



Le préfet

Rennes, le **25 AOUT 2025**

Le préfet de la région Bretagne,
préfet de la zone de défense et de sécurité
Ouest,
préfet d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le président de Fougères
agglomération

Objet : avis de l'État relatif à l'arrêt de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Laignelet

Pièce(s) jointe(s) : Avis détaillé de l'État relatif à l'arrêt de la révision du PLU de la commune de Laignelet

Référence : 20250821_LET_SATT-n887a_Prefet-Prsdt_FougèresAgglo_AvisPLU_Laignelet-1-3

La commune de Laignelet a adressé pour avis des services de l'État, le 27 mai 2025, son projet arrêté de révision de PLU conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Le 4 juin 2025, Fougères agglomération a pris la compétence en matière d'urbanisme. Le 12 juin 2025 conformément à l'article L.153-9 du Code de l'urbanisme, la commune a délibéré pour autoriser Fougères agglomération à poursuivre la procédure. Fougères agglomération a délibéré le 7 juillet 2025 afin d'acter de la poursuite de la procédure.

Je vous fais parvenir ci-joint l'avis détaillé des services de l'État concernant le projet de PLU arrêté. Il compile l'ensemble des avis émis par les différents services déconcentrés de l'État.

Le présent courrier en rappelle les points essentiels.

Le projet de PLU de Laignelet ne s'inscrit pas suffisamment dans la trajectoire de sobriété foncière et du renforcement des bourgs ruraux.

La consommation foncière, légèrement inférieure à celle de la décennie précédente, ne respecte pas le principe de modération et de réduction de la consommation d'ENAF aux échelles communale et intercommunale. Cette sur-consommation découle entre autres d'une surestimation des perspectives

démographiques et d'une sous-estimation du potentiel de renouvellement urbain. Il convient de reprendre certains éléments du PLU pour corriger ces estimations et redimensionner les secteurs urbanisables en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, du PLH et du SCoT afin d'inscrire le PLU dans une trajectoire ZAN compatible avec la loi climat et résilience

Les capacités d'assainissement ne sont pas suffisamment démontrées pour permettre la poursuite de l'urbanisation de la commune. Des précisions sur ces capacités d'assainissement et un calendrier d'ouverture à l'urbanisation coordonnée avec l'évolution de ces capacités doivent être apportés. En outre, les ouvertures à l'urbanisation des secteurs reclassés en zone 2AU (ou N ou A) devront être réexaminées à compter de l'approbation du SCOT en cours de révision.

Les outils du PLU pour la préservation de la trame verte et bleue ne sont pas suffisants pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité et de la qualité de l'eau. Des compléments doivent être apportés.

Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable très réservé** sur le projet de PLU arrêté. Le PLU devra être modifié en fonction des demandes formulées dans le présent avis et évoluer dans le cadre du transfert de la compétence à Fougères Agglomération.

Les réserves correspondent aux demandes présentes dans ce courrier et à celles présentes dans l'avis détaillé joint. Ces réserves devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU.

Il conviendra également de prendre en compte les recommandations contenues dans l'avis détaillé joint.

Après l'enquête publique, je vous invite, si besoin, à prendre attache auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer pour convenir d'une date de réunion qui permettra de s'assurer que le PLU a évolué favorablement.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets:

Le sous-préfet de Saint-Malo,
en charge de l'intérim
du sous-préfet de Fougères-Vitré



Philippe BRUGNOT

Copie à : Maire de Laignelet

DDTM 35 / SATT

DDTM 35 / Délégation territoriale de Fougères Vitré

Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme

SATT

Rennes, le 25.08.25

Service aménagement des territoires et transitions

Réf : 20250821_NOT_SATT-n887_Avis_détaille_PLU_Laignelet_v2-2

P.J. :

Avis détaillé de la DDTM sur la révision du PLU de Laignelet

Synthèse

Le projet de PLU de Laignelet ne s'inscrit pas suffisamment dans la trajectoire de sobriété foncière et du renforcement des bourgs ruraux.

La consommation foncière, légèrement inférieure à celle de la décennie précédente, ne respecte pas le principe de modération et de réduction de la consommation d'ENAF aux échelles communale et intercommunale. Cette sur-consommation découle entre autres d'une surestimation des perspectives démographiques et d'une sous-estimation du potentiel de renouvellement urbain. Il convient de reprendre certains éléments du PLU pour corriger ces estimations et redimensionner les secteurs urbanisables en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, du PLH et du SCoT afin d'inscrire le PLU dans une trajectoire ZAN compatible avec la loi climat et résilience

Les capacités d'assainissement ne sont pas suffisamment démontrées pour permettre la poursuite de l'urbanisation de la commune. Des précisions sur ces capacités d'assainissement et un calendrier d'ouverture à l'urbanisation coordonné avec l'évolution de ces capacités doivent être apportés. En outre, les ouvertures à l'urbanisation des secteurs reclassés en zone 2AU (ou N ou A) devront être réexaminées à compter de l'approbation du SCOT en cours de révision.

