

Ville de **Fougères**

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Révision approuvée le 7 septembre 2026

1B. Rapport de présentation



0 : Délibération

1 : Rapport de présentation

2 : PADD

3 : Règlement

4 : Annexes

5 : Orientations d'aménagement et de programmation

Table des matières

1. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD : 6
1.1. Renforcer la place de la nature en ville : 6
1.1.1. Protéger et valoriser le patrimoine naturel en lien avec la trame bleue : 6
1.1.2. Protéger la structure végétale de la commune : 9
1.1.3. Renforcer les corridors écologiques parcourant la commune : 11
1.1.4. Ouvrir la ville sur les espaces naturels et sur la campagne qui la bordent. 12
1.1.5. Garantir des espaces verts de proximité : 13
1.1.6. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels : 15
1.2. Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération : 21
1.2.1. Favoriser une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces aménagées dans les parcs d'activités : 21
1.2.2. Valoriser l'image des espaces d'activités : 23
1.2.3. Encadrer les implantations commerciales nouvelles au sein des parcs d'activités : 24
1.2.4. Favoriser et accompagner la mutation des friches industrielles : 25
1.2.5. Soutenir l'économie résidentielle pour développer l'emploi 27
1.3. Développer les usages de proximité : 28
1.3.1. Conforter et développer le centre-ville, en cohérence avec le programme « Action Cœur de ville » : 28
1.3.2. Conforter les pôles de proximité : 34
1.3.3. Développer les services et les équipements 42
1.4. Développer l'offre d'habitat dans une optique de diversification des logements et de maîtrise de la consommation foncière : 43
1.4.1. Contexte démographique et perspective de développement : 43
1.4.2. Prospective démographique pour le PLU : 44
1.4.3. Définition du projet de développement de l'habitat : 49
1.5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères : 65
1.5.1. Préserver l'écrin paysager autour du château et les vues emblématiques 65
1.5.2. Préserver le patrimoine bâti : 66
1.6. Favoriser et développer les mobilités douces : 70
1.6.1. Maîtriser les déplacements automobiles et favoriser les transports en commun : 70
1.6.2. Favoriser l'accès au centre-ville et aux commerces : 71
1.6.3. Renforcer l'armature piétonne et cyclable : 72
1.7. Développer le territoire de manière économe en énergie : 75
2. Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement : 76
2.1. Le règlement graphique : 76
2.1.1. Présentation globale des évolutions du zonage graphique entre l'ancien et le nouveau PLU : 76
2.1.2. Présentation des évolutions du zonage graphique par type de zone : 86
2.1.3. Présentation des évolutions de protection de la trame verte : 96
2.1.4. Evolution des surfaces entre l'ancien PLU et le PLU révisé : 104
2.2. Le règlement littéral : 112
2.2.1. Présentation des principales évolutions réglementaires par thème : 112
2.2.2. Présentation des dispositions réglementaires par zone : 127
2.3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation 170
3. Justification du projet au regard de la législation : 172
3.1. Prise en compte de la loi N°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau : 172
3.2. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR : 172

3.2.1. Présentation de la loi et de ses objectifs : 172
3.2.2. Prise en compte de la loi ALUR dans le PLU de Fougères : 172
3.3. Compatibilité du PLU avec la loi Climat et Résilience : 176
3.3.1. Présentation de la loi et de ses objectifs : 176
3.3.2. Prise en compte de la loi Climat et Résilience dans le PLU de Fougères : 176
3.4. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux : 178
3.4.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Fougères : 178
3.4.2. Compatibilité du projet avec le PLH de Fougères Agglomération : 183
3.4.4. Compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE : 186
3.4.5. Compatibilité du projet avec le PGRI (Plan de Gestion du risque d'inondation) du bassin Loire-Bretagne: 190
3.4.6. Compatibilité du projet avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de Bretagne : 191
4. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, notamment le site Natura 2000 et sur les milieux naturels et agricoles, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées : 211
4.1. Méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale du PLU de Fougères : 211
4.2. Cadrage de l'évaluation environnementale par l'avis de la MRAE : 213
4.3. Présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences sur l'environnement : 214
4.4. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement 218
4.4.1. La consommation de l'espace 218
4.4.2. Les risques 222
4.4.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages 224
4.4.4. Transports, déplacements et nuisances sonores 228
4.4.5. Climat, énergie et qualité de l'air 231
4.4.6. Gestion des déchets 233
4.4.7. Ressource en eau 234
4.5. Analyse sectorielle des incidences des zones d'urbanisation future sur l'environnement, et définition des mesures de réduction et de compensation 238
4.6. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement 239
5. Résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU de Fougères 240
5.1. Pourquoi une révision du PLU : 240
5.2. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement : 240
5.2.1. Le paysage et l'environnement : 240
5.2.2. L'habitat : 241
5.3. L'activité économique : 243
Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement 244
Justification du projet au regard de la législation : 245
Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels et agricoles, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées 246

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

Préambule :

Le PADD permet d'exposer le projet politique des élus de Fougères, développé selon sept thématiques complémentaires qui balayent tout le spectre des actions menées dans le domaine de l'aménagement et du développement de la ville.

Ce projet politique se traduit par différentes actions qui seront appliquées sous l'égide du PLU. Il est donc proposé de présenter et de justifier ces actions, puis d'expliquer dans un deuxième temps leur retranscription dans les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement).

1. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD :

Les grands principes du développement de Fougères à l'échelle communale ont été présentés dans le PADD selon 7 thématiques :

1. Renforcer la place de la nature en ville
2. Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération
3. Développer les usages de proximité
4. Habiter Fougères
5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères
6. Favoriser et développer la mobilité
7. Développer le territoire de manière économe en énergie

Ces grandes orientations sont ici détaillées et justifiées, en présentant notamment les grandes lignes des dispositions réglementaires qui les accompagnent.

Le premier chapitre traité est celui de l'environnement. Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour définir préalablement des zones naturelles à préserver. Cette approche permet de répondre à la question de la capacité d'accueil de la commune.

Ensuite, les chapitres qui portent sur les thèmes de l'habitat, du développement économique, des modalités de déplacements et du cadre de vie sont élaborés à partir de ce préalable environnemental.

1.1. Renforcer la place de la nature en ville :

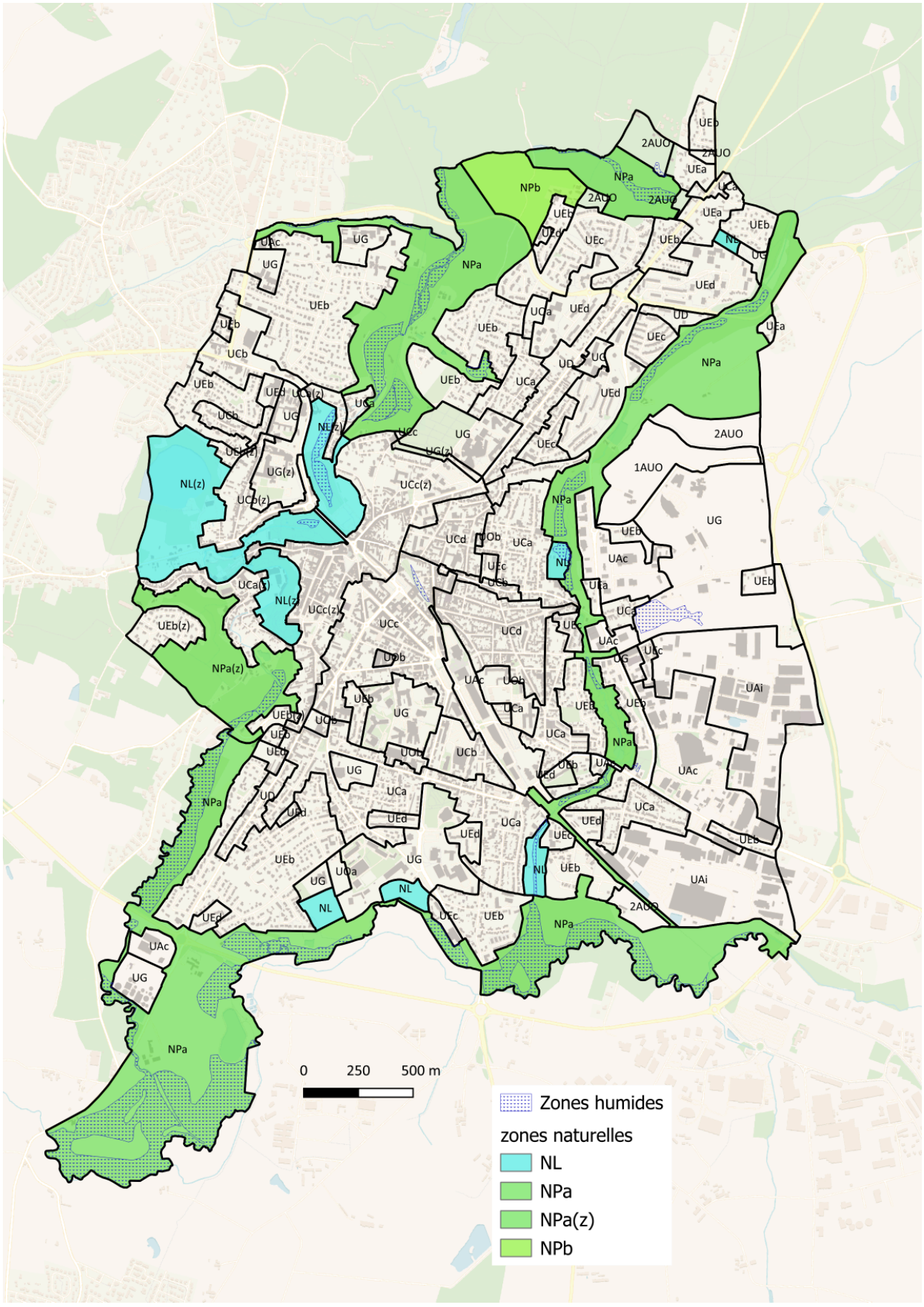
Le PADD décline le projet de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement autour de six idées fortes. Ces six idées trouvent de multiples traductions dans le PLU, par des orientations de développement général mais aussi par une prise en compte réglementaire plus précise.

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

Le réseau hydrographique est composé par trois ruisseaux principaux : le Couesnon constituant la limite sud de la commune au sein d'une large vallée naturelle, et le Nançon et le Groslay qui traversent la ville au sein de vallées plus ou moins étroites.

Un inventaire des zones humides a été réalisé par le Syndicat Mixte du SAGE Couesnon en 2011. Les zones humides identifiées se trouvent le long des cours d'eau en fond de vallées, sur des surfaces limitées dans les vallées encaissées ou bien sur des espaces plus larges dans la vallée du Couesnon.

Cet inventaire était déjà pris en compte dans l'ancien PLU, qui intégrait une réglementation spécifique et classait la très grande majorité des zones humides en zone naturelle. De nouvelles zones ont été identifiées et ajoutées au règlement graphique.



Prise en compte de l'inventaire des zones humides par le PLU

Le PLU garantit la préservation de cette trame bleue par un repérage réglementaire spécifique, avec une réglementation actualisée intégrant les dispositions du SAGE Couesnon en vigueur, notamment les différentes dérogations autorisant certains aménagements ainsi que les mesures de limitation et de compensation des impacts.

Extrait article 7 des dispositions générales du règlement du PLU :

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. «Couesnon" approuvé le 12 décembre 2013.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,

- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L211-7 du Code de l'environnement.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, des mesures compensatoires seront mises en place suivant les modalités prévues à l'article 2 du règlement du SAGE « Couesnon ».

En limite de zone humide, tout projet d'urbanisation ou de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides.

En complément de cette protection réglementaire spécifique, le PLU conserve le classement des zones humides en zone NP ou NL. Ce principe permet d'identifier des corridors écologiques continus qui suivent les différentes vallées.

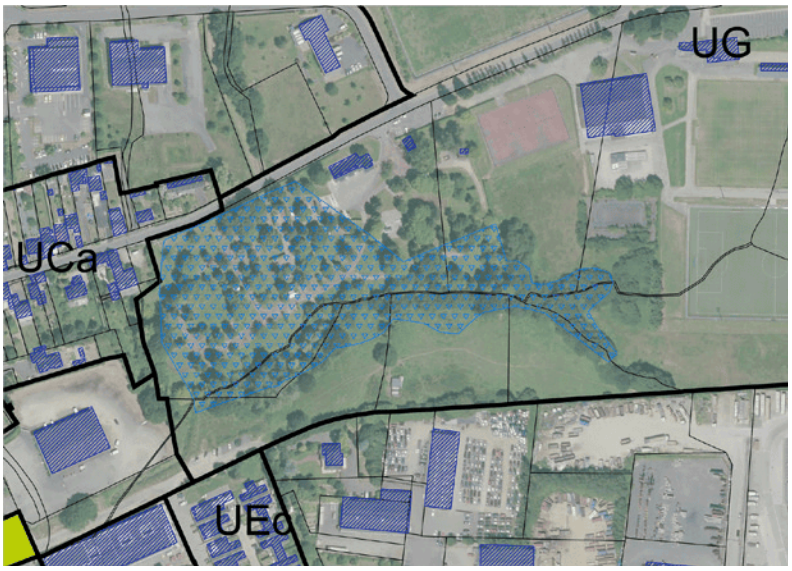
Seules quatre zones humides ne sont pas classées en zones naturelles :

- une zone humide de 2,26 ha localisée sur le secteur de Paron, elle est classée en zone UG (équipements publics ou collectifs) car elle se situe sur le camping municipal de Fougères. Le règlement de la zone UG associé à l'application de la trame réglementaire offre une prise en compte réglementaire suffisante pour protégée cette zone humide tout en conservant des possibilités d'aménagement pour le camping.

- une zone de 0,26 ha le long de la voie verte. Elle est classée en UCc.

- une zone de 470 m^2 au carrefour entre les boulevards Cointat et Groslay. Elle est située en UEb, dans un parc.

- une zone de 0,16 ha sur l'OAP Chemin du Pâtis. Elle est classée en zone 2AUO.



1.1.2. Protéger la structure végétale de la commune :

Le diagnostic qui a permis de localiser les principaux boisements de la commune ainsi que la trame bocagère, a révélé une trame boisée inéquitablement répartie sur le territoire : les vallées relativement escarpées sont couvertes par une trame boisée dense et parfois continue, alors que la trame bocagère occupe les espaces ruraux bordant la ville à l'est (plateau agricole de Paron) ou bien les berges du Couesnon au sud.

Les principaux boisements font déjà l'objet d'un repérage et d'une protection adaptée dans l'ancien PLU au titre des EBC, ainsi que certaines haies ou arbres isolés identifiés et protégés au titre de la loi paysage.

Dans le cadre de la conception du PLU, le nombre d'espaces boisés protégés a sensiblement augmenté. Une présentation détaillée de l'évolution de ces protections figure dans le chapitre traitant de l'évolution du zonage, les points suivants présentent les principales données de cette évolution.

Concernant les boisements, le PLU maintient la logique d'inscription en EBC des surfaces boisées, dont la surface augmente assez nettement (**+ 24 ha, passage de 25,38 ha sur 51 sites à 49,34 ha en 59 sites**). Dix EBC sont réduits ou supprimés (superficie de 1,72 ha), sur des espaces non boisés (erreur matérielle lors de l'élaboration du PLU précédent et correction suite aux avis PPA).

Concernant les haies, le PLU propose comme règle générale de les protéger au titre de la loi paysage, ce qui permet aux agriculteurs de réaliser des coupes pour éventuellement créer des accès nouveaux aux parcelles exploitées. Certaines haies (55 au total) sont protégées plus fortement par l'identification en EBC, ce qui interdit l'abatage des arbres.

L'ancien PLU de Fougères identifie déjà un certain nombre de haies avec ces types de protection. Le nombre de haies protégées au titre du paysage évolue très fortement (passage de **148 à 276 haies protégées, soit 13,8 km à 26,6 km linéaires** dans le PLU), du fait d'un inventaire exhaustif réalisé sur l'ensemble de la commune et de la volonté de préserver l'ensemble de la trame bocagère. Cette identification permet à la commune d'imposer des actions de replantation si besoin.

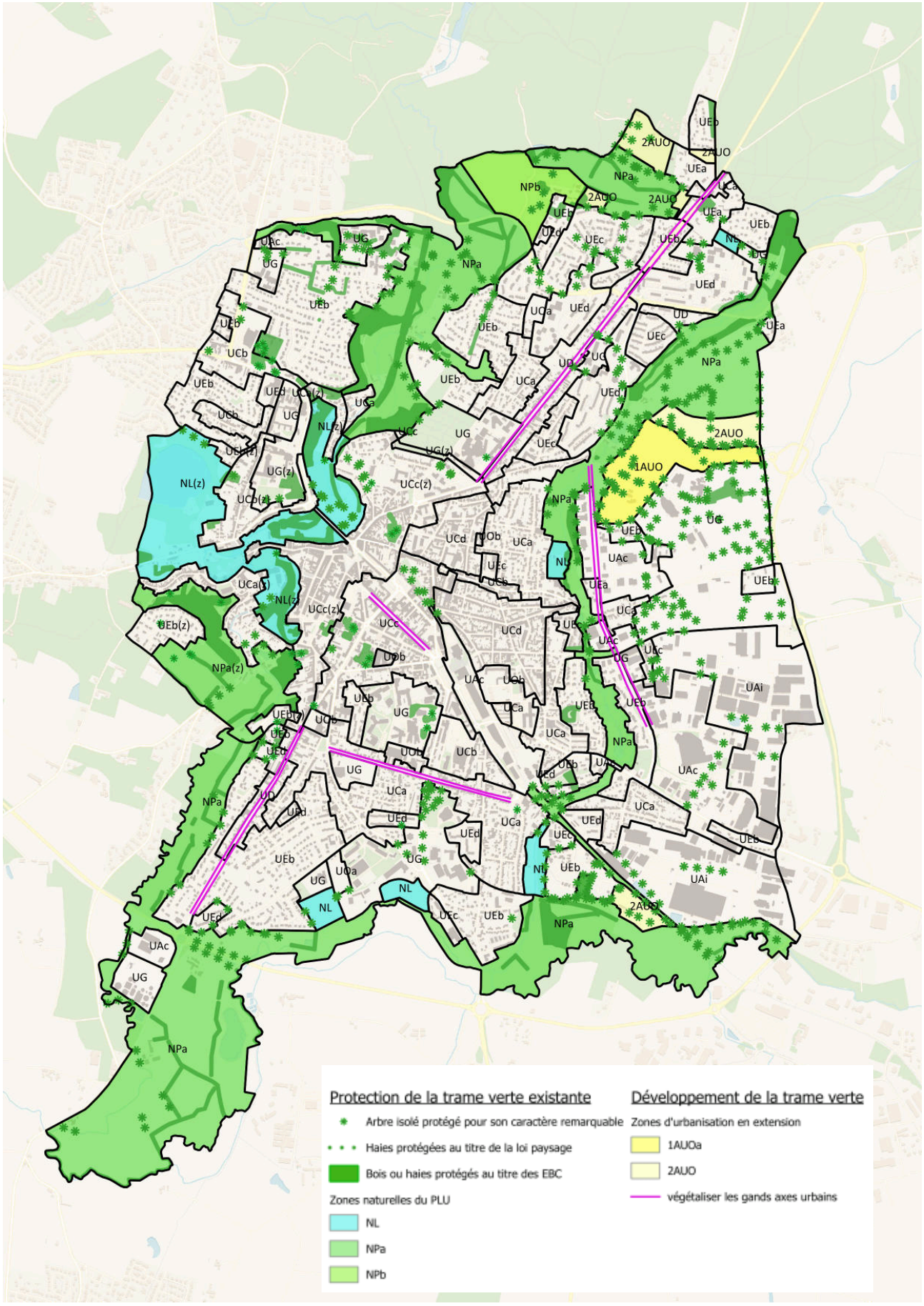
Les haies repérées au titre des EBC sont conservées quasiment à l'identique. Une haie est transformée en EBC sur le site du Lycée Jean-Baptiste le Taillandier et une est supprimée proche du camping car constituée d'une espèce invasive.

La carte de la page suivante localise les différents espaces boisés protégés.

Au-delà de cette préservation de la trame boisée existante, le PLU se place dans une **dynamique de projet pour développer la présence du végétal dans la ville.**

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

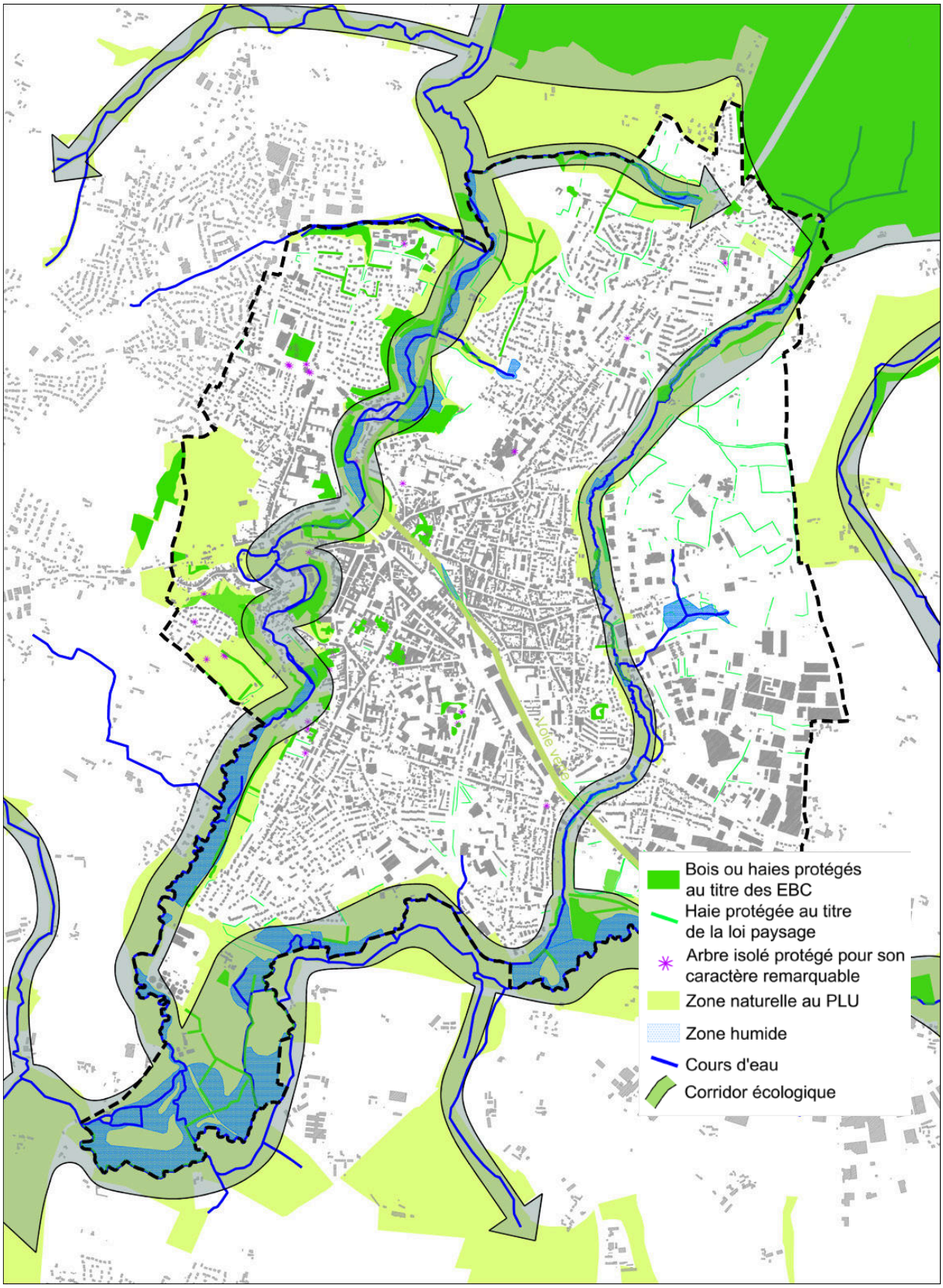
Le long des principaux boulevards de la ville, le PADD affiche un objectif de paysagement, par la plantation d'arbres d'alignement par exemple. Ces grands axes possèdent souvent un large gabarit qui permettrait de réaliser ces aménagements paysagers sur une ou deux rives, en accompagnement d'une réflexion sur la prise en compte des cyclistes. Cette orientation concerne la rue de Nantes, l'avenue de la Verrerie, les boulevards de Groslay, Edmond Roussin et Jean Jaurès.



Prise en compte de la trame verte dans le PLU

1.1.3. Renforcer les corridors écologiques parcourant la commune :

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique montre une imbrication très forte entre ces entités naturelles qui permet de dessiner des grandes continuités écologiques au travers des espaces ruraux mais aussi au sein la ville. Ces continuités apparaissent sur la carte ci-dessous, le long des trois principales vallées de la commune.



Grandes continuités écologiques sur la ville

Le chapitre 3.4.4.2 du présent document qui porte sur la compatibilité du PLU avec le SRCE analyse dans le détail la prise en compte de la trame verte et bleue par le PLU. La majorité des espaces composant cette trame verte et bleue sont classés en zone N, à 6 exceptions près qui sont détaillées et justifiées dans ce chapitre.

Il existe en effet des espaces de transition situés entre les quartiers très urbains de Fougères et les vallées naturelles où les aménagements urbains ont conservé des éléments naturels appartenant aux trames vertes et bleues. Même si les caractéristiques de ces espaces ne sont pas celles d'une zone naturelle, le PLU préserve ces éléments naturels pour prolonger la trame verte et bleue au travers des espaces urbanisés.

Le diagnostic environnemental a mis en évidence des ruptures ou des rétrécissements au sein de ces corridors écologiques. Ici encore le chapitre 3.4.4.2 détaille les dispositions prises dans le PLU pour préserver des fonctionnalités écologiques dans ces espaces. Sur plusieurs autres sites, les ruptures écologiques sont liées au franchissement d'ouvrages routiers structurants dont les aménagements ne relèvent pas du PLU ni de la commune de Fougères.

Enfin, ce chapitre démontre que les choix pris en matière de localisation des zones de projets et notamment d'extension urbaine ont été opérés notamment pour préserver ces corridors écologiques. Certaines zones de développement inscrites à l'ancien PLU sont ainsi réduites voire supprimées dans les espaces proches ou au sein de ces corridors écologiques.

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

La mise en relation directe entre ville et campagne poursuit plusieurs objectifs. Le premier est de décloisonner les limites entre la ville et ses espaces naturels. Le second est de mettre à disposition des habitants, la campagne toute proche.

Le PLU prend ainsi des engagements pour conserver cette proximité tout en formalisant des limites urbaines étanches préservant les zones agricoles et naturelles. Les moyens mis en œuvre sont le renforcement des liaisons douces vers les vallées ou la campagne, la préservation des cônes de vue vers le grand paysage mais aussi le traitement paysager des zones en extension urbaine pour favoriser une transition douce ville-campagne.

Concernant l'accessibilité aux vallées et à la campagne, le chapitre traitant du volet mobilité du projet urbain du PLU détaille les actions mises en œuvre.

Concernant la préservation des cônes de vue sur le grand paysage, le PLU veille notamment à préserver l'écrin paysager aux abords du site du Château et de la ville haute (cf cartographie page suivante) :

- identification de cônes de vues depuis le jardin public (vallée du Nançon, château).

- préservation des vues sur les remparts ou bien sur la paroi rocheuse de la carrière du Rocher Coupé (prise en compte du projet d'aménagement du site).

D'autres cônes de vue sont identifiés dans le centre-ville (boulevards urbains partant de la place de la République ou du Bld Charles Tillon) ou bien en surplomb de la vallée du Nançon.

Le lien visuel avec la campagne environnante doit aussi être conservé au nord et au sud de la ville.

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

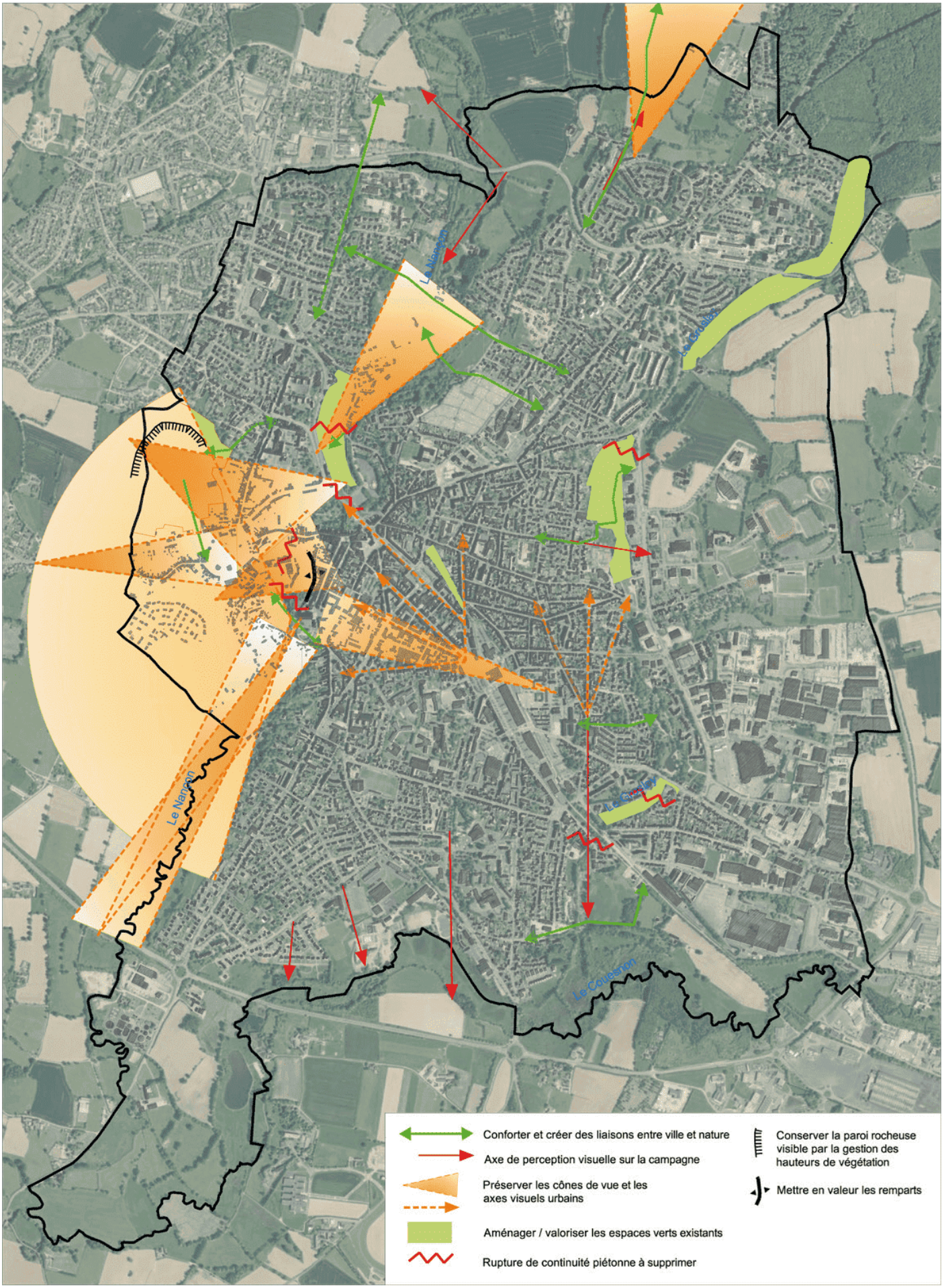
1.1.5. Garantir des espaces verts de proximité :

La ville dispose de nombreux espaces verts publics : jardins publics, parcs naturels, vallées…

Il s'agit donc de renforcer le maillage de ces espaces verts publics à partir des entités de quartiers. Ces jardins peuvent être de différentes échelles (jardin, square planté de quartier voire simple aire de jeux).

D'autre part, l'objectif est de préserver des zones calmes dans ces jardins afin de créer des zones source de biodiversité. La préservation des jardins dans les cœurs d'îlots permet d'améliorer le cadre de vie de certains quartiers (cas de Bonabry par exemple), même si ces espaces ne sont pas toujours visibles ou accessibles depuis l'espace public.

Enfin, des espaces verts de proximité pourraient être créés pour les quartiers qui en sont dépourvus. C'est le cas dans les nouveaux quartiers programmés à l'est de la ville (site de Paron par exemple), mais aussi dans les espaces bordant les vallées du Groslay ou du Nançon.



Illustrations des orientations en lien avec les points 4. (Ouverture sur les espaces naturels et 5 (aménagement d'espaces verts de proximité).

1.1.6. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels :

Deux thèmes affichés dans le PADD méritent un éclairage particulier :

1.1.6.1 La préservation de la ressource en eau.

Le Schéma départemental d'alimentation en eau potable du SMG-Eau 35, dans ses projections aux horizons 2030 et 2040, a analysé les tendances récentes en matière de besoins et de ressources en eau et a défini un plan d'actions détaillé pour faire face aux enjeux du territoire, notamment en termes de réchauffement climatique. Le secteur Eau du Pays de Fougères, dont Fougères fait partie, intègre ce plan d'actions.

À ce titre, le Syndicat Eau du Pays de Fougères mène un important travail d'anticipation, visant à garantir la durabilité de la ressource en eau au regard des projets de développement du territoire. En premier lieu, une analyse actualisée de la situation en matière de consommation d'eau potable est menée, afin de mieux comprendre les tendances récentes et d'anticiper les évolutions futures.

Le projet du syndicat s'inscrit dans le cadre national du Plan Eau, visant à réduire la consommation de 10 % ainsi que les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Couesnon.

Cette analyse permet de définir des objectifs concrets, dont une réduction des consommations en eau de 10 %, comme préconisé.

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

Dans ce contexte, le projet de PLU s'inscrit pleinement dans l'objectif de garantir la soutenabilité des ressources en eau à moyen terme, notamment face aux enjeux du changement climatique.

Concernant l'infiltration des eaux pluviales pour main*t*enir le niveau des nappes phréatique

Les enjeux du nouveau zonage des eaux pluviales

Pour appliquer les principes affichés dans le PADD, le PLU a notamment défini des prescriptions particulières concernant **la gestion des eaux pluviales**. La commune de Fougères est actuellement dotée d'un nouveau document en vigueur annexé à son PLU.

Ce nouveau zonage annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrit de nouvelles mesures afin de favoriser l'infiltration naturelle de l'eau et préserver ainsi les ressources en eau. Pour cela, le nouveau zonage inclut des mesures visant à préserver des espaces naturels et à aménager des dispositifs spécifiques visant à favoriser la perméabilité du sol. Ces aménagements ont pour but de ralentir la course de l'eau, en permettant à celle-ci de s'infiltrer progressivement dans le sol plutôt que de s'écouler rapidement vers le réseau urbain.

Le PLU vient abonder dans les mêmes sens par des mesures complémentaires, tels que l'obligation de création d'un pourcentage d'espaces verts, le renforcement de la protection des haies et des zones humides, éléments qui jouent un rôle essentiel dans l'infiltration des eaux pluviales.

Le PLU intégrant ces nouvelles prescriptions permet d'encadrer les projets de construction en favorisant l'infiltration des eaux pluviales à travers des prescriptions claires et obligatoires. Ces règles garantissent que l'aménagement du territoire respecte les objectifs environnementaux en matière de gestion des eaux pluviales, tout en assurant la sécurité des habitants contre les risques d'inondations

Une gestion rationnelle des eaux pluviales permet de sécuriser la ressource en eau en alimentant les nappes phréatiques de manière continue. En limitant les rejets directs dans les systèmes d'assainissement ou dans les rivières, on favorise la recharge des nappes souterraines, ce qui est un élément essentiel pour l'approvisionnement en eau potable, particulièrement en période de sécheresse.

Le PLU impose ainsi de nouvelles prescriptions visant à garantir une meilleure infiltration et à limiter l'impact des aménagements urbains sur le cycle naturel de l'eau.

Concernant les eaux usées

La capacité nominale de la station d'épuration, fixée à 65 000 EH, permet de traiter actuellement environ 40 000 EH répartis sur six communes, ce qui garantit une gestion efficace des eaux usées.

La station dispose de la capacité nécessaire pour soutenir le développement prévu. Par ailleurs, un projet de

nouvelle station d'épuration est envisagé à l'horizon 2030, prenant également en compte les objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Concernant le rejet dans le milieu, la station d'épuration soutient le milieu en termes qualitatifs et quantitatifs.

Une étude de la qualité du NANCON et du COUESNON réalisée en 2023 par l'entreprise AQUASOL de Cesson Sévigné (35) pour le compte de la Ville de FOUGERES dans le cadre du suivi du rejet de la station d'épuration de la commune a montré que le rejet n'engendrait pas de dégradation de ses cours d'eau sur les paramètres étudiés.

Par ailleurs, le projet de rénovation de la Station d'épuration de Fougères ainsi que le Plan Pluriannuel de travaux prendront en compte l'amélioration de la gestion des charges organiques et hydrauliques dans la situation actuelle, afin d'améliorer la performance du système.

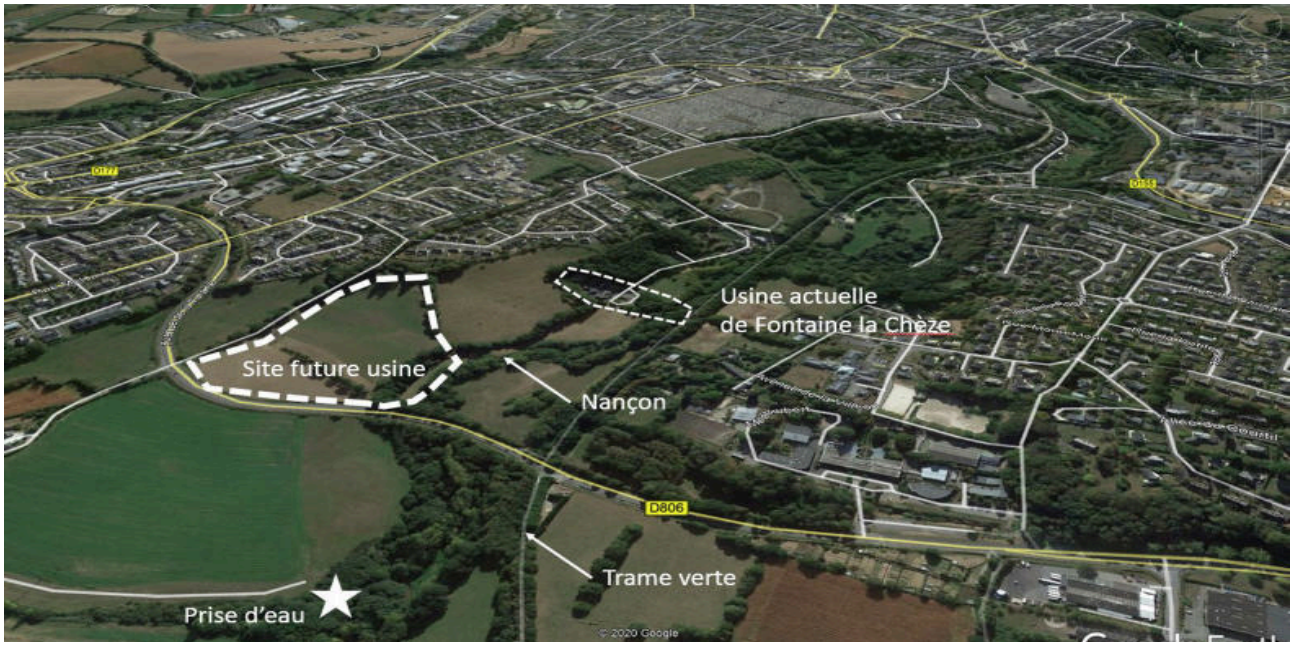
Concernant l'alimentation en eau potable

La production d'eau potable pour la ville de Fougères est actuellement assurée à partir d'eau de surface prélevée au Nançon d'une part et via un réseau de drains situés dans la forêt de Fougères d'autre part. L'usine de Fontaine la Chèze potabilise l'eau provenant du Nançon tandis que l'usine des Urbanistes traite les eaux de la forêt de Fougères.

