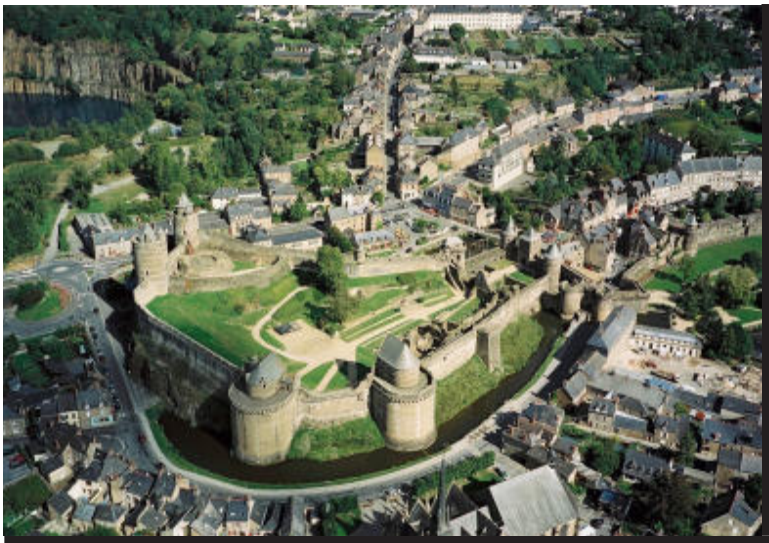


Ville de **Fougères**

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Révision approuvée le 7 septembre 2026

3.D Changement de destination pour le patrimoine bâti d'intérêt local



0 : Délibération

1 : Rapport de présentation

2 : PADD

3 : Règlement

4 : Annexes

5 : Orientations d'aménagement et de programmation

Introduction

1. Présentation du contexte législatif :

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n° 2014-366, entrée en vigueur le 24 mars 2014, a apporté plusieurs modifications au code de l'urbanisme concernant les documents d'urbanisme. L'une des principales évolutions est la **réduction du pastillage dans les zones agricoles et naturelles**.

La loi prévoit de rendre **exceptionnelle** la possibilité d'utiliser le « pastillage », qui permet de délimiter, en zone agricole et naturelle, des secteurs constructibles nommés STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Pour renforcer la maîtrise de l'urbanisation, ces « pastilles » seront désormais délimitées avec l'accord du préfet et après avis de la CDPENAF.

En dehors de ces pastilles, les possibilités d'évolution sont limitées aux extensions et changements de destination, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages. Ces possibilités d'évolution du bâti présent dans les zones naturelles ont été modifiées par la loi LAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture et la forêt) qui a modifié le code de l'urbanisme le 15 octobre 2014, puis par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances » du 06 août 2015, qui a autorisé la construction d'annexes. La version actuellement en vigueur du code de l'urbanisme sur ce point est la suivante :

Article L 151-11 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Il est nécessaire de conserver des possibilités d'évolution du bâti ancien situé en zone naturelle, pour permettre sa valorisation en autorisant ainsi l'aménagement de ces constructions pour en faire des logements confortables, adaptés aux normes de vie actuelles.

2. Présentation du contexte réglementaire actuel (PLU de Fougères en vigueur) :

Le PLU actuel de Fougères offre déjà des possibilités de réhabilitation et de changement de destination des constructions représentatives du patrimoine ancien bâti.

	Zones A	Zones N
Changement de destination pour créer un logement	Pour la création d'une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.	Uniquement pour un bâtiment existant dont le gros œuvre est en pierre ou en matériau traditionnel.
Changement de destination pour activité	Pour une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole	Non autorisé.
Extension habitation	Pour l'extension d'une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée	Limitée à 30 % de l'emprise au sol existant et à 40 m² de surface de plancher, sous réserve de ne pas compromettre une exploitation agricole. La SHON totale de l'habitation après extension est limitée à 200 m² maxi.
Extension bâtiment d'activités	Pour une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole	Non autorisé.
Annexes et piscines	Implantation à une distance minimale de 100 des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et moins de 100 m des bâtiments d'exploitation du siège concerné.	Non autorisé.

Synthèse des règles du PLU avant révision

3. Présentation de la nouvelle réglementation concernant le changement de destination :

Pour le futur PLU, les règles actuelles encadrant le changement de destination dans les zones naturelles (zones NPa, NPb, NL) peuvent être reconduites, en apportant toutefois quelques précisions. Ces règles ont servi de base pour mener un inventaire exhaustif des constructions pouvant changer de destination.