Les outils du PLU pour la préservation de la trame verte et bleue ne sont pas suffisants pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité et de la qualité de l'eau. Des compléments doivent être apportés.

Il est émis un **avis favorable très réservé** sur le projet de PLU. Le PLU devra être modifié en fonction des demandes formulées dans le présent avis et dans le cadre du transfert de la compétence à Fougères Agglomération.

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

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

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

Recommandation : l'État recommande d'améliorer la prise en compte de certaines politiques

publiques, à titre complémentaire.

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

Référence	Version	Date de révision
	1	01/08/2025
État	Service émetteur : SATT/PUC	

Objet	Avis détaillé de l'État relatif au PLU de Laignelet
Destinataire :	Président de Fougères agglomération/ copie au maire de Laignelet

	Rédaction	Validation	Approbation
Nom	Guérin Anne – rédactrice initiale s/c Ludovic Devernay Frédéric Tahier - relecture SATT/PUC	Emmanuel Perez	Thierry Latapie-Bayroo
Fonction	Adjointe du délégué territorial de Fougères- Vitré	Chef de service adjoint (SATT)	Directeur
Date et signature	19 août 2025		

Historique des versions			
Version	Application	Objet des principales modifications	Rédacteur
1		Rédaction initiale	Anne Guérin
2		Compléments et reformulations	Ludovic Devernay
3		Remise en forme et reformulations de certaines demandes sans changement sur le fond	Frédéric Tahier

Préambule

Avec l'Agenda 2030, la France est engagée dans la transition écologique et s'est fixée des objectifs de développement durable (les ODD de l'ONU), qu'elle a notamment déclinés dans la loi climat et résilience, la stratégie nationale bas-carbone et la loi de reconquête de la biodiversité.

Il appartient à chaque territoire de s'inscrire dans cette trajectoire de transition et de planifier activement sa mise en œuvre à l'échelle locale pour qu'elle soit source d'opportunités nouvelles et positives pour le territoire et permette d'anticiper et non de subir les impacts des changements déjà à l'œuvre.

Les indicateurs relatifs à l'état de l'environnement en Bretagne sont dégradés et ne révèlent pas de tendance significative à l'amélioration. Maîtrise de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, adaptation au changement climatique, économies d'énergie et développement des énergies renouvelables, amélioration de la qualité de l'air, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau, prévention des risques et reconquête de la biodiversité, la prise en compte de ces enjeux dans les documents d'urbanisme doit être améliorée pour être en mesure d'atteindre les objectifs correspondants et laisser aux générations futures un territoire qui permette de répondre à leurs besoins.

La consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des principes qui doivent guider l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces principes ont été réaffirmés dans la récente loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (climat et résilience).

Sur la période 2021-2031 et à l'échelle de la Bretagne, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers devra être divisée au moins par deux par rapport à celle observée sur la période 2011-2021. Les objectifs de réduction sont fixés par le SRADDET et seront territorialisés dans les SCoT d'ici 2026 (et au plus tard en 2027) selon les enjeux et besoins des territoires et les efforts de sobriété déjà consentis. La commune doit profiter de la révision de son PLU pour s'engager dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière à échéance 2030 et, d'ici 2050, tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN).

Les chapitres qui suivent sont rédigés avec la volonté d'orienter la commune vers un projet global conforme aux orientations en matière de développement durable du Code de l'urbanisme.

Par délibération du 17/04/2025, le conseil municipal a arrêté son projet de révision de plan local d'urbanisme (PLU). Conformément aux articles L. 153-16 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Monsieur le Préfet pour avis.

La commune (1201 habitants)¹ est proche de Fougères (4,5 kms au nord-est). Elle est identifiée comme commune du pôle urbain, au Schéma de cohérence territoriale du Pays de Fougères en révision. Elle fait également partie du secteur de Fougères au Programme Local de l'Habitat.