En 2015, face au vieillissement de certains des ouvrages, aux performances insuffisantes pour certains paramètres et à la nécessité de sécuriser la production d'eau, le Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Bassin du Couesnon (SMPBC) a fait réaliser un diagnostic complet de ses deux usines à la suite duquel il a été décidé de procéder à la construction d'une nouvelle unité regroupant les deux ressources et d'abandonner à terme les deux usines historiques.

Le site destiné à l'accueil de la nouvelle usine est situé sur la commune de Fougères du côté intérieur de la déviation nord de Fougères (RD 806). Son accès est réalisé directement depuis l'avenue de la Forairie en bas de la cote. Le site se trouve sur les parcelles AX 98, 343, 347 et 361.

Vue aérienne du site de la nouvelle usine et de la prise d'eau



Par délibération du 9 juin 2021, le Comité Syndical de Eau du Pays de Fougères (ancien SMPC) a approuvé le projet de construction de cette nouvelle usine dite de «la Forairie » sur la rocade Nord de Fougères ainsi que la construction d'ouvrages annexes indispensables au projet.

C'est le cas notamment des réservoirs de stockage d'eau potable pour lesquels le site de la rue Mélouin a été retenu comme répondant aux exigences techniques d'altimétrie et permettant le raccordement futur au site de production ainsi qu'au réseau de distribution urbain

Analyse actualisée de la situation en matière de consommation d'eau potable

Le volume d'eau est produit à partir des deux sources en eau, d'une part les drains en forêt de Fougères d'autre part sur la prise d'eau de Fontaine La Chèze.

Ce volume représente à ce jour 2 113 256 m³, destiné aux communes qui sont alimentées par ces deux sources, dont 1 309 676 m³ par les urbanistes (avec le forage de la Bretonnière) et 803 580 m³ par le site de Fontaine la Chèze.

Le scénario d'évolution de la population affiche un scénario haut qui correspond à une estimation d'environ 2000 habitants supplémentaires sur 10 ans (soit une évolution de 0,9 %/an), ce qui amènerait la population à 23 147 habitants en 2035.

L'hypothèse est basée sur le scénario le plus tendu, sachant que les scénarios de population seront réactualisés dans le cadre du futur PLUI.

Le projet porté à l'échelle intercommunale répond à la demande d'évolution de la population de 10 %, par la réduction de la consommation d'eau de 10 %, en élaborant un ensemble de mesures concrètes permettant de maintenir la même quantité d'eau consommée, tout en garantissant une gestion plus rationnelle et durable de la ressource. Cette approche repose sur une combinaison de stratégies qui concilient les besoins croissants de la population avec l'objectif de préserver et de réduire la consommation d'eau.

Les mesures et actions mises en place sont les suivantes :

Optimisation des infrastructures de production d'eau.
La nouvelle usine d'eau potable, en cours de construction à Fougères sur le site de la Forairie, optimisera les volumes produits. En effet, le procédé de traitement sera moins consommateur en eau, ce qui permettra une gestion plus efficace de la ressource.

Efficacité du réseau d'eau potable
Le réseau d'eau potable de la Ville de Fougères, géré par le Service Municipal de l'eau a réduit sa consommation d'eau de 5,74 % entre 2019 et 2023.

La consommation domestique moyenne par habitant en 2023 est de 38,68 m³, contre 54,6 m³ au niveau national.

Par ailleurs, l'engagement 111 du Grenelle de l'environnement sur la limitation des pertes par fuites sur les réseaux d'eau potable a conduit à la mise en place du décret « fuites » en 2012. Ce dernier impose à tous les services d'eau le respect d'un rendement seuil. Tout service ayant un rendement supérieur à 85 % est considéré comme conforme aux exigences réglementaires, ce qui est le cas pour Fougères, puisque le rendement du réseau est estimé à 93,17 % (81,3 % au niveau national et 87,6 % en Ille-et-Vilaine).

La Ville de Fougères dispose d'un indice élevé de connaissance et de gestion patrimoniale de ses réseaux d'eau potable. Depuis le 24 août 2021, l'article 59 de la loi n°2021-1104 portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets étend cette exigence à l'élaboration d'un schéma d'alimentation en eau potable, qui comprend un diagnostic des ouvrages et un programme d'actions chiffrées et hiérarchisées visant à améliorer l'état et le fonctionnement de ces ouvrages et équipements. Cette étude s'est terminée en février 2024 et a permis l'acquisition d'une modélisation des réseaux d'eau potable. Il ne reste plus de branchement en plomb sur le périmètre de la Ville et le parc compteurs est considéré comme récent, assurant ainsi une fiabilité concernant l'évaluation des volumes. Le réseau met un accent particulier sur le renouvellement de ses canalisations afin de maintenir une certaine qualité du réseau de distribution d'eau potable. Le taux moyen de renouvellement du linéaire est de 1,22 % par an.

Les réseaux de distribution seront améliorés pour réduire les pertes et optimiser l'efficacité du système, notamment par la réhabilitation des canalisations vieillissantes et l'installation de dispositifs de détection des fuites. Le système de télé-relève permet de détecter les fuites d'eau rapidement et de sensibiliser les usagers.

Actions de sensibilisation
Des actions de communication sont mises en place pour sensibiliser la population à la réduction de la consommation d'eau, telles que le programme « Les explorateurs » pour les plus jeunes, ainsi que la caravane de l'eau.

Réutilisation de l'eau

Concernant les industriels, des objectifs nationaux ont été fixés et plusieurs entreprises explorent la réutilisation des eaux usées traitées (REUT).

Concernant la sécurisation du milieu aquatique

Des tensions sur la production d'eau ont été observées au cours des mois de septembre et octobre 2022, en période d'étiage.

Sur cette période, la fragilité du milieu a été identifiée entre la zone de captage et la station d'épuration, tronçon

sur lequel le volume est réduit.

Face à cette situation, une réflexion a été lancée pour un projet de réserve d'eau sur la carrière du Rocher Coupé, contenant un volume de 2 200 000 m³ d'eau.

Au cours des années, le pH de la carrière a été rétabli offrant la possibilité d'une importante réserve en période d'étiage. Cette possible réserve permettrait d'assurer l'approvisionnement en eau en période d'étiage, sans prélèvement excessif qui perturberait le milieu aquatique.

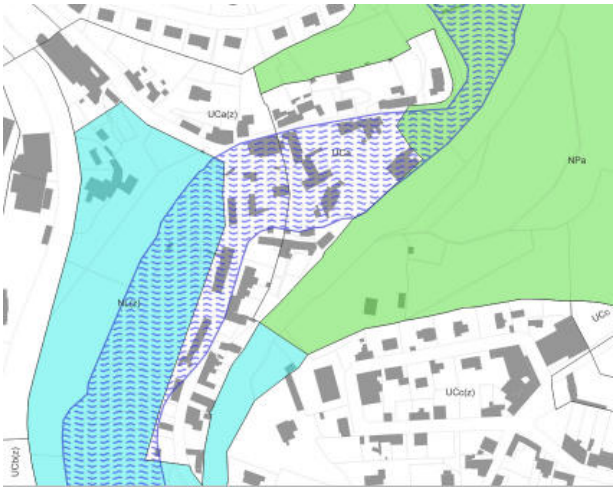
Annuellement, une première évaluation du renouvellement de l'ordre de 400 000 m³ à la carrière du rocher a été identifié.

Les premiers prélèvements ont confirmé que l'eau serait potentiellement potable. A terme, le projet prévoit la mise en place d'une conduite de transport sécurisée vers la station d'épuration.

Ces actions permettent de répondre aux besoins croissants de la population en respectant l'objectif de réduction de la consommation d'eau de 10 %. En combinant des mesures techniques, comportementales et de gestion innovantes, nous assurerons une gestion durable et équilibrée de la ressource en eau, y compris face au scénario d'augmentation démographique le plus haut. Cette approche permettra de maintenir un équilibre entre les besoins en eau et les impératifs de préservation de la ressource à moyen terme, tout en respectant les enjeux liés au changement climatique.

1.1.6.2. La prise en compte des risques naturels.

Sur le territoire communal, les zones à risques sont très limitées en surface, et sont uniquement liées au risque d'inondation en bordure des ruisseaux du Couesnon, du Nançon et du Groslay. Ces zones de risque ne concernent en très grande majorité que des espaces naturels, seuls quelques espaces urbanisés sont identifiés sur les secteurs du Gué Landry, de la rue de Savigny, de Chemin Bertin et l'Est de la rue Kléber.



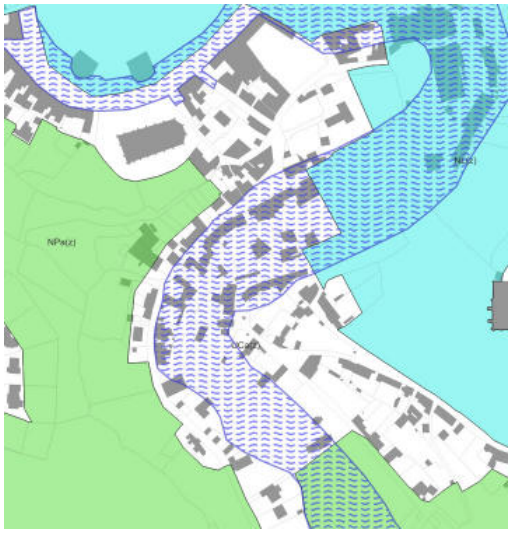
Le Gué Landry



Rue Kléber



Chemin Bertin



Rue de Savigny

Le PLU prend une double mesure de protection dans les espaces concernés par le risque d'inondation, afin d'y limiter le développement urbain pour réduire au maximum l'exposition des biens et des personnes :

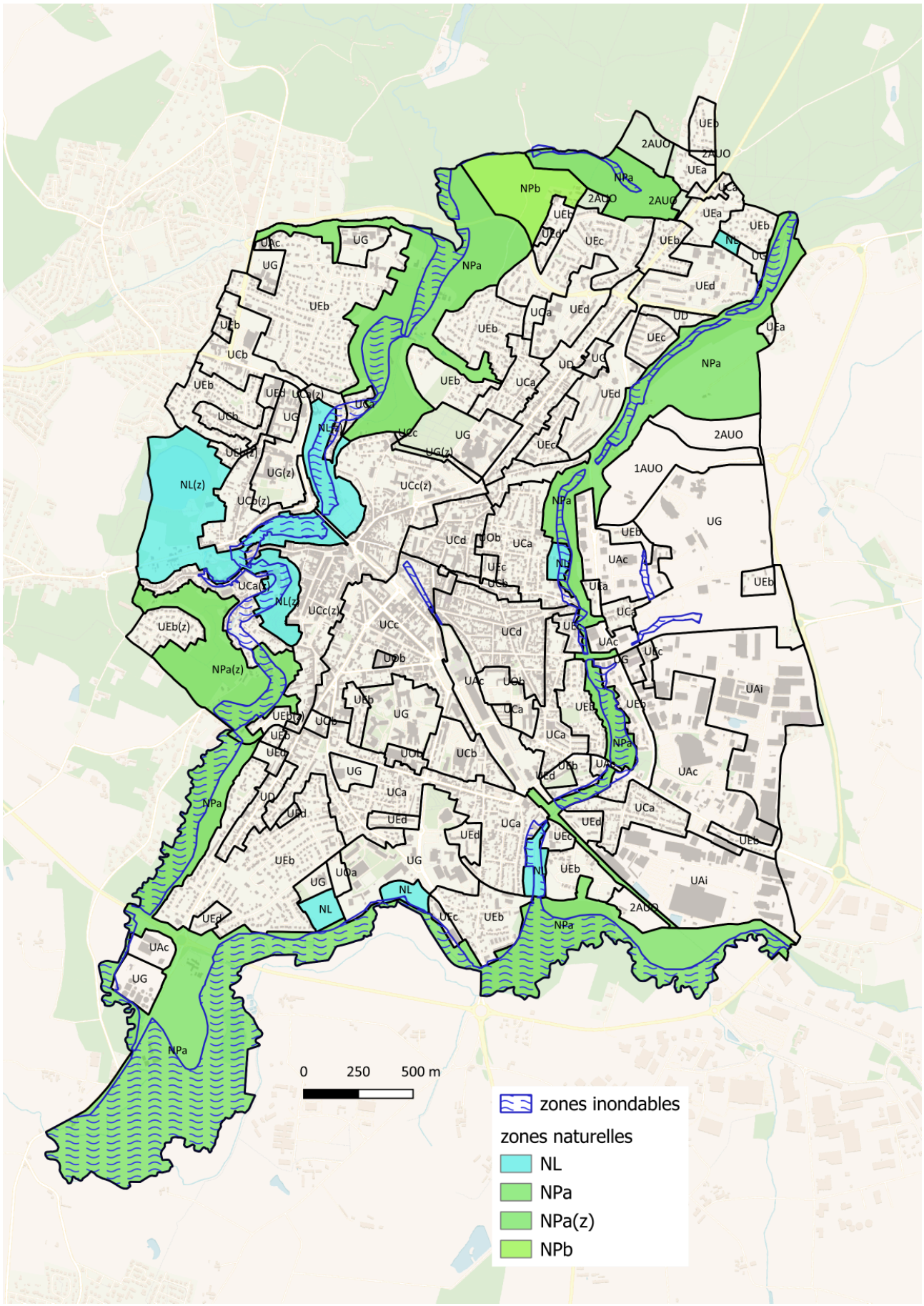
- Classement en zone naturelle des espaces à risques. Les zones naturelles définies dans le cadre du projet environnemental suivent les différents cours d'eau de la commune et intègrent donc ces secteurs présentant un risque d'inondation.

- Application d'une réglementation spécifique sur les zones inondables délimitées sur le document graphique. Au sein de ces zones, l'article 8 des dispositions générales du règlement encadre les occupations ou utilisations du sol.

Dans le PLU est introduit le principe de cote de référence, qui sert à préciser la règle. Elle se définit comme étant la cote de crue centennale à laquelle il convient d'ajouter 30 cm. La cote de crue centennale peut être transmise soit par des relevés topographiques des points les plus proches, soit par une étude justificative.

En-dessous de cette cote de référence sont notamment interdits la création de sous-sols (sauf aménagements spécifiques détaillés dans le règlement).

En revanche, dans ces secteurs sont autorisés les constructions à condition que leur niveau de plancher du rez-de-chaussée se situe au-dessus de cette cote de référence (voir règlement pour plus détail).



Prise en compte des zones inondables dans le PLU

1.2. Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération :

Les orientations du PLU visent à optimiser l'environnement des entreprises, mais aussi à équilibrer le développement artisanal et commercial à l'échelle de la commune. Pour cela, plusieurs orientations sont mises en œuvre dans le cadre du projet de développement économique du territoire.

- o **favoriser une gestion économe du foncier** par une optimisation des surfaces urbanisées dans les parcs d'activités,
- o **valoriser l'image des espaces d'activités** en améliorant les espaces extérieurs et l'architecture industrielle le long des axes d'entrée de ville
- o **encadrer les implantations commerciales nouvelles** au sein des parcs d'activités pour éviter des implantations concurrentielles des commerces de proximité du centre-ville ou des autres quartiers de Fougères.
- o **améliorer l'accessibilité** en s'appuyant sur l'offre de déplacement et en raccordant les zones au réseau des modes de déplacements doux (cf détail dans le chapitre sur les déplacements).

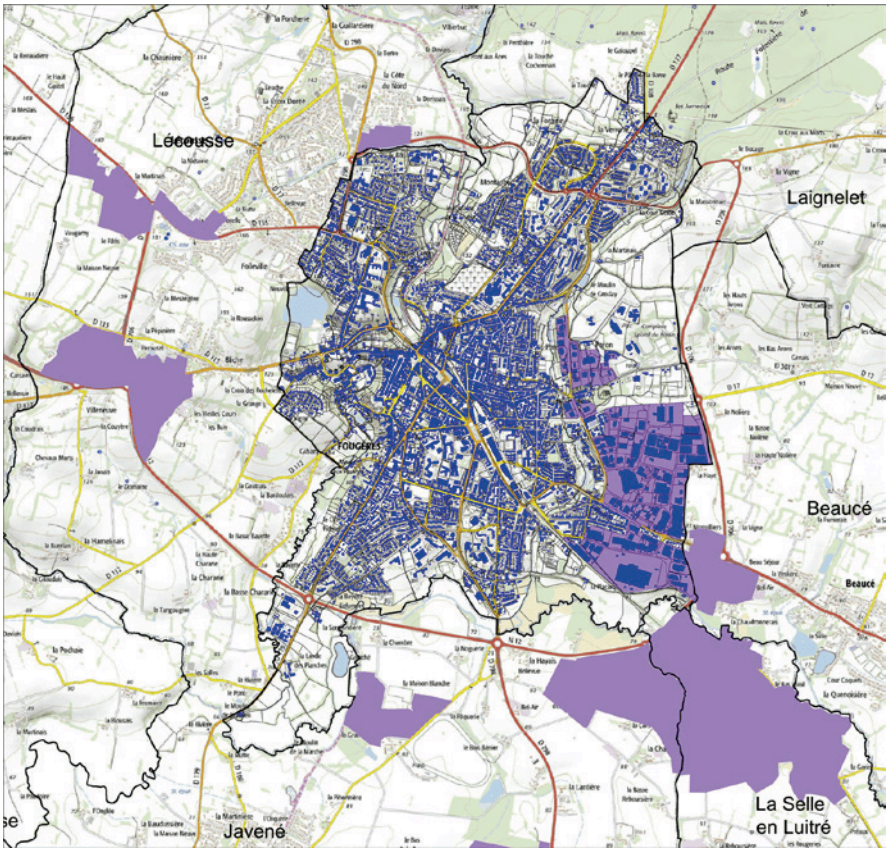
1.2.1. Favoriser une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces aménagées dans les parcs d'activités :

L'analyse du parc des sites d'activités à l'échelle supra-communale permet de localiser et de quantifier les espaces économiques sur Fougères et ses communes périphériques.

Fougères possède trois espaces d'activités sur la partie Est de son territoire communal, en limite avec Beaucé : Paron (13,7 ha), Guénaudière (59,2 ha) et l'Ecartelée (28,0 ha).

Il existe également des espaces d'activités sur Beaucé (19,3 ha), La Selle en Luitré (113,3 ha), Javené (92,1 ha), Lécousse (77,3 ha) et Laignelet (2,6 ha). A l'échelle de Fougères Agglomération, ces espaces sont complémentaires du pôle économique existant le long de l'A84.

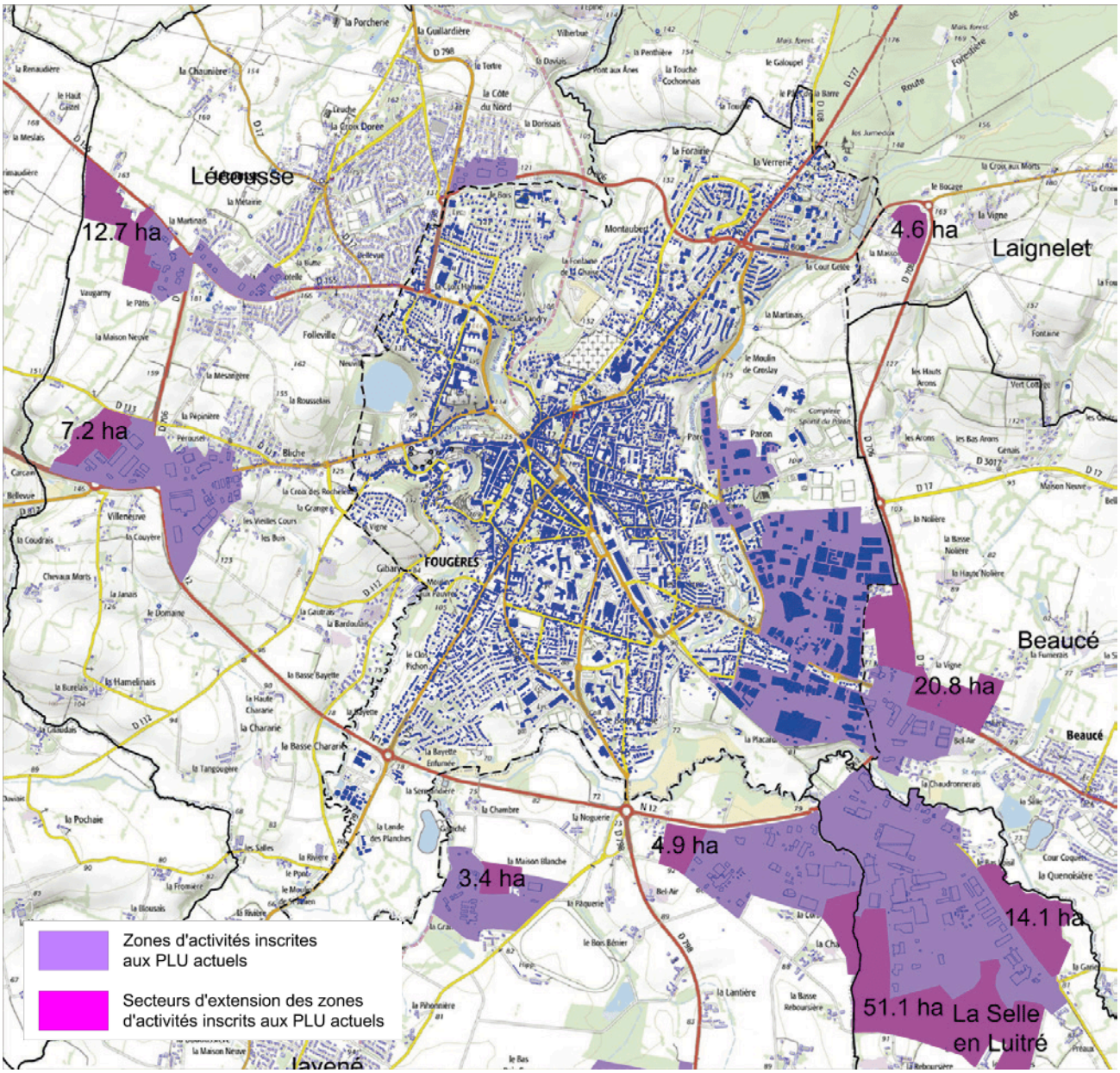
Localisation des zones urbaines dédiées aux activités économiques dans les différents PLU



L'ancien PLU de Fougères ne prévoit pas d'espaces de développement dédiés à l'extension de ses espaces d'activités.

Sur les communes voisines, **plus de 28 ha** restent encore disponibles au sein des documents d'urbanisme en vigueur.

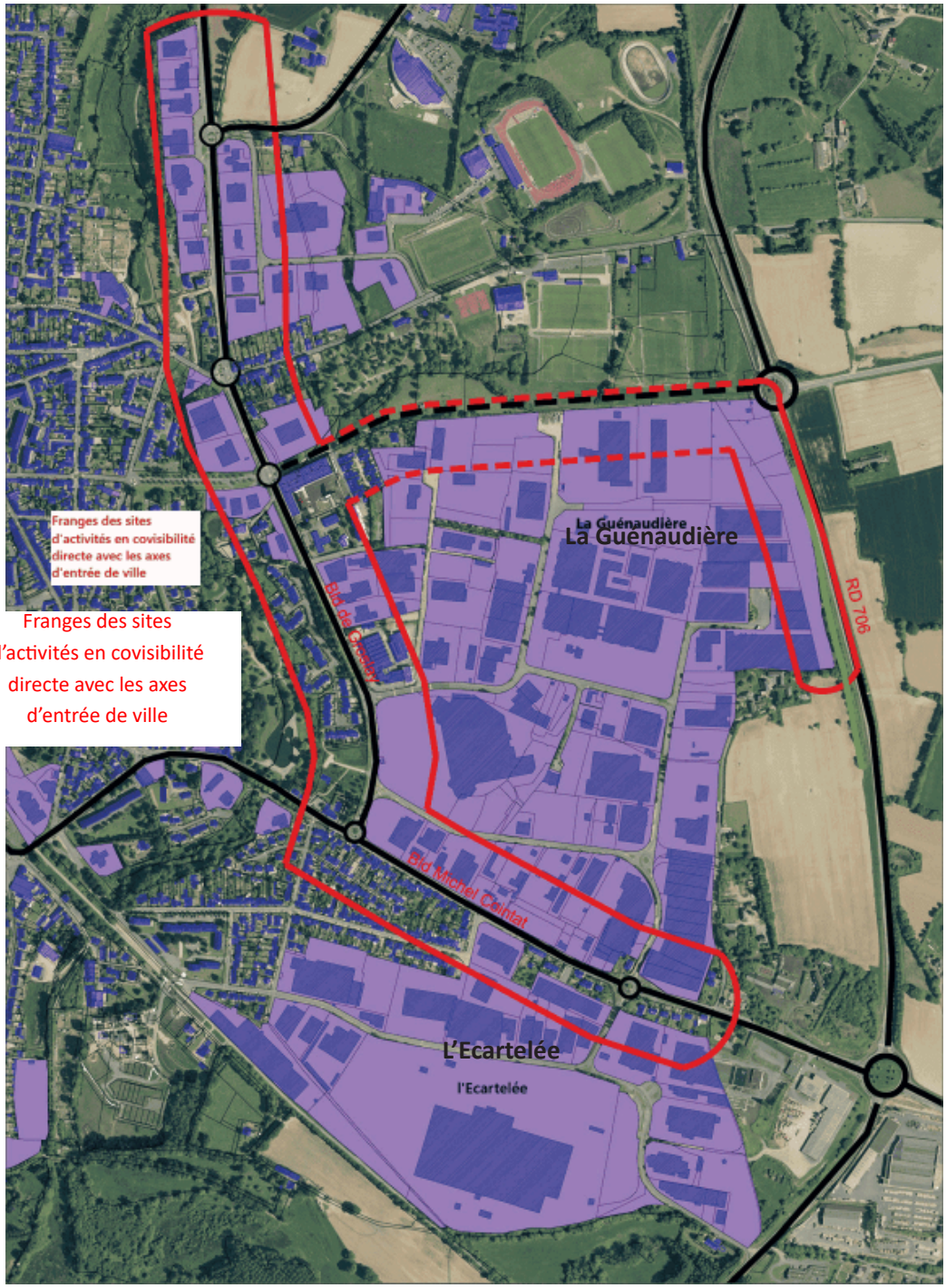
Le projet de développement des espaces d'activités étant programmé à l'échelle supra-communale, **il est décidé de ne pas inscrire de nouveaux espaces d'activités sur la commune de Fougères.**



Localisation des zones U ou AU dédiées aux activités économiques dans les différents PLU

1.2.2. Valoriser l'image des espaces d'activités :

Cet objectif de valorisation des aménagements extérieurs et de l'aspect architectural des constructions concerne les 3 secteurs d'activités qui bordent plusieurs axes routiers structurants d'entrée de ville : Bld Michel Cointat et BLD de Groslay, mais aussi la nouvelle voie qui sera créée entre la rocade Est et le Boulevard de Groslay.



L'article 11 du règlement de l'ancien PLU définit seulement des principes généraux de bonne intégration pour ces zones d'activités sans plus de détails.

Dans le PLU, le règlement vise à améliorer la qualité architecturale des nouveaux projets au sein de ces zones d'activités et notamment le long de ces axes routiers d'entrée de ville. Il intègre des dispositions particulières concernant l'architecture des constructions mais aussi le traitement paysager les accompagnant, afin de renforcer la qualité paysagère et architectural de ces espaces. Ces dispositions sont détaillées dans le chapitre traitant des évolutions réglementaires du PLU.

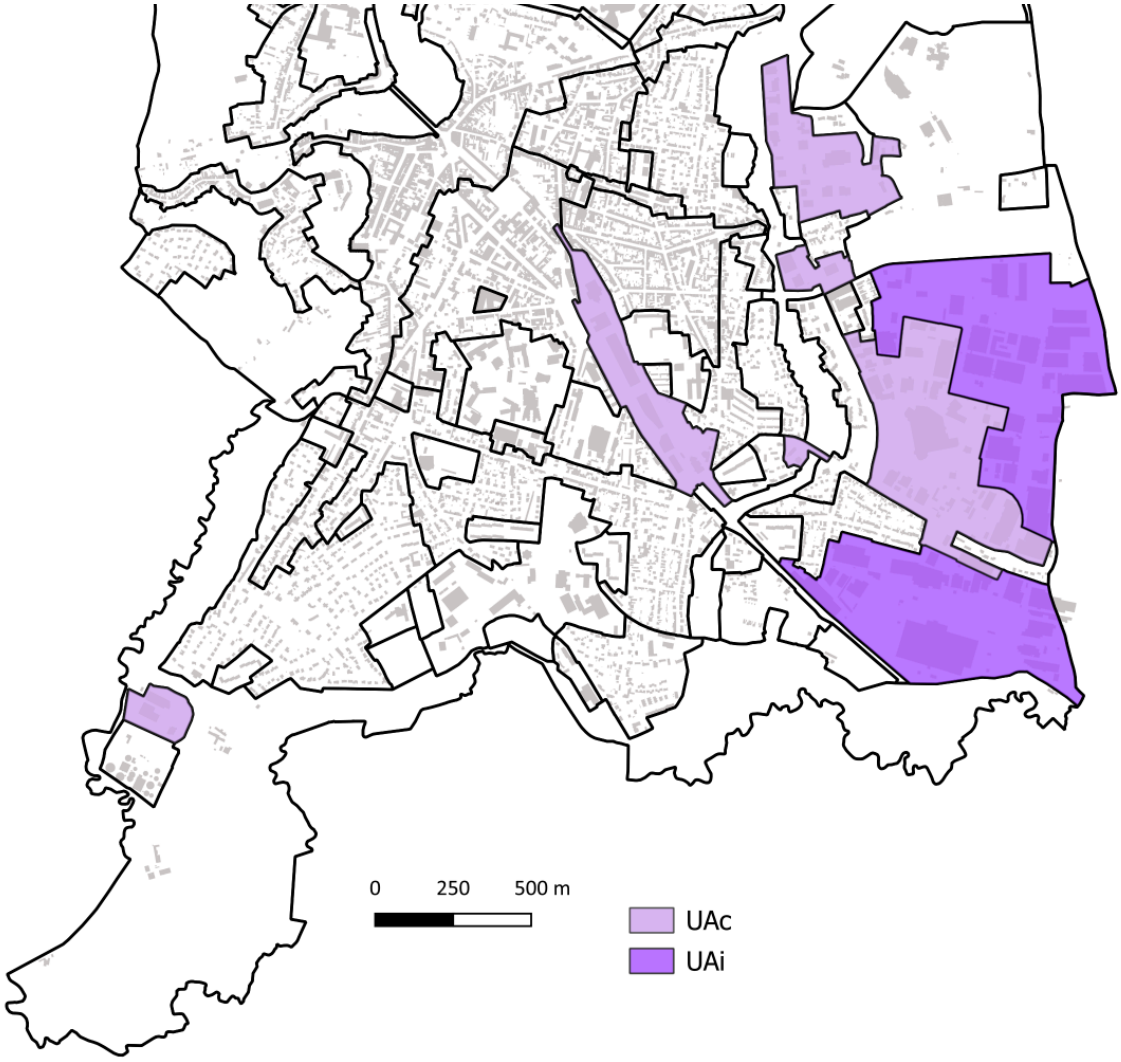
1.2.3. Encadrer les implantations commerciales nouvelles au sein des parcs d'activités :

Afin de conserver la spécialisation des zones déjà en vigueur dans l'ancien PLU, le nouveau règlement distingue deux types de secteur pour les zones UA dédiées à l'activité :

- le secteur UAi qui correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées excepté les constructions, ouvrages ou travaux appartenant à la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » qui ont davantage leur place en centre-ville. Seules sont autorisées les extensions des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités dans les locaux déjà classés dans cette sous-destination.

- le secteur UAc qui couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce.

Au sein des zones UAc, le nouveau règlement encadre plus fortement les possibilités d'implantation commerciale en interdisant des commerces de proximité concurrençant le centre-ville. Cette règle concerne ainsi tous les commerces et activités de services de proximité d'une emprise au sol inférieure de 300 m². Les autres commerces d'une emprise au sol supérieure à 300 m² sont donc autorisés en zone UAc, ce qui permet le développement d'une offre commerciale complémentaire de celle du centre-ville mais pas concurrentielle.



Localisation et délimitation des zones UAc et UAi

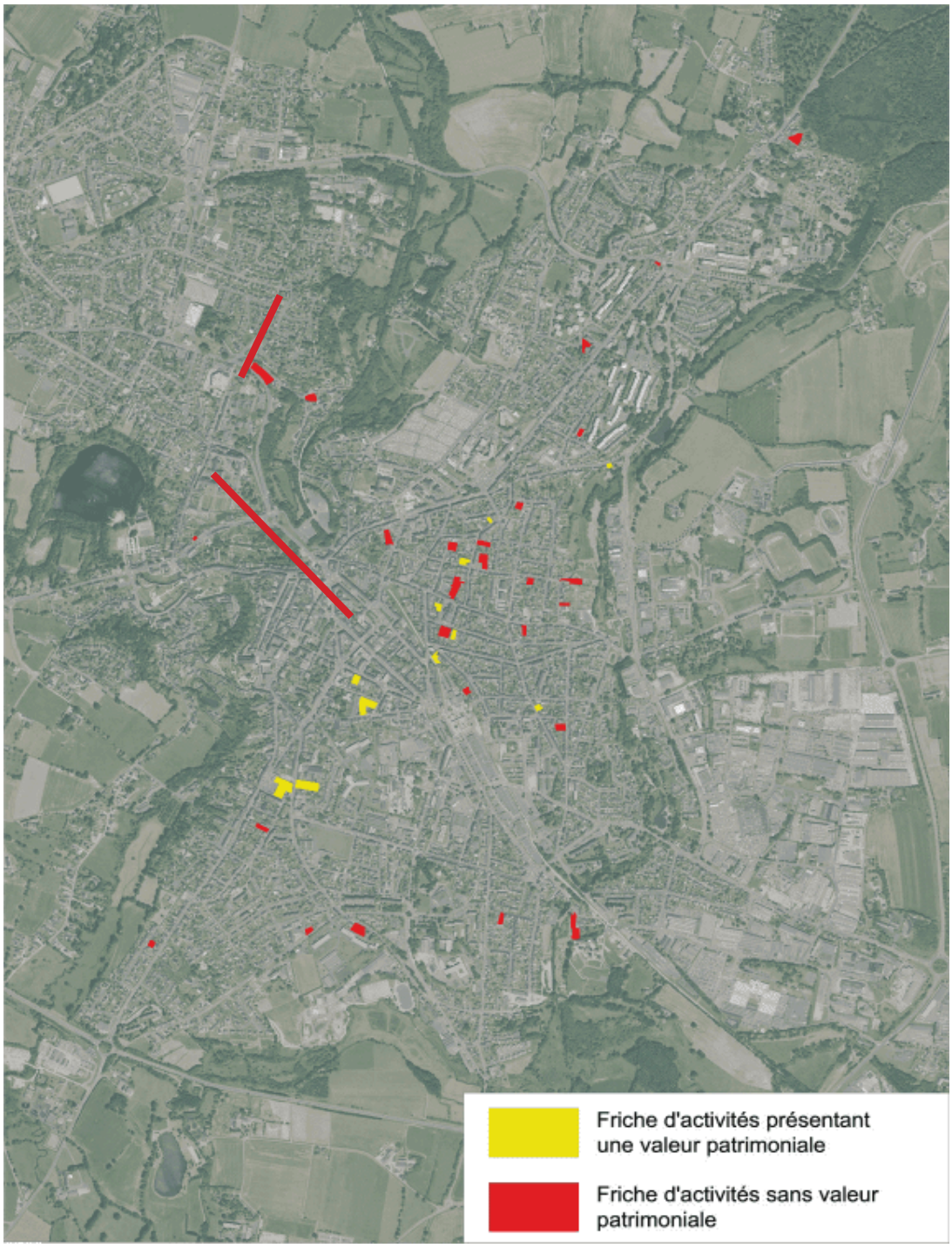
1.2.4. Favoriser et accompagner la mutation des friches industrielles :

L'objectif de cette orientation est de développer une offre d'accueil au cœur de la ville pour attirer les entreprises avec un environnement de qualité, bénéficiant d'une clientèle proche et des services de proximité.

Il s'agit ainsi d'offrir une réponse possible à la question du devenir des anciennes usines et ateliers présents dans le centre-ville et sa proche périphérie, sachant que leur volume et leur structure peuvent parfois les rendre plus difficilement adaptables à des fonctions d'habitat.

L'aménagement de plateaux de bureaux pourrait ainsi se faire à l'intérieur des anciennes usines ou autres bâtiments vacants.

Le diagnostic urbain a permis d'identifier une quarantaine de friches d'activités ou bâtiments dégradés, principalement dans le centre-ville, avec une qualité patrimoniale variable.



Localisation et qualification des bâtiments d'activités inoccupés

Dans la majorité des cas, les bâtiments ne présentent pas de qualité patrimoniale et peuvent être considérés comme des espaces de renouvellement urbain permettant d'implanter des projets d'activités, d'équipements ou de logements à proximité du centre-ville.

Pour une douzaine d'autres cas identifiés comme patrimoniaux, des réflexions complémentaires doivent être menées pour permettre de qualifier précisément leur intérêt patrimonial mais aussi leur potentialité de réhabilitation, notamment partielle ou non, au regard de leur état de conservation.

Le volet patrimonial du PLU qui est détaillé par la suite intègre une réflexion particulière concernant les usines les plus emblématiques de Fougères (Bertin, Minelli, …). Des règles particulières de protection de ce patrimoine ainsi que des OAP guidant les futurs projets sont mises en œuvre pour accompagner ces processus de réhabilitation de ces sites.

Ces différentes friches présentant un intérêt patrimonial peuvent faire l'objet de reconversions vers des programmes de logements ou bien vers des usages commerciaux, tertiaires ou bien dans le domaine culturel ou artistique (cf exemples ci-dessous).