Les visites de site ont permis d'établir **une notion d'intérêt architectural et patrimonial**. Le principal critère retenu est celui des matériaux, à savoir la pierre ou la terre, pour les murs extérieurs et l'ardoise ou parfois la tuile pour la toiture. Pour autant, certaines constructions en pierres et couvertes par un toit en tôle ondulée ont été identifiées, les travaux nécessaires pour la réhabilitation en logement permettant un changement de couverture au profit d'un toit en ardoise.

De plus, l'inventaire a permis d'**écarter tous les bâtiments en ruine**, en ne retenant que les bâtiments dont la structure originelle du bâtiment existe encore (murs porteurs, voire charpente ou toiture).

L'inventaire précise la présence éventuelle de sièges d'exploitation.

Conformément au code de l'urbanisme, le nouveau PLU « désigne les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination » par un inventaire formalisé en 2 fiches intégrant chacune une identification cartographique des bâtiments et des photographies illustratives, ainsi que des informations sur la surface et l'aspect extérieur des bâtiments, mais aussi sur la présence éventuelle d'un siège d'exploitation à proximité du bâti identifié.

En conclusion, le changement de destination doit répondre à différentes conditions fixées par le zonage ou le règlement :

Présentation des critères permettant d'**identifier le bâti** pouvant changer de destination :

- présenter majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre, en terre ou en briques pleines), représentatives du patrimoine bâti ancien.

- que l'essentiel de la structure originelle du bâtiment existe encore (murs porteurs, voire charpente ou toiture),

Après identification, cinq critères s'ajoutent pour autoriser **le changement de destination :**

- que le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural

- que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;

- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension com-plémentaire.

- qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans;

- que ce changement de destination soit soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Dix sites sont concernés par des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Localisation des sites accueillant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone N :



Site 1 : Adresse : La Sermandière

Localisation (plan)	Photos
 	 

Bâtiment a :

Volumétrie	R + C	Nature des matériaux	Pierre, moellons, ardoises	
Emprise au sol	40 m²	En continuité de la partie habitable existante		Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité		Non

Bâtiment b :

Volumétrie	R + C	Nature des matériaux	Pierre, enduit, ardoises	
Emprise au sol	120 m²	En continuité de la partie habitable existante		Oui
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité		Non

Bâtiment c :

Volumétrie	R + 1 + C	Nature des matériaux	Pierre, moellons, ardoises	
Emprise au sol	255 m²	En continuité de la partie habitable existante		Oui
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité		Non

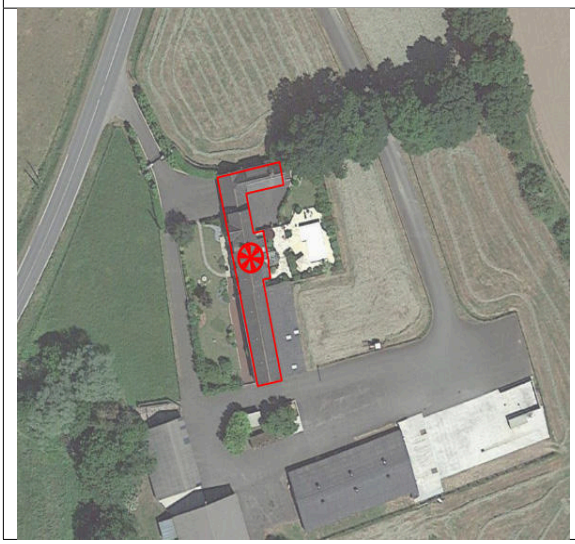
Bâtiment d :

Volumétrie	R + 1 + C	Nature des matériaux	Pierre, enduit, tôle, ardoises	
Emprise au sol	560 m²	En continuité de la partie habitable existante		Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité		Non

Bâtiment e :

Volumétrie	R +C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	115 m²	En continuité de la partie habitable existante		Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité		Non

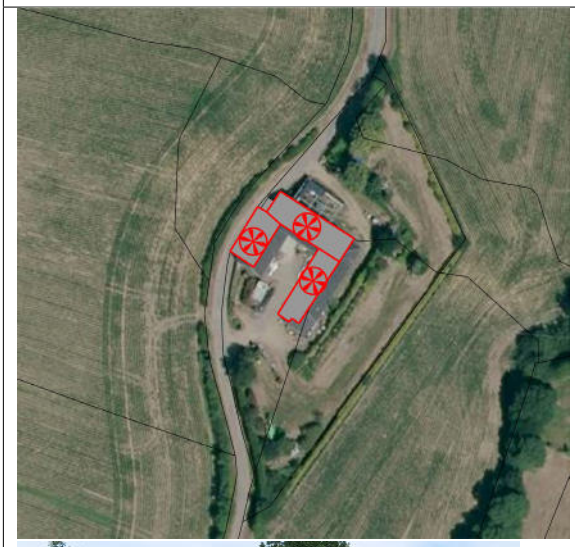
Site 2 : Adresse : La Lande des Planches