Le conseil communautaire de Fougères Agglomération a voté, le 24 février 2025, la prise de compétence urbanisme et la mise en place d'un PLUi. Depuis, les conseils municipaux se sont majoritairement prononcés favorablement. Le transfert de compétence à Fougères agglomération est effectif depuis le 4 juin 2025. La communauté de communes pourra choisir d'achever la procédure engagée de révision du PLU en application des dispositions prévues au I de l'article L. 153-9 du Code de l'urbanisme. La communauté de communes se substitue de plein droit dans les actes et délibérations concernant la révision du PLU de Laignelet.

I Avis sur le fond du PLU(i)

1.1 Accueil des populations, habitat, activités économiques et consommation d'espace naturel, agricole et forestier

1.1.a *Projet d'aménagement et perspectives démographiques*

La population augmente depuis 1968 avec des variations de taux d'augmentation : la croissance démographique était de 2,4 % par an entre 2011-2016 puis s'est réduite à 0,8 % par an entre 2016-2022.

A l'échelle supra-communale, la tendance démographique récente, également en diminution, a été prise en compte dans les documents de cadrage :

- objectif de 1 % par an pour le PLH de Fougères Agglomération (2022-2028)
- objectif de 0,38 % par an entre 2021-2051 pour le SCoT récemment arrêté.

Les prévisions OMPHALE1 (INSEE) prévoient d'ici 2050, pour le pays de Fougères, une croissance démographique annuelle de - 0,08%.

Le taux de croissance prévu au PLU de 2% par an est largement supérieur aux tendances récentes locales et aux documents de cadrage intercommunaux.

1.1.b *Production de logements et mixité sociale*

Le PLU prévoit la création de 140 logements d'ici 2035 répartis sous la forme de :

- 2 changements de destination,
- 17 logements en densification dans le bourg,
- 60 logements dans des lotissements pré-identifiés :
 - 35 logements, résidence de la Vallée
 - 13 logements, résidence des sabotiers
 - 9 lots, résidence Azur
- 64 logements en extension urbaine futures (zones 1AUE) :
 - OAP 1 (Sud Clos pris) : 24 logements,
 - OAP 2 (Nord EHPAD) : 40 logements.

Le PLU prévoit la création de 19 logements locatifs sociaux sur sa durée alors que le PLH préconise la création de 4 locatifs sociaux par an. Le PLU est donc en deçà des objectifs du PLH.

Le taux de vacance est de 4 % en 2022, soit 20 logements vacants. Le PLU ne prévoit pas d'objectifs de résorption.

En complément de l'objectif démographique de 1 %, le PLH de Fougères Agglomération et le futur SCoT prévoient pour le secteur de Fougères, comprenant entre autres Laignelet, 55 % de production de nouveaux logements en renouvellement urbain et une part de reconquête de la vacance. Les objectifs réglementaires des 25 dernières années depuis la loi SRU de 2000 jusqu'à la loi climat et résilience de 2021, demandent aux documents d'urbanisme de privilégier le renouvellement urbain et de limiter fortement la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Avec 17 logements, le PLU ne prévoit que 12 % de part de création de nouveaux logements en renouvellement urbain, bien en deçà des objectifs attendus.

Les objectifs de création de logements sont à ré-évaluer (nombre, type, localisation, programmation..) pour les rendre compatibles avec les objectifs réglementaires et le PLH.

1.1.c Activités

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Massonnais (3,8 ha), ne comprend pas de justification des besoins, ni l'analyse des potentialités de mutation et densification des zones d'activités, à l'échelle communale et intercommunale. Cette extension n'a pas fait l'objet d'une validation de Fougères Agglomération, seule compétente en matière de développement économique.

L'OAP sectorielle précise que ce secteur est relativement visible «étant en extension urbaine» sans évoquer la topographie pourtant forte du site. Les points de vue et les haies existantes «devront être intégrées au projet» or l'OAP ne reprend pas la haie, située au milieu de la zone 1 Aua, protégée au document graphique. Elle ne précise pas de dispositions spécifiques intégrant la topographie du site pour les bâtiments (hauteur, implantation, orientation...) et les dispositifs d'énergies renouvelables.

Destinations autorisées

Le règlement précise dans un tableau pour chaque type de zone les destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition. Il anticipe certaines concurrences d'usages en excluant l'installation des commerces de proximité et des services en zone Ua et 1 Aua.