Magasin Biomonde à Fougères
(Ancienne usine de chaussure Harel)





Exemple de réhabilitation en logements

Résidence Rebuffet, ancienne usine Morel et Gaté à Fougères



Les Ateliers à Fougères



Quelle que soit la nature de cette reconversion, il est souvent nécessaire d'élargir la réflexion à l'îlot urbain pouvant associer les parcelles voisines pour permettre une réelle mise en valeur qui sera pérenne.

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

Le développement économique peut aussi s'appuyer sur les leviers touristiques et culturels.

Concrètement, il convient de :

o renforcer l'attractivité touristique en créant une synergie plus forte entre les sites touristiques (château, haute ville, urbanistes),

o renforcer l'animation touristique et événementielle,

o renforcer le potentiel d'accueil sur la ville.

Ces objectifs s'inscrivent dans une dynamique de renforcement de l'attractivité du centre-ville qui passe par des actions complémentaires en matière d'urbanisme.

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

- Offrir une typologie de logements diversifiés et innovants afin d'accueillir de nouvelles populations (cadres, professions intermédiaires, employés...).

Ces objectifs ne se déclinent pas par des orientations spécifiques du PLU mais sont pris en compte plus globalement dans le projet de développement durable de la ville. Les mesures prises pour renforcer l'attractivité du centre-ville au travers d'une offre d'équipements et de services pérenne et renforcée s'inscrivent pleinement dans cette démarche. Celles permettant de faire émergée une offre de logements nouveaux ou réhabilités dans le centre-ville et sa périphérie complètent cette orientation forte du projet.

1.3. Développer les usages de proximité :

1.3.1. Conforter et développer le centre-ville, en cohérence avec le programme « Action Cœur de ville » :

Parallèlement aux études de révision du PLU, la ville de Fougères a été retenue au même titre que 221 autres villes moyennes pour participer au **programme « Action Coeur de Ville »**. Ce programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme **à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.**

Construites autour d'un projet de territoire, les actions de revitalisation engagent tant la commune que son intercommunalité ainsi que les partenaires publics et privés. À partir d'un diagnostic complet de la situation du centre-ville concerné, un comité de projet local déterminera les actions de revalorisation concrètes à mener autour de cinq axes :

- la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ;
- le développement économique et commercial ;
- l'accessibilité, les mobilités et connexions ;
- la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine
- l'accès aux équipements et services publics

L'élaboration du projet s'est effectuée dans le cadre d'une large concertation avec la population.





LE PROGRAMME « ACTION COEUR DE VILLE » ...

L'implication des habitants, usagers, acteurs économiques et associatifs est attendue dans le cadre du projet Action Cœur de Ville à Fougères.

... TROIS TEMPS DE LA CONCERTATION

Dans le cadre de la concertation menée depuis avril 2019, deux temps forts ont déjà été organisés, pendant lesquels les habitants ont pu faire part de leur remarque, de leur ressenti et partager leur connaissance du territoire de Fougères puis des cinq sites à enjeux retenus à la suite du diagnostic. Ces moments d'échanges ont également été l'occasion de recueillir les idées et de partager les enjeux avec habitants.

> Temps 1 de la participation citoyenne le jeudi 4 avril 2019 : travail en atelier autour de cinq thèmes
> Temps 2 de la participation citoyenne le vendredi 24 mai 2019 : balade de quartier et réflexion autour des secteurs à enjeux
> Temps 3 de la participation citoyenne - restitution : début juillet 2019

Les habitants pointent globalement un attachement au patrimoine de la commune et font des suggestions pour mieux le mettre en valeur, pour une attractivité, des lieux culturels et sportifs :

« coupure entre les différents pôles ville basse, ville haute, Forum. »

« La rue de la Pinterie demande à être totalement réhabilitée. Manque d'attractivité pourtant c'est une rue en jeu entre la basse et la haute ville »

« La voie verte permet des déplacements urbains sécurisés, le tunnel d'éviter les côtes entre les quartiers du forum et Saint-sulpice »

« rendre piétonne la rue nationale »

« rue de la pinterie, il faut inciter les touristes à monter (ou à descendre) pour les commerces »

« transformation des commerces de coin de rue en logements / difficulté pour faire vivre l'épicerie du quartier »

A diagnostic lors du temps 1 de la concertation, nous avions pointé plusieurs thématiques importantes :

PATRIMOINE / TOURISME :
Mettre en valeur Fougères ville Santé et Sportive

COMMERCE / SERVICE :
La maison de santé est très appréciée, faire venir l'école d'infirmiers et d'horlogerie en centre ville, attirer plus de formations, mettre en place un drive fermier, faire des halles de producteurs locaux

ECOLOGIE / JARDIN :
proposer des composteurs dans les quartiers, mettre en place des fermes urbaines, mettre des panneaux solaires sur les bâtiments publics, sensibiliser à la circulation des batraciens

MOBILITÉ :
moins de voitures dans le coeur de ville, mettre en place des pistes cyclables, des navettes gratuites pour relier les trois centres

DÉLIRIUM :
un bar en rooftop, organiser une « Color-Run », développer la fête des voisins et les repas partagés, etc.

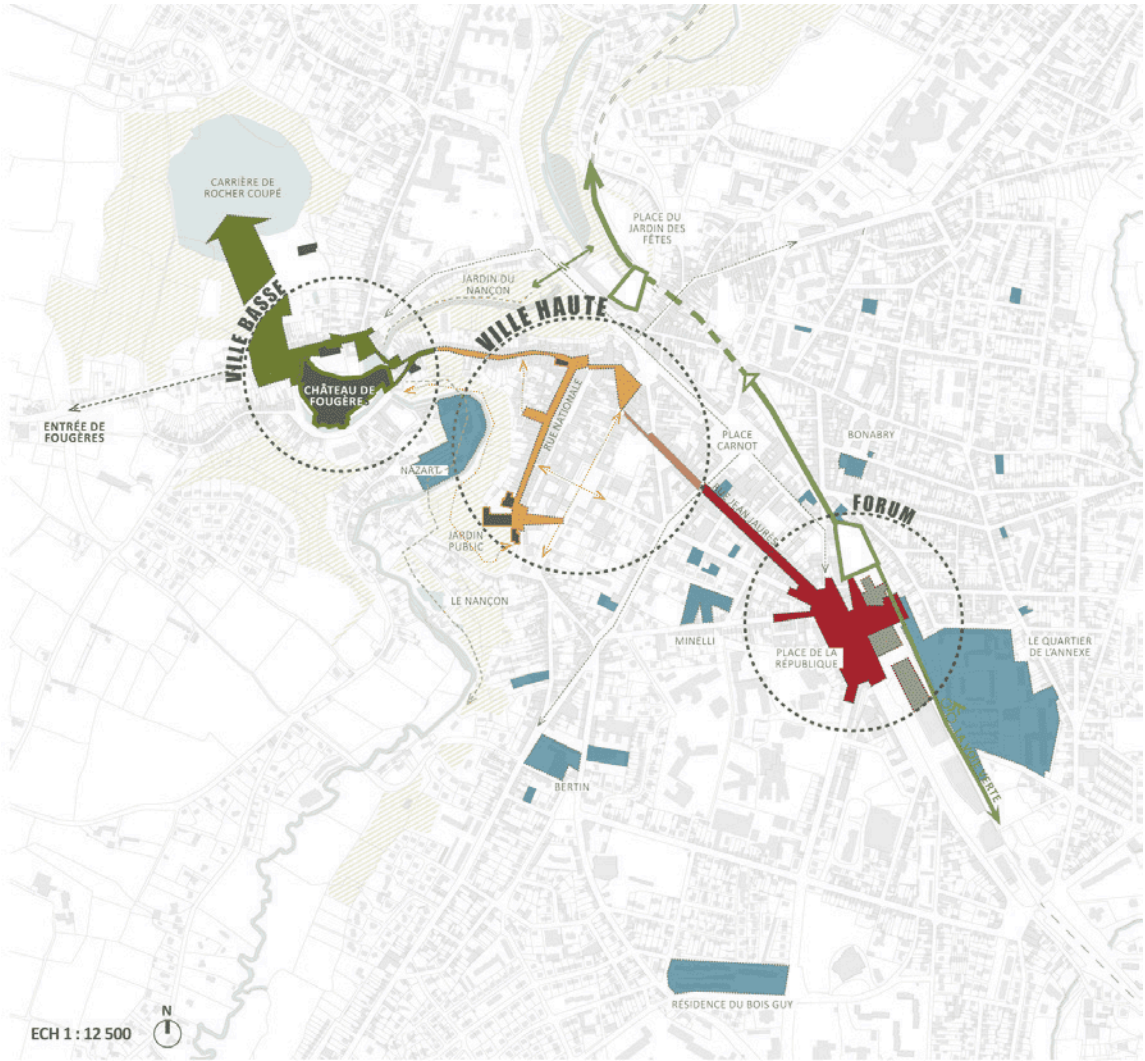
Les habitants ont également exprimé des demandes plus localisées telles que : refaire des halles avec des producteurs locaux, proposer plus de commerces de proximité (boulangerie, boucherie, épicerie de quartier, magasins vrac...)

La première phase de ce programme s'est achevée en juillet 2019 sous la forme d'un rapport en 3 parties:

1.3.1.1. : Stratégie globale et grandes orientations :

Le programme d'actions est élaboré selon **deux temporalités** :

- stratégie globale à court (1 à 2 ans) et moyen terme (3 à 5 ans) :



1_QUALIFIER & DYNAMISER LA VILLE HAUTE

Il est proposé de repenser la question de la mobilité et de l'attractivité commerciale depuis et vers la haute-ville, par le réaménagement de plusieurs places (place Guéhenno, place de la mairie) et passages publics.

2_ANIMER & INTÉGRER LE POLE MULTIMODAL

L'étude s'appuie sur le projet de restructuration de la place de la République lié à l'implantation d'un Pôle d'Echange Multimodal pour redonner à cette place son rôle de forum au débouché des différentes rues descendant de la Haute-ville. L'animation de cette place passe par le réaménagement de son espace public et par l'animation de son parvis. La voie verte toute proche doit être intégrée dans cet aménagement global.

3_VALORISER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Véritable lien urbain entre les villes haute et basse, inscrit dans le cadre paysager de la vallée du Nançon, cette armature verte fait l'objet d'une valorisation respectant son rôle de continuité écologique. Cette valorisation porte sur la réalisation d'ascenseurs et d'escaliers connectés à la Haute-ville, d'un éclairage du tunnel et d'animation des espaces publics au contact du jardin de la Place des Fêtes et de la Place de la République.

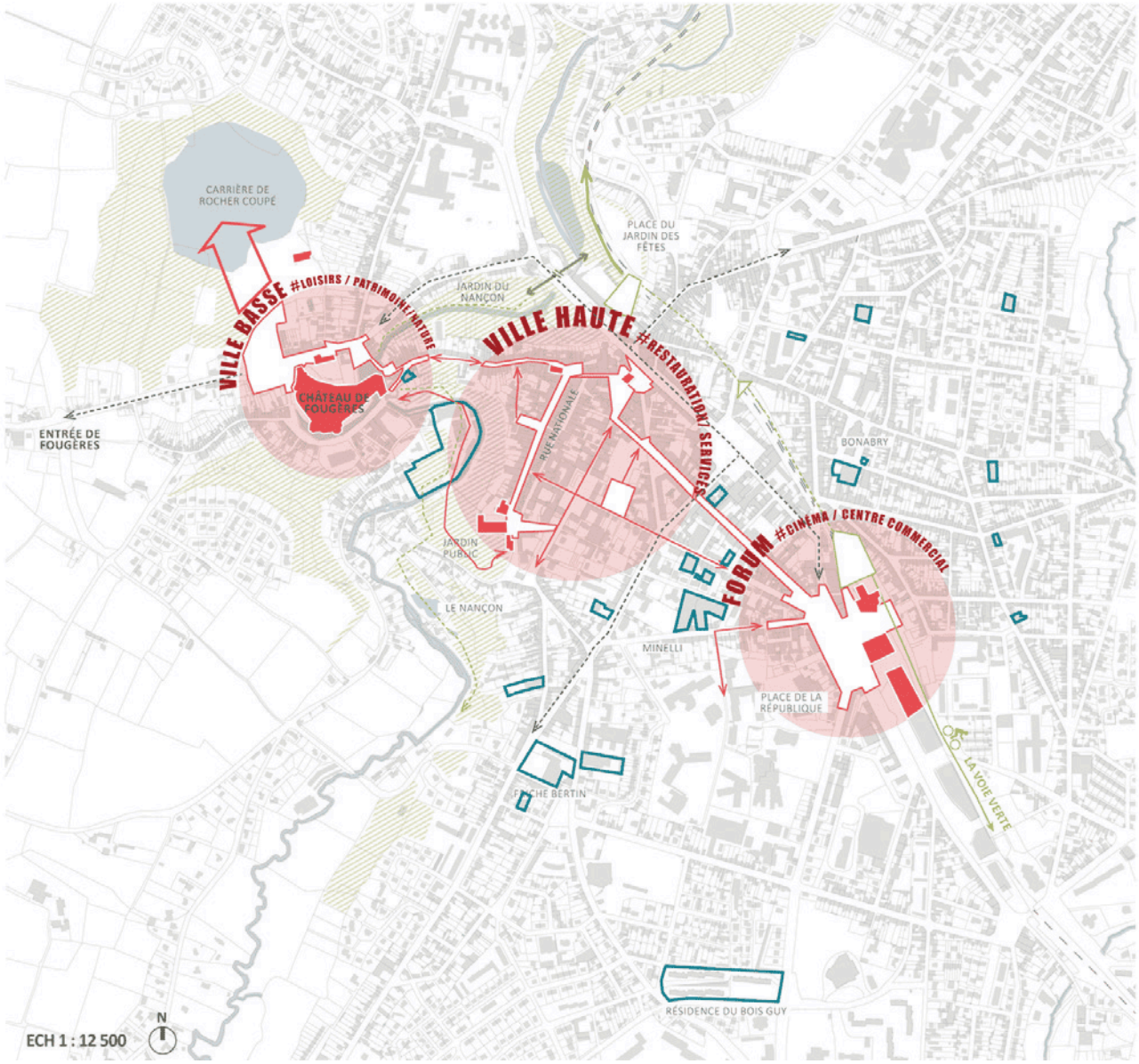
4_CONSTRUIRE UNE PORTE D'ENTREE SPECTACULAIRE & REMARQUABLE

Le site de la Carrière du Rocher Coupé doit être aménagé et rendue visible pour pleinement participer à l'aménagement de l'entrée de ville. La réorganisation du stationnement et la valorisation des liaisons douces s'inscriront dans cette démarche globale.

5_DYNAMISER LA VILLE ET SES QUARTIERS PAR LE RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

L'étude identifie un enjeu spécifique concernant la réaffectation des anciennes usines en friches, pour en faire de véritables opportunités foncières. A ces sites s'ajoutent ceux des résidences du Bois Guy et celui de l'habitat dégradé du centre-ville, avec pour objectif de répondre aux besoins des familles, personnes âgées et entreprises/ associations de la commune.

- stratégie globale à long terme :



1. Une multipolarité connectée :

A long terme, la redynamisation commerciale et le réaménagement des places et des voies permet d'accentuer et de valoriser ces trois centralités de la commune.

2. Une trame urbaine active :

Les déplacements piétonniers et cycles vers et entre ces polarités sont facilités pour les habitants et les touristes de passage. Les anciennes friches deviennent de véritables pôles d'animation de quartier aux portes du centre-ville.

3. Une trame paysagère structurante :

La trame urbaine des places et rues structurantes est mieux connectée à la trame des parcs, voies vertes et cheminements de la vallée du Nançon jusqu'à la carrière du Rocher Coupé.

1.3.1.2. : Axes thématiques « Action cœur de ville » :

Cette stratégie en deux phases se décline par un **programme d'actions** organisé en 6 axes :

- Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville : Cette orientation identifie les dispositifs d'aide aux logements et liste les principales fiches urbaines (quartier de l'Annexe, Minelli, Bertin, Bonabry) ou les résidences sociales pouvant être réhabilitées.

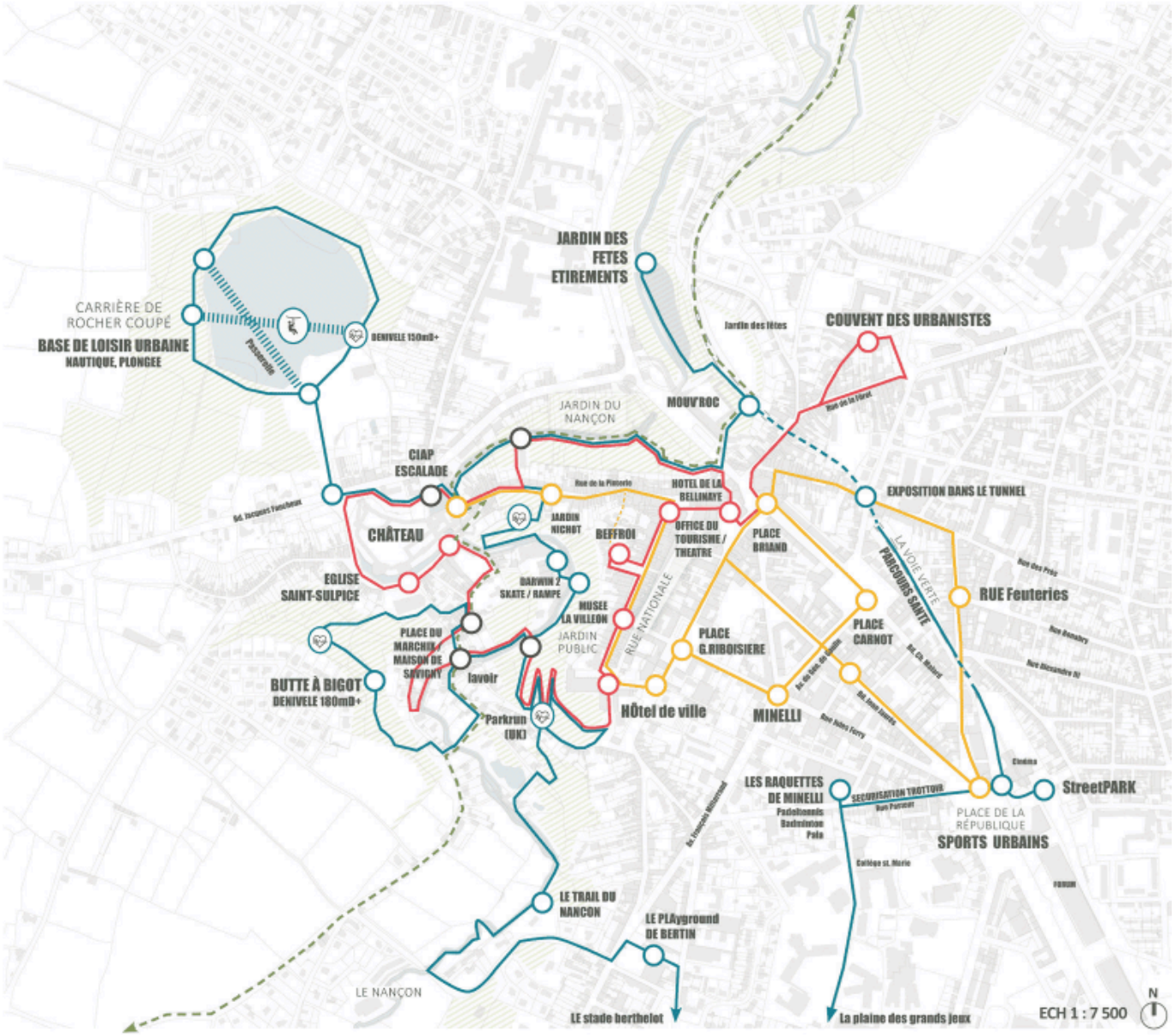
- Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré : Cette orientation rappelle les dispositifs d'aides existants pour le commerce puis cible des espaces de projets stratégiques (réhabilitation de la CCI avec une locomotive commerciale et aménagement de la Place jean Guéhenno / Salle des Sénéchaux).

- Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions. Cette orientation vise à traiter les espaces publics au niveau du futur PEM et des voies reliant la ville-haute et la ville-basse, mais aussi d'infléchir le caractère exclusivement routier de certains boulevards structurants. Des études de faisabilité sont ainsi programmées sur différents sites : parkings à proximité du centre-ville, aménagements de la rue des Feuteries, connexion verte Chateau-Mairie, PEM république et voie verte proche du cinéma.

- Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine. L'objectif est de restaurer les continuités écologiques et de proposer de nouvelles liaisons piétonnes pour requalifier les liaisons existantes entre les sites patrimoniaux. La majorité des actions programmées se situent à l'interface entre la ville-haute et le château, au niveau de la vallée du Nançon. Une scénographie des différents sites patrimoniaux est aussi proposée (éclairage des monuments, implantation d'un CIAP à proximité du Château).

- Axe 5 : Favoriser l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs. Ces actions visent à renforcer l'attractivité du centre-ville par une offre de services pour tous les publics, et d'y intensifier les échanges, les usages et les parcours. Plusieurs sites sont ainsi identifiés pour l'accueil d'équipements permanents ou éphémères : place de la République, site de l'Annexe...

- Axe transversal – innovation et transition – les lignes patrimoine, électrique, absurde et nature (cf carte page suivante). Le projet définit 4 lignes/parcours mettant en lien les richesses de la commune suivant ces trois axes de développement : les mobilités alternatives, le sport et le patrimoine architectural et paysager.



LIGNE PATRIMOINE

Proposer un maximum de liens entre les différents lieux touristiques et patrimoniaux / unifier les parcours, labels et scénographies existantes

LIGNE ABSURDE

Favoriser les sports urbains, proposer des activités tenant compte des denivelés et des contextes / traverser et structurer les friches réhabilitées

LIGNE ELECTRIQUE

Favoriser et faciliter les déplacements touristes et habitants entre les villes haute et basse et entre les lieux stratégiques du centre-ville = desserte commerciale et animations

LIGNE NATURE

Favoriser les interconnexions entre les différents circuits de randonnées, GR et pôle de loisirs à l'échelle de l'agglomération

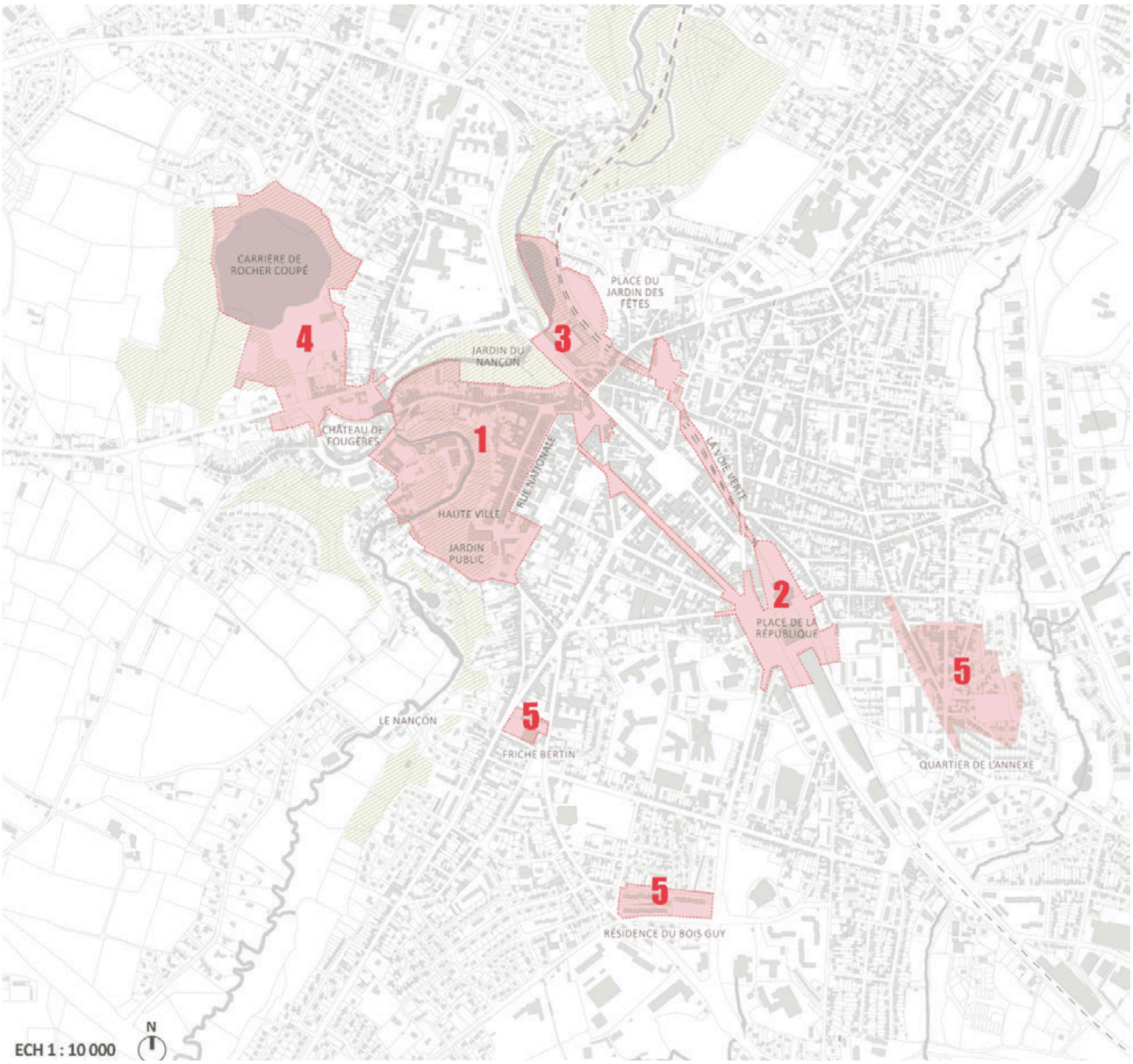
1.3.1.3. Les secteurs d'intervention prioritaires :

L'étude détermine 5 secteurs d'intervention prioritaire :

1. La Rue Nationale, place Jean Guéhenno, salle des Sénéchaux, place de la mairie.
2. La Place de la République.
3. La voie verte.
4. Le Château et la Carrière du Rocher Coupé
5. Renouvellement urbain :
    - les friches industrielles : l'exemple de Bertin
    - le quartier d'habitat social : l'exemple de la résidence du Bois Guy.

Pour chaque secteur, une esquisse d'aménagement est réalisée permettant de définir la programmation urbaine et les enjeux en matière d'aménagement de l'espace public.

A partir de ces esquisses, des fiches actions détaillent les chiffrages des projets ainsi que des échéanciers prévisionnels de réalisation.



Prise en compte du projet « Cœur de ville » dans le PLU.

Les différentes actions inscrites dans la stratégie globale du programme d'actions trouvent des échos dans les différentes orientations retranscrites dans les pièces réglementaires ou préopérationnelles du PLU.

Le renforcement de **l'attractivité commerciale** de la Ville-Haute fait l'objet d'une prise en compte réglementaire spécifique dans le PLU qui est développée dans les page suivantes, et qui consiste à préserver l'offre commerciale existante mais aussi à maîtriser les nouvelles implantations commerciales.

Le renforcement du centre-ville s'accompagne aussi de la recherche d'un équilibre avec les polarités urbaines secondaires dans les quartiers, qui doivent accueillir des activités commerciales et de services de proximité, en assurant un environnement et un confort urbain favorable à leur développement.

Les réflexions guidant l'élaboration du PADD sur le **thème des mobilités** intègrent les objectifs d'aménagement des espaces publics favorisant les mobilités douces dans le centre-ville mais aussi en direction des différents quartiers de la ville. L'accessibilité au centre-ville par le réseau de transport en commun est aussi un objectif majeur qui guide les réflexions en cours sur l'implantation d'un pôle d'échange multimodal, et sur la requalification du boulevard Jean Jaurès.

La valorisation des continuités écologiques est un thème largement développé dans le projet de PLU. Les orientations inscrites dans le projet « Coeur de Ville » concernent plus spécifiquement la vallée du Nançon ainsi que la voie verte dans le centre-ville et sont prises en compte dans le PLU selon une approche plus globale à l'échelle de l'ensemble de la ville.

L'aménagement de l'entrée ouest de la ville (site du Rocher Coupé) fait l'objet d'une réflexion particulière menée dans la cadre d'une étude urbaine spécifique. Les conclusions de cette étude sont intégrées dans le PLU sous la forme d'une OAP sectorielle spécifique, ainsi que l'inscription de nouveaux emplacements réservés pour permettre la maîtrise foncière nécessaire pour la réalisation de ce projet.

Enfin, les orientations prises dans le domaine du logement pour **mobiliser le potentiel offert par plusieurs friches d'activités** sont pleinement intégrées dans le PLU sous différentes formes. Des OAP sectorielles déterminent les modalités d'aménagement et de renouvellement urbain sur plusieurs sites, et le volet patrimonial du règlement prend des mesures spécifiques pour protéger les éléments patrimoniaux dans le cadre de ces opérations de renouvellement urbain

1.3.2. Conforter les pôles de proximité :

Le pôle de proximité se définit comme la conjugaison de services de proximité et de commerces de quotidienneté, ils se situent davantage dans les quartiers anciens.

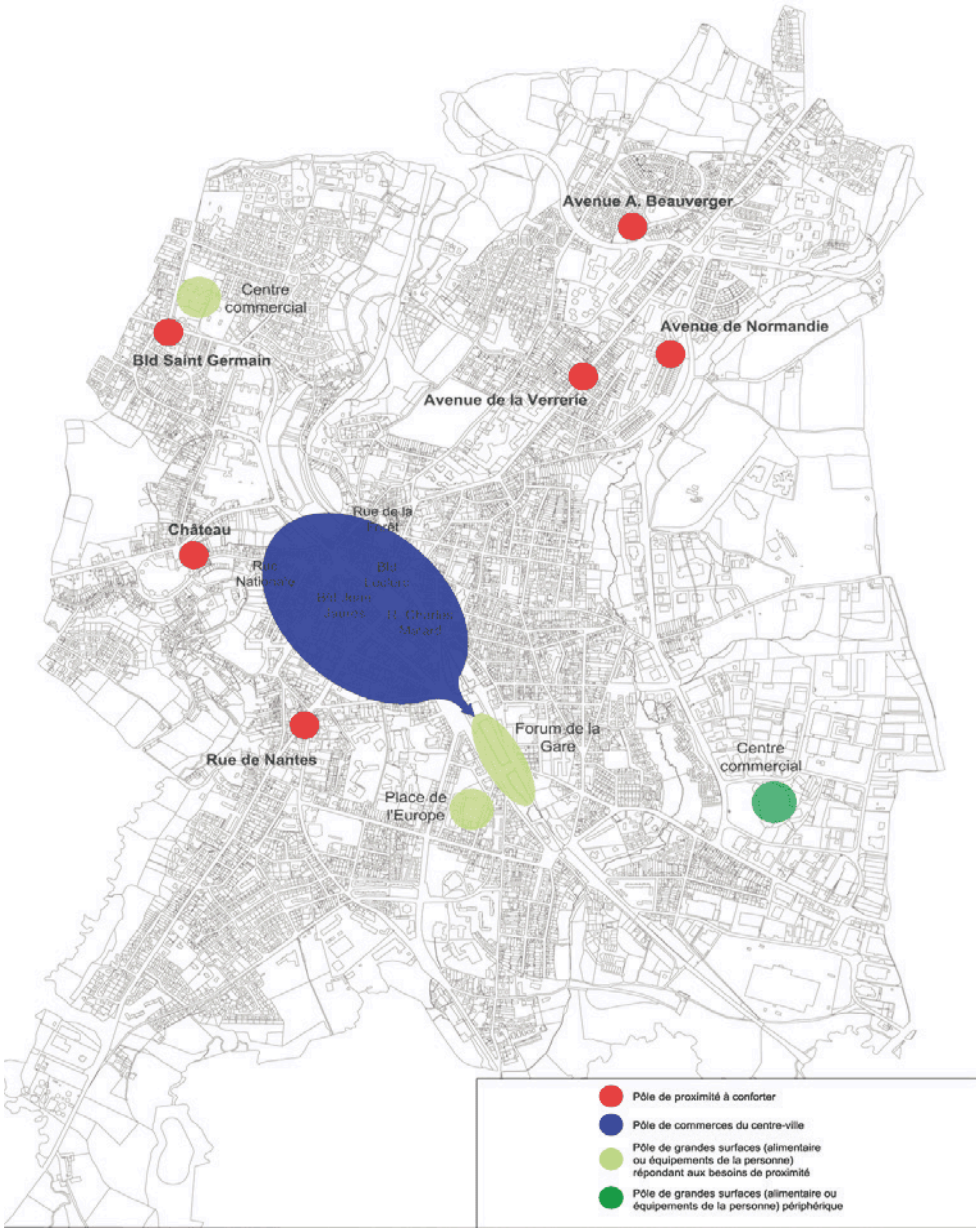
Cette orientation du PADD se décline en plusieurs axes qui visent à conforter ces pôles de proximité :

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

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

- limiter les implantations commerciales hors de ces pôles pour ne pas faire émerger de nouvelles centralités venant concurrencer et fragiliser cette offre existante.

Le PLU identifie plusieurs pôles de proximité existants en complément du centre-ville, ainsi que 4 pôles de grande surface. Pour ces derniers, le PLU distingue ceux qui fonctionnent en lien avec les quartiers d'habitat de la ville de celui situé en périphérie sur la Guénaudière, qui n'a pas vocation à développer son offre de proximité.

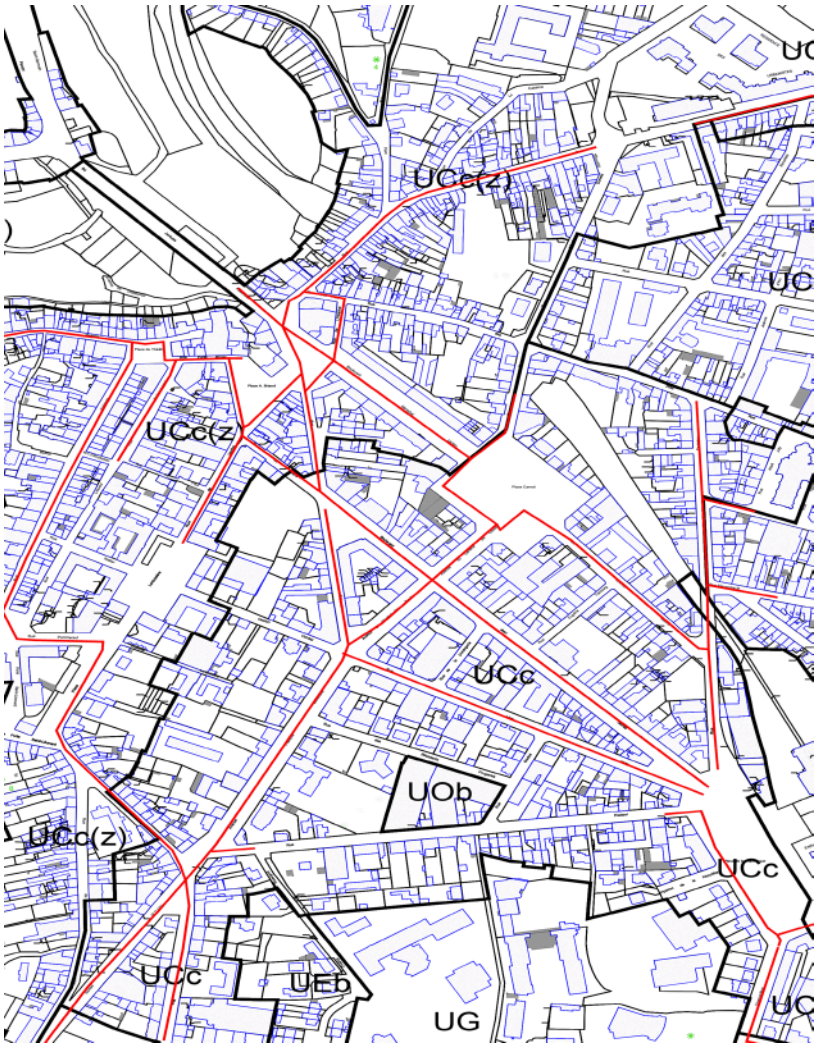


Localisation des différents pôles de proximité et commerciaux sur la ville

Au-delà de ces actions menées sur le volet commercial, le PLU doit aussi diriger son effort de production de logements sur les espaces proches de ces pôles, ou tout au moins à faciliter leur accès et leur fréquentation.

1.3.2.1 Rappel de la réglementation commerciale de l'ancien PLU:

L'ancien PLU intègre des dispositions réglementaires protectrices spécifiques dans le centre-ville, sous la forme d'un linéaire commercial interdisant le changement de destination de commerces vers des logements. Ce linéaire concerne les principales rues commerçantes du centre-ville, ainsi que des polarités commerciales périphériques tels que le site du château (place Raoul II et bas de la rue de la Pinterie), la place du Marchix ou le carrefour Rue de Nantes / Rue de Laval).



Le long de ce linéaire commercial, l'ancien PLU applique les règles suivantes :

Extrait du règlement de l'ancien PLU :

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade sur rue.

Pour les constructions neuves, les rez-de-chaussée sur rue devront prévoir l'implantation de cellules commerciales sur au moins les 2/3 de la façade.

1.3.2.2. Présentation des nouvelles dispositions réglementaires concernant la préservation des commerces :

Afin de préserver plus efficacement la structure commerciale de proximité implantées dans le centre-ville mais aussi au cœur des différents quartiers de Fougères, la municipalité renforce la réglementation protectrice des commerces de proximité par deux actions complémentaires :

1. Actualisation des linéaires commerciaux :

Cette actualisation est spatiale et réglementaire.