Localisation (plan)	Photos
	

Bâtiment :

Volumétrie	R + 1 + C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	520 m²	En continuité de la partie habitable existante		Oui
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité		Non

Site 3 : Adresse : La Basse Forairie

Localisation (plan)	Photos
	
	

Bâtiment a :

Volumétrie	R + C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	111 m²	En continuité de la partie habitable existante	Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Bâtiment b :

Volumétrie	R + 1 + C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	178 m²	En continuité de la partie habitable existante	Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Bâtiment c :

Volumétrie	R + C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	135 m²	En continuité de la partie habitable existante	Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Site 4 : Adresse : La Haute Forairie

Localisation (plan)	Photos
 	 

Bâtiment c :

Volumétrie	R +1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	140 m²	En continuité de la partie habitable existante	Oui
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Bâtiment b :

Volumétrie	R +C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	60 m²	En continuité de la partie habitable existante	Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Site 5 : Adresse : La Martinais

Localisation (plan)	Photos
	

Bâtiment :

Volumétrie	R + C	Nature des matériaux	Pierre, parpaings, ardoises
Emprise au sol	165 m²	En continuité de la partie habitable existante	Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Site 6 : Adresse : L'ancienne école, 35 rue de la Pinterie

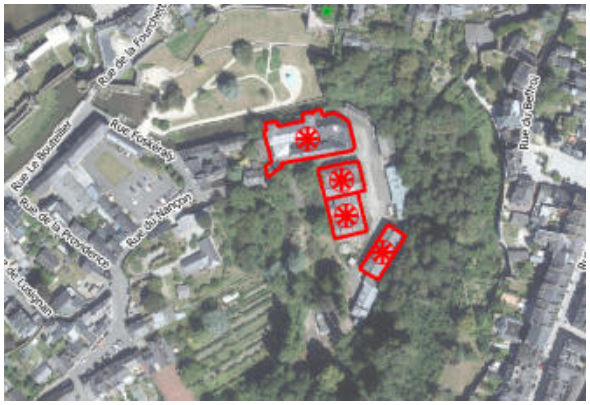
Localisation (plan)	Photos
	

Bâtiment :

Volumétrie	R + C	Nature des matériaux	Pierre, parpaings, ardoises
Emprise au sol	130 m²	En continuité de la partie habitable existante	Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Site 7 : Adresse : ancienne laiterie Nazart

Localisation (plan)	Photos









Bâtiment a :

Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, parpaings, ardoises
Emprise au sol	1 299 m²	En continuité de la partie habitable existante	Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Bâtiment b :

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, parpaings, ardoises
Emprise au sol	472 m²	En continuité de la partie habitable existante	Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Bâtiment c :

Volumétrie	R	Nature des matériaux	Pierre, parpaings, ardoises, tôle
Emprise au sol	492 m²	En continuité de la partie habitable existante	Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Bâtiment d :

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, parpaings, ardoises
Emprise au sol	411 m²	En continuité de la partie habitable existante	Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non

Site 8: Adresse: Lieu dit le Moulin Saint-Julien

Localisation (plan)	Photos
	

Volumétrie	R +1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	176 m²	En continuité de la partie habitable existante		Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité		Non

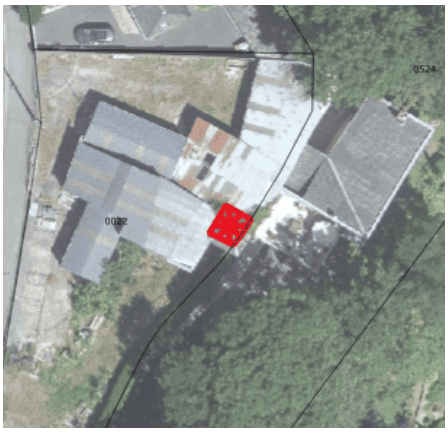
Site 9: Adresse: Parc Strée

Localisation (plan)	Photos
 	

Volumétrie	R	Nature des matériaux	Pierre	
Emprise au sol	40 m²	En continuité de la partie habitable existante		Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité		Non

Volumétrie	R+1	Nature des matériaux	Pierre	
Emprise au sol	45 m²	En continuité de la partie habitable existante		Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité		Non

Site 10: Adresse: Boulevard Saint-Germain

Localisation (plan)	Photos
	

Volumétrie	R	Nature des matériaux	Pierre, briques, ardoises	
Emprise au sol	12 m²	En continuité de la partie habitable existante		Non
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité		Non