1.1.d Consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) 2011-2021

Entre 2011 et 2021, la consommation foncière des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a été de 12,3 ha sur la commune selon le mode d'occupation des sols Bretagne (MOS). Toutefois, le rapport de présentation présente des demandes d'ajustements pour intégrer certaines opérations :

- le pôle petite enfance (0,3 ha) : déclaration ouverture chantier mai 2021
- le lotissement de la Vallée (3,1 ha) : permis d'aménager accordé en mai 2021. Cependant le justificatif joint en annexe (facture d'élagage) ne correspond pas à la déclaration d'ouverture de chantier, laquelle est déclarée en octobre 2021 sur la base SITADEL donc postérieure à la loi Climat et résilience du 22/08/2021.

La consommation foncière entre 2011 et 2021 peut donc être portée à 12,6 ha mais pas à 15,7 ha.

Le PLU indique le lotissement des sabotiers comme une opération commencée lors de l'arrêt du PLU (avril 2025) or la base de données SITADEL ne mentionne aucune déclaration d'ouverture de chantier pour ce lotissement et une visite sur le terrain le 25 juillet 2025 a confirmé l'absence de démarrage des travaux. Cette opération ne peut donc pas être considérée comme zone urbanisée dans le PLU.

Demandes résultant du point I.1

n°1 : réduire le nombre de logements à créer selon un scénario démographique compris entre 0,8 et 1,2 % en cohérence la tendance récente et les objectifs du PLH et du SCoT ;

n°2 : augmenter les objectifs de renouvellement urbain pour la création de nouveaux logements en visant à minima l'objectif de 55 % du PLH ;

n°3 : adapter la programmation dans les OAP afin de répondre aux objectifs de production de logements locatifs aidés ;

n°4 : le PLU doit supprimer ou justifier l'extension de l'urbanisation de la ZA de la Massonnais au regard des objectifs de développement économique de l'intercommunalité ;

n°5 : le PLU doit revoir ses objectifs de consommation foncière d'espaces naturels agricoles et forestiers en lien avec les autres demandes de cet avis (réduire l'objectif démographique, ajuster le nombre de logements à créer et rehausser et prioriser le renouvellement urbain) en adaptant les

zonages prévus (n°5) :

- reclasser la résidence des Sabotiers en AU, N ou A,
- reclasser les zones 1 AU en 2 AU, N ou A pour tenir compte du potentiel prioritaire de renouvellement urbain et de l'échéancier d'urbanisation de la commune (35 logements déjà prévus dans le lotissement de la vallée) ;

n°6 : le PLU doit adapter les densités de construction demandées dans les OAP afin de répondre aux objectifs d'économie du foncier ;

n°7 : le bilan de consommation foncière d'espaces naturels agricoles et forestiers doit être recalculé en incluant le lotissement de la vallée dans la consommation postérieure à 2011-2021.

Recommandations résultant du point I.1

n°1 : pour préserver la vitalité du bourg, le PLU pourrait mettre « sous condition » dans les zones UA et AUA, les destinations de bureaux, les locaux et bureaux accueillant du public, les administrations publiques et assimilées, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les autres équipements recevant du public ;

n°2 : pour ne pas exclure l'installation d'artisans dans la zone UA, le PLU pourrait y autoriser la destination à vocation d'artisanat incompatible avec la proximité des habitations.

I.2 Enjeu de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

I.2.a Changements de destination

Un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure au rapport de présentation avec repérage au sol des bâtiments, références cadastrales, en zone A. Sur les 6 bâtiments patrimoniaux repérés, le PLU estime que 2 logements seront créés, sur la base sur la décennie précédente.

I.2.b Les annexes et les extensions en zone agricole, naturelle et forestière

Le règlement du PLU devrait préciser que la distance maximale des annexes par rapport au bâtiment principal de rattachement est de 20 m en zones agricole, naturelle et forestière.

I.2.c Régime forestier

La commune de Laignelet est en partie couverte par la forêt de Fougères, massif forestier important à l'échelle de la Bretagne. Cette forêt relève en majeure partie (604 ha sur la commune) du régime forestier au titre de la forêt domaniale gérée par l'ONF. A ce titre, elle fait l'objet d'un aménagement forestier approuvé par arrêté ministériel en date du 1er juin 2024 pour une durée de 20 ans.

Recommandations résultant du point I.2

n°3 : le règlement du PLU devrait préciser que la distance maximale des annexes par rapport au bâtiment principal de rattachement est de 20 m en zones agricole, naturelle et forestière.

I.3 Enjeu de protection et de restauration des ressources naturelles, des milieux aquatiques, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages

I.3.a Trame verte et bleue, biodiversité et évaluation environnementale

Le PLU présente une OAP de trame verte et bleue globale mentionnant les principaux réservoirs et corridors écologiques. Cette OAP identifie une rupture principale de continuité écologique à l'ouest du bourg, rupture constituée par la RD 806.