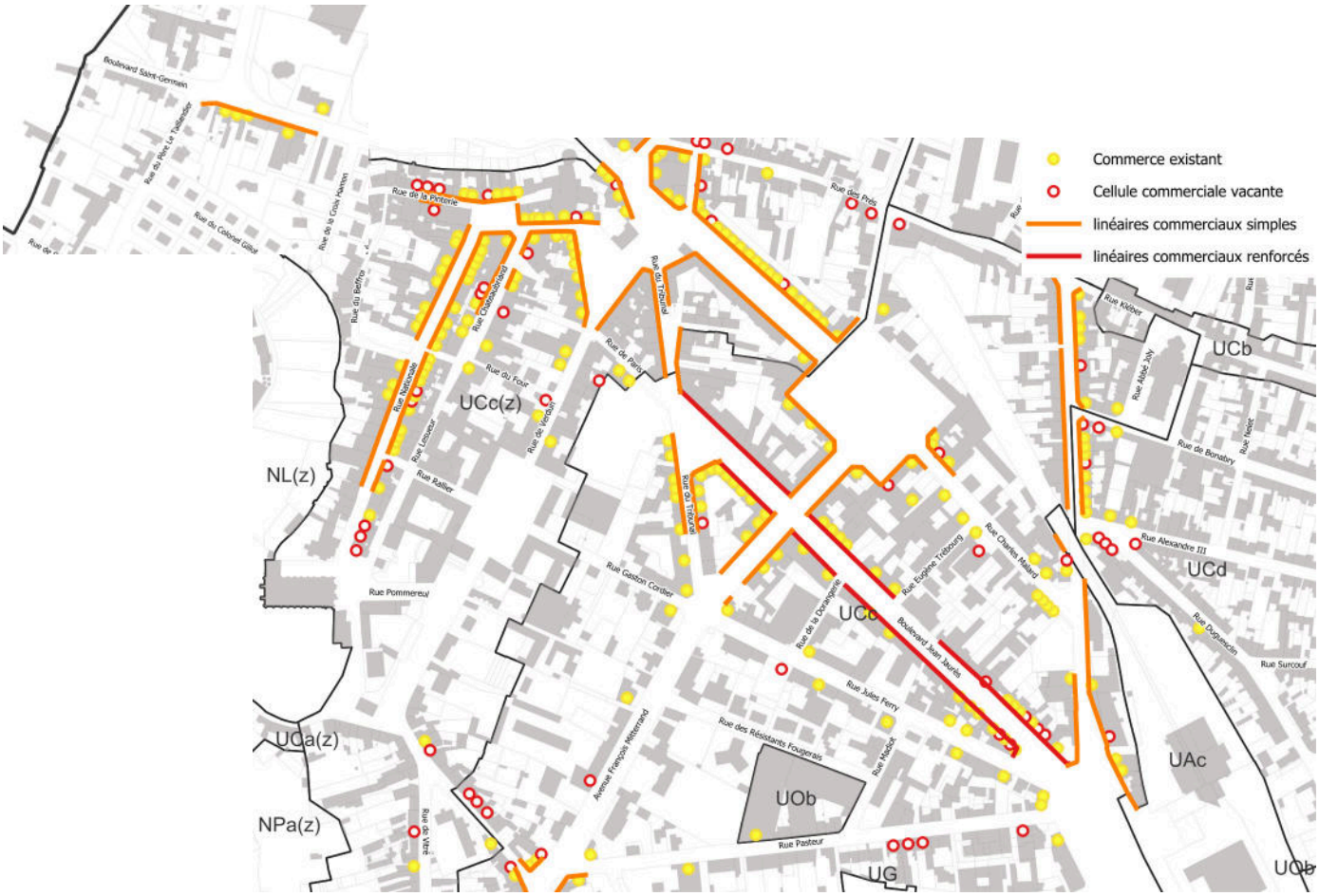
Spatialement :

- création d'un nouveau linéaire : Boulevard Saint-Germain, Place Raoul II.

- suppression du linéaire : rue C. Malard, milieu rue J. Jaurès devant l'ancienne banque de France, partie est de la place Carnot

- réduction du linéaire : carrefour du Croissant.

La cartographie ci-dessous fait apparaître en plus la situation commerciale actuelle (localisation des commerces en activité et des cellules commerciales vacantes).



La servitude de protection des commerces s'applique donc aux principales rues commerçantes du centre-ville et aux polarités commerciales périphériques (secteur du château, Carrefour Rue de Nantes / Rue de Laval). Les rues qui possèdent des implantations commerciales plus ponctuelles et espacées (Rue Jules Ferry, Rue de Verdun) ne sont donc pas concernées par cette mesure.

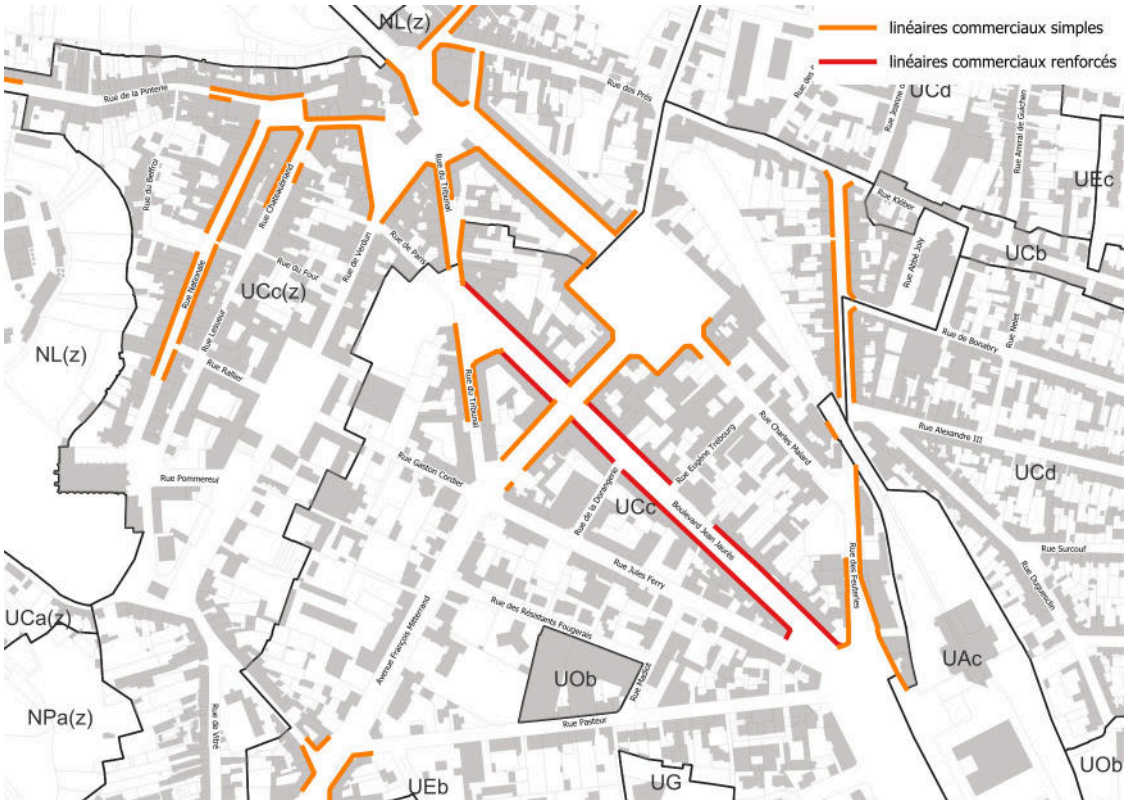
Réglementairement : le PLU distingue deux types de linéaires commerciaux, afin d'affiner la règle sur les obligations de création de commerces dans les nouvelles constructions.

<u>- linéaires commerciaux simples</u> : Pour les constructions neuves se réalisant à la place de cellules commerciales préexistantes, les rez-de-chaussée sur rue devront prévoir l'implantation de cellules commerciales sur au moins les 2/3 de la façade.

- cette règle est plus souple que l'ancienne règle car elle ne concerne que les parcelles déjà occupées par un commerce. Le renouvellement urbain conserve donc à minima l'offre commerciale existante, y compris en cas d'absence de cellules commerciales préexistantes.

- linéaires commerciaux renforcés : « Pour toutes les constructions neuves, les rez-de-chaussée sur rue devront prévoir l'implantation de cellules commerciales sur au moins les 2/3 de la façade »

- Cette règle correspond à l'ancienne règle, toutes les nouvelles constructions doivent donc intégrer des cellules commerciales. Elle concerne le boulevard Jean Jaurès, l'objectif est d'en faire un axe fort reliant le Forum et l'hyper-centre. Un projet d'aménagement et de requalification urbaine est prévu sur cette rue afin d'offrir des espaces piétons et de favoriser le développement de terrasses commerciales.



2. Limitation des implantations commerciales hors des centralités

Les règles présentées précédemment préservent la structure commerciale existante mais n'empêchent pas l'émergence de nouvelles offres commerciales sur le reste de la ville et notamment sur sa périphérie, pouvant alors concurrencer et affaiblir l'offre de proximité du centre-ville et des cœurs de quartier.

Pour éviter cette fragilisation potentielle du commerce de proximité existant, le PLU édicte des règles visant à renforcer les anciennes polarités commerciales en limitant les nouvelles implantations commerciales hors de ces dernières.

Ces règles édictent les principes suivants :

- Dans les pôles de proximité : implantation libre de nouveaux commerces, quel que soit sa superficie.

- Hors des pôles de proximité :

  - Pas de nouvelle implantation possible de « *commerce de proximité* », c'est à dire de commerces de moins de 300 m² et relevant de la destination «commerces et activités de service» (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma).

  - Extension et mise aux normes des commerces existants possibles si limitées/raisonnables.

  - Dérogation pour la zone d'activités de (classée en zone UAc) : deux cas de figure :

- Stations de distribution de carburants, concessionnaires automobiles et cafés hôtels restaurants.

- Cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale ou industrielle) (showrooms).

Extrait du règlement du PLU :

ARTICLE 13 - ENCADREMENT DES ACTIVITES COMMERCIALES (L151-16 DU cu)

Encadrement des nouvelles implantations commerciales :

L'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, de nouvelles cellules appartenant à la destination « commerces et activités de service », et d'une surface de plancher inférieure à 300 m², est seulement autorisée le long des rues appartenant aux périmètres de centralité et identifiées à ce titre sur le document graphique.

En dehors de ces rues identifiées, sont autorisées :

- les extensions des activités déjà existantes ou les installations de nouvelles activités au sein de locaux commerciaux existants.

- l'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, de nouvelles cellules appartenant à la destination « commerces et activités de service », d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

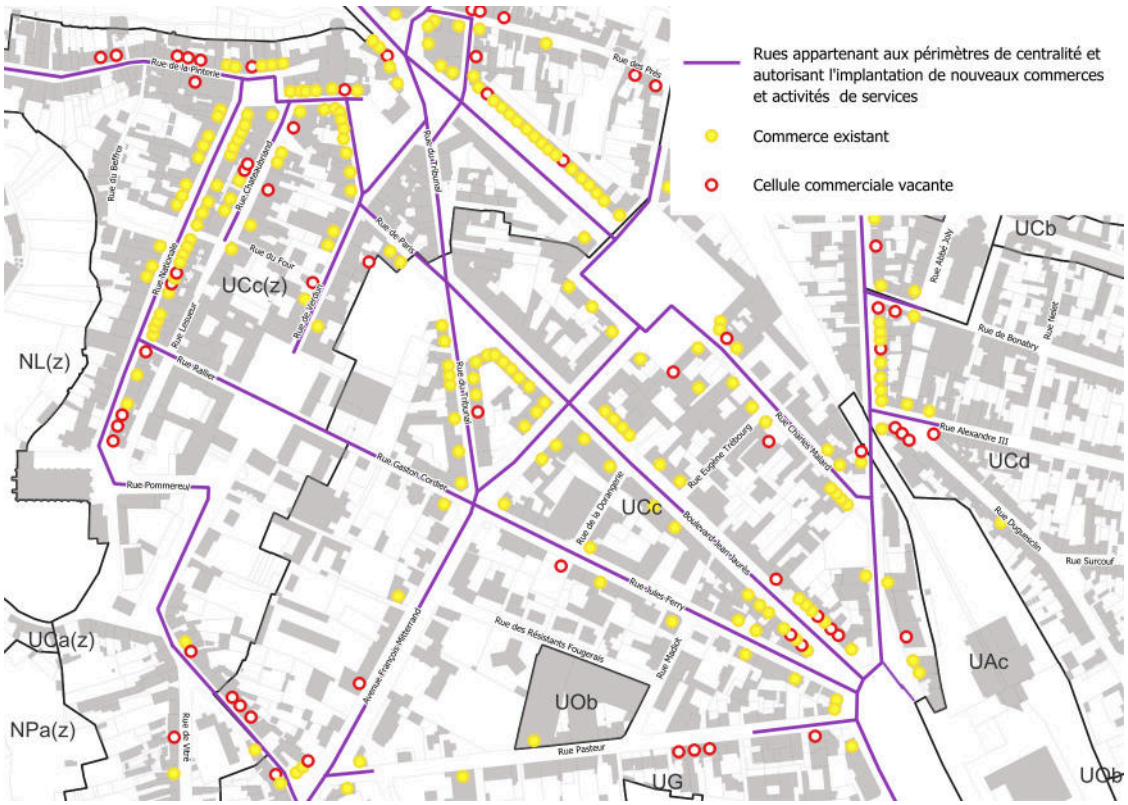
Ces dispositions concernent les activités commerciales et de service implantées de manière individuelle dans l'enveloppe urbaine, ou bien au sein d'un ensemble immobilier d'un seul tenant. *En cas de découpage de cellules à l'intérieur d'un même ensemble immobilier, chacune d'entre elles devra, en dehors des périmètres de centralités identifiés au document graphique, être supérieure ou égale à 300 m² de surface de plancher.*

En zone UAc, le seuil de 300 m² n'est pas exigé pour les activités suivantes :

- les stations de distribution de carburants, concessionnaires automobiles et cafés hôtels restaurants ;

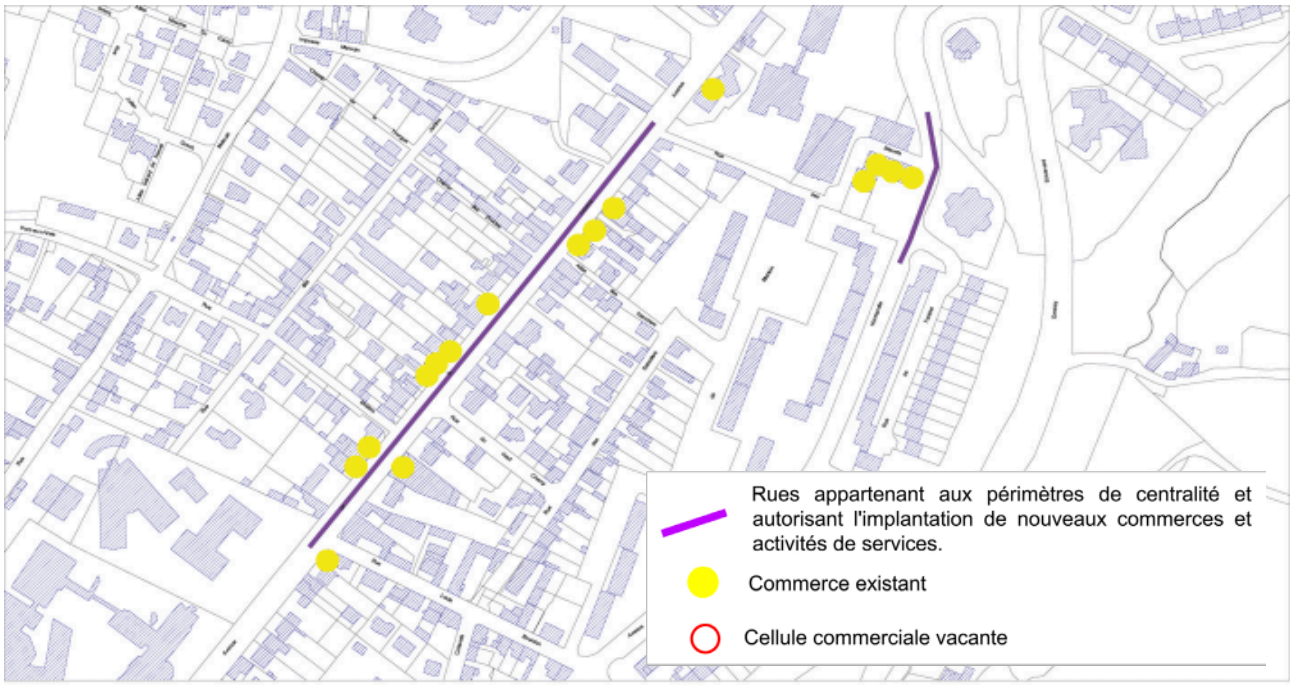
- la création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale ou industrielle) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

Les rues identifiées englobent l'ensemble des rues commerçantes du centre-ville (depuis la Place Aristide Briand jusqu'au Forum), mais aussi les axes d'entrée dans le centre-ville (rue de la Forêt, rue de Nantes et le site du Château. Ces périmètres de centralité permettent donc de favoriser la continuité commerciale le long de ces rues.



Sur les quartiers périphériques, trois polarités secondaires sont identifiées :

- rues de la Verrerie et Avenue de Normandie.
- Boulevard Saint-Germain.
- Rue Beauverger.







Ces dispositions sont synthétisées dans le tableau suivant :

	Rue appartenant aux centralités identifiées au PLU	Zone d'habitat hors centralité	Zone d'activités commerciale (UAc)	Zone d'activités artisanale et industrielle (UAi)
Commerce et activités de services de proximité (< 300 m²)	Implantation nouvelle autorisée	- Implantation nouvelle interdite. - extensions autorisées - installation en remplacement d'un commerce existant autorisée.	Implantation nouvelle interdite sauf dérogation pour : - stations-services, concessionnaires automobiles et cafés hôtels restaurants. - showrooms liés à une activité de production artisanale ou industrielle. - extensions autorisées - installation en remplacement d'un commerce existant autorisée.	Implantation nouvelle interdite.
Commerce et activités de services non qualifiées de proximité (> 300 m²)	Implantation nouvelle autorisée.			Implantation nouvelle interdite.
Activité artisanale (hors commerces de proximité), activité industrielle, activité tertiaire	Implantation nouvelle autorisée si compatible avec habitat		Implantation nouvelle autorisée.	

Synthèse du volet commercial

1. La règle de préservation des commerces par des linéaires commerciaux est conservée :

- Évolution des rues concernées :
  - Création d'un nouveau linéaire : Boulevard Saint-Germain, Place Raoul II.
  - Suppression du linéaire : rue C. Malard, milieu rue J. Jaurès devant l'ancienne banque de France, partie Est de la place Carnot
  - Réduction du linéaire : carrefour du Croissant.
- Assouplissement de la règle imposant la création de commerce en cas de démolition-reconstruction :
  - Règle initiale conservée sur la rue Jean Jaurès : obligation de création de commerces dans tous les cas de figure.
  - Règle assouplie sur les autres rues : obligation de réaliser un commerce en cas de cellule commerciale préexistante.

2. Création d'une nouvelle règle sur les polarités commerciales, interdisant l'implantation de nouveaux commerces de moins de 300 m² hors du centre-ville et des polarités périphériques (rues de la Verrerie et Avenue de Normandie, Boulevard Saint-Germain, Rue Beauverger).

Tous les commerces de moins de 300 m² existants peuvent évoluer (extensions) ou bien être repris par une nouvelle activité commerciale, dans et hors des polarités. Les commerces de plus de 300 m² s'implantent librement.

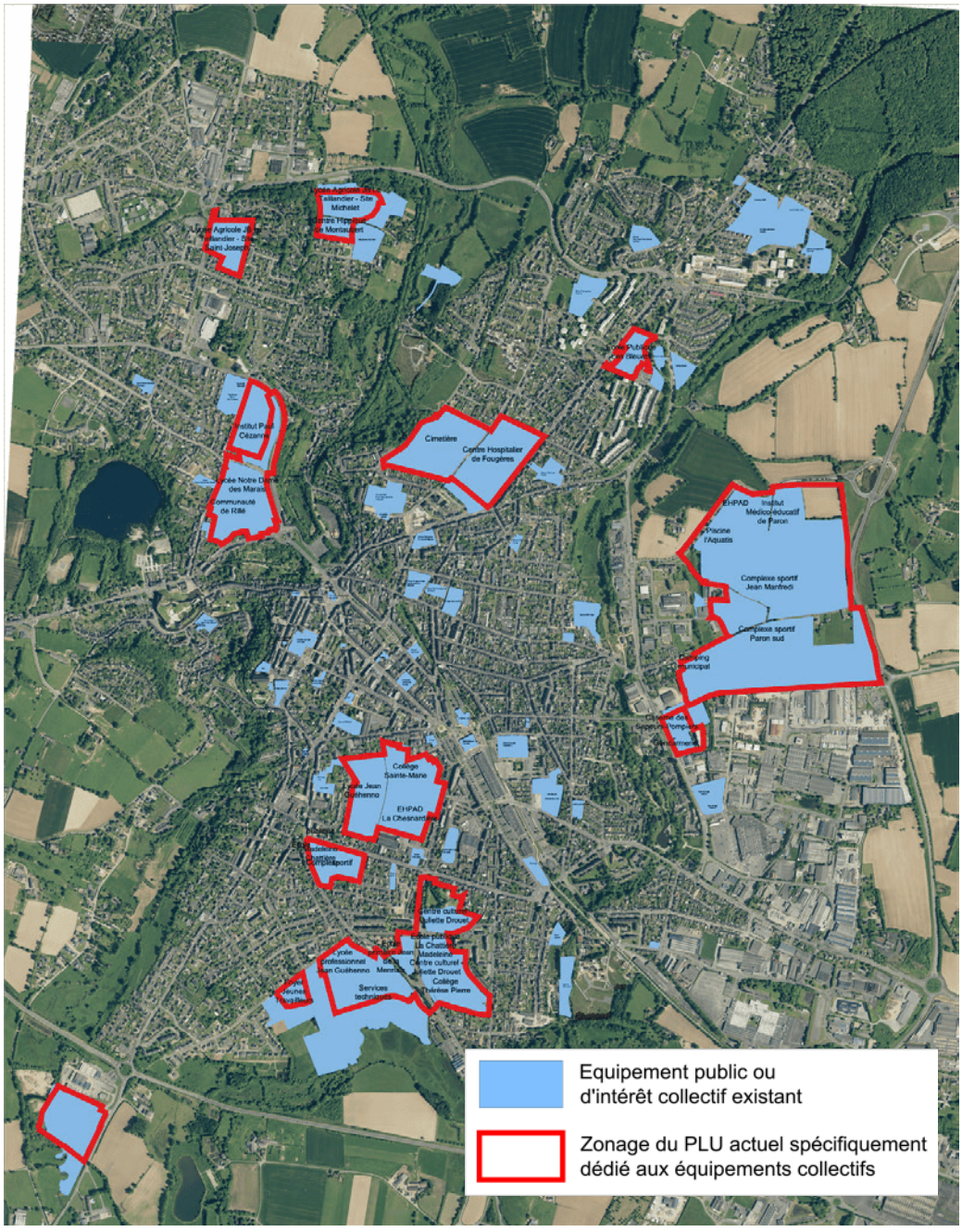
1.3.3. Développer les services et les équipements

En complémentarité des équipements existants, la ville s'attache à garantir un nombre d'équipements suffisants et adaptés aux besoins de toute sa population (petite enfance, personnes âgées…).

La commune possède déjà une offre d'équipements publics très complète localisée dans le centre-ville mais aussi sur sa périphérie pour les plus récents ou ceux nécessitant un foncier conséquent. **Le PLU affirme la volonté de conserver cette offre diversifiée d'équipements collectifs sur la ville-centre**.

Cette orientation est déjà opérante dans l'ancien PLU qui possède une dizaine de zones UG spécifiquement dédiées à l'implantation et au développement d'équipements collectifs, à l'exclusion d'autres usages tels que l'habitat par exemple. Ces zones englobent les principaux équipements existants tels que le centre hospitalier, les équipements scolaires ou bien les équipements sportifs.

Par ailleurs, le développement de la fibre optique est en cours sur la ville et se poursuit.



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

1.4.1. Contexte démographique et perspective de développement :

*** Perspective de développement pour le territoire de Fougères :**

En décembre 2023, l'INSEE a publié une étude prospective destinée à imaginer le développement démographique de la région Bretagne jusqu'en 2050.

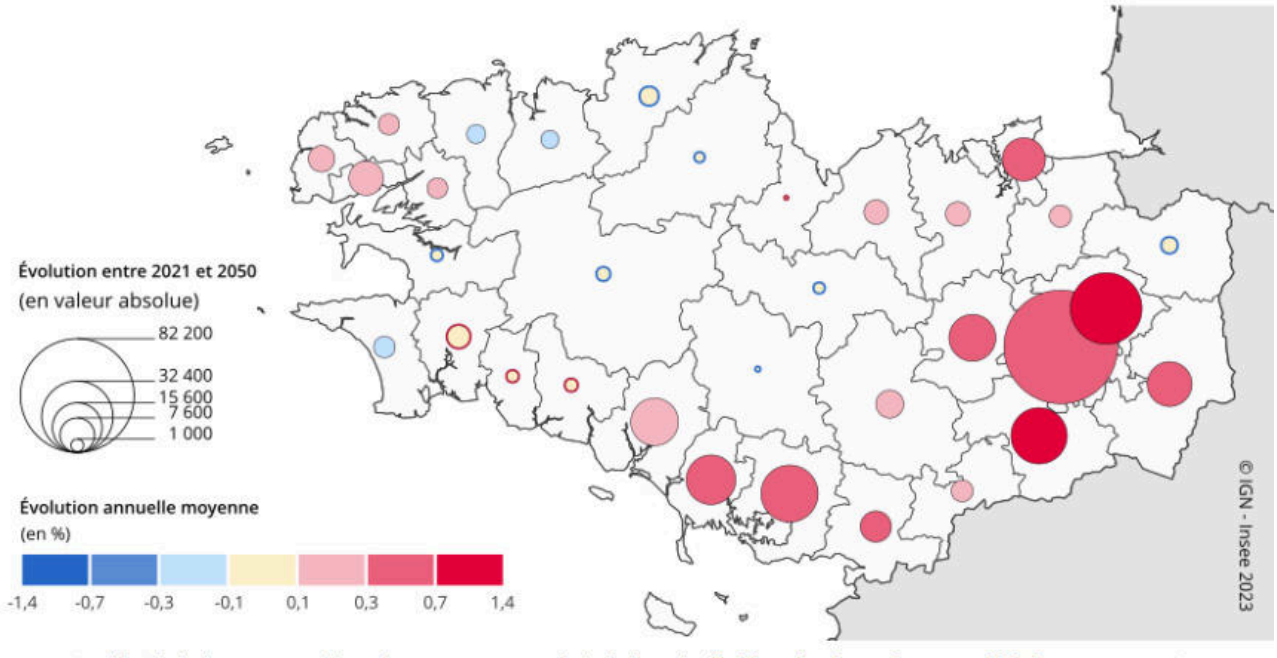
Cette étude met en avant **un scénario** qui induirait un gain de 257 000 personnes supplémentaires d'ici 2050. La population augmenterait continuellement sur la période, à un rythme 3,5 fois plus élevé que la croissance nationale (+0,25 % par an en moyenne, contre +0,08 % pour la France métropolitaine).

Cet accroissement reposerait exclusivement sur un solde migratoire positif, se maintenant autour de +20 000 habitants par an en Bretagne sur toute la période. À l'inverse, le solde naturel serait négatif chaque année dès le début de la période.

La croissance de la population s'accompagnerait d'un net vieillissement. Une fécondité basse et une espérance de vie en hausse, ainsi que l'avancée en âge des générations issues du baby-boom, modifieraient nettement la répartition par âge de la population. Le nombre de seniors augmenterait sensiblement, alors que le nombre de personnes en âge de travailler serait en baisse.

L'évolution de la population ne serait pas homogène dans la région. Tandis que la majorité des territoires gagnerait des habitants, certains secteurs géographiques connaîtraient une évolution démographique plus atone, voire négative. La quasi-totalité des territoires de l'est de la région, ainsi que ceux de la pointe nord-ouest du Finistère, verraient leur population augmenter.

Figure 1 – Évolution démographique entre 2021 et 2050 : projections de population dans les territoires bretons selon le scénario central



D'après ce scénario, le territoire de Fougères verrait sa population diminuer entre 2021 et 2050 (de -0,08 %), le solde migratoire ne suffisant pas à compenser, du moins sur la durée, le solde naturel négatif.

La population âgée de moins de 18 ans diminuerait, le constat serait le même pour les personnes âgées de 18 à 64 ans, avec néanmoins des écarts moins importants par rapport à l'évolution projetée pour l'ensemble de la Bretagne. La croissance du nombre d'habitants âgés de 65 ans ou plus serait moins forte qu'à l'échelle régionale.

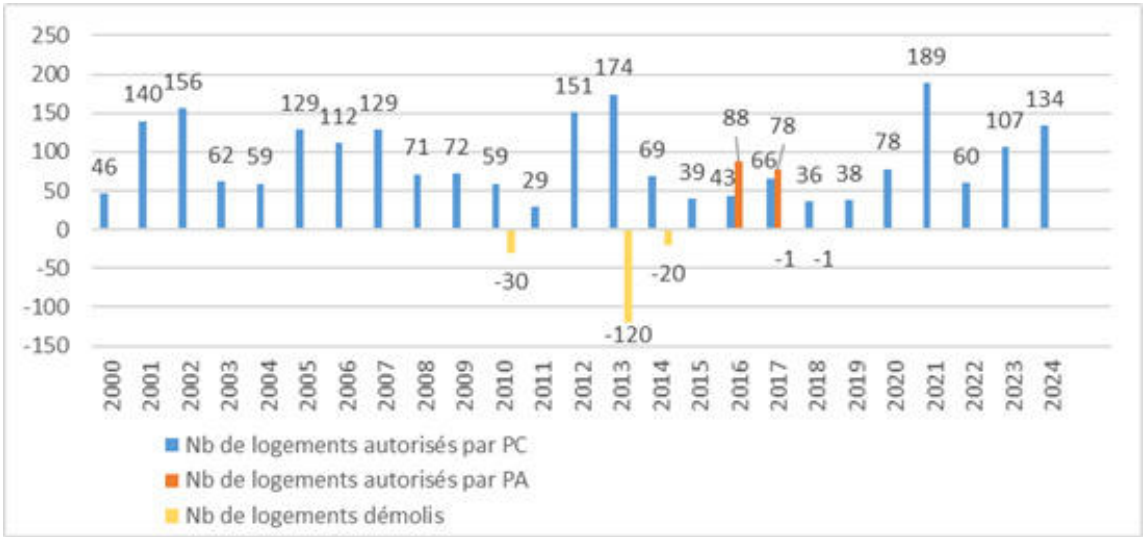
Malgré ces perspectives, il faut noter que la ville de Fougères a connu une augmentation de sa population sur les derniers recensements, avec un taux d'évolution annuel moyen de la population de 0,34 % sur la période 2015-2021.

*** Contexte démographique actuel sur Fougères :**

Le contexte démographique a fortement changé par rapport à la situation qui était en vigueur lors de l'élaboration du PLU précédent. La ville perdait alors des habitants au profit des communes voisines, notamment en raison de la superficie du territoire communal qui n'a pas permis de répondre à la demande de terrains en lotissements, émanant principalement des jeunes ménages.

Aujourd'hui, la ville retrouve une dynamique de croissance, liée à un solde migratoire largement positif. Cette croissance sur les 5 dernières années a été portée par une forte baisse du taux de vacance qui complète la construction de nouveaux logements. Ces deux processus ont permis un gain de +396 résidences principales en 5 ans, entre 2013 et 2018.

L'analyse du rythme de construction sur la période 2010-2024 indique de très fortes variations dans le rythme des **1272 logements autorisés**, avec des pics sur les années 2012 et 2013 liés à la construction d'hébergement collectifs pour personnes âgées (EHPAD de Paron de 90 lgts en 2012, et résidence séniors Saint Joseph de 128 lgts en 2013).



Nombre de logements autorisés par année sur la commune (source : mairie et données SDES)

Hors logements spécifiques pour séniors en EHPAD, la moyenne des logements construits sur 15 ans est donc de **84,8 logements/an** (**96,4** logements/an sur les cinq premières années, et **79** logements/an sur les dix suivantes).

Cette production de logements a été contrebalancée par des démolitions de logements (-30 en 2010 pour l'opération ANRU, -120 en 2013 sur le site de l'Annexe, et -20 sur l'EHPAD de la Chenardière). Le gain de logements sur les quinze dernières années est donc réellement d'environ **1100 logements** (880 sans les logements pour personnes âgées en EHPAD).

En conclusion la commune a connu un rythme de constructions assez élevé qui a été en partie effacé par des opérations de démolitions de logements inadaptés, ce bilan positif se combinant à la mobilisation de logements vacants pour accompagner le développement démographique.

1.4.2. Prospective démographique pour le PLU :

1ere étape : rappel des objectifs du PLH :

Le dernier PLH en vigueur sur le territoire de Fougères Agglomération s'est appliqué sur la période 2011-2016.

Un nouveau PLH a été approuvé (délibération du 27 septembre 2021).

Ce PLH détermine différents scénarii de croissance démographique à l'horizon 2026, pour retenir celui d'une **croissance démographique de 1% par an pendant 6 ans.** Cet objectif induit l'accueil de **5 660 habitants supplémentaires en 10 ans** (période 2016-2026), ce qui nécessite la production de **328 logements par an** sur Fougères Agglomération entre 2021 et 2027.

Pour la **ville de Fougères**, l'objectif est de produire **750 logements sur 6 ans**, soit un rythme de **125 nouveaux**

logements par an. Cette production doit induire 165 logements sociaux, soit 22% de la production totale de logements. Ces chiffres sont transposés à la période 2025-2035 compte tenu de la date d'approbation du PLU.

2ème étape : établissement de scénarios de croissance et analyse des incidences en termes de besoins en logements :

Le PLU est un outil de planification qui peut être appliqué pendant 10 ans avant de devoir être réétudié. Il semble nécessaire de réaliser une simulation sur une période d'une dizaine d'années, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour amener Fougères à la période 2035 dans une logique de développement durable.

Avant de déterminer des scénarios de développement, il convient d'intégrer le point mort qui est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante. Le « point mort » ne rend pas seulement compte d'un nombre de ménages supplémentaires à loger, mais prend également en considération deux facteurs importants influant sur le parc de résidences principales disponibles pour ces nouveaux ménages : le renouvellement du parc de logements, ainsi les variations du parc des logements occasionnels et de la vacance.

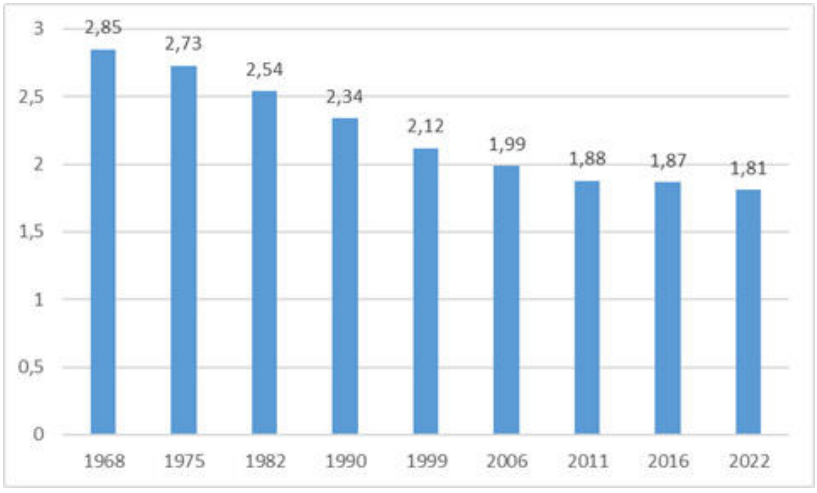
Pour calculer ce « point mort », il est nécessaire de disposer, à deux dates antérieures, de plusieurs variables :

- deux indicateurs d'ordre démographique : la population et la taille moyenne des ménages pour calculer le nombre de ménages aux deux dates et ainsi évaluer l'effet du desserrement
- des indicateurs relatifs au fonctionnement du parc de logements : la variation du nombre de logements et la construction neuve pour estimer le renouvellement, c'est-à-dire les fluctuations dues aux transformations et aux disparitions en dehors de la construction neuve
- la vacance et les résidences secondaires et logements occasionnels car ils « consomment » aussi des logements et participent à la fluidité du marché ; il faut donc les intégrer aux calculs.

- Desserrement :

Le desserrement des ménages L'un des principaux moteurs des besoins en logement réside dans le desserrement des ménages. Ce phénomène est lié à l'évolution des modes de vie, marquée par le vieillissement de la population, une augmentation des séparations ou encore un départ plus tardif des jeunes du foyer parental. Ainsi, même en l'absence de croissance démographique, le nombre de ménages continue d'augmenter.

Le graphique ci-dessous représente l'évolution du taux d'occupation des ménages à Fougères, qui n'a cessé de décroître entre 1968 et 2022. On peut ainsi faire des simulations à l'horizon 2035, puis en déduire un besoin en logements à construire pour compenser ce desserrement des ménages.



Evolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 (Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2011 au RP2022 exploitations principales)

Pour tenir compte du ralentissement de ce processus observé depuis quelques années, il est proposé de retenir une hypothèse de diminution du taux d'occupation de 0,06 sur les 10 prochaines années (passage de 1,81 à 1,75 habitants par logements). Ainsi, pour maintenir la population des ménages de 2022 avec une taille moyenne des ménages estimée à 1,75, le besoin en logements est de 26,5 logements par an.

2022		2035		2022-2035 (13 ans)	Annuel
Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Besoin en llogements pour pallier le desserement des ménages	
19824	1,81	19824	1,75	344	26,5

- Le renouvellement du parc

Les besoins liés au renouvellement du parc de logements correspondent aux logements nécessaires pour compenser d'éventuelles sorties du parc (logements devenus vétustes, voués à la démolition ou ayant changé d'usage). L'évolution du parc de logement à Fougères entre 2016 et 2022 correspond à une augmentation de 310 logements d'après les données de l'INSEE. Sur la même période, 247 logements ont été commencés, d'après les données de SITADEL. Sur la période 2016-2022 on enregistre donc à un gain de 63 logements soit 10,5 logements par an. Il n'y a donc pas de sortie du parc de logement mais plutôt des logements créés par division de grands logements ou changement d'usage.

2016	2022	2016-2022			Annuel
Nombre de logements	Nombre de logements	Evolution du parc de logements	Nombre de logements commencés	Renouvellement du parc de logements	Renouvellement du parc de logements
11934	12244	310	247	63	10,5

- La variation de la vacance et des logements occasionnels

L'analyse du nombre de logements vacants à Fougères entre 2016 et 2022 montre une diminution de 267 logements vacants sur la période, soit une résorption moyenne de 44,5 logements vacants par an. Dans le même temps, le nombre de logements secondaire et occasionnel a augmenté de 29 logements supplémentaires. Ainsi la variation du nombre de logements vacants et secondaire et occasionnel de 2016 à 2022 est de - 238 logements soit une diminution de 40 logements par an.

2016	2022	2016-2022	2016	2022	2016-2022	2016-2022	Annuel
Nombre de logements vacants		Evolution du nombre de logemetns vacants	Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels		Evolution du nombre de résendences seecondaires et logements occasionnels	Variation du nombre de logements vacants, résidences secondaire et logements occasionnels	
1302	1035	-267	203	232	29	-238	-40

On peut estimer que la forte résorption de la vacance sur la période 2016-2022 va tendre à ralentir, le nombre de logements vacants restants étant plus faible. On peut alors considérer une moyenne de 22 logements vacants remis sur le marché par an pour la période 2025-2035, soit 220 sur la décennie.

Quant à l'évolution du nombre de logements occasionnels, on peut conserver une valeur proche de celle observée sur la période 2016-2022 en considérant une augmentation de 6 logements occasionnels par an pour la période 2025-2035.

Ces hypothèses permettent d'estimer une diminution annuelle du nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels pour la période 2025-2035 de 16 logements.

