de +1,5 %) ;

Rappelant que l'avis n°2019-007300 de la MRAe du 9 janvier 2020 concernant l'élaboration du PLU soulignait un projet de développement apparaissant important à l'échelle de la commune, au regard des objectifs de sobriété foncière portés aux niveaux national et régional, et recommandait déjà de clarifier la détermination des besoins en logements ;

Considérant qu'il convient de limiter l'extension de l'urbanisation et de favoriser la densification en s'appuyant sur une analyse prospective fine de l'évolution démographique et des besoins effectifs en logements qu'elle engendre le cas échéant, et ce dans une dimension intercommunale, dans un objectif de sobriété foncière ;

Considérant que la commune est marquée par une forte vacance de son parc immobilier (12,8 % en 2021) et que la construction neuve risque de concurrencer les potentielles réhabilitations, entraînant ainsi une consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;

Considérant que la commune dispose d'une station de traitement des eaux usées d'une capacité nominale de 240 équivalent-habitants (EH), dont la charge maximale a atteint 225 EH en 2022 ;

Considérant que l'absence dans le dossier d'éléments relatifs à une mise à niveau du système d'assainissement des eaux usées ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU, dans la mesure où le projet envisagé entraînera une augmentation de la charge polluante aboutissant à un dépassement de sa capacité de traitement en pointe susceptible de générer des pollutions dans le milieu récepteur ;

Considérant que la parcelle présente des sensibilités écologiques (présence de haies bocagères ainsi qu'une zone humide associée au cours d'eau bordant l'ouest de la parcelle, constituant un réservoir local de biodiversité) nécessitant une meilleure mise en œuvre du principe d'évitement-réduction-compensation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la parcelle, située en entrée de bourg le long de la RD798, présente une sensibilité particulière sur le plan paysager et que l'absence de cheminements sécurisés rend par ailleurs difficile l'accès au bourg et aux services de proximité, hors usage de la voiture individuelle ;

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Le Ferré (35) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale par la commune de Le Ferré.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Le Ferré rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la MRAe.

Fait à Rennes, le 30 septembre 2024
Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Jean-Pierre Guellec

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU LE FERRÉ

COMPTE RENDU DE RÉUNION N° 2

Le 6 septembre 2024 à 9h30, à la Mairie de Le Ferré

Intervenants	Coordonnées	Prés.	Diff.
MAITRE D'OUVRAGE			
Mairie de Le Ferré 23 Rue de Bretagne 35420 LE FERRE	Téléphone : 02.99.95.10.33	X	X
MAITRE D'ŒUVRE			
Cabinet URBA 20, Rue des Feuteries / 35300 FOUGERES Mme Delphine HARDY (urbaniste OPQU)	Téléphone : 09 83 95 47 67 06 63 14 95 06 delphine@urba.pro	X	X
PARTICIPANTS			
Voir la feuille d'émargement et la liste des invités		X	
REDACTEUR : DH			

Objet : Examen conjoint du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU visant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Présentation / Observations

Monsieur le Maire remercie les participants et fait une présentation rapide de la commune à la demande de M. Devernay, remplaçant J. Pierre (DDTM35) :

- La commune compte 726 hab. d'après le recensement INSEE 2020
- Elle mène une politique dynamique en matière d'accueil de nouveaux habitants, depuis 2001, où elle comptait 568 habitants. Pour cela, elle privilégie la production de logements locatifs, en partenariat avec le bailleur social local, Fougères Habitat. Le CCAS est aussi porteur de projets avec la reconquête d'une friche qui permettra la production de 4 logements, livrés en septembre 2025, dont trois sont déjà réservés. Pour la réalisation de ce projet, la commune a bénéficié de l'assistance de la DDTM 35 et du fond friche. M. Pautrel en profite pour remercier Mme Guérin (DDTM35) pour son accompagnement dans ces démarches.
- M. Pautrel fait un point des projets en cours ou réalisés récemment : la MAM, le centre de loisirs, le projet de densification et le projet de reconquête de friches...
- Il souligne qu'il souhaite limiter la consommation d'espace en privilégiant la réalisation de petits collectifs aux volumes semblables aux constructions du cœur de bourg. Il est sensible au maintien du caractère identitaire de Le Ferré.
- M. Pautrel demande aux services de l'Etat de travailler dans un climat de confiance.