Une zone à urbaniser pour des équipements est prévue sur cette rupture, laquelle est située en tête de bassin versant laissant présager l'existence de zones humides. L'OAP de cette zone à urbaniser (La Croix aux Morts) ne prévoit aucune disposition pour préserver et restaurer cette continuité écologique majeure ni pour identifier d'éventuelles zones humides.

Le plan de zonage présente des linéaires de haies protégées par le classement en éléments du paysage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Certaines haies, malgré leur rôle important, ne bénéficient pas cette protection. En cas d'autorisation de suppression de haie protégée au titre du L151-23, la compensation minimale (1 pou 1) n'est pas proportionnée aux enjeux de conservation du patrimoine écologique des haies.

Les OAP d'aménagement ne prévoient que partiellement des linéaires de haies à conserver et/ou à créer qui ne sont pas toujours protégées au document graphique (ex : OAP 3,4,5) et/ou celles protégées ne sont pas reportées dans l'OAP (ex OAP 1) et ne comprennent pas le pourtour des OAP.

Le rapport de présentation souligne l'absence de traitement des franges urbaines en entrée de bourg et de hameaux mais aucune disposition dans le règlement et le zonage ne prévoit de frange urbaine comprenant des espaces plantés et de circulations douces.

La méthodologie de détermination de la TVB (rapport de présentation) est effectuée par prise en compte de quatre sous trames, dont la trame boisée, mais contrairement aux orientations du SRADDET les sous-trames bocagères et landes, pelouses et tourbières ne sont pas intégrées à la TVB communale.

Gestion des clôtures pour préserver la biodiversité

Les dispositions de la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces ne sont pas totalement intégrées au projet du PLU. Selon les zones, les clôtures ne permettent pas le passage de la petite faune. La liste des plantes invasives interdites annexée au règlement littéral date de 2016 et n'est pas à jour.

I.3.b Ressource en eau et milieux aquatiques

Protection des captages et desserte d'eau potable

Le PLU intègre les périmètres de protection dans la cartographie des servitudes d'utilité publique.

Concernant le règlement graphique, le règlement de la zone agricole autorise la construction de nouveaux bâtiments, ce qui est interdit dans les prescriptions des arrêtés du 17 juillet 2024 pour le périmètre de protection rapprochée sensible des captages.

Gestion des eaux pluviales

La topographie est une des spécificités de Laignelet (dénivelé de plus de 130 mètres). Le règlement précise que les aménagements «doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur». Il recommande des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales.

En zones U, A et N, la mise en œuvre de solutions alternatives, pour limiter le débit des eaux de ruissellement, est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier

En zones AU, cette mise en œuvre de ces solutions et l'infiltration des eaux, si le sol le permet, sont demandées.

Assainissement des eaux usées

Le rapport de présentation ne présente pas les données actualisées en termes de charge brute de pollution organique (CBPO) entrante. Les marges d'accueil résiduelles sur la station d'épuration de Fougères qui traitent les eaux usées de la commune sont surestimées. Les projets des autres communes raccordées au système d'assainissement de Fougères ne sont pas pris en compte, ce qui ne permet pas de démontrer la capacité d'accueil du système d'assainissement collectif sur la charge organique.

La charge brute de pollution organique de 2024 est plus élevée qu'en 2023 et s'approche de la capacité nominale de la station d'épuration.

Zones humides

Les inventaires réalisés ne présentent pas de résultats caractérisant une zone humide sur les secteurs à urbaniser. Les inventaires ont été uniquement réalisés sur le critère pédologique. Certains secteurs non cultivés auraient dû faire l'objet d'un inventaire complet incluant le critère flore ou habitat en période propice pour confirmer l'absence de ZH, en particulier tous les secteurs prévus à l'urbanisation.

L'OAP de la zone à urbaniser (La Croix aux Morts) située en tête de bassin versant laissant présager l'existence de zones humides, ne prévoit aucune disposition pour identifier d'éventuelles zones humides.

Cours d'eau

Pour préserver les cours d'eau, l'OAP TVB prévoit que « la commune veille à leur préservation en les classant en zone naturelle et en imposant, en zone agricole et en zone naturelle, des marges de recul des constructions de 10 mètres, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique ».

Cependant, la représentation graphique des cours d'eau sur le plan de zonage ne permet leur identification aisée.