A partir de ces données, on peut calculer le point mort :

2022-2035			2022-2035	Annuel
Besoin en logements pour pallier le desserrement des ménages	Renouvellement du parc de logements (hypothèse : rythme identique à 2016-2022)	Variation du nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels	Point mort	Point mort
344	136,5	-208	0	0

A Fougères, le renouvellement du parc ainsi que la variation du nombre de logements vacants, secondaireset occasionnels compensent donc le besoin en logements issus du desserrement des ménages.

Afin de déterminer le besoin en logements sur la période du PLU de 2025 à 2035, il faut maintenant déterminer le besoin en logement issu de l'effet démographique.

Pour rappel, les évolutions démographiques observées sur les 5 derniers recensements sont les suivantes :

	2018	2019	2020	2021	2022
Population communale et évolution par rapport à l'année précédente	20528 hts +0,54 %	20595 hts +0,32 %	20505 hts -0,44 %	20653 hbt +0,72 %	20602 hts -0,25 %

Le tableau prospectif suivant applique différents taux de croissance annuelle (scénario de croissance) pour une taille moyenne des ménages de 1,75.

	2035	2022-2035		2022-2035	Annuel	2025-2035
Taux de croissance annuel	Population des ménages	Evolution de la population	Besoin en logements pour pallier l'évolution de la population	Besoin global en logements		
0,0 %	19824	0	0	0	0	0
0,5 %	21152	1328	759	759	58,5	585
1 %	22556	2732	1561	1561	120	1200
1,5 %	24057	4233	2419	2419	186	1860

Ce tableau permet donc d'établir une corrélation entre différents scénarios de croissance démographique et un rythme de logements à construire pour accueillir ces nouveaux habitants.

Le PLH de la communauté d'agglomération de Fougères, établi pour la période 2021-2026, a déterminé un objectif de production de 125 logements/an pour la commune de Fougères (328 logements par an pour les 29 communes). Dans le PLH, la production de logement tient compte de la résorption de la vacance. Or le calcul du besoin de logement réalisé ici prend en compte le point mort calculé avec une résorption de la vacance de 220 logements sur la période 2025-2035. Ces 220 logements sont donc à ajouter au besoin de logement global du tableau prospectif afin de pouvoir comparer les chiffres avec ceux du PLH.

Le tableau de prospective démographique permet de dégager trois scénarios :

- **un scénario bas** autour d'un taux de croissance annuel de **0,5 %**.

Ce scénario correspond à un développement fortement impacté par le phénomène de décohabitation, un tiers des logements étant absorbé par ce processus. Le gain sur 10 ans d'un millier d'habitants ne répond pas aux besoins de la commune pour le renouvellement de la population, ni aux objectifs fixés à l'échelle intercommunale.

- **un scénario intermédiaire** autour d'un taux de croissance annuel de **1 %**

Ce scénario s'inscrit dans une logique légèrement supérieure aux tendances passées en termes de croissance démographique (+0,72 % sur le dernier recensement le plus favorable). Il est légèrement supérieur à l'objectif de construction fixé par le PLH (125 logts/an).

- **un scénario haut** autour d'un taux de croissance annuel de **1,5 %**

Ce scénario porte la commune à des seuils démographiques d'environ 25000 habitants en 2035 (population municipale), ce qui s'approche du seuil de 26 000 habitants observé au début des années 60. Ce scénario reste compatible avec les capacités d'accueil de la commune en termes d'équipements collectifs (scolaires, sportifs et culturels), mais peut avoir des incidences fortes en termes de modification du paysage urbain et de consommation foncière.

Le PLU retient un scénario médian de construction de 130 logements par an, correspondant à une croissance annuelle de 0,9 % sur 10 ans, ce qui porte la population de fougères à environ 23147 habitants (population municipale) **en 2035**. Ce choix repose sur la compatibilité avec l'objectif du PLH et le SCOT en vigueur au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU mais également de plusieurs réalités. Fougères est la troisième ville d'Ille-et-Vilaine et représente la ville-centre de l'Agglomération. A ce titre elle concentre une grande partie des infrastructures médicales, culturelles, d'éducation et d'enseignement supérieur, sportives et commerciales. Elle se positionne également comme un bassin d'emploi, qui, du fait du vieillissement de la population et donc de

l'augmentation des départs en retraite, va pouvoir attirer une forte population en âge de travailler. L'amélioration de la mobilité avec notamment la création du Pôle d'échanges multimodal de Fougères, développe une meilleure connexion à l'échelle de l'agglomération et du Pays de Fougères permettant d'attirer une nouvelle population. De même, la connexion entre Fougères et la métropole rennaise et l'hypothèse d'un retour du train sont également des leviers pour favoriser l'arrivée d'une nouvelle population.

Le besoin global en logement avec une croissance démographique de 0,9 % :

2022	2035	2022-2035	2022-2035	2022-2035	Annuel	2025-2035
Population des ménages	Population des ménages	Evolution de la population sur 13 ans	Besoin en logements pour pallier l'évolution de la population	Besoin global en logements		
19824	22273	2449	1400	1400	108	1080

Sur la période 2025-2035, il est donc nécessaire de produire 1080 auxquels s'ajoutent les 220 logements correspondant à la résorption de la vacance, soit 1300 logements.

Le PLU doit donc prévoir la construction d'environ **1300 logements sur 10 ans** pour accompagner cette croissance démographique.

	Nombre d'habitants en 2022	Gain d'habitants (2016-2022)	Hausse du parc de logements (2016-2022)
Fougères	20 602 hts	+408 hts (+0,3 %/an)	+310 lgts (+52 lgts/an)
Fougères Agglo	56 226 hts	+835 hts (+0,25 %/an)	+811 lgts (+135,2 lgts/an)
Total communes Fougères Agglo hors Fougères	35 624 hts	+427 hts (+0,20 %/an)	+502 lgts (+83,6 lgts/an)
Secteur PLH Fougères	33 333 hts	+911 hts (+0,47 %/an)	+702 lgts (+117 lgts/an)
Total communes secteur PLH Fougères hors Fougères	12 731 hts	+503 hts (+0,69 %/an)	+392 lgts (+65,3 lgts/an)

La commune de Fougères représente en 2022 environ 62 % des habitants du **secteur de Fougères défini au PLH**, mais porte seulement 40 % de son développement démographique et 44 % de la production de logements sur la période 2016-2022.

Par rapport à **Fougères Agglomération**, la commune de Fougères représente 36,6 % du nombre d'habitants, 48,8% de son développement démographique et 38,2 % de la production de logements.

L'objectif de construction de 130 logements par an inscrit dans le PLU et reprenant celui du PLH s'inscrit donc bien dans la démarche enclenchée à l'échelle de l'intercommunalité de recentrer les secteurs de développement au plus près de la centralité Fougeraise pour renforcer l'offre de services et d'équipements de cette dernière, au profit de l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. Cet objectif de 130 logements/an représente 58 % des 224 logements annuels attendus par le PLH sur le secteur de Fougères, ce qui correspond au poids démographique actuel de la commune dans ce territoire de huit communes.

La prospective démographique estime à **265 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 10 ans par le phénomène de **desserrement familial** (passage de 1,81 à 1,75 personnes par logement d'ici 2035), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

Le PADD affiche un objectif de diversité dans les typologies offertes, ce afin de répondre à la demande des ménages qui souhaitent faire construire en maisons individuelles, tout en développant une offre alternative qui permette de fluidifier le marché avec des logements intermédiaires ou collectifs. La conservation d'une offre diversifiée permet d'éviter des phénomènes d'évolution démographique brusques liés à un modèle de développement monospécifiques des typologies de logements.

Concernant la **diversité des logements**, le PLU s'appuie sur les orientations d'aménagement et de programmation pour définir des densités minimales spécifiques dans les zones d'urbanisation futures, allant de 30 à 100 logements/ha selon les sites. Ces OAP ne définissent pas précisément des pourcentages de tel ou tel type de logements ; mais les densités minimales imposées garantissent une diversité dans la taille des logements, qu'ils soient individuels, groupés ou collectifs.

Enfin le PLU intègre des dispositions réglementaires permettant **une adaptation des logements existants** aux

nouveaux modes de vie mais aussi à **l'évolution des besoins** des habitants actuels de la commune, notamment les personnes âgées. Ces possibilités sont données par une adaptation des règles d'implantation et d'emprise au sol, afin de permettre des extensions sur les parcelles déjà urbanisées, notamment les plus contraintes.

1.4.3. Définition du projet de développement de l'habitat :

Les enjeux démographiques doivent être confrontés à la structure urbaine de la ville de Fougères : de nombreux logements anciens petits et vétustes, des espaces fonciers non bâtis rares.

Fougères entend ainsi jouer la carte du renouvellement urbain en favorisant des opérations d'habitat dense aux formes urbaines innovantes. La priorité que se donne la ville de Fougères est un solde positif et une réduction de la vacance.

Les politiques menées sur le front du logement reposent sur **trois propositions qui se succèdent par ordre de priorité** :

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

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

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

Les projets de constructions de nouveaux logements, qu'ils se réalisent en dent creuse comme en renouvellement urbain ou en extension d'urbanisation, devront répondre à un double enjeu souvent complémentaire :

- **une nouvelle typologie de logements** répondant à des besoins diversifiés (ex : petites résidences, maisons de ville, logements individuels superposés…).

- **une trame urbaine dense** permettant de s'inscrire dans une démarche vertueuse d'économie du foncier. Pour rappel, la consommation foncière de 2011 à 2021 était de 13,92 ha (11,05 ha pour le logement et 2,87 ha pour les équipements), avec une densité urbaine moyenne de 23,3 lgts/ha).

Cet objectif de densification s'accompagne d'une réflexion réglementaire afin de faciliter la réalisation de ces projets par une réglementation adaptée, notamment en matière d'obligations de stationnement.

1.4.3.1 Réduire la vacance et encourager la réhabilitation de logements anciens :

Cette politique déjà en œuvre sur la commune va se poursuivre dans les prochaines années à travers deux axes principaux : - la réhabilitation du patrimoine bâti de type logement social,

- la réhabilitation de logements anciens.

Constat :

Une étude spécifique menée en 2013-2014 a permis de caractériser la vacance sur Fougères :

- caractéristiques de la vacance : 1431 logements (12 % du parc), 80 % en collectif, principalement sur le parc ancien (50 % construits avant 1945) et sur les petits logements.

- vacance conjoncturelle (moins d'un an) : elle concerne 38 % de la vacance. La vacance structurelle est donc estimée à 858 lgts.

Bilan du dispositif actuel d'aide pour les logements vacants, qui s'applique dans le centre-ville : Sur la période 2017-2018, 4 projets ont été réalisés, 12 sont en cours de finalisation (PC déposé) et 15 sont en cours de montage. On peut donc considérer que cette opération permet la réhabilitation d'une quinzaine de logements vacants par an.

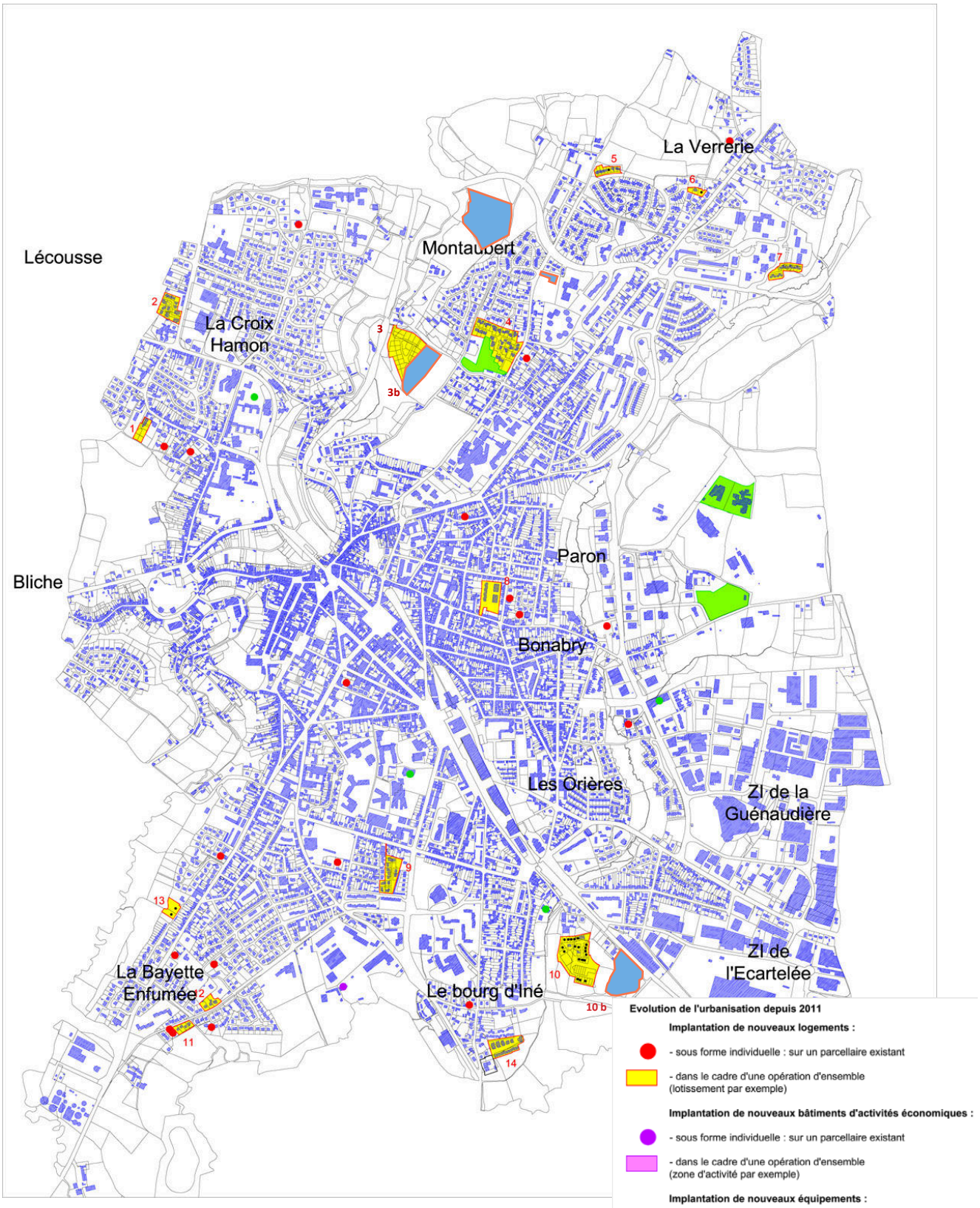
Objectif affiché dans le PLU :

Le PLU fixe un **objectif de mobilisation d'une trentaine de logements vacants par an**, ce qui permet de répondre à 23 % des besoins exprimés (130 logements/an). Cet objectif ambitieux permet d'arriver à un parc de 840 logements vacants d'ici 10 ans, soit environ 6,6 % du parc total projeté en 2035.

1.4.3.2. Favoriser la création de nouveaux logements en ville par des processus de densification et de renouvellement urbain :

*** Analyse du processus récent de développement urbain de Fougères :**

Conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR et actualisées dans le cadre de la loi ELAN, une analyse de la consommation foncière sur la commune a été effectuée dans le cadre du nouveau diagnostic de PLU. Cette analyse a porté sur la période 2011-2021, elle est détaillée dans le volet « diagnostic urbain » du rapport de présentation.



Localisation et nature des nouvelles constructions réalisées de 2011 à 2021

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

La densité moyenne des opérations de logements est proche de 23,3 logements/ha. Cette moyenne assez élevée masque toutefois de grandes disparités. Les 11 opérations les moins denses, à savoir des lotissements pavillonnaires classiques, ont consommé 7,04 ha (63,7 % de la surface) pour produire 103 logements (40 % du total de logements).

L'analyse indique que les principaux lotissements pavillonnaires, c'est à dire supérieurs à 10 logements, génèrent une densité comprise entre 11,9 et 15,7 logements/ha, donc inférieure à la valeur moyenne de 23,38 logements/ha observée pour l'ensemble du développement urbain. Pour dépasser ces valeurs voisines de 13-14 logements/ha, un autre modèle urbain doit être retenu pour les lotissements, avec des programmes de logements diversifiés proposant des logements individuels groupés, voir des logements semi-collectifs ou collectifs.

Les programmes de logements collectifs réalisés dans le centre-ville ont permis de compenser la densité plus faible de certaines zones pavillonnaires. Ces opérations affichent en effet des densités proches de 60-75 logements/ha.

La densité urbaine moyenne des opérations organisées de logements (c'est à dire sans tenir compte des implantations individuelles libres), **réalisées depuis 2011**, **est donc de 23,38 logements/ha.** Les opérations de logements collectifs réalisées à proximité du centre-ville permettent d'augmenter cette moyenne de 4-5 points, mais les opportunités foncières qui étaient présentes en 2011 n'existent plus à ce jour, ou tout au moins de manière beaucoup plus limitée. Il est donc nécessaire d'investir des espaces déjà urbanisés pour proposer des opérations de logements denses à proximité du centre-ville.

De 2021 à 2024, la production de logements au sein de deux lotissements et la création de la nouvelle usine de production d'eau potable et des réservoirs d'eau potable à engendré la consommation de 5,45 ha.

*** Mobilisation des capacités de construction identifiées dans les dents creuses, les espaces de faible densité et les sites de mutation urbaine :**

Conformément aux dernières évolutions législatives qui imposent une gestion plus économe des espaces naturels et agricoles dans les PLU, le PLU s'est préalablement attaché à inventorier les espaces urbains pouvant être densifiés ou bien pouvant muter, soit par un changement d'usage (friche d'activité par exemple), soit par renouvellement d'une trame bâtie peu dense.

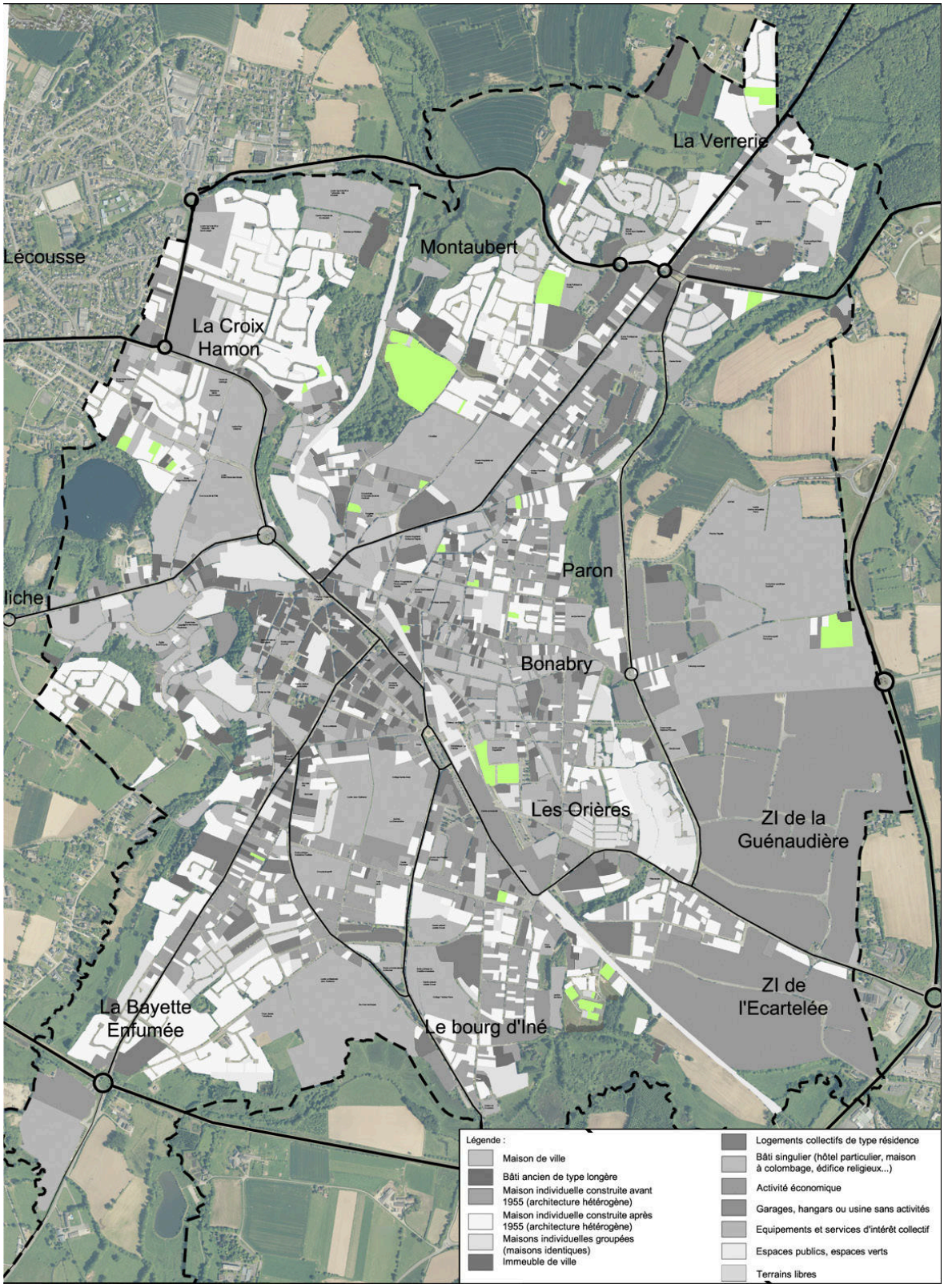
Pour mesurer ce potentiel, la démarche s'est déroulée en 3 étapes :

- étape 1 : identification du potentiel de construction sur les terrains libres
- étape 2 : identification du potentiel de densification au sein de la trame urbaine
- étape 3 : identification du potentiel de renouvellement urbain.

- Etape 1 : identification du potentiel de construction sur les terrains libres (dents creuses) :

Le diagnostic urbain a permis d'identifier ces potentialités dans les zones constructibles de l'ancien PLU reconduites dans le cadre du PLU, en tenant compte des permis de construire déposés.

Il reste **très peu d'espaces libres** au sein du tissu urbanisé, la majorité des sites identifiés sont concernés par des opérations en cours de réalisation (lotissement du Chemin de Fontaine la Chèze) ou programmées (projet Rue Mélouin).



- Terrains libres au sein de projets en cours d'urbanisation :

  - lotissement de la Placardière 1ere à 3ème tranches : 18 logements programmés.

  - lotissement du Chemin de Fontaine la Chèze : 12 lots encore disponibles





- Terrains libres au sein de projets programmés :

  - site rue Mélouin (1,03 ha) : projet de 28 logements.



- Terrains libres hors opération en cours :

  - site de la Chapelle Janson (0,88 ha) : potentiel de 26 logements (densité minimale de 30 lgts/ha imposée dans les OAP).

  - site de la Bayette Enfumée (1,3 ha) : potentiel de 39 logements.

Tableau de synthèse des capacités de construction sur les terrains libres (zones constructibles du PLU) :

Potentiel de logements au sein des projets en cours ou programmés	Potentiel de logements hors opérations en cours
58 lgts	65 lgts

- Etape 2 : identification du potentiel de densification au sein de la trame urbaine.

Ce potentiel est calculé sur les terrains qui sont déjà bâtis et dont la densité urbaine relativement basse permettrait l'implantation de nouvelles constructions complémentaires.

Le potentiel de logements pouvant potentiellement être produit par ce processus est plus difficile à estimer que celui sur des parcelles libres. La réalisation de constructions sur ces terrains dans les 12 prochaines années est beaucoup **plus hypothétique** pour plusieurs raisons :

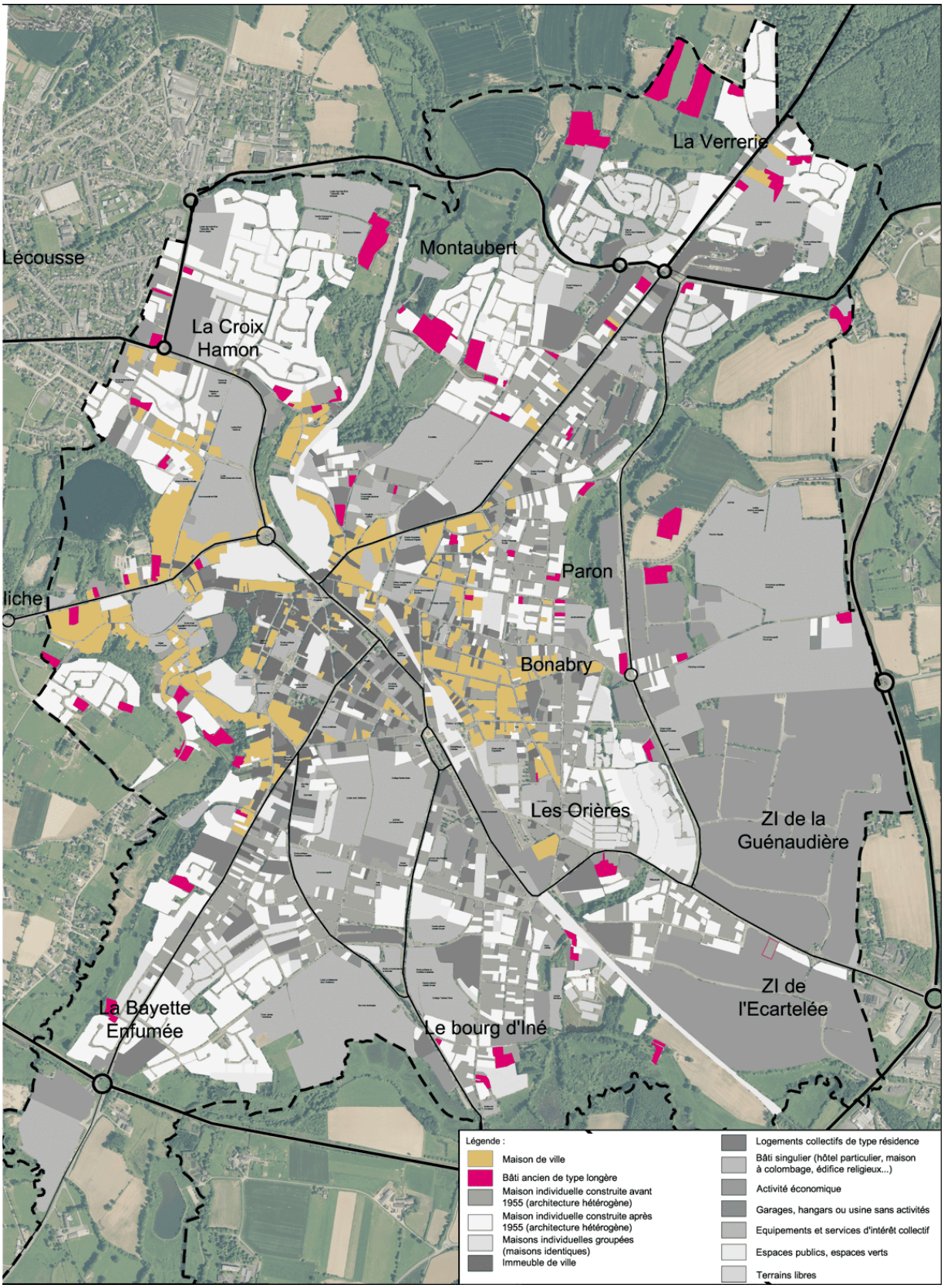
- ces parcelles appartiennent à des propriétaires privés qui habitent souvent sur le terrain identifié, l'implantation d'une nouvelle construction est donc dépendante de leur volonté, et de l'impact de celle-ci sur leur cadre de vie.

- ces parcelles se situent au sein d'espaces urbanisés, l'implantation de nouvelles constructions est donc dépendante des règles du PLU (densité autorisée, règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, hauteur maximale autorisée...).

L'analyse de l'urbanisation réalisée depuis 2006 (analyse de la consommation foncière) a permis d'identifier l'ensemble des constructions nouvelles qui se sont implantées sur la commune, et la nature de ces implantations (extension urbaine, densification, renouvellement urbain). Sur cette période, 17 maisons et 36 logements collectifs ont été construits par ce processus de densification, soit seulement 10 % des 538 logements construits sur la période.

Pour identifier ce potentiel futur, il convient de distinguer deux types de trame bâtie :

1. Les maisons de ville implantées le long des rues avec des cœurs d'îlots préservés en jardin, notamment sur le quartier de Bonabry.



Localisation de la trame d'habitat ancien (maisons de villes et longères)

Ces espaces bâtis ne sont pas favorables à l'implantation de nouvelles constructions selon un processus de Bimby (Build in my Back Yard). La trame bâtie est en effet déjà très dense et l'implantation des constructions en front de rue limite les accès aux jardins en second plan.

De plus, le PLU prend des mesures spécifiques sur le quartier de Bonabry pour préserver les cœurs d'îlots en empêchant des nouvelles implantations en second rideau.

2. Les maisons individuelles avec une distinction : les constructions antérieures à 1950 (en orange) composant un tissu urbain diversifié, et celles plus récentes (en jaune) majoritairement organisées en lotissements pavillonnaires (cf carte page suivante).

La trame pavillonnaire postérieure à 1950 est déjà très structurée et offre peu de potentialités de densification. La surface moyenne des terrains proche de 400-500 m² et l'implantation des maisons actuelles au centre de la parcelle ne permettent pas l'accueil de nouvelles constructions. Dans certains quartiers de Fougères (La Bayette Enfumée, le Bourg d'Iné), certains terrains de plus grande surface offrent toutefois des espaces non bâtis plus favorables.

La trame bâtie datant d'avant 1950 présente des potentialités plus importantes par ses formes de parcelles plus variées mais aussi ses implantations en limite de parcelle et non au cœur de celle-ci. Pour autant, les surfaces de ces parcelles sont très majoritairement inférieures à 500 m², limitant ainsi les possibilités d'implantations nouvelles.

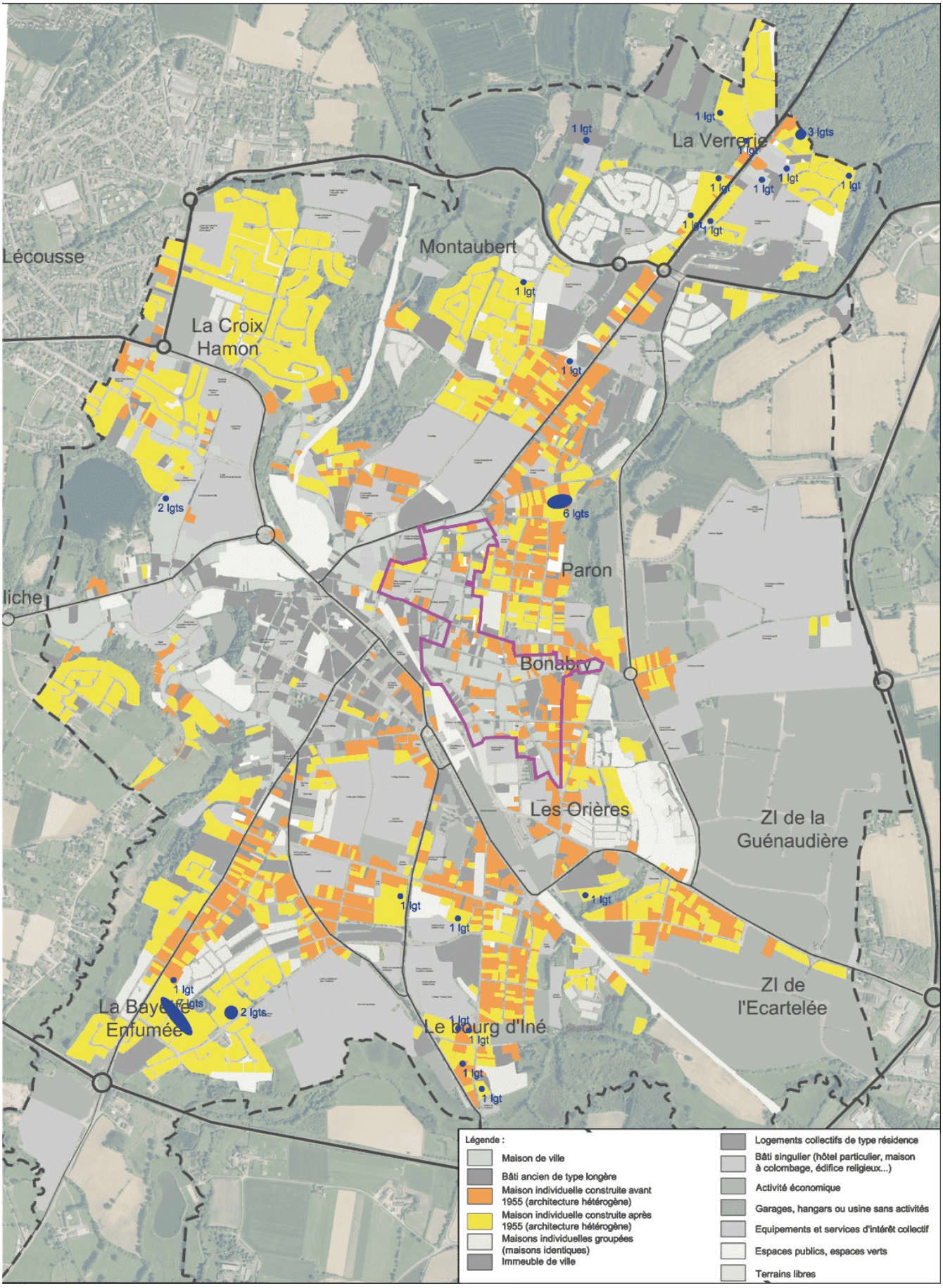
Une analyse détaillée a permis **d'identifier 25 sites de densification potentielle**, présentant un **potentiel estimé à environ 38 logements** (cf carte page suivante)**.**

Parmi les 25 sites, 23 sites correspondent à des espaces restreints permettant l'implantation d'une seule construction au sein d'une trame urbaine de logements individuels, voire deux ou trois constructions. Ces 23 sites représentent un potentiel total de 25 logements.

Les deux autres sites correspondent à des ensembles fonciers plus grands qui nécessitent une réflexion globale sur plusieurs parcelles permettant de produire plusieurs logements (estimation de respectivement 6 et 7 logements).



Principaux secteurs de densité bâtie basse pouvant accueillir des processus de bimby.



Périmètre zone UCd Bonabry interdisant les constructions en second rideau.

Tableau de synthèse des capacités de construction sur les terrains libres (zones constructibles du PLU) et sur les terrains de faible densité :

Potentiel de logements sur les terrains libres		Potentiel de logements par densification (bimby)
Potentiel de logements au sein des projets en cours ou programmés	Potentiel de logements hors opérations en cours	
58 lgts	65 lgts	38 lgts

- Etape 3 : identification du potentiel de production de logements par renouvellement urbain.

Concernant les capacités de production de logements par des opérations de renouvellement urbain ; le diagnostic urbain et architectural a permis d'identifier des sites d'enjeux selon deux catégories :

- **des friches d'activités ou d'équipements** présentant un enjeu pour la collectivité de par la qualité architecturale de la construction ou bien de par le foncier associé, souvent situé à proximité immédiate du centre-ville (en violet).

• une dizaine de sites sont ainsi identifiés. Certains sites font l'objet de prescriptions pour encadrer les conditions de leur évolution en définissant notamment une densité urbaine minimale (OAP sectorielle). D'autres sites sont concernés par des prescriptions visant à préserver leurs éléments patrimoniaux (protection au titre du bâti majeur ou remarquable). Enfin, une OAP patrimoniale a ainsi été réalisée sur le site de l'ancienne Bourse du travail rue Charles Malard. Ces réflexions démontrent la nécessité d'intervenir sur un foncier plus large pour permettre une réelle mise en valeur de ces constructions.

	Classement au PLU	Prise en compte dans les OAP sectorielles	Prise en compte au titre du patrimoine
Ancien hôtel des ventes	Zone UCd		
Ancienne usine rue Chanzy	Zone UCd	OAP	
Ancien patronage de Bonabry	Zone UCd		
Bourse du travail	Zone UCc		Bâti majeur + OAP
Gymnase de la Dorangerie	Zone UCc		
Ancien garage automobile rue Jules Ferry	Zone UCc		Bâti remarquable
Usine Minelli	Zone UOb	OAP	Bâti majeur
Usine Bertin	Zone UOb	OAP	Bâti majeur
Usine Brionne et Brétéché	Zone UCa		Bâti remarquable
Usine JB Martin	Zone UOb	OAP	

Parmi les 9 sites de renouvellement urbain identifiés au stade du PADD, 4 sont concernés par des demandes d'autorisation de construire déposées ou programmées à court terme, permettant la réalisation de 279 logements:

- permis au 2 rue de la Dorangerie: 42 logements

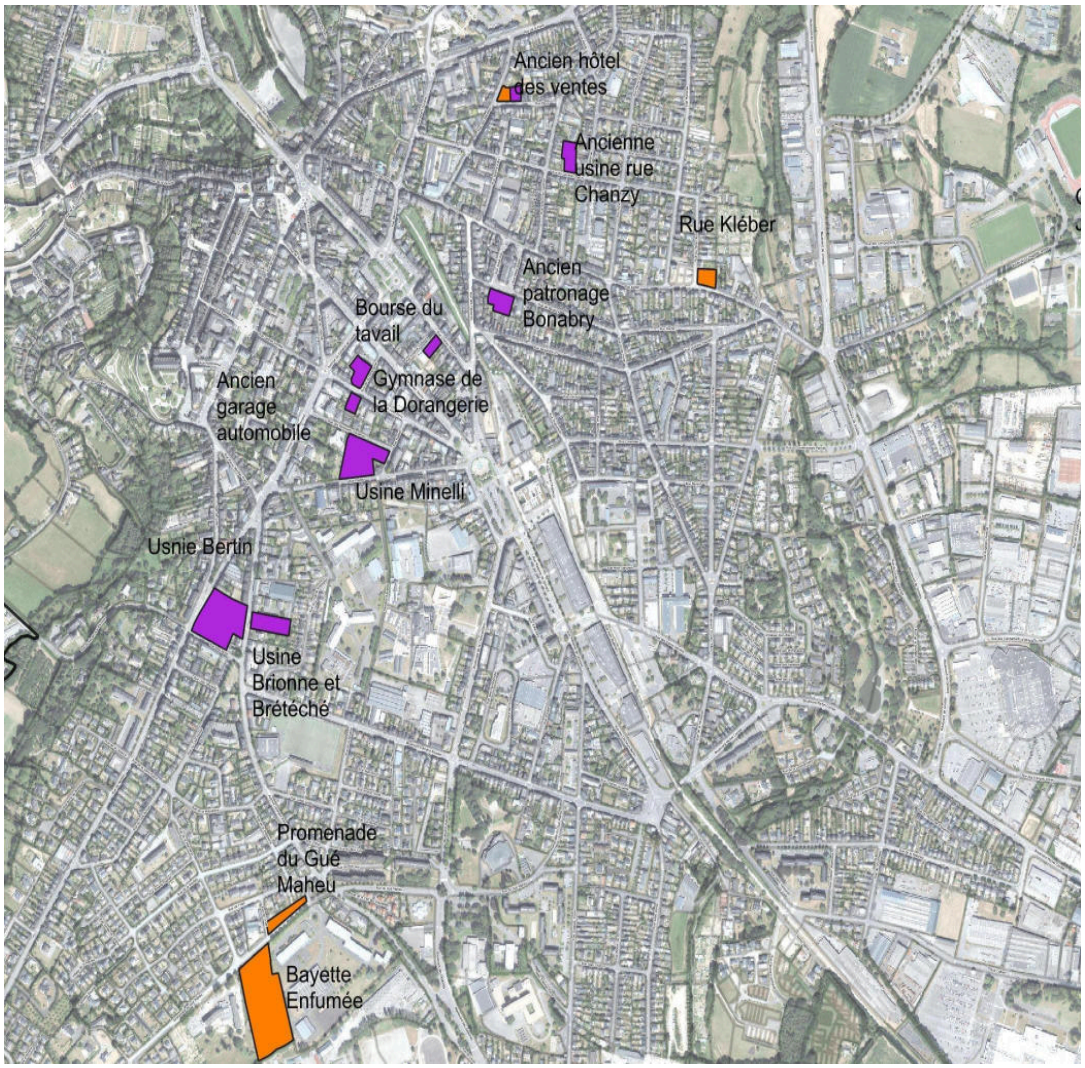
- ancien site de l'Annexe : 29 logements.