La parole est donnée au Cabinet URBA, Mme Hardy, qui présente l'étude de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et visant à permettre la mise en œuvre d'une opération de lotissement en entrée de bourg Sud.

Remarques des PPA sur le projet présenté :

DDTM 35 : Mme Guérin et M. Devernay demandent que le dossier soit complété des éléments suivants :

- Actualiser les données sur les logements vacants, leur situation (en campagne ou non) et leur nombre en 2024. PY Mével précise que Fougères Agglomération réalise actuellement un inventaire des logements vacants qui pourrait permettre de compléter le présent dossier.
- Enrichir la justification sur les projets de reconquête de friche et de densification en cours sur la commune, par une cartographie par exemple.
- Elargir la cartographie de l'OAP et montrer le tracé de la liaison entre le cœur de bourg et le projet de lotissement.

Avis Favorable ?

Communauté d'agglomération du Pays de Fougères : PY Mével indique que le projet de Le Ferré est compatible avec le programme local de l'habitat (PLH) et va au-delà des objectifs en proposant une densité de construction de 20 log./ha. Il précise qu'une aide de 2700€ peut-être allouée par Fougères agglomération dans le cadre de l'étude opérationnel de ce projet. Ainsi, Fougères agglomération est favorable au projet présenté.

Poursuite de l'étude :

Mme Hardy prendra l'attache de Mme Jaimes de Fougères agglomération, pour enrichir le dossier des données récentes sur la situation des logements vacants.
Le dossier est en cours d'étude par la MRAe, dont l'avis sera joint au dossier d'enquête publique.
Le TA de Rennes va être sollicité pour l'organisation de l'enquête publique.

La réunion est close à 11h30.

La liste des invités :

Structure	Nom	Statut	Présent
Préfecture d'Ille-et-Vilaine	Gilles TRAIMOND	Sous-préfet de Fougères-Vitré	
DDTM Vitré-Fougère	Anne GUERIN Ludovic DEVERNAY	Délégués-territoriaux Fougères-Vitré	X X
Région Bretagne	Laurence FORTIN	Vice-Présidente du Conseil Régional de Bretagne - Territoires, économie et habitat	Avis transmis
Département d'Ille-et-Vilaine	Jean-Luc CHENUT	Président du Conseil Départemental	
Fougères Agglomération	Joseph ERARD PY MEVEL	Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire En charge de l'aménagement et du SIG	Excusé X
SCoT du Pays de Fougères	David SORO	Directeur	Excusé
Communes voisines Poilley	Edmond COUSIN	1 ^{er} adjoint	X
CCI d'Ille-et-Vilaine	Jean-Philippe CROCQ	Président de la CCI	
CMA Bretagne	Pierre-Alexandre LE GUERN	Directeur territorial CMA 35	
Chambre d'agriculture	Loïc Guines	Président	

Feuille d'émargement :

Commune de : *Le Ferrié*

Maître d'ouvrage : *Mairie*

Réunion du : *6/09/2024*

Objet : *Réunion d'examen conjoint - PPA*

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le

ID : 035-200072452-20250922-CC_2025_157-DE

FEUILLE D'EMARGEMENT

Prénom NOM	Organisme / Société Fonction	Adresse Mail Téléphone	Signature
<i>Pierre-Yves MEVEL</i>	<i>Faugères Agglo</i>	Mail : Tel :	<i>[Signature]</i>
<i>Anne GUERIN</i>	<i>DPM - DT Faugères Agglo</i>	Mail : Tel :	<i>[Signature]</i>
<i>Claudine DEVENAY</i>	<i>DPM - DT</i>	Mail : Tel :	<i>[Signature]</i>
<i>Paul-Henri LOR</i>	<i>Le Ferrié</i>	Mail : Tel :	<i>[Signature]</i>
<i>Cousin Edmond</i>	<i>Le Ferrié Agglo</i>	Mail : Tel :	<i>[Signature]</i>
<i>Delphine HAROY</i>	<i>Cabinet URBA</i>	Mail : Tel :	<i>[Signature]</i>
		Mail : Tel :	
		Mail : Tel :	

La non-réception d'observation(s) écrite(s) au sujet du présent compte rendu dans un délai de huit jours calendaires, sera considérée comme acceptation pleine et entière par tous ses destinataires.