Demandes résultant du point I.3

n°8 : placer le périmètre de protection de captage rapprochée sensible en zone naturelle sur le règlement graphique ;

n°9 : rappeler les arrêtés préfectoraux de protection des captages dans le règlement afin de permettre la bonne information du public ;

n°10 : le rapport de présentation du PLU doit démontrer la soutenabilité du projet de développement de la commune par rapport au potentiel de la ressource en eau et des scénarios de développement des communes approvisionnées, dans le contexte du changement climatique¹ ;

n°11 : le PLU doit viser une réduction des prélèvements et de la consommation en eau de 10 % et prévoir au règlement et dans les OAP des prescriptions pour réduire les consommations en eau ;

n°12 : le PLU doit démontrer la capacité du système d'assainissement collectif à accueillir les nouveaux raccordements en prenant en compte les projets des autres communes raccordées sur le même système ;

n°13 : les ouvertures à l'urbanisation doivent être conditionnées à la mise en œuvre d'un plan d'actions, éventuellement issu du schéma directeur d'assainissement en cours, permettant de disposer d'un système d'assainissement conforme en capacité d'accueillir les effluents supplémentaires projetés ;

1 Se rapprocher du syndicat de production et de distribution d'eau potable

n°14 : concernant l'OAP de la zone à urbaniser pour la création d'équipements à l'ouest du bourg (1 AUL, La Croix aux Morts) :

- conditionner son ouverture à l'urbanisation à la mise en place de solutions pour restaurer la continuité écologique majeure selon la démarche ERC, après inventaire faune-flore et renforcer le bocage (en limites ouest et sud du terrain) ;

n°15 : compléter les OAP d'aménagement pour intégrer les haies existantes, les protéger et prévoir leur continuité pour les relier au réseau de haies riveraines ;

n°16 : compléter le classement en éléments du paysage pour intégrer l'ensemble des haies de la commune ;

n°17 : prévoir une compensation minimale de 2 pour 1 mètre linéaire de haie en cas d'autorisation de suppression de haie protégée au titre du L151-23 et prévoir des emplacements réservés pour les principaux linéaires de continuité écologiques à restaurer ;

n°18 : prévoir dans le règlement, le plan de zonage (emplacements réservés) et les OAP des franges d'urbanisation pour l'implantation de haies boisées accompagnant des cheminements doux et éventuellement des systèmes d'accompagnement et d'infiltration des eaux pluviales ;

n°19 : intégrer les sous-trames bocagères et landes, pelouses et tourbières dans l'OAP de la trame verte et bleue ;

n°20 : conformément à l'article L. 372-1 du Code de l'environnement, le règlement doit imposer, dans l'ensemble des zonages du PLU, la pose de passage pour la petite faune lors de la pose de nouvelles clôtures. Le règlement doit préciser que les toutes clôtures, notamment en zones naturelles ou forestières, doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Les clôtures :

- doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- leur hauteur doit être limitée à 1,20 mètre
- ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

n°21 : la liste des plantes invasives interdites annexée au règlement doit être mise à jour (liste actualisée en 2024 disponible sur le site internet du CBNB (Conservatoire Botanique Nationale de Brest) ;

n°22 : le rapport « inventaire des zones humide » doit présenter la localisation des sondages pédologiques, la méthodologie du choix de leur localisation (après analyse des données bibliographiques) et les résultats (chaque sondage à caractériser selon les classes d'hydromorphie de la grille GEPPA) ;

n°23 : toute nouvelle ouverture de zone à urbaniser doit être conditionnée à un inventaire complémentaire « zones humides » incluant des sondages complémentaires et une analyse faune/flore en période propice ;

n°24 : améliorer graphiquement l'identification des cours d'eau sur le document graphique. La représentation de la zone de 10 mètres de part et d'autre des berges permettra d'améliorer cette identification ;

n°25 : le règlement écrit doit préciser que « les cours d'eau sont repérés au titre du L151-23. Une déclaration préalable est nécessaire pour tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer. » ;

n°26 : le règlement doit préciser que les travaux sur cours d'eau sont soumis au régime d'autorisation et de déclaration du Code de l'Environnement, en rappelant les articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement ;

n°27 : Compléter l'état « zéro » des indicateurs liés au changement climatique pour évaluer et faire évoluer le PLU.