- usine Bertin : projet de 53 logements.

- usine JB Martin : projet de 155 logements.

- **des espaces urbains** pouvant permettre une requalification (parking, jardins, activité, terrains de sport) (en orange)

• quatre sites sont identifiés, respectivement occupés par un parking privé, un édifice religieux, des annexes d'habitations ou des terrains de sport. Le classement en zone urbaine de ces terrains autorise leur constructibilité. Celui de la Bayette Enfumée est encadré par une OAP.



Identification des secteurs potentiels de renouvellement urbain

- Etape 4 : estimation de l'efficacité du processus de renouvellement urbain pour les prochaines années.

Pour les parcelles libres, on peut intégrer l'ensemble du potentiel qui sera estimé sur la base du PLU, puisque ce type de foncier est facilement mobilisable.

Pour les parcelles de faible densité, la réalisation de construction sur ces terrains dans les 10 prochaines années est **plus hypothétique** pour plusieurs raisons :

- ces parcelles appartiennent à des propriétaires privés qui habitent souvent sur le terrain identifié, l'implantation d'une nouvelle construction est donc dépendante de leur volonté, et de l'impact de celle-ci sur leur cadre de vie.

- ces parcelles se situent au sein d'espaces urbanisés, l'implantation de nouvelles constructions est donc dépendante des règles du PLU (densité autorisée, règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, hauteur maximale autorisée...).

Pour réduire cette incertitude, la collectivité peut **agir au travers de son PLU sur deux leviers** permettant de faciliter le processus de densification urbaine :

- **la maîtrise foncière** : la collectivité doit déterminer les secteurs stratégiques qui justifient de mettre en place des outils ou des procédures adaptés (emplacement réservé, droit de préemption renforcé, règles de limitation de la constructibilité).

- **une réglementation adaptée** : le nouveau règlement a été actualisé pour faciliter le processus de renouvellement urbain et de densification urbaine, en l'adaptant au contexte urbain et paysager. Cette

adaptation est détaillée dans le chapitre d'explication des évolutions réglementaires.

Pour les sites de renouvellement urbain, la mise en œuvre effective d'opération de réhabilitation ou démolition reconstruction est dépendante de nombreux facteurs : disponibilité du foncier, identification d'un opérateur public ou privé, faisabilité technique et économique de l'opération. De plus, ces sites ne sont pas tous appelés à produire des opérations de logements, certains sont en effet plus adaptés à l'accueil d'équipements collectifs ou bien d'activités commerciales ou de services.

Parmi les 9 sites identifiés au stade du PADD, 4 ont fait l'objet de réflexion par la suite ayant mené pour certains à des dépôts de PC. Ces 4 sites représentent un potentiel de 279 logements. Pour les 5 sites restants disponibles, le PLU retient l'hypothèse de mobilisation effective de 2 sites pour des opérations de logements sur la durée du PLU (10 ans). **Le potentiel de logement en renouvellement urbain s'élève à 55 logements sur ces sites disponibles, qui s'ajoutent aux 279 logements déjà programmés.**

En conclusion, **le potentiel total de production de logements au sein de la trame urbaine existante est le suivant** :

Potentiel de mobilisation de logements vacants	Potentiel de logements sur les terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine			Potentiel de logements par renouvellement urbain
	Au sein de projets en cours ou programmés	Hors opérations en cours		
220 lgts	58 lgts	65 lgts	38	334 lgts
Total : 715 logements				

Ce potentiel de 715 logements permet de répondre à environ 2/3 des besoins de logements, au sein de l'enveloppe urbaine, sans générer d'extension urbaine.

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

En complément des potentialités de renouvellement qui sont préalablement quantifiées, le PLU doit répondre aux objectifs démographiques de la commune par la programmation de nouveaux projets de logements au contact de son enveloppe urbaine.

*** Prise en compte des orientations de développement inscrites dans l'ancien PLU.**

Dans son rapport de présentation, l'ancien PLU explique que le potentiel de logements est difficilement mesurable dans ces zones de projet, notamment les zones 2AU. Il rappelle que le potentiel total de secteurs de développement qui représente 50 ha est nettement inférieur à celui inscrit au POS précédent (170 ha).

A l'exception du secteur de la Placardière déjà partiellement urbanisé, tous ces secteurs de développement potentiels restent disponibles. Cela représente ainsi une superficie totale de 28,7 ha, soit un potentiel de 1300 logements en appliquant une densité moyenne de 45,3 logts/ha minimum sur les secteurs à urbaniser. En prenant en compte des densités plus élevées, allant jusqu'à 100 log/ha sur les secteurs en renouvellement urbain ou densification, la moyenne à l'échelle des OAP sur l'ensemble de la commune, s'établit à 34 lgts/ha. Cela est supérieure à celle observée sur la commune ces dernières années (23,7 lgts/ha).

La prospective démographique a estimé un **besoin de 1300 logements** sur les 10 prochaines années, dont **715** peuvent être produits au sein de la trame urbaine actuelle (mobilisation des logements vacants, comblement des dents creuses, densification urbaine ou renouvellement urbain)

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

Les zones AU existantes à l'ancien PLU dépassent largement les besoins fonciers liés à l'accueil de 585 logements, elles doivent donc être réinterrogées dans une logique de réduction et d'optimisation des surfaces consommées.

Le croisement des différents enjeux urbains de la commune (paysage, patrimoine, environnement, déplacements doux ou en transport en commun, impact sur l'activité agricole) permet de juger de la bonne intégration de chaque secteur de développement dans le projet urbain du PLU.

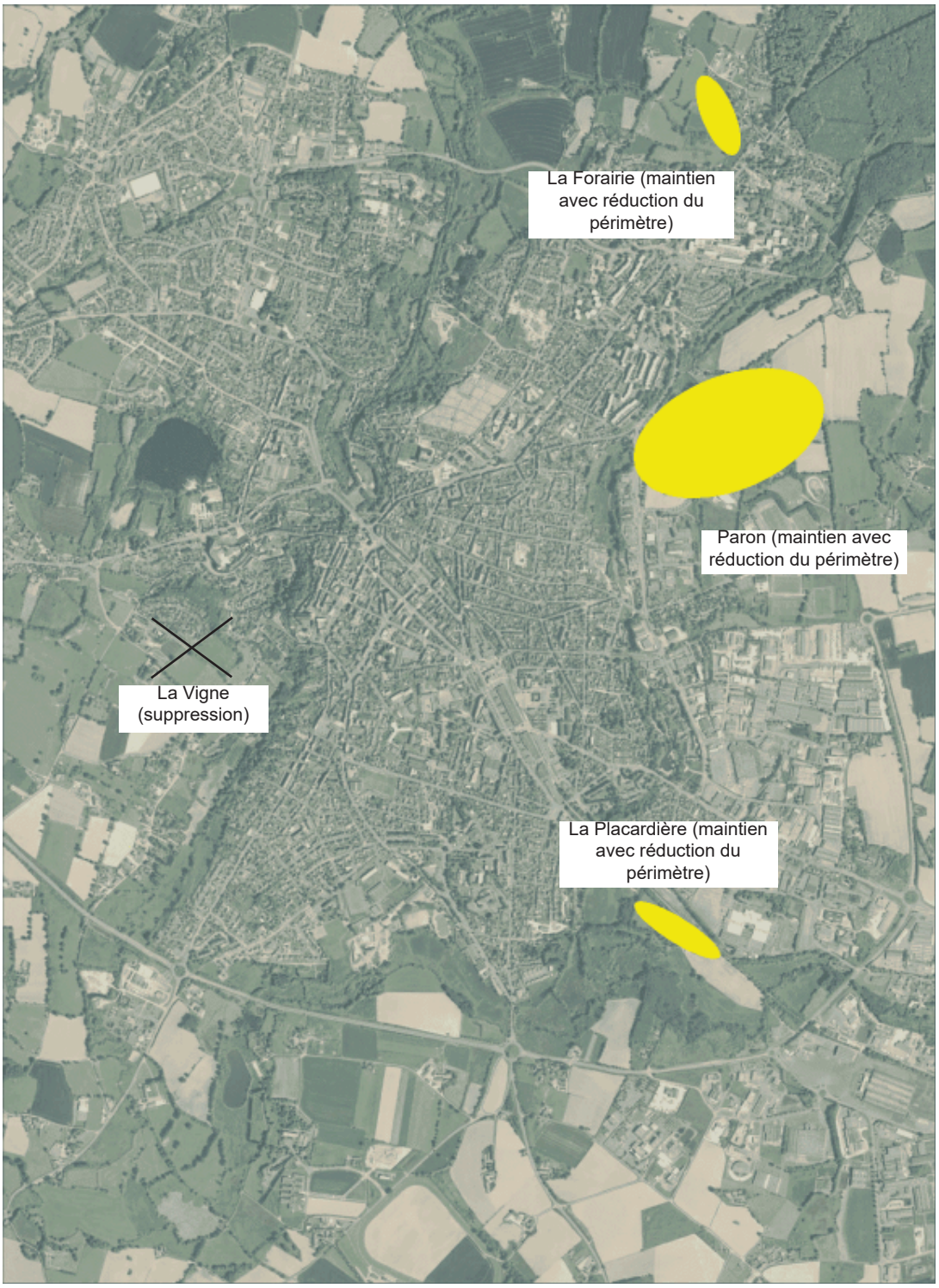
Après une analyse détaillée des secteurs d'urbanisation future inscrits à l'ancien PLU, il est décidé :

- de supprimer le secteur de la Vigne au regard de la grande sensibilité paysagère du site ;

- de réduire le secteur de la Placardière sur la partie est pour permettre d'aménager une continuité écologique ;

- de réduire le secteur de Paron au nord pour permettre un développement urbain dans la continuité des espaces urbanisés et desservis depuis le sud.

- de réduire le secteur la Forairie.



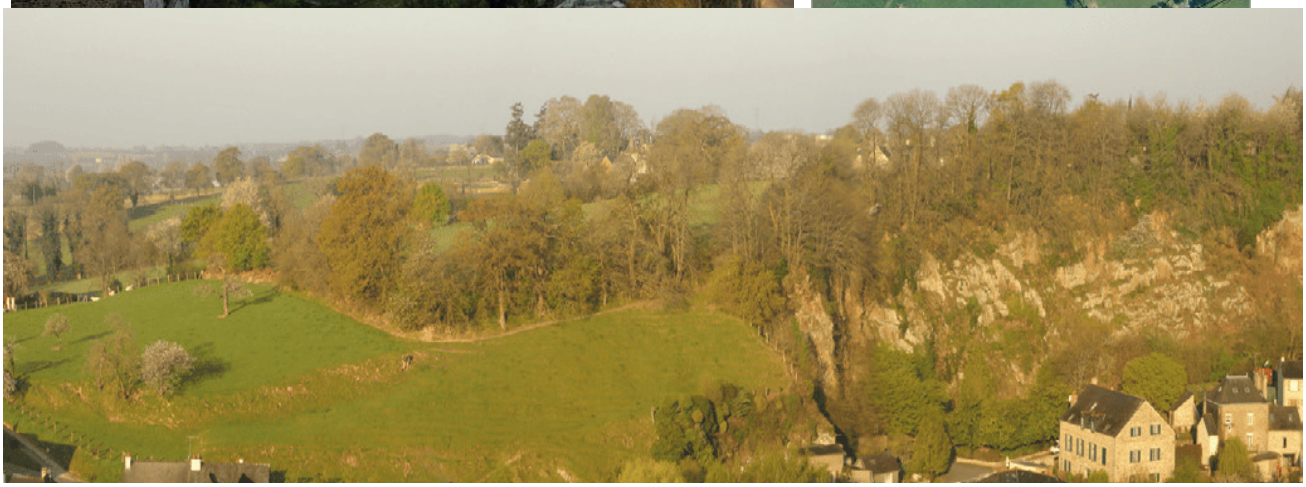
Evolution des secteurs d'extension urbaine dans le cadre de la révision du PLU

La délimitatin précise des zones d'extension urbaine a été définie dans le cadre de l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour s'adapter aux caractéristiques physiques de chaque site.

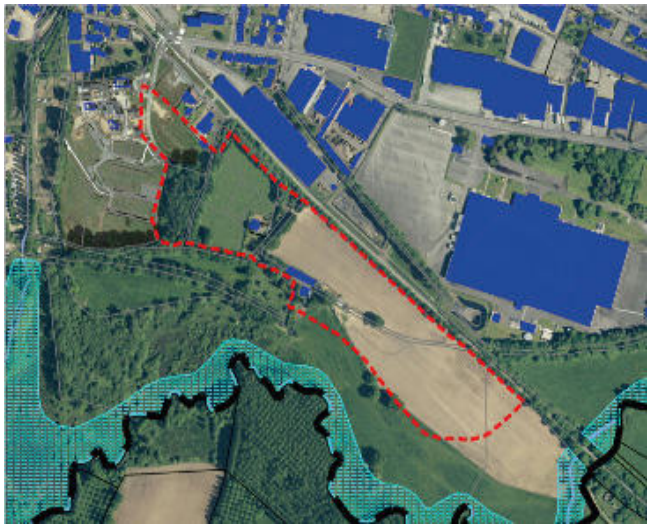
Pour le secteur de la Vigne, la suppression de cette zone se justifie par la forte sensibilité paysagère de ce coteau situé en vis à vis de la Haute-ville (cf photos prises depuis le parc bordant la mairie).







Pour le secteur de la Placardière, le secteur en extension à l'est est réduit pour permettre la réalisation d'une continuité écologique entre la voie verte au nord et le fond de la vallée au sud. Le secteur est passe ainsi de 4,13 ha à 2,7 ha.

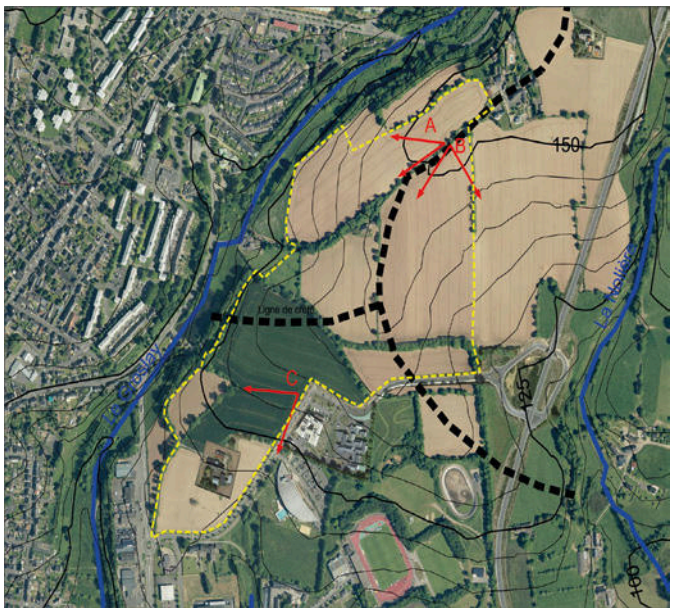


Périmètre dans l'ancien PLU



Périmètre au nouveau PLU

Pour le secteur de Paron, ce vaste espace de 32,8 ha a fait l'objet d'une analyse détaillée pour déterminer les modalités de son futur aménagement (desserte, intégration paysagère, impact sur le foncier agricole).



Périmètre dans l'ancien PLU



Périmètre au nouveau PLU

Le site est parcouru par deux lignes de crête séparant trois versants qui descendent vers la vallée du Groslay à l'ouest (vue sur la silhouette de la ville) le ruisseau de la Nolière à l'est et le site équipements (cf analyse détaillé dans les OAP).

Le périmètre final retenu dans le PLU est réduit à environ 20 ha, en supprimant les espaces les plus éloignés de la ville et situés sur le versant nord. Ce périmètre tient compte du découpage topographique mais aussi de la trame paysagère structurante existante, conférant ainsi une limite déjà formalisée au développement urbain. Ce périmètre comprend la zone 1AU et la zone 2AU qui sont délimité au niveau du GR 34 en appliquant un périmètre de protection autour des haies bordant le GR.

Pour le secteur de la Forairie / Chemin du Pâtis, le périmètre à l'ancien PLU intègre une partie du vallon afin de permettre la création d'un accès depuis l'Avenue de la Verrerie. Pour préserver cet espace naturel et paysagé, le nouveau périmètre est réduit en conservant uniquement les parcelles situées sur la partie haute (passage de 6 à ha). La desserte future du site emprunte le chemin du Pâtis, avec la création d'une nouvelle voie connectant cette rue à celle de la RD 108- route de Parigné (cf OAP sectorielle).



Périmètre dans l'ancien PLU



Périmètre au nouveau PLU

Finalement, les secteurs de projet inscrits en extension d'urbanisation (zones 1AU et 2AU) représentent une superficie de 28,7 ha (26,24 ha réellement aménageable), soit une diminution de 44 % par rapport aux zones à urbaniser à l'ancien PLU, qui représentaient alors 51,4 ha.

La déclinaison de la production de logements sur la durée du PLU se caractérise comme suit :

Pour plus de détail, voir document des OAP Sectorielles.

Potentiel de mobilisation de logements vacants	Potentiel de logements sur les terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine		Potentiel de logements par densification (bimby)	Potentiel de logements par renouvellement urbain	Potentiel de logements en extension urbaine (Zones 1AU et 2AU)
	Au sein de projets en cours ou programmés	Hors opérations en cours			
220 lgts	58 lgts	65 lgts	38 lgts	334 lgts	Potentiel au sein des secteurs de projet : 585 lgts
Total densification : 715 logements					Total extension : 585 logements

1.4.3.4. Justification du dimensionnement du projet urbain et phasage de l'urbanisation :

Le potentiel de développement inscrit dans les zones en extension urbaine se justifie par les caractéristiques physiques de chaque site permettant de réaliser des projets bien insérés dans le paysage et dans l'environnement urbain.

Avec un potentiel de logements total de 1472 logements, le projet global dépasse de 172 logements le besoin estimé pour une prospective régulière et uniforme de construction de 130 logements par an (1300 logements sur 10 ans). Il est ainsi anticipé l'évolution au-delà du PLU pour les deux années suivantes en anticipant les évolutions de la loi Climat et Résilience sur la période post 2035.

Ce potentiel complémentaire offre une marge de manœuvre pour la collectivité pour adapter son rythme de développement dans la seconde moitié de mise en œuvre de son PLU, permettant ainsi au PLU de se mettre en cohérence avec un futur PLH appliqué sur la période 2026-2031.

Le potentiel de développement du PLU prévoit la construction de 715 logements en densification ou renouvellement urbain, soit 55% du total de logements programmés. Cette répartition respecte le seuil fixé dans le PLH (55%/45%)

De plus, ce projet sera mobilisé en priorité en renouvellement urbain ou en densification urbaine par rapport aux secteurs en extension urbaine, du fait des nombreux permis de construire ou d'aménager récemment déposés sur la commune.

Calendrier prévisionnel de mobilisation des différents secteurs de projet :

Echéancier de production de logements		Projet de PLU sur 10 ans										Postérieur aux 10 ans	
		court terme			moyen terme				long terme				
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mobilisation de la vacance		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22		
Projets de densification / renouvellement urbain	Renouvellement urbain secteurs 4, 9, 10, 12 et 14 et divers	46	48	48	48	48	48	48					
	Densification urbaine secteurs 6, 7, 11 et 13 et divers	23	23	23	23	23	23	23					
total renouvellement et densification		715											
Projets en extension	Zone 1 AU Paron								114	114	114		
	Zone 2 AU Paron								22	22	21	57	58
	Zone 2 AU Chemin du Pâtis								34	34	35	17	16
	Zone 2 AU Forairie Sud											12	12
	Zone 2 AU La Placardière								25	25	25		
total extension		585										172	
Total de logements projetés		91	93	93	93	93	93	93	217	217	217	86	86
		1300										172	

L'impact de la réalisation de ces logements en termes de consommation foncière est détaillé dans le chapitre mesurant l'évolution des surfaces de chaque zone entre l'ancien PLU et le PLU.

1.5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères :

Fougères dispose d'un cadre de vie exceptionnel, tant naturel que bâti. Monuments, espaces verts, forêt et campagne se côtoient et offrent des séquences paysagères magnifiques.

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

Pour répondre à ces objectifs plusieurs principes sont mis en œuvre :

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

Le PLU veille à préserver l'écrin paysager aux abords du site du Château et de la ville haute :

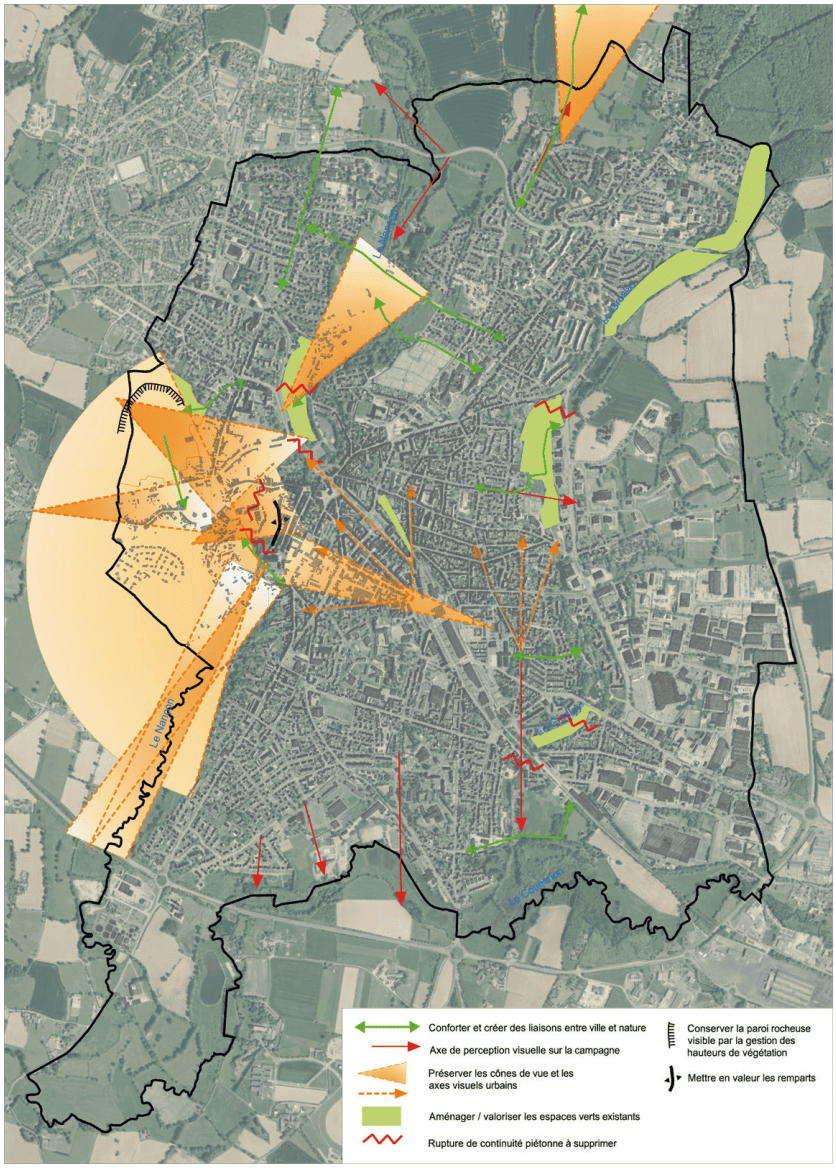
- identification de cônes de vues depuis le jardin public (vallée du Nançon, château).

- préservation des vues sur les remparts ou bien sur la paroi rocheuse de la carrière du Rocher Coupé (prise en compte du projet d'aménagement du site).

D'autres cônes de vue sont identifiés dans le centre-ville (boulevards urbains partant de la place de la République ou du Bld Charles Tillon) ou bien en surplomb de la vallée du Nançon.

Le lien visuel avec la campagne environnante doit aussi être conservé au nord et au sud de la ville.

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



1.5.2. Préserver le patrimoine bâti :

La préservation du patrimoine bâti exceptionnel est déjà largement réalisée par le biais du Site Patrimonial Remarquable et des servitudes de protection des monuments historiques sur la partie ouest de la ville (château et ses environs).

Sur le reste de la ville et notamment sur la ville-haute, la révision du PLU est l'occasion d'identifier et de protéger de nombreux éléments d'architecture qui se trouvent hors de ces périmètres réglementaires, en inventoriant spécifiquement des constructions remarquables par leur qualité architecturale, mais aussi en préservant certaines typologies urbaines homogènes qui portent l'identité de certains quartiers.

Bâtiments patrimoniaux majeurs et leurs clôtures

Sont légendés comment Bâtiments patrimoniaux majeurs :
Les monuments non protégés au titre des Monuments Historiques, mais qui pourraient le devenir, les usines dont l'architecture est de qualité telle qu'on peut les comparer à des palais, les usines majeures dans la ville par leur ampleur, leur architecture, leur position urbaine, les bâtiments et/ou équipements dont l'architecture et l'histoire sociale constitue un repère identitaire pour la ville de Fougères.
Leur préservation est tout à fait impérative, ainsi que leur restauration dans les règles de l'art.

Bâtiments patrimoniaux remarquables et leurs clôtures

Sont légendés comment Bâtiments patrimoniaux remarquables :
Les immeubles de rapport, les maisons urbaines, les résidences et les cités ouvrières dont la position urbaine, la composition générale, l'ordonnance et l'architecture sont particulièrement soignées.
Leur préservation est tout à fait impérative, ainsi que leur restauration / réhabilitation dans les règles de l'art. Ils peuvent être améliorés sous certaines conditions.

Bâtiments patrimoniaux ordinaires et leurs clôtures

Sont légendés comment Bâtiments patrimoniaux ordinaires :
Tous les bâtiments, immeubles de rapport, maisons, usines, très bien construits avec les moyens «ordinaires» de l'époque : granit, schiste, pierre blanche, brique, grès, béton.
Il ne faut surtout pas se méprendre sur ce qualificatif de bâtiments patrimoniaux «ordinaires», car l'ordinaire d'hier est souvent bien supérieur à celui d'aujourd'hui, d'une part, mais aussi parce que, par leur échelle domestique et leur répétition, ces bâtiments sont extraordinaires par leur nombre et leur cohérence, et participent de l'unité et de la qualité du paysage urbain général de la ville, constituant véritablement le «visage aimable» de Fougères. Leur préservation est tout à fait impérative, ainsi que leur restauration / réhabilitation dans les règles de l'art. Ils peuvent être transformés / améliorés sous certaines conditions.


Usine Feuvrier / Minelli 42 rue Pasteur, 1929-36


Chapelle du Lycée Jean Guéhenno 11 rue du Champ Rossignol, entre-deux guerre


Ancienne Coopérative des Travailleurs fougerais 4 & 6 rue C. Malard, 1912


Caisse d'Epargne néo-gothique fin 19ème siècle, Bd F. Mitterrand





1.5.2.1. Prise en compte de l'inventaire patrimonial :

Un inventaire patrimonial a ainsi été réalisé sur l'ensemble de la ville hors SPR. Cet arpentage a recensé et identifié:

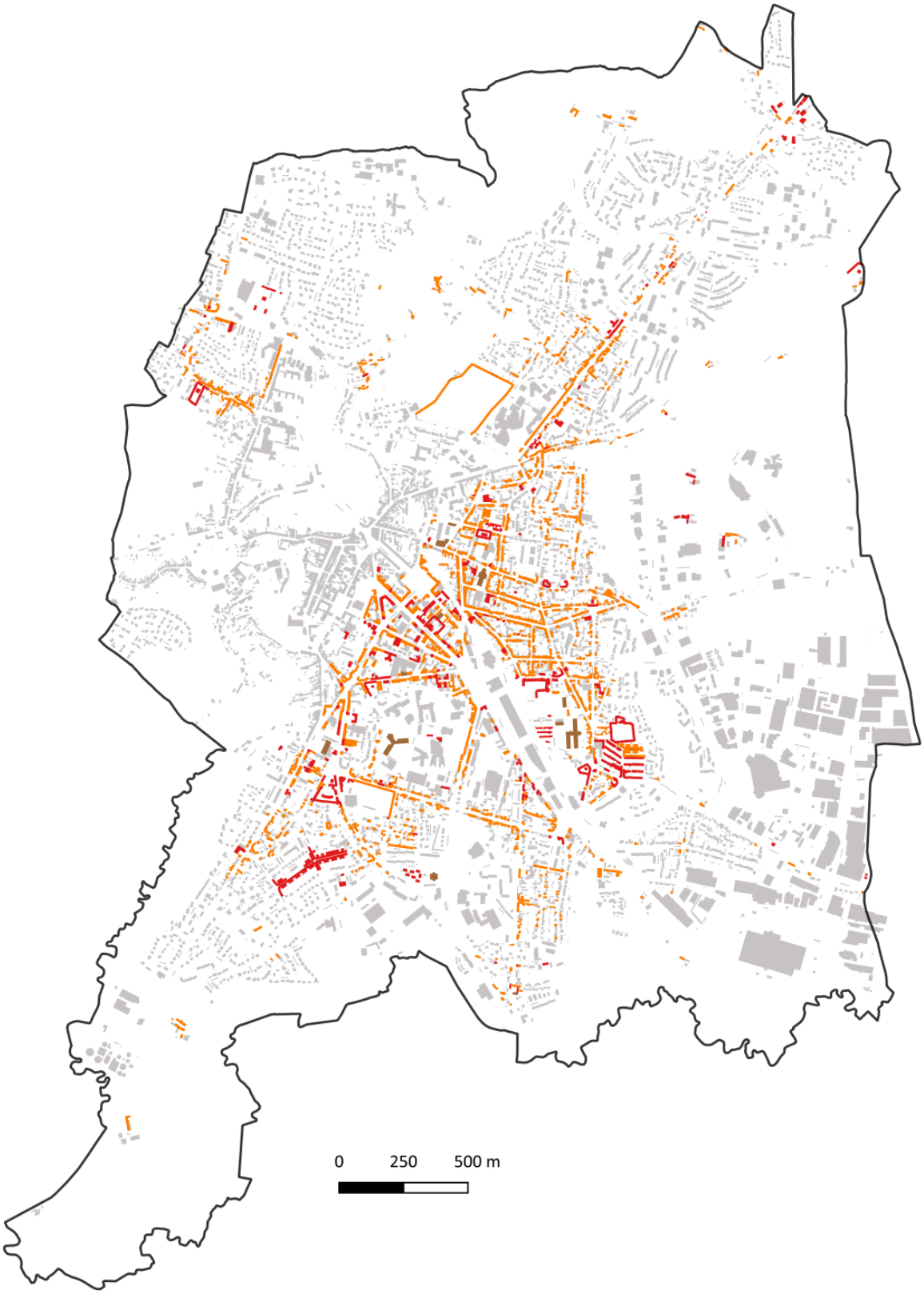
- les ensembles urbains par quartiers, cohérents sur le plan de la structure urbaine et/ ou des typo-morphologies des bâtis concernés

- le patrimoine bâti « ordinaire » formant des ensembles à préserver. La somme de plusieurs bâtiments tout à fait ordinaires considérés de façon isolée forme en réalité souvent un ensemble absolument remarquable par sa cohérence architecturale ; c'est bien le cas ici

- les bâtiments remarquables, constitutifs du patrimoine local, dont le patrimoine industriel des usines fougeraises, des maisons de maîtres, l'habitat ouvrier, etc...

- les monuments, équipements, ouvrages d'arts exceptionnels et/ ou atypiques, non protégés au titre des monuments historiques mais qui pourraient le devenir

Concernant la démolition, le règlement impose la conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale, sauf état sanitaire spécifique, et autorise la démolition partielle des éléments bâtis de faible qualité patrimoniale, sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.



Inventaire patrimonial hors SPR

1.5.2.2. Mise en œuvre d'une politique de préservation du patrimoine au sein du PLU :

Pour retranscrire les objectifs de protection du patrimoine formulés précédemment, le PLU se dote ensuite de plusieurs outils adaptés à la nature de ce patrimoine et aux objectifs de préservation.

Le principal outil est l'**annexe patrimoniale du règlement graphique** qui conserve la typologie proposée dans l'inventaire du patrimoine. Cette annexe identifie ainsi :

- 11 bâtiments patrimoniaux majeurs dont :

- 4 usines : usine Morel & Gaté, usine Minelli, usine Bertin, Usine Réhault (les Ateliers)

- Patrimoine religieux : église béton armé Perrin, Eglise de Bonabry, chapelle du Lycée Jean Guéhenno, chapelle d'Iné

- Annexe cavalerie, Maison du Peuple (bourse du travail), Ancienne Cristallerie.

- 307 bâtiments patrimoniaux remarquables dont :

- cités ouvrières (J. Allain, les Gaudelées, la Mare Bouillon et la Roulais).

- Coopérative fougeraise, ancienne maternité Bd de la Verrerie, caisse d'Epargne, Maison à pan de bois rue de la Dorangerie,

Environ 1800 bâtiments patrimoniaux ordinaires : cette trame ordinaire compose la structure urbaine principale de certains quartiers (Bonabry, Chattière-Iné), mais aussi certaines séquences des axes d'entrée de ville (rue de Nantes, Avenue de la Verrerie) ou bien des principaux boulevards de Fougères (Boulevard Edmond Roussin, Rue Pasteur, Rue Jules Ferry).

Cette protection réglementaire est complétée par des recommandations intégrées dans l'OAP patrimoniale. La complémentarité des différentes prescriptions ou recommandations est détaillée dans le tableau ci-dessous.

Identification sur l'annexe cartographique patrimoniale	Mesures de préservation dans le PLU	
	Règlement	**OAP**
<u>Bâtiments patrimoniaux majeurs</u> 11 bâtiments concernés dont : - 5 usines : usine Morel & Gaté, usine Minelli, usine Bertin, Usine Réhault (les Ateliers) - Patrimoine religieux : église béton armé Perrin, Eglise de Bonabry, chapelle du Lycée Jean Guéhenno, chapelle d'Inée - Annexe cavalerie, Maison du Peuple (bourse du travail), Ancienne Cristallerie.	Règles de protection générales pour tous les bâtiments repérés sur le document graphique du PLU + fiches réglementaires spécifiques pour 4 bâtiments : usine Morel & Gaté, Annexe cavalerie, Eglises béton armé Perrin.	Recommandations générales sur le bâti traditionnel Fougerais + fiches OAP spécifiques pour 1 bâtiment : Maison du Peuple (bourse du travail).
<u>Bâtiments patrimoniaux remarquables</u> 307 bâtiments concernés dont : - cités ouvrières (J. Allain, les Gaudelées, la Mare Bouillon et la Roulais). - Coopérative fougeraise, ancienne maternité Bd de la Verrerie, caisse d'Epargne, Maison pan de bois rue de la Dorangerie,	- Règles de protection générales pour tous les bâtiments repérés sur le document graphique du PLU + fiches réglementaires spécifiques pour 6 sites ou bâtiments : Cité ouvrière Jean Allain et Mare Bouillon, Cité ouvrière des Gaudelées, Cité ouvrière de la Roulais, Caisse d'épargne, Ancienne maternité Bld de la Verrerie, Maison pan de bois rue de la Dorangerie	Recommandations générales sur le bâti traditionnel Fougerais + fiches OAP spécifiques pour 2 typologies d'immeubles : Immeuble de rapport fin 19e (exemple du Bld Jean Jaurès), Immeuble de rapport de la reconstruction (exemple rue du Tribunal) .
<u>Bâtiments patrimoniaux ordinaires</u> Trame ordinaire qui compose la structure urbaine principale de certains quartiers (Bonabry, Chattière-Iné), mais aussi certaines séquences des axes d'entrée de ville.	- Prescriptions applicables aux constructions patrimoniales ordinaires	- Recommandations applicables aux constructions patrimoniales ordinaires - OAP patrimoniales visant à préserver et à mettre en valeur le paysage urbain

Les règles de protections des bâtiments majeurs et remarquables sont les suivantes :

<u>Travaux sur les abords :</u> les clôtures (murs ou haies) accompagnant ces constructions et identifiées sur le plan patrimonial devront être conservées et/ou reconstruites à l'identique. Des ouvertures ponctuelles sont autorisées pour des raisons d'accessibilité au terrain.	Règles **communes** pour les constructions patrimoniales majeures et remarquables
<u>Règle commune aux trois typologies concernant la démolition :</u> La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril. La démolition partielle des éléments bâtis de faible qualité patrimoniale est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.	

Pour les constructions patrimoniales (ordinaires, qui sont présentes dans tous les types de zones urbaines, le règlement intègre des prescriptions spécifiques portant sur l'implantation des constructions, leurs gabarits et leurs extensions, les façades, les menuiseries. Ces prescriptions s'appliquent en plus des règles de ces différentes zones.

1.6. Favoriser et développer les mobilités douces :

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

1.6.1. Maîtriser les déplacements automobiles et favoriser les transports en commun :

Plusieurs actions sont menées par la ville de Fougères pour partager plus équitablement l'espace public entre les différents modes de déplacement (création d'une zone de circulation apaisée dans le périmètre du centre-ville par exemple).

Le projet de développement porté par le PLU intègre pleinement les modalités de desserte de la ville par le réseau de transport collectif, pour favoriser la qualité de la desserte et le développement du commerce, mais aussi pour orienter la localisation des espaces de développement, notamment des quartiers d'habitat.