MAIRIE
35420 LE FERRE
Tel : 02.99.95.10.33

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
*Délibération 2021-130***

Nombre de Conseillers
En exercice : 15
Présents : 11
Votants : 11

L'an deux mil vingt et un, le 10 novembre à 20h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la présidence de Louis PAUTREL, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 4 novembre 2021

Présents : M. PAUTREL Louis - Mme GUENÉE Arlette - M. TOUROUL Sébastien - M. COQUELIN Ronan - Mme LESENECHAL Floriane - M. BLIN David (arrivé à 20h40) - M. VELÉ Arnaud - Mme PEAN Michelle - Mme PODEVIN-DAUGUET Maryse - Mme CHALOPIN Virginie - M. RINFERT Georges.

Excusés : M. BOSSARD Thierry - M. PAUTREL Sébastien - Mme BOURGEON-DUPREZ Aurore.

Absent : M. DELORY Adrien.

Madame Virginie CHALOPIN a été désignée secrétaire de séance.

OBJET

Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire expose,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L153-41, L153-43, R153-21,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 20 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18 février 2021 lançant la procédure de modification de droit commun et définissant ses objets,
Vu l'arrêté de mise à l'enquête publique en date du 26 août 2021 organisant l'enquête publique du 16 septembre 2021 au 5 octobre 2021,
Vu l'ordonnance en date du 27 juillet 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif désignant Monsieur Jean-Luc DEMONT en qualité de Commissaire enquêteur titulaire, chargé de conduire l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu les avis dans la presse publiés dans les annonces légales du journal Ouest France Ile-et-Vilaine le 31 août 2021 et 17 septembre 2021 ainsi que dans le journal Les infos Redon-Ploermel le 1^{er} septembre 2021 et du 22 septembre 2021,
Vu l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme organisée du 16 septembre 2021 au 5 octobre 2021
Vu le rapport du Commissaire enquêteur en date du 10 octobre 2021 et l'avis favorable, émis par celui-ci,

Vu l'avis favorable émis par les Personnes Publiques Associées suivantes :

- Département d'Ille et Vilaine (1^{er} juin 2021),
- Préfecture d'Ille-et-Vilaine (2 juin 2021),
- Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine (15 juin 2021),
- Le Syndicat mixte du SCOT Pays de Fougères (15 juin 2021),
- Région Bretagne (2 avis 15 juin 2021 et 5 août 2021),
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (29 juin 2021),
- Fougères Agglomération (5 juillet 2021),
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (5 juillet 2021),
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Commission Départementale de Protection des Espaces naturels Agricoles et Forestiers (6 juillet 2021),
- Communes de Saint James (12 juillet 2021).

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur :

- Suppression des changements de destination dans les STECAL de type AH qui consiste à :
 - supprimer le pastillage des bâtiments en zone Ah sur les documents graphiques,
 - supprimer le paragraphe traitant de la prescription changement de destination pour la sous-destination logement et de mentionner plus globalement l'autorisation de changer de destination pour les construction au sein de la zone Ah uniquement.
- Modification des périmètres des STECAL de type AH pour trois villages : La Grifferais, Dimaigné et la Prais.
- Zone UA lieu-dit Les Buissonnets : autoriser la construction de logements.
- Préciser qu'en zone A « la somme des emprises au sol de l'ensemble des bâtiments annexes à créer (...) est limitée à 60m² »

CONSIDÉRANT que l'ensemble des remarques des personnes publiques associées et modifications a été pris en compte avant l'ouverture de l'enquête publique.

CONSIDÉRANT que le Commissaire enquêteur a dans son rapport du 10 octobre 2021 émis un avis favorable.

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme peut dans ces circonstances être présenté au Conseil Municipal pour approbation,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide de

- **APPROUVER** la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Conformément aux articles R. 153-20 et 21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une insertion au recueil des actes administratifs.

Pour extrait conforme au registre,

Le Maire

Louis PAUTREL