Recommandations résultant du point I.3

- n°4 : le règlement du PLU devrait prévoir une part minimale de surfaces non imperméabilisées sur un projet par un coefficient de pleine terre et un coefficient de biotope par surface ;
- n°5 : des emplacements réservés pour créer de futurs espaces verts ayant un rôle pour ralentir l'écoulement des eaux pluviales et favoriser leur infiltration (espaces verts infiltrant, noues, taux minimum de surface perméable pour les aires de stationnement...) devraient être prévus ;
- n°6 : le PLU devrait réglementer la gestion des eaux pluviales en faisant référence à la réglementation applicable en matière de gestion des eaux pluviales du SAGE – n°4 ;
- n°7 : Pour les clôtures composées de «haies d'essences variées» : préciser que les essences seront locales et adaptées au changement climatique. Ces haies végétales pourraient être conseillées sur l'ensemble des zones ;
- n°8 : la plantation d'arbres d'essences locales est recommandée sur les espaces communs publics ou privés supérieures (stationnement, places, abords des constructions...) pour favoriser le retour de l'arbre, de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique (îlots de fraîcheur...)...
- n°9 : de manière globale, les clôtures constituées d'une haie vive sont à privilégier. Ces haies doivent comprendre des essences locales et/ou mellifères ;
- n°10 : pour la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (zones humides ...), le règlement devrait faire référence à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement ainsi qu'au SDAGE et au SAGE en vigueur ;
- n°11 : le PLU pourrait rechercher la mutualisation systématique des stationnements notamment dans les OAP et dans le règlement ;
- n°12 : le PLU pourrait intégrer les réflexions de programmation du SDIRVE (schéma de développement des infrastructures de recharge ouverte au public pour véhicules électriques et hybrides) et encourager l'installation de stations de recharge pour véhicules électriques ;
- n°13 : il est souhaitable de faire apparaître dans le document d'urbanisme le régime spécial de la forêt domaniale relevant du régime forestier. Toute occupation ou activité doit faire l'objet d'une demande écrite adressée à l'ONF. Les limites de cette forêt relevant du régime forestier doivent apparaître en annexe du PLU et figurer en zone N. Il est préconisé d'imposer un recul aux constructions de 30 à 50 mètres en limite de forêt et de maintenir les accès à la forêt pour les engins d'exploitation ;
- n°14 : le PLU devrait inciter à la recherche préalable d'éventuels sols pollués avant toute urbanisation ;
- n°15 : le rapport de présentation devrait exposer les techniques simples de prévention liées à la construction (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments.

I.4 Enjeu de diminution de l'automobile et de développement des transports alternatifs

I.4.a Déplacements

Le plan de zonage ne comprend pas d'emplacements réservés pour la création de liaisons douces (cycles et piétons), les points de stationnement vélos, les aires de covoiturage et les emplacements d'arrêts de transports en commun en s'appuyant sur le plan de mobilité et schéma cyclable de Fougères Agglomération.

I.4.b Stationnement

Le stationnement vélo, important pour en favoriser la pratique quotidienne, n'est pas prévu dans le règlement de toutes les zones.

Demandes résultant du point I.4

n°28 : prévoir des emplacements réservés pour les futures liaisons piétonnes et cyclables, les points de stationnement vélos, les aires de covoiturage et les emplacements d'arrêts de transports en commun en s'appuyant sur le plan de mobilité et schéma cyclable de Fougères Agglomération ;

n°29 : prévoir des obligations de surfaces abritées et sécurisées pour le stationnement des vélos dans les nouvelles constructions ;

I.5 Enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique

Le récent Plan National d'Adaptation au Changement Climatique impose de nous préparer à +2,7° en 2050 et à 4° en 2100. Ses 52 mesures visent une transformation profonde par la Trajectoire de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC).

Le projet de PLU doit donc être complété pour intégrer le changement climatique. Le rapport de présentation comprend des indicateurs incomplets (production et consommation d'énergie, changement climatique : évolution du territoire, vulnérabilité...). Le récent Plan National d'Adaptation au Changement Climatique impose de nous préparer à +2,7° en 2050 et à 4° en 2100. Ses 52 mesures visent une transformation profonde par la Trajectoire de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC).

Le projet de PLU doit donc être complété pour intégrer le changement climatique. Le rapport de présentation comprend des indicateurs incomplets (production et consommation d'énergie, changement climatique : évolution du territoire, vulnérabilité...).