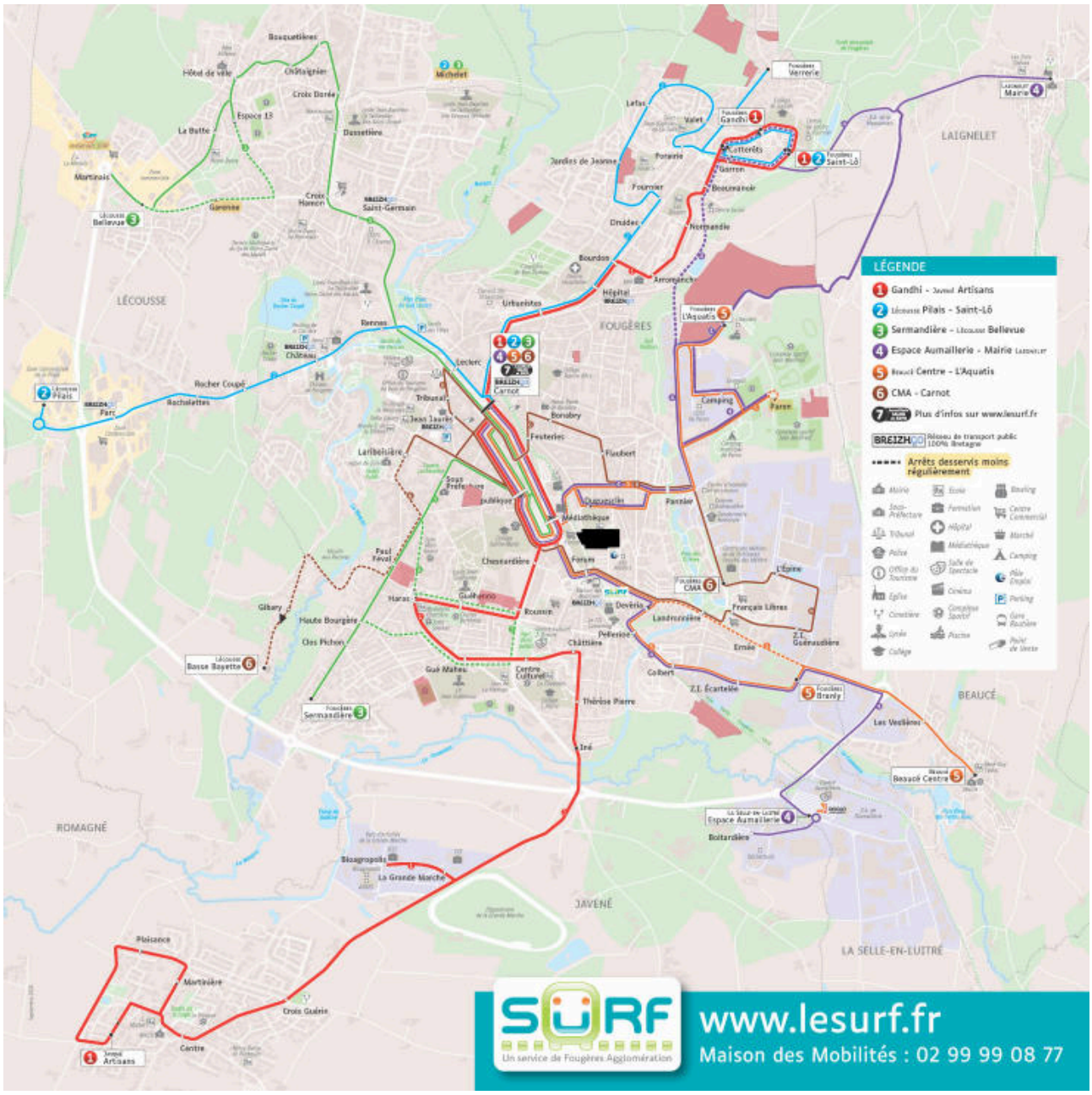
La carte de la page suivante superpose le réseau de ligne de bus et la localisation des projets d'habitats inscrits dans le PLU. Cette carte tient compte du projet de PEM programmé sur la place de la République (cf plan ci-dessous), en remplacement du site d'échanges existant actuellement sur la Place Carnot. Ce futur pôle d'échange multimodal associera les déplacements urbains (réseau Surf) et interurbain (réseau Breizhgo et Ouigo), mais aussi les déplacements scolaires.

Concernant les secteurs de projet en cœur de ville, la carte démontre que la grande majorité des projets sont proches d'une ligne de bus et à moins de 500 m du futur PEM.

Pour les projets en périphérie de la ville, les deux principaux sites (Paron et la Forairie) se trouvent tous les deux desservis par la ligne de bus n°3 qui passe par le centre-ville et notamment par le PEM.



Plan du futur PEM place de la République



Carte de report des secteurs de projet du PLU sur la carte du réseau de bus

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

Il convient de retrouver un équilibre entre une accessibilité nécessaire à l'attractivité commerciale et une convivialité qui replace l'espace public au cœur des pratiques urbaines.

Les principales propositions en vue d'améliorer la qualité de l'accessibilité au centre-ville sont les suivantes :

- Favoriser un partage plus équitable de l'espace public au bénéfice du piéton, des cyclistes et des transports publics.

- Favoriser une rotation importante du stationnement sur la zone bleue et les emplacements d'arrêt minute,

- Améliorer la signalisation des parkings existants, leur accessibilité mais aussi l'environnement paysager,

La prise en compte du stationnement, qu'il soit privé ou public, est stratégique pour renforcer l'attractivité du centre-ville. Le règlement du PLU impose la création de stationnements adaptés aux usages selon les zones, notamment pour accueillir les salariés des entreprises.

Pour les commerces existants, la Ville a adopté un plan commerce et artisanat pour la période 2022-2026 permettant de définir des actions et de mieux répondre aux besoins en stationnement des activités.

En ce qui concerne l'accessibilité aux commerces et activités et la rotation du stationnement, la Ville accorde une attention particulière à l'offre de stationnement public. Cette stratégie vise à faire face à la concurrence des grandes surfaces périphériques. Le centre-ville de Fougères dispose d'environ 4 000 places de stationnement (hors résidentiel), incluant des zones payantes, gratuites, et en zone bleue avec une cinquantaine d'arrêts minute favorisant les rotations rapides.

Un parking gratuit de plus de 500 places, à proximité immédiate du centre-ville, est également mis à disposition. Il est desservi par un ascenseur urbain facilitant l'accès piéton, cycliste ou à mobilité réduite.

Parallèlement à ces actions, une étude globale du stationnement a été conduite au premier semestre 2022 afin d'adapter au mieux l'offre aux usages actuels. La Ville bénéficie en outre du dispositif Action Cœur de Ville, qui permet de mobiliser des soutiens pour renforcer l'attractivité commerciale et artisanale du centre.

Les moyens de mise en œuvre par la collectivité pour répondre à ces objectifs sont les suivants :

- Réaménager les parkings du centre-ville afin d'augmenter leur capacité d'accueil ;
- Améliorer leur accessibilité et leur signalisation.

1.6.3. Renforcer l'armature piétonne et cyclable :

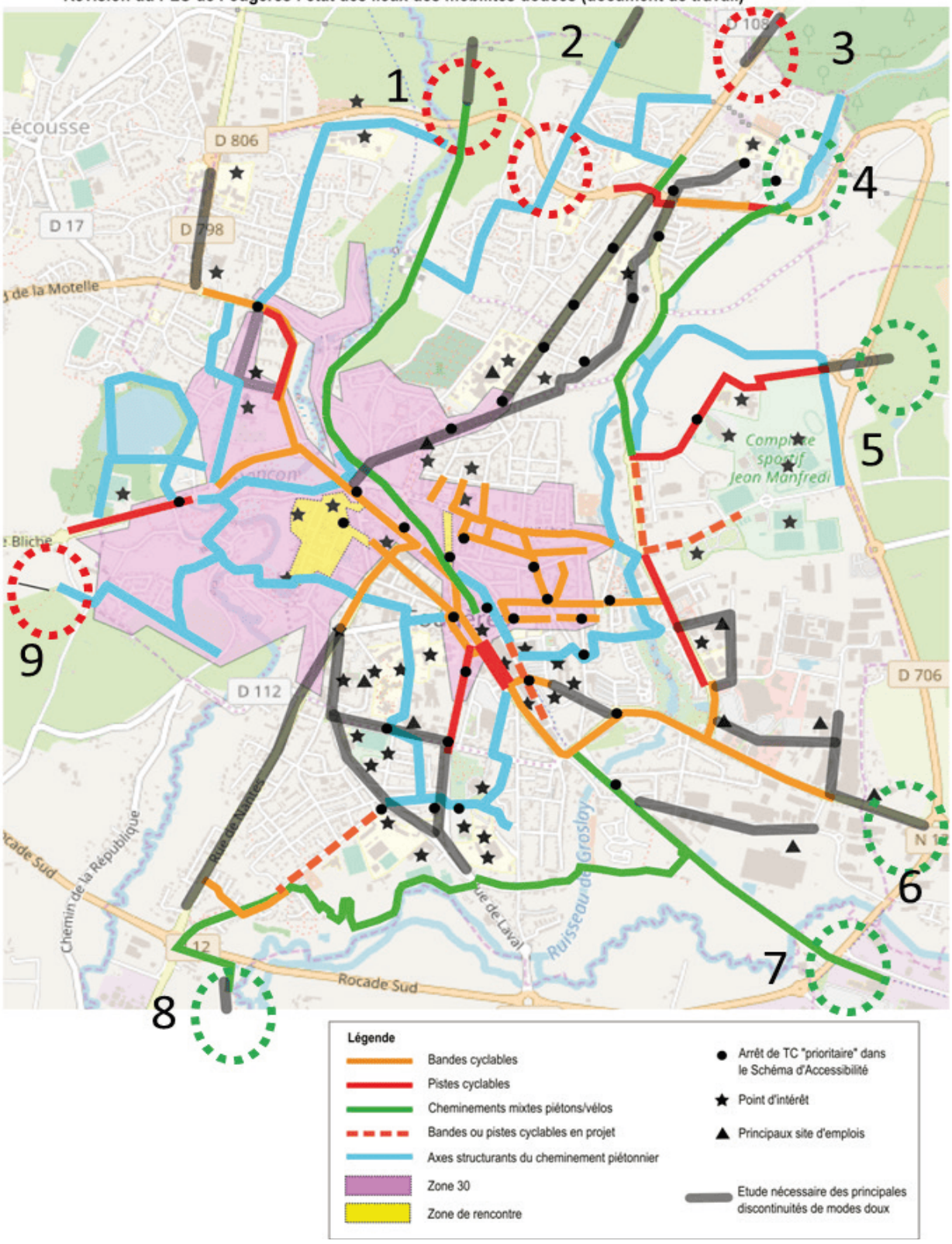
Les orientations inscrites dans le PADD sont les suivants :

- organiser une trame piétonne à l'échelle de la ville.
- hiérarchiser ce réseau, en assurer la lisibilité. Ce réseau s'appuie sur des axes structurants qu'il faut mettre en valeur, signaliser, nommer et rendre lisibles.
- prolonger ce réseau dans la traversée du centre-ville (partager la rue)
- sécuriser le réseau notamment dans les intersections avec les voies circulées
- développer l'aménagement de pistes cyclables à l'échelle du territoire communal, connecté aux communes voisines mais aussi à la forêt ;
- réfléchir à une extension de la zone 30.

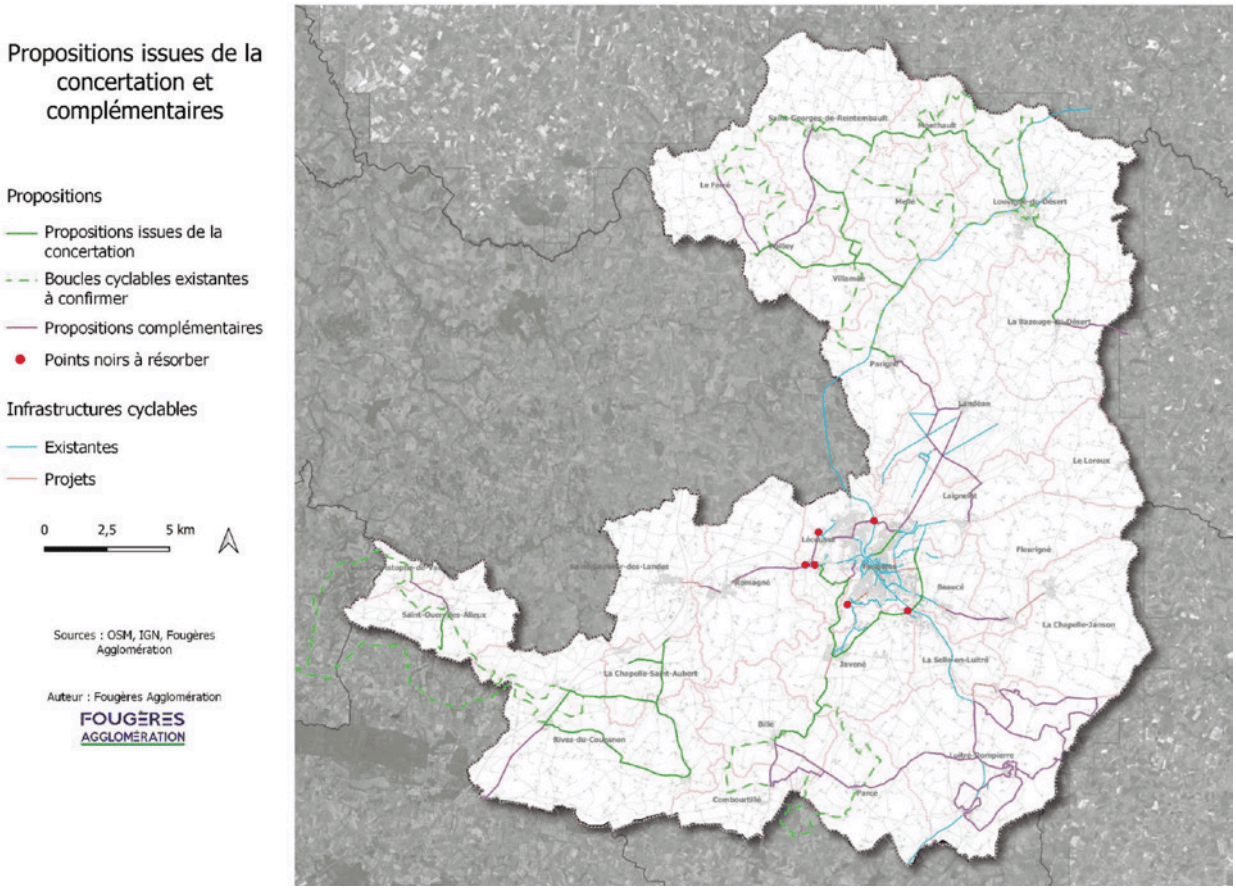
Ces différentes orientations sont spatialisées sur la carte de la page suivante qui localise précisément les sites nécessitants une intervention (aménagement de la voirie, prolongement d'une continuité piétonnes).

Toutes ces propositions ont fait l'objet d'analyse détaillées pour identifier d'éventuelles acquisitions foncières nécessaires au travers d'emplacements réservés. Après analyse, les emprises publiques existantes sont suffisantes et ne nécessitent pas d'acquisitions complémentaires.

Mobhilis, novembre 2018.
Révision du PLU de Fougères : état des lieux des mobilités douces (document de travail)



Depuis cette réflexion initiale menée en 2018, la collectivité a prolongé ses réflexions sur les déplacements à vélo au travers de l'élaboration d'un Schéma Directeur Cyclable communautaire pour la période 2021-2031.



Ce document défini à l'échelle de Fougères Agglomération identifie les liaisons projetées ainsi que des propositions de tracés complémentaires issues de la concertation.

Sur la commune de Fougères, ce plan identifie :

- 4 tronçons concernés par des projets d'infrastructures cyclables : Promenade du Gué Maheu, coulée verte derrière le Forum de la Gare, tronçon boulevard Groslay et nouvelle voie au nord de la Guénaudière.
- 2 tronçons désignés lors de la concertation : avenue de la Verrerie et rocade Est de Fougères (hors territoire communal).

Les services techniques de la ville travaillent actuellement sur ces secteurs pour déterminer si des emplacements réservés doivent être inscrits dans le PLU pour permettre la réalisation de ces aménagements.

1.7. Développer le territoire de manière économe en énergie :

Les orientations prises dans les domaines de **l'énergie et de la qualité de l'air** sont détaillées dans les chapitres présentant le projet de développement urbain mais aussi les dispositions réglementaires encadrant ce développement. Pour rappel, ces orientations affichées dans le PADD sont :

- Favoriser l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable par une orientation optimisée des nouvelles constructions, encadrée par des dispositions réglementaires selon les enjeux patrimoniaux des différents quartiers.

- Adapter le règlement pour permettre l'évolution des logements existants pour une meilleure efficacité énergétique (isolation par l'intérieur ou l'extérieur, agrandissement des ouvertures…).

- Mener des opérations d'amélioration énergétique de l'habitat.

- Adapter le projet de développement à la desserte par le réseau de transport en commun actuel mais aussi futur. La localisation des secteurs de projets identifiés en renouvellement urbain ou bien en extension urbaine tient compte de cette desserte.

- Favoriser le recours aux mobilités douces en améliorant les conditions de déplacements (connectivité des cheminements doux) dans le tissu urbain existant mais aussi au sein des projets futurs.

2. Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

La présente justification s'attache à montrer comment les orientations du PADD trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment :

1. Le règlement graphique

2. Le règlement littéral

3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation

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

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

- Les zones AU : secteurs à urbaniser

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

Le PLU retire la dernière zone A et la bascule en NPb.

La mise en place du développement et de la structuration de la ville se fait prioritairement au travers des **zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement et de programmation :** celles-ci ont pour objectif de garantir une gestion économe de l'espace, le maintien des grands équilibres territoriaux (entre espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces forestiers et espaces naturels liés à la présence permanente ou temporaire de l'eau...) et la rationalité des déplacements.

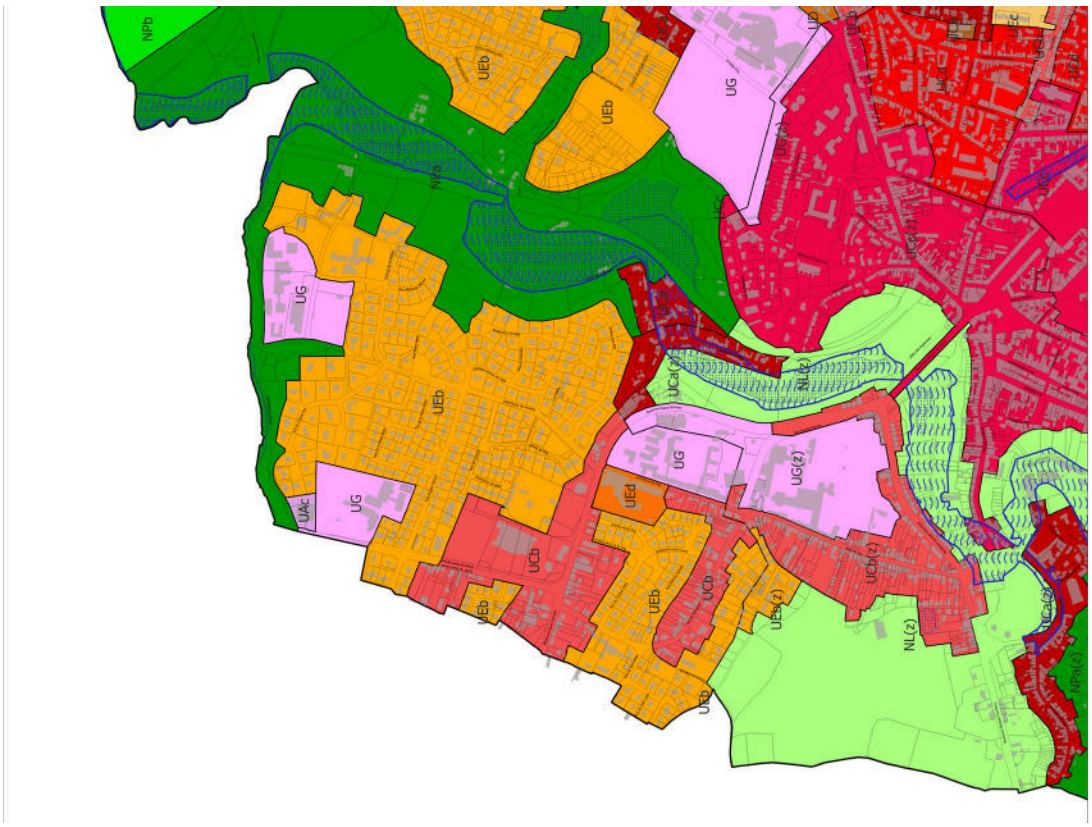
2.1. Le règlement graphique :

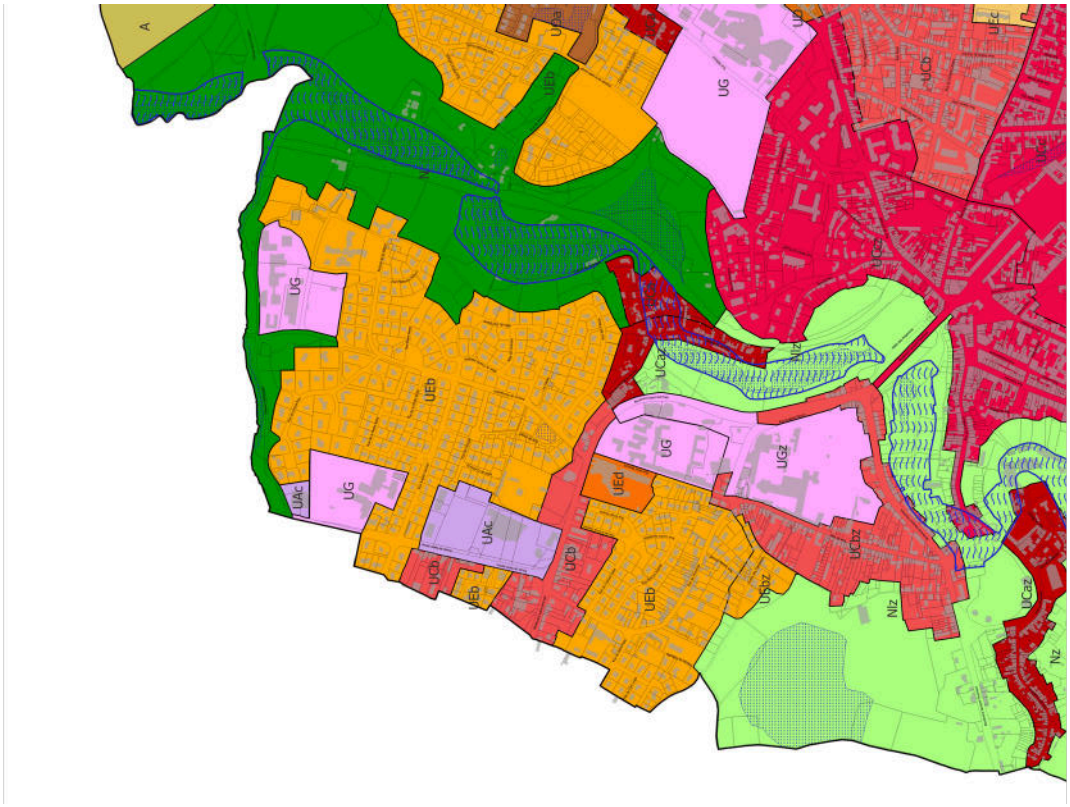
2.1.1. Présentation globale des évolutions du zonage graphique entre l'ancien et le nouveau PLU :

Les extraits cartographiques des pages suivantes permettent de visualiser l'ensemble des évolutions apportées au plan de zonage par rapport à l'ancien PLU.

La justification de ces évolutions de zonage est apportée par la suite, en lien avec le projet urbain ou bien avec la prise en compte des différentes lois.

L'actualisation des trames de protection des arbres, des emplacements réservés et des marges de recul fait l'objet de chapitres particuliers dans les pages suivantes, ces éléments ne figurent donc pas sur les extraits graphiques pour alléger les cartes.





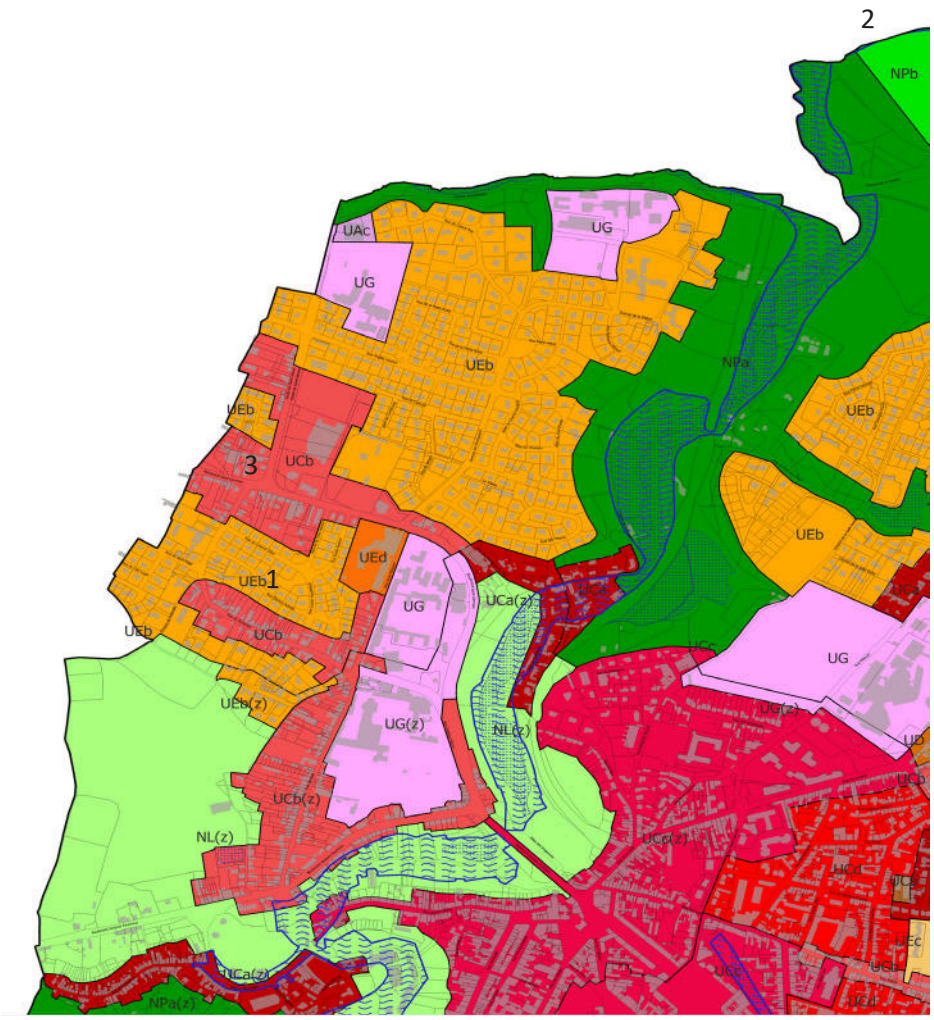
*** Zoom sur le secteur nord-ouest :**

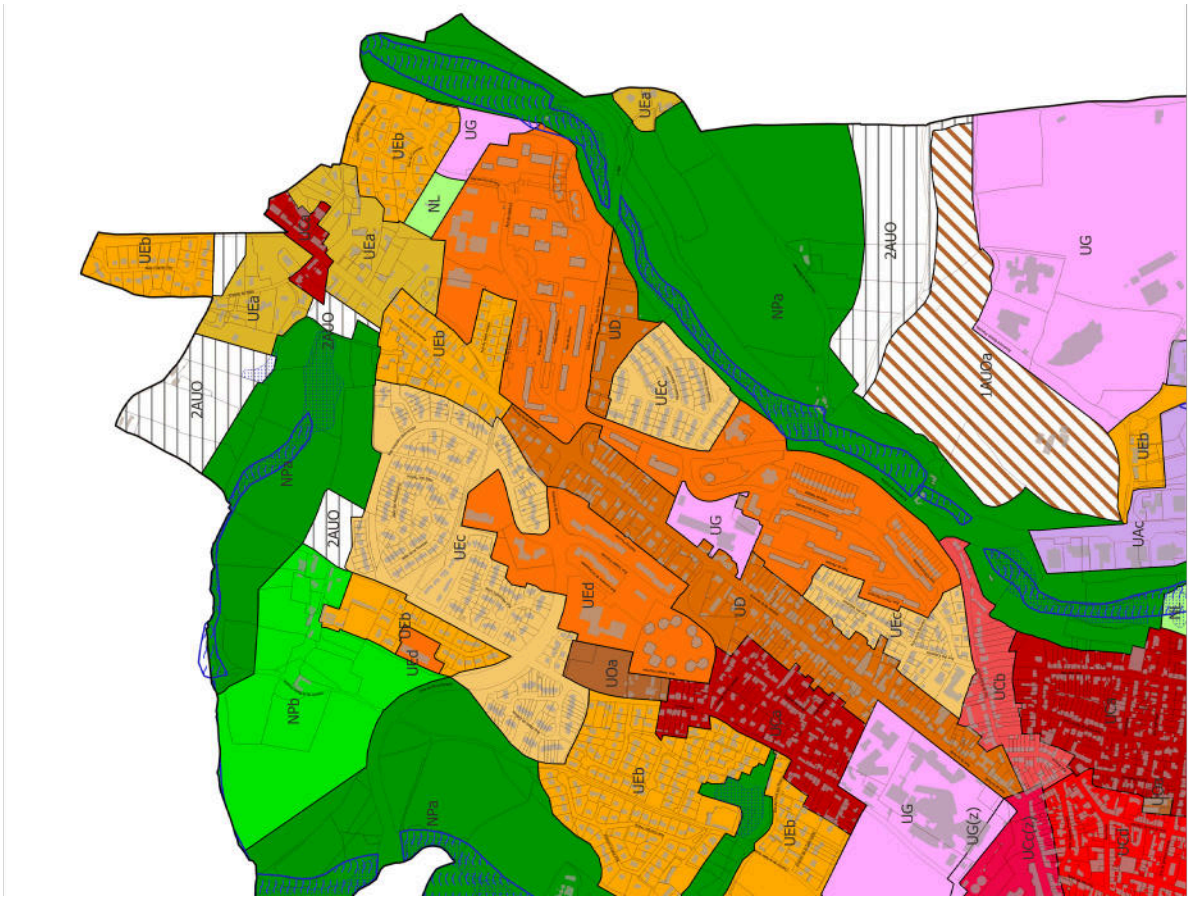
Les principales modifications apportées sont les suivantes :

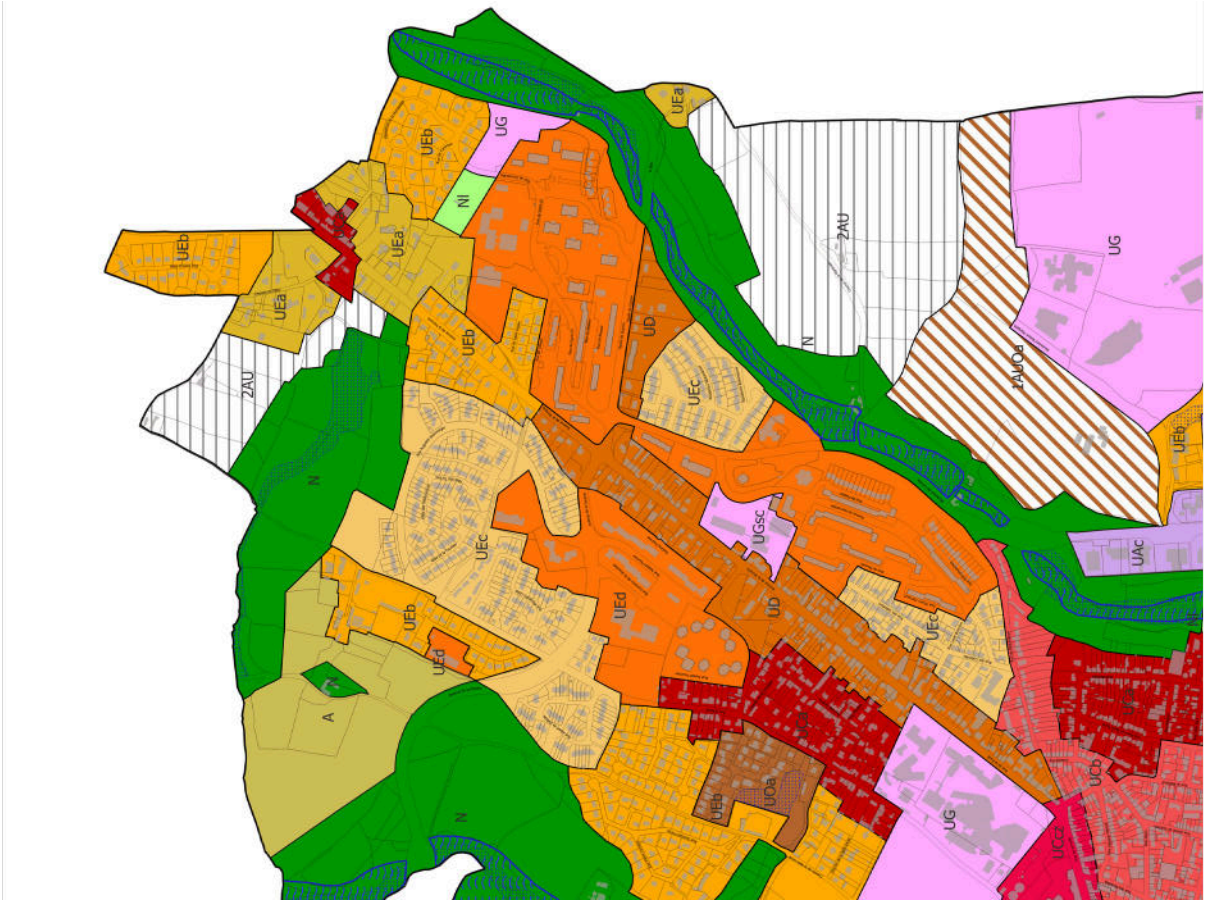
1. Création d'une zone UCb le long de la rue de l'Echange en remplacement de la zone UEb, pour mieux s'adapter à la trame urbaine existante.

2. Changement de zonage A en NPb

3. Modification du zonage rue Saint James de UAc en UCb pour permettre l'implantaion d'une mixité de construction







*** Zoom sur le secteur nord-est :**

Les principales modifications apportées sont les suivantes :

1. Suppression de la pastille N autour d'un bâtiment (passage en zone NPb).

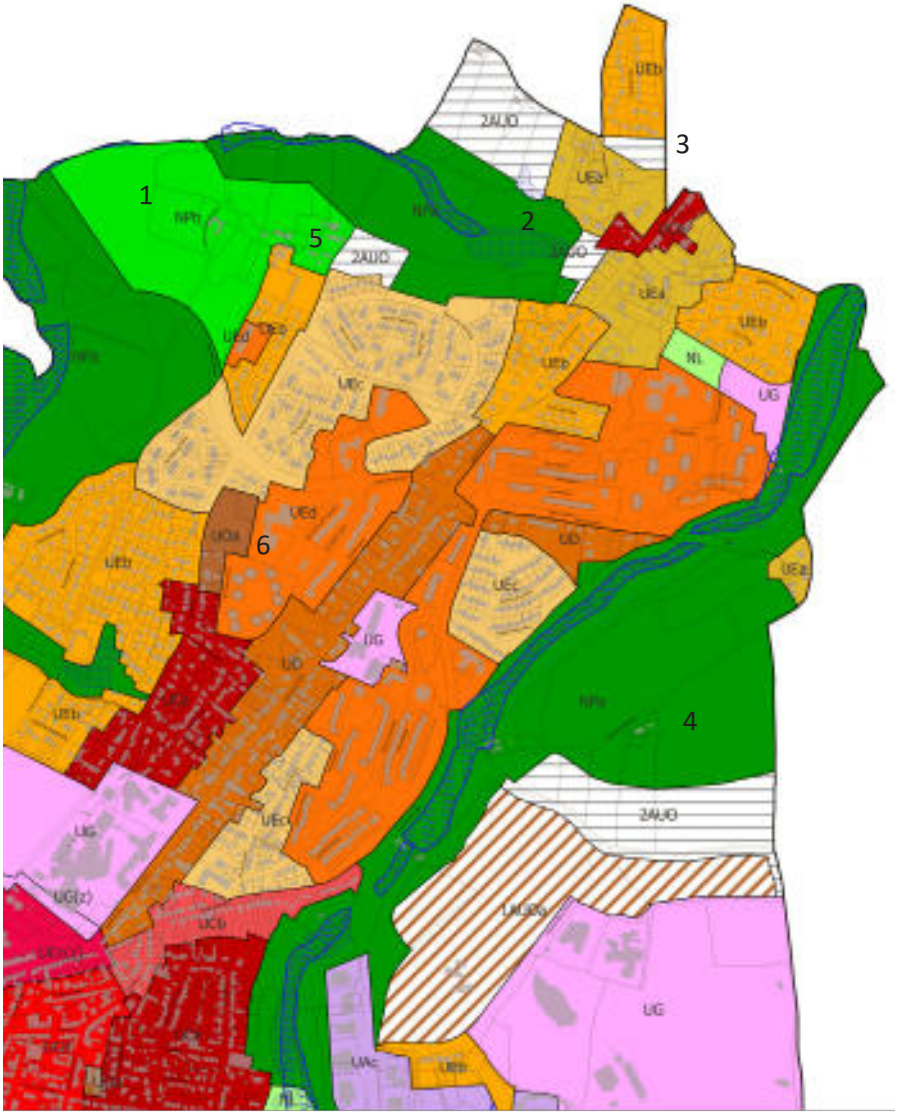
2. Réduction d'une zone 2AUO pour préserver un vallon secondaire rejoignant la vallée du Nançon.