Pour information, ci-joint des exemples d'indicateurs attendus (liste non complète)

pour la production et consommation énergétique :

- Suivre la consommation électrique annuelle sur la commune ;
- Suivre la production annuelle d'énergie renouvelable (réseau de chaleur, pv,...) ;
- Avoir la production en énergie électrique (via Enedis, ORE) ;
- Avoir le nombre d'installations de production d'énergie renouvelable par énergie (via les PC) ;
- Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation via les déclaration préalables)

pour la qualité de l'air :

- évolution annuelle de la concentration des principaux polluants surveillés (indice atmo de la qualité de l'air via les rapports annuels de air breizh par exemple)

pour l'atténuation :

- évolution annuelle de la concentration des principaux polluants surveillés (indice atmo de la qualité de l'air via les rapports annuels de air breizh par exemple) ;
- quantité d'émissions de gaz à effet de serre en teqCO_2/an ou $\text{teqCO}_2/\text{an/habitant}$, et à comparer avec les niveaux national et régional, ainsi que les principaux postes émetteurs sur le territoire avec leur part en % des émissions. (pour rappel, La commune doit réaliser une articulation avec les objectifs nationaux inscrits à la stratégie nationale bas carbone (SNBC) et son opérationnalité vis-à-vis du diagnostic posé sur le territoire, de son contexte et des enjeux identifiés.)

Les indicateurs pertinents sont disponibles sur le site <https://bretagne.terristory.fr/>

Le projet de PLU reprend certains objectifs du PCAET de Fougères Agglomération :

- PADD (orientation 2) pour développer les énergies renouvelables ;

- certaines OAP thématiques (confort d'été, habitat...) pour encourager la sobriété énergétique

Observations résultant du point I.5

n°1 : reprendre les indicateurs du PCAET de Fougères Agglomération, les compléter d'indicateurs spécifiques aux enjeux locaux ;

n°2 aborder les conséquences du réchauffement climatique (ressources pour territorialiser ce changement) : <https://bretagne-environnement.fr/tableau-de-bord/mon-territoire-sous-4degres-adaptation-climat-bretagne> ;

n°3 : une OAP globale (résilience, économie d'énergie...) permettrait d'évoquer les conditions pour améliorer l'isolation et le confort thermique des bâtiments, fixer des orientations en matière de performance énergétique et de bioclimatisme, des ambitions de développement des énergies renouvelables.

Le règlement peut être plus incitatif pour :

- traduire certaines dispositions des OAP thématiques en prescriptions
- privilégier le développement des installations agrivoltaïques et photovoltaïques en toiture (vu le potentiel de surfaces de toiture notamment dans les exploitations agricoles)
- déployer divers dispositifs d'énergies renouvelables (équipements publics, construction, ombrières avec énergies renouvelables...)
- créer dès à présent les espaces de fraîcheur nécessaires demain : prescrire des plantations d'arbres, sur les délaissées et espaces publics ou fréquentées par le public (espaces, aires de stationnement) et réduire l'imperméabilisation des cours et espaces publics.

A l'appui de l'OAP, des secteurs de performance énergétique renforcés pourraient être mis en œuvre au sein du règlement

I.6 Enjeu de prévention des risques et des nuisances

I.6.a Risques naturels et technologiques

Les principaux risques sur la commune de Laignelet sont liés à la présence de massifs boisés importants et au radon et d'éventuelles pollutions dans les sols.

I.6.b Risques sanitaires et nuisances

RAS

Demandes résultant du point I.6

n°30 : le règlement du PLU doit prévoir une distance de 30 mètres minimum entre toute nouvelle construction et les principaux massifs boisés de la commune afin de réduire les départs de feux depuis les constructions et inversement de mettre à distance les constructions en cas de feux de forêt.

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

II.1 CDPENAF

Demandes résultant du point II.1

n°31 : L'avis de la commission CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.

II.2 Règlement graphique

Demandes résultant du point II.2

n°32 : faire apparaître la voie RD 706 (proche de la zone d'activités de la Massonais, dont le tracé est à l'ouest de la ville de Fougères) sur le document graphique du règlement

n°33 : reporter les haies protégées au document graphique du règlement du PLU

II.3 Orientations d'aménagement programmées (OAP)

Demandes résultant du point II.3

n°34 : Les terrains dont l'ouverture à l'urbanisation future est maintenue doivent faire l'objet d'un calendrier d'ouverture à l'urbanisation revu selon les obligations de la loi climat et résilience. Les ouvertures à l'urbanisation ne sauraient être envisagées sans une confirmation lors de l'approbation du SCOT actuellement en révision. Aussi, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation doit prévoir que les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU seront examinées à compter de 2026/2027 par rapport aux enveloppes définies par le SCOT du Pays de Fougères.

II.4 Annexes sanitaires

Demandes résultant du point II.4

n°35 : Ajouter le zonage d'assainissement collectif et non collectif dans les annexes sanitaires du PLU

II.5 Numérisation du PLU

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

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

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

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

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