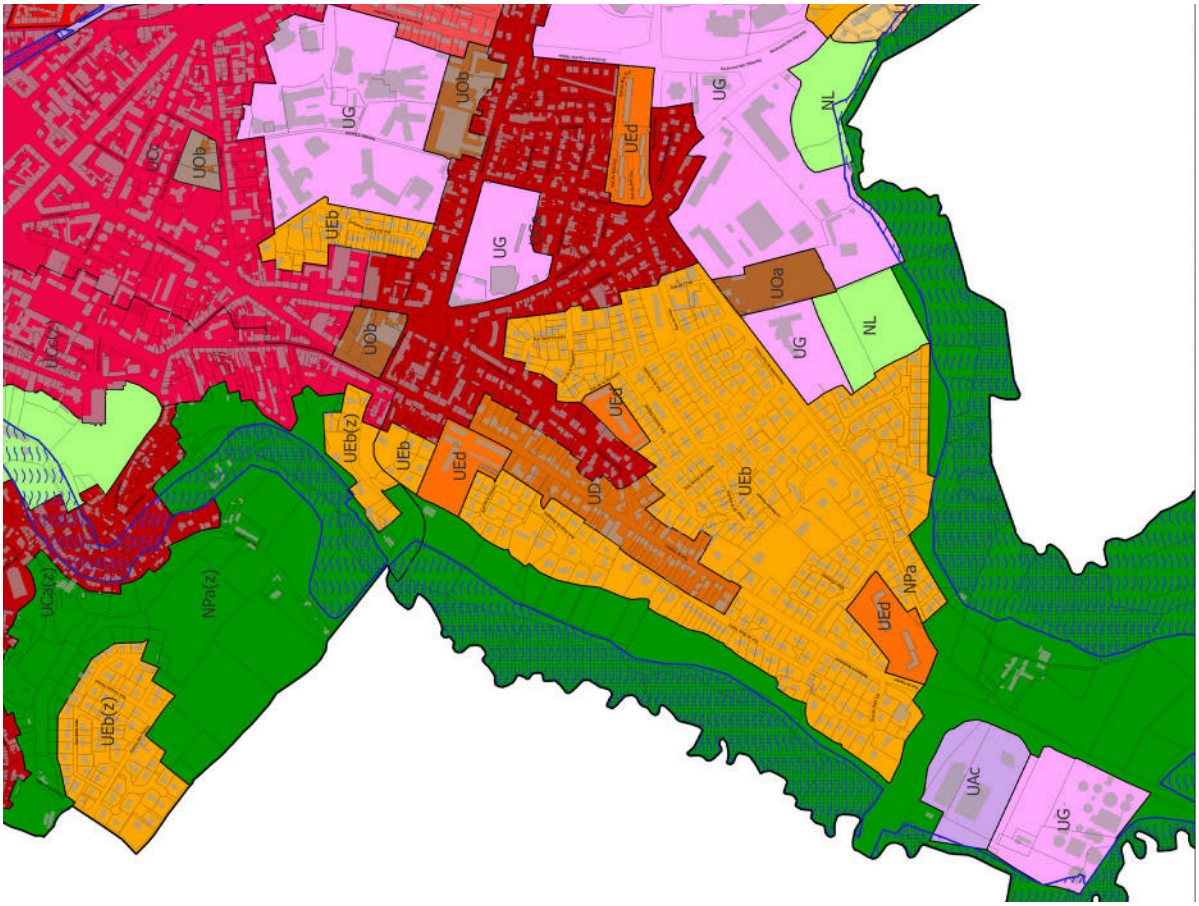
3. Création d'une zone 2AUO en remplacement d'une zone UEb, pour maîtriser l'urbanisation de ce terrain et notamment favoriser la création d'une nouvelle voie desservant les quartiers plus à l'ouest.

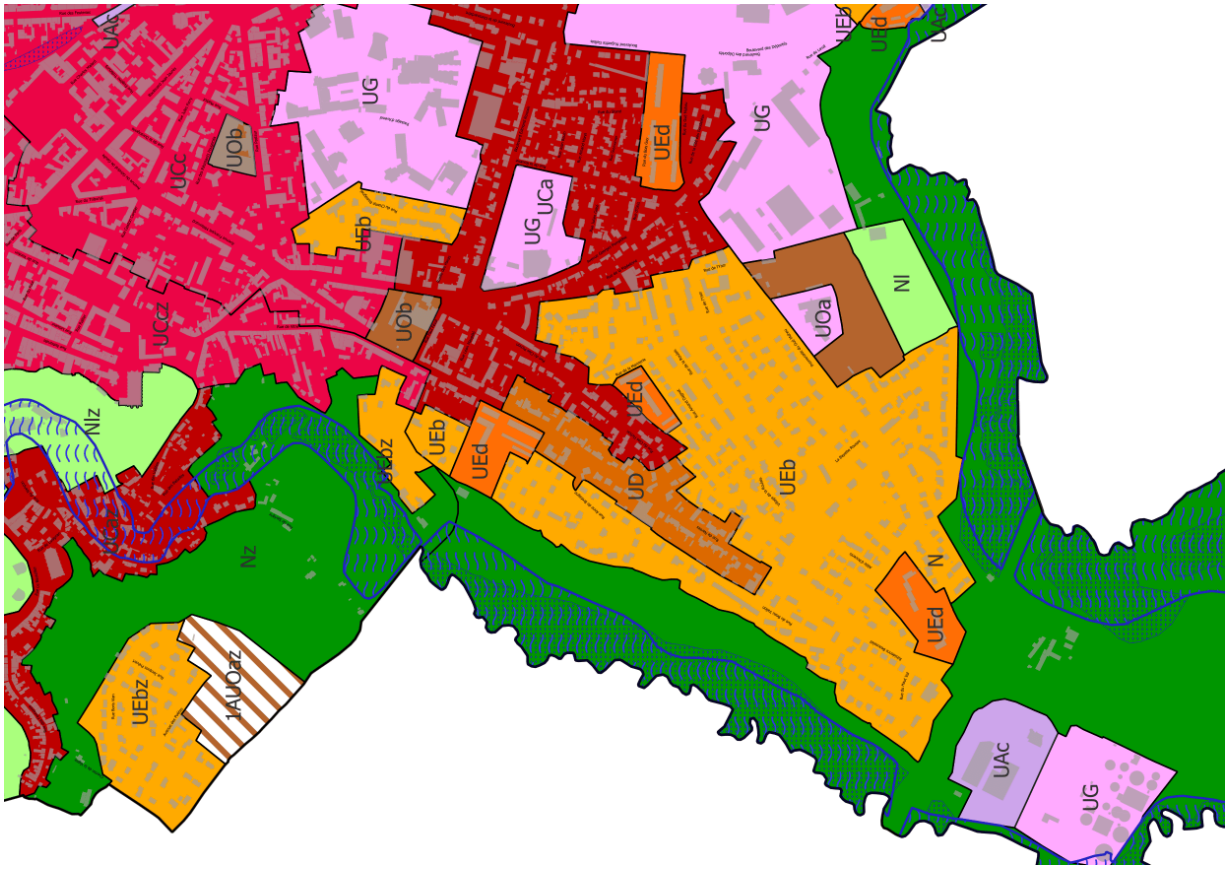
4. Réduction de la zone 2AUO au profit d'une zone NPa sur le secteur de Paron, pour s'adapter au nouveau projet de développement élaboré dans une logique de réduction de la consommation foncière.

5. Classement en zone 2AUO d'une parcelle libre initialement classée en zone UEc rue de la Forairie, pour mieux encadrer l'urbanisation future de cet espace par des OAP sectorielles.

6. Création d'une zone UOa sur l'OAP rue Mélouin.







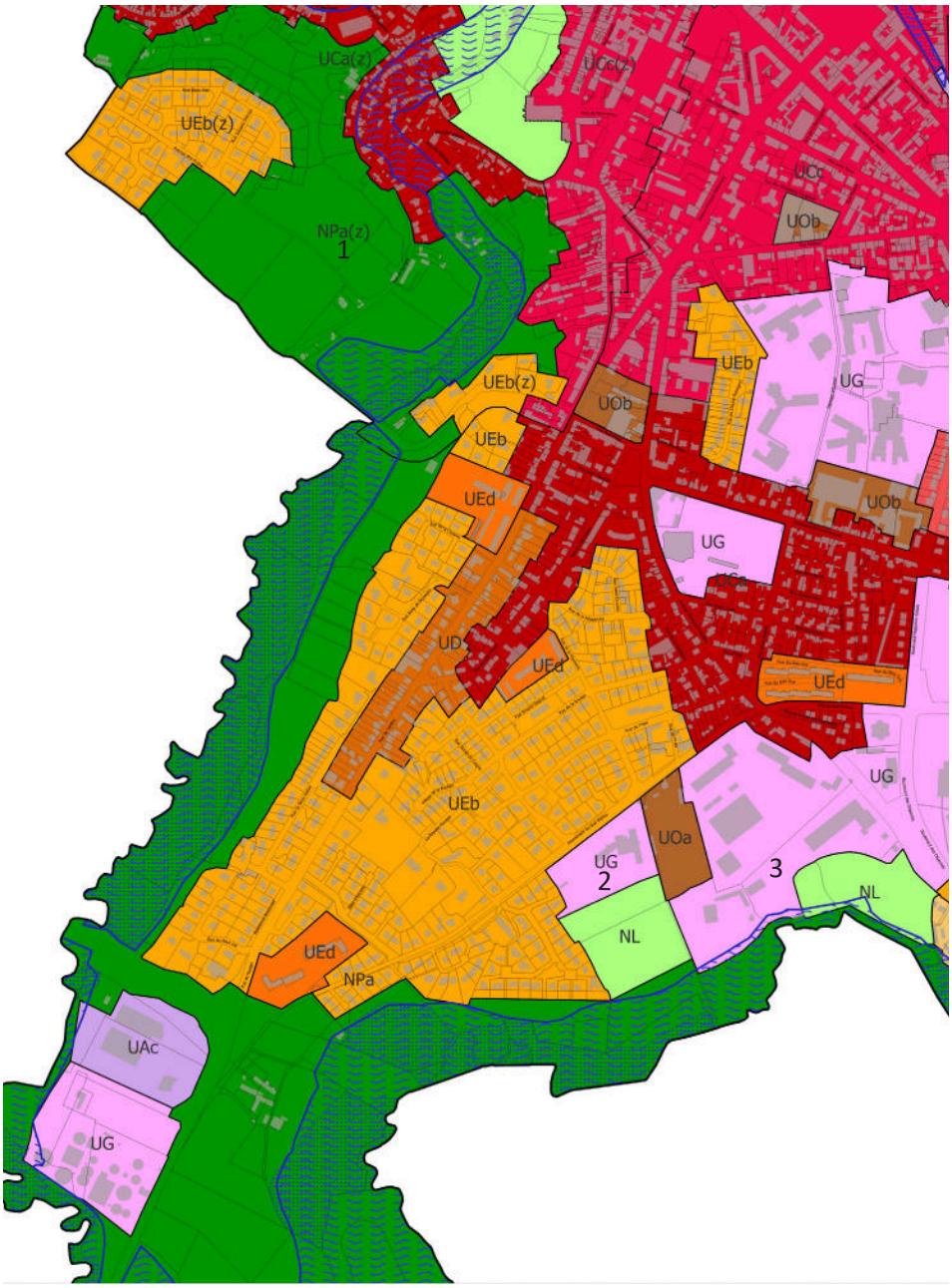
*** Zoom sur le secteur sud-ouest :**

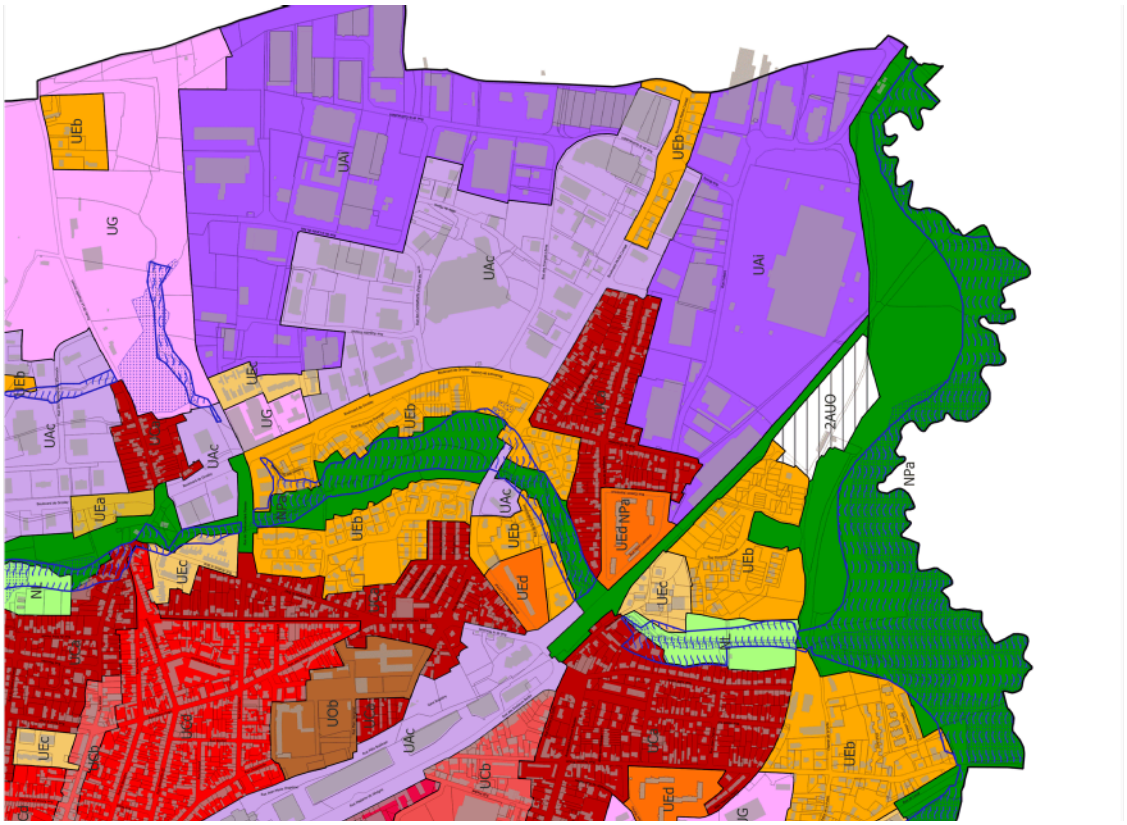
Les principales modifications apportées sont les suivantes :

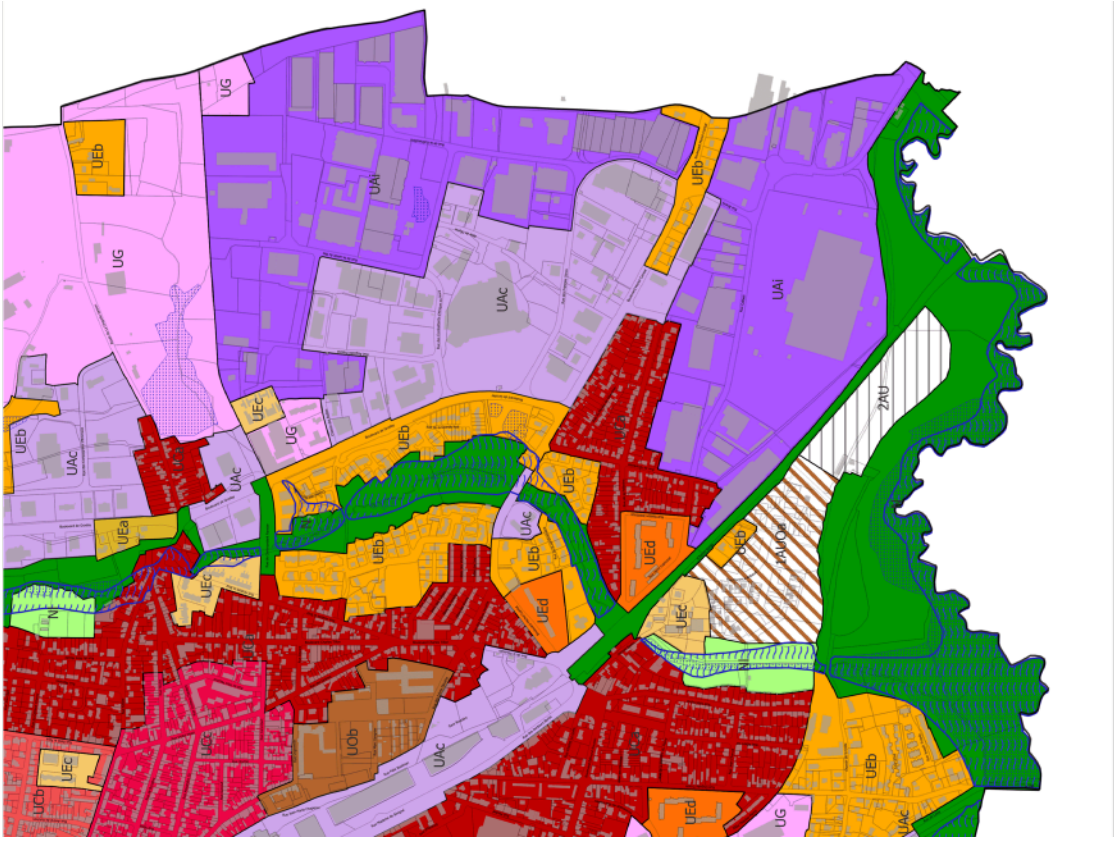
1. Réduction de la zone 1AUOa(z) au profit d'une zone NPa(z) sur le secteur de la Vigne, pour s'adapter au nouveau projet de développement élaboré dans une logique de réduction de la consommation foncière.

2. Réduction de la zone UOa sur le secteur de la Bayette Enfumée, pour s'adapter au foncier réellement disponible et proposer de la renaturation dans le but de recréer des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3. Recomposition des zones N, NL et UG pour classer en zone NL les espaces non bâtis et occupés par des équipements publics ou collectifs mais également permettre l'implantation d'équipements au sein du centre technique municipal.







*** Zoom sur le secteur sud-est :**

Les principales modifications apportées sont les suivantes :

1. Création d'une zone UCd en remplacement d'une zone UCc sur le quartier de Bonabry, pour s'adapter à la morphologie urbaine existante et préserver la qualité urbaine et paysagère de ce quartier.

2. Création d'une zone UEb sur les Cités Ouvrières Jean Allain et de la Mare Bouillon, pour préserver ce patrimoine bâti par une réglementation plus adaptée aux volumétries existantes.

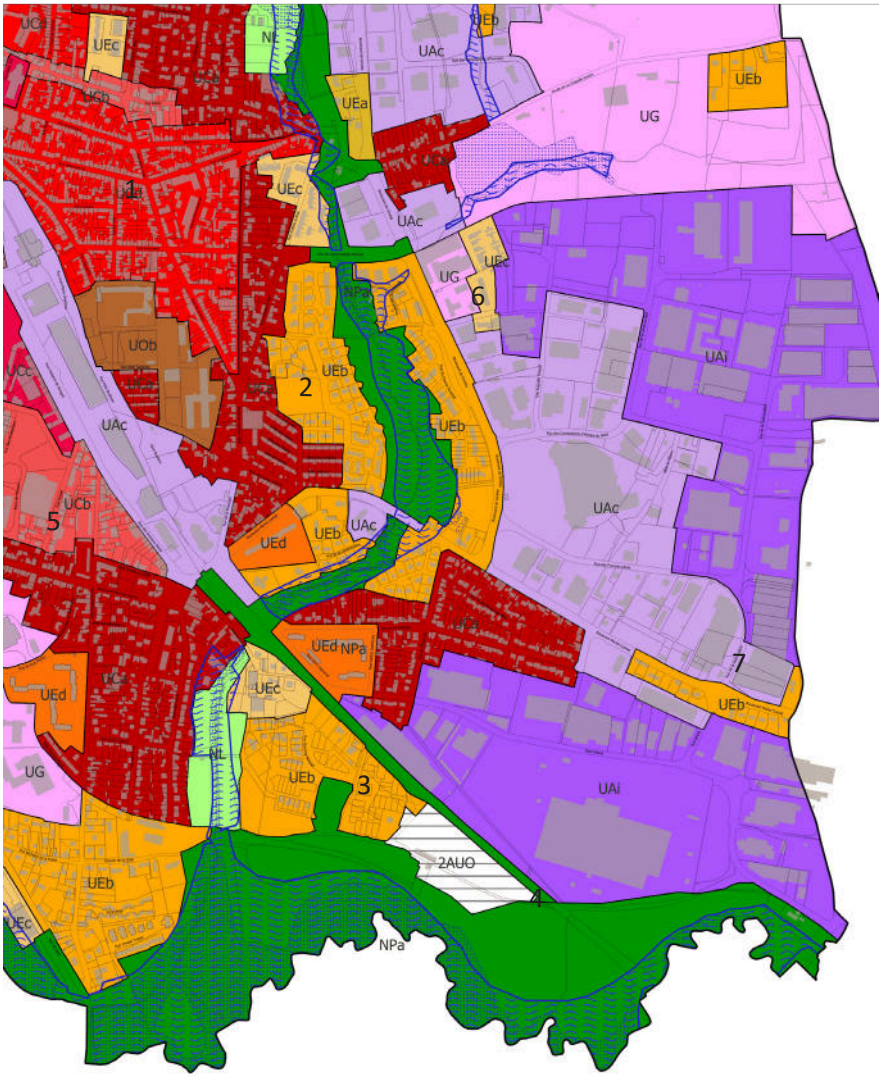
3. Réduction de la zone 1AUOa pour préserver un boisement existant (classement en zone NPa).

4. Réduction d'une zone 2AUO pour préserver la vallée du Couesnon et s'adapter au nouveau projet de développement urbain.

5. Passage de UCa en UCb pour permettre d'apporter complètement les règles de hauteurs.

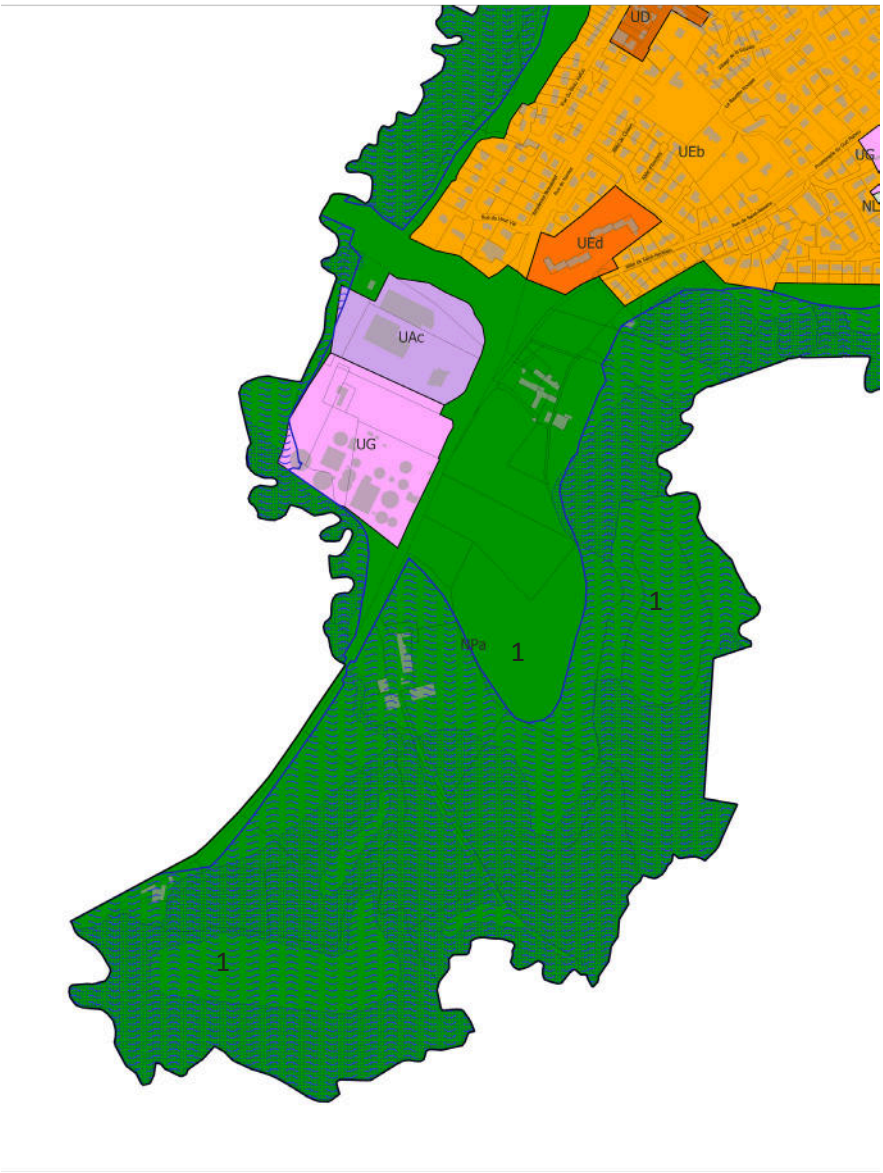
6. Elargissement du UEc sur UAc

7. Elargissement de la zone UAc sur la zone UAi.



*** Zoom sur le secteur sud :**

Le zonage est conservé à l'identique sur ce secteur. Les modifications apportées au document graphique concernent la mise à jour de la délimitation des zones humides ou inondables, par des réductions ou extensions sur certains sites (1). Aussi, les zones N deviennent NPa



Zonage du PLU

2.1.2. Présentation des évolutions du zonage graphique par type de zone :

Pour chaque zone, des cartographies présentent leur localisation dans la ville mais aussi une analyse de la morphologie urbaine qu'elle recouvre, issue de l'analyse urbaine détaillée. Ceci permet de répondre à deux questions :

- le règlement de la zone est-il adapté au tissu urbain existant et aux objectifs d'évolution de ce tissu urbain.

- les limites de la zone sont-elles pertinentes au regard du règlement appliqué.

6 types de zones U dans le PLU (UC, UD, UE, UG, UA et UO) relèvent de deux ensembles différents :

- des zones urbaines résidentielles mixtes :

- UC : zone centrale, centre-ville comportant des logements, des commerces, des bureaux, des équipements, etc. C'est une zone relativement dense avec des éléments patrimoniaux.

- UD : zone de développement périphérique de transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat individuel avec commerces et bureaux le cas échéant.

- UE : zone urbaine essentiellement résidentielle composée principalement de pavillon mais pouvant recevoir des services.

- UO : zone de développement de l'urbanisation par le biais d'opérations d'aménagement en extension ou renouvellement.

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

- des zones urbaines d'affectation spécifique :

- UG : zone d'équipements collectifs d'intérêt général de superstructure.

- UA : zones d'activités traditionnelles (UAi) ou commerciales (UAc).

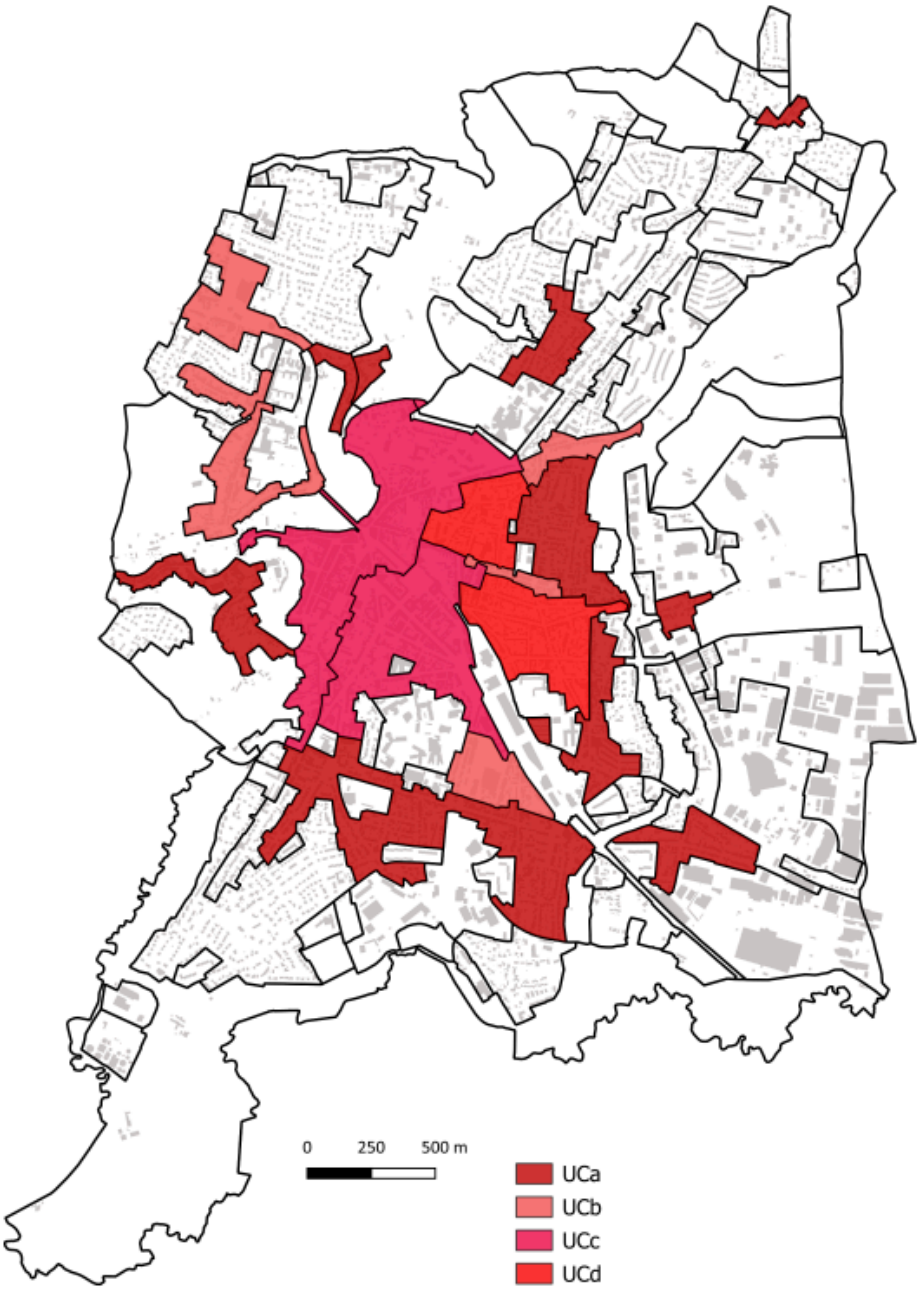
La vocation de ces zones est d'accueillir les types d'occupation de l'espace spécifiques, souvent non compatibles avec les zones d'habitat. Elles sont dotées d'un règlement dit « fermé » interdisant tout ce qui n'est pas spécifiquement autorisé.

*** Zones UC : zone centrale, centre-ville :**

Les zones UC correspondent au centre-ville et au tissu de faubourgs. Ce sont les zones les plus denses avec les droits à construire les plus élevés.

Les secteurs UCa, UCb UCc et UCd se distinguent seulement par les hauteurs maximales autorisées.

Secteur	UCa	UCb	UCc	UCd
Hauteur de façade	7 m	9 m	12 m	7 m
Hauteur au sommet de la construction	13 m	15 m	18 m	13 m



Au sein de ces zones, les quartiers à forte valeur patrimoniale sont concernés par la servitude du SPR (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) et indicé (z) au zonage du PLU.

Les zones UCa correspondent aux zones UC les plus périphériques, dominées par une trame d'habitat individuel assez ancien (antérieure à 1950).

Cette trame urbaine se caractérise par un bâti implanté de manière hétérogène, mais souvent à l'alignement des voies.

Le règlement des zones UCa permet la réalisation d'une trame urbaine dense (implantation de 60 % de la façade à l'alignement) avec des hauteurs maximales en R+1+C dans la bande de constructibilité principale.

- Ces règles sont adaptées à la trame urbaine existante, le zonage peut donc être conservé.

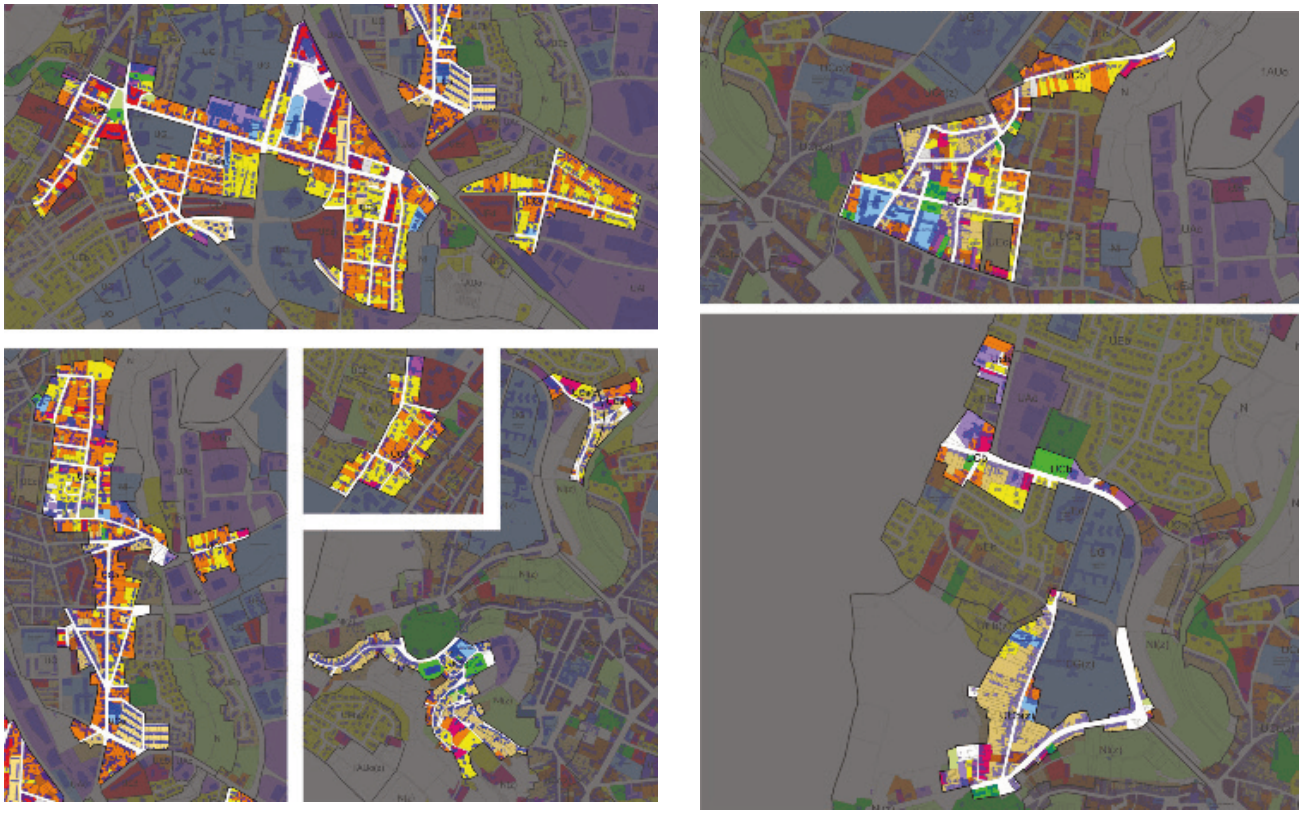
Les zones UCb et **UCd** correspondent à des espaces intermédiaires entre les faubourgs périphériques et le centre-ville. On distingue ainsi :

- Secteur de Bonabry-nord :ce quartier relativement dense est dominé par un tissu urbain de maisons de villes au sein duquel se sont construits quelques immeubles. La trame urbaine est plus lâche en périphérie est (maisons pavillonnaires plus récentes).

- Secteur de Rillé : ce secteur en entrée de ville est dominé par une trame urbaine dense de maisons de ville. La rue de Rillé est bordée par un tissu urbain très homogène de maisons de ville.

Le règlement des zones UCb permet la réalisation d'une trame urbaine dense (implantation de 60 % de la façade à l'alignement) avec des hauteurs maximales en R+2+C dans la bande de constructibilité principale

- Ces règles sont adaptées à la trame urbaine existante, le zonage peut donc être conservé.



Analyse de la morphologie urbaine au sein des zones UCa et au sein des zones UCb de l'ancien PLU

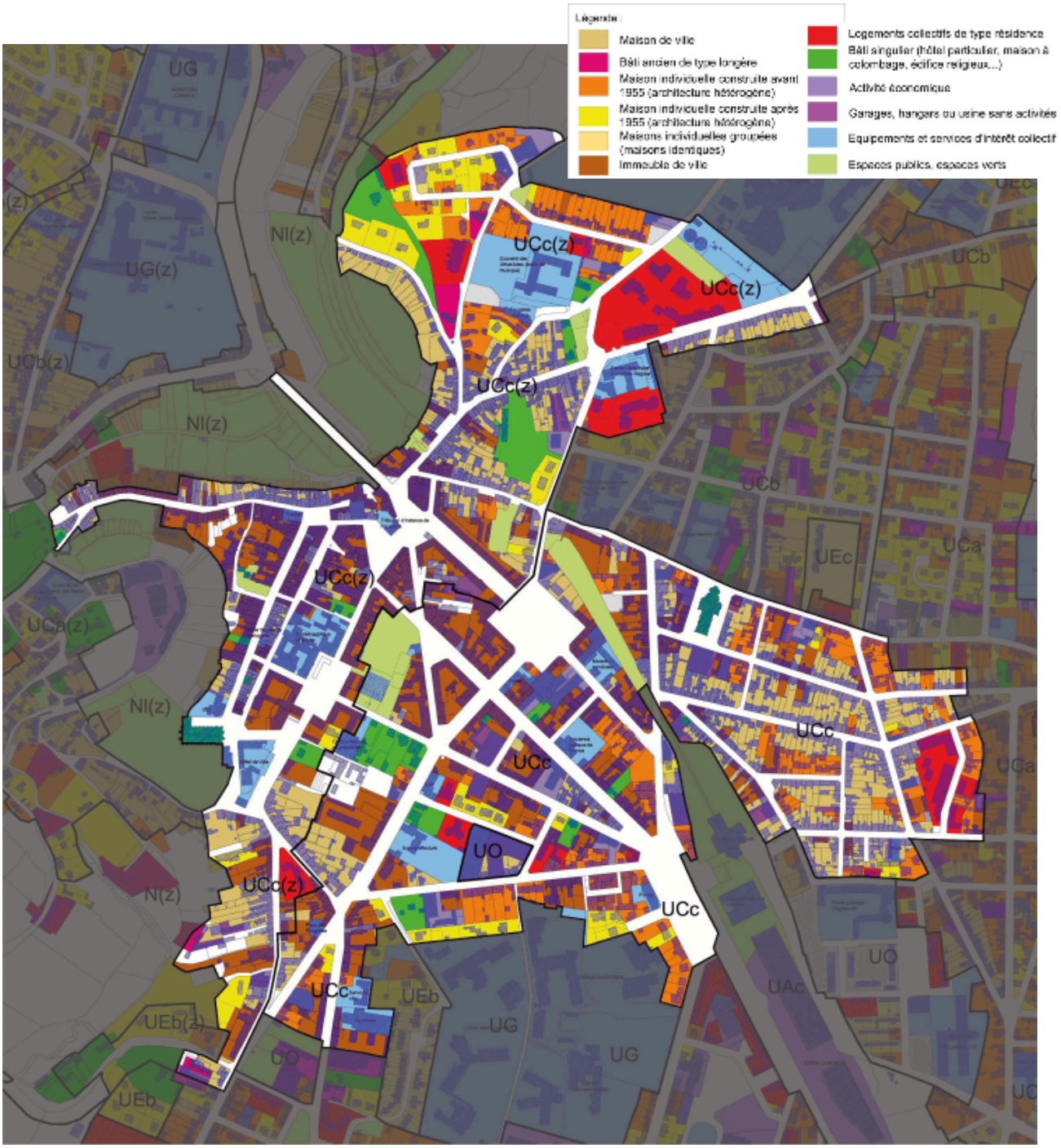
La zone UCc centrale intègre une trame urbaine très diversifiée composée de secteurs homogènes :

- le centre-ville est dominé par des immeubles de logements accompagnés pas des équipements publics.

- au sud-ouest, le secteur autour de la rue de Nantes est doté d'une trame moins haute de maisons de villes.

- à l'est, le quartier de Bonabry-sud est composé d'une trame urbaine très homogène de maisons de ville.

- au nord, le quartier des Urbanistes associe des opérations de logements collectifs à une trame bâtie individuelle qui devient plus lâche dans le fond de la vallée.



Analyse de la morphologie urbaine au sein de la zone UCc de l'ancien PLU

Le règlement des zones UCc permet la réalisation d'une trame urbaine dense (implantation de 60 % de la façade à l'alignement) avec des hauteurs maximales en R+3+C dans la bande de constructibilité principale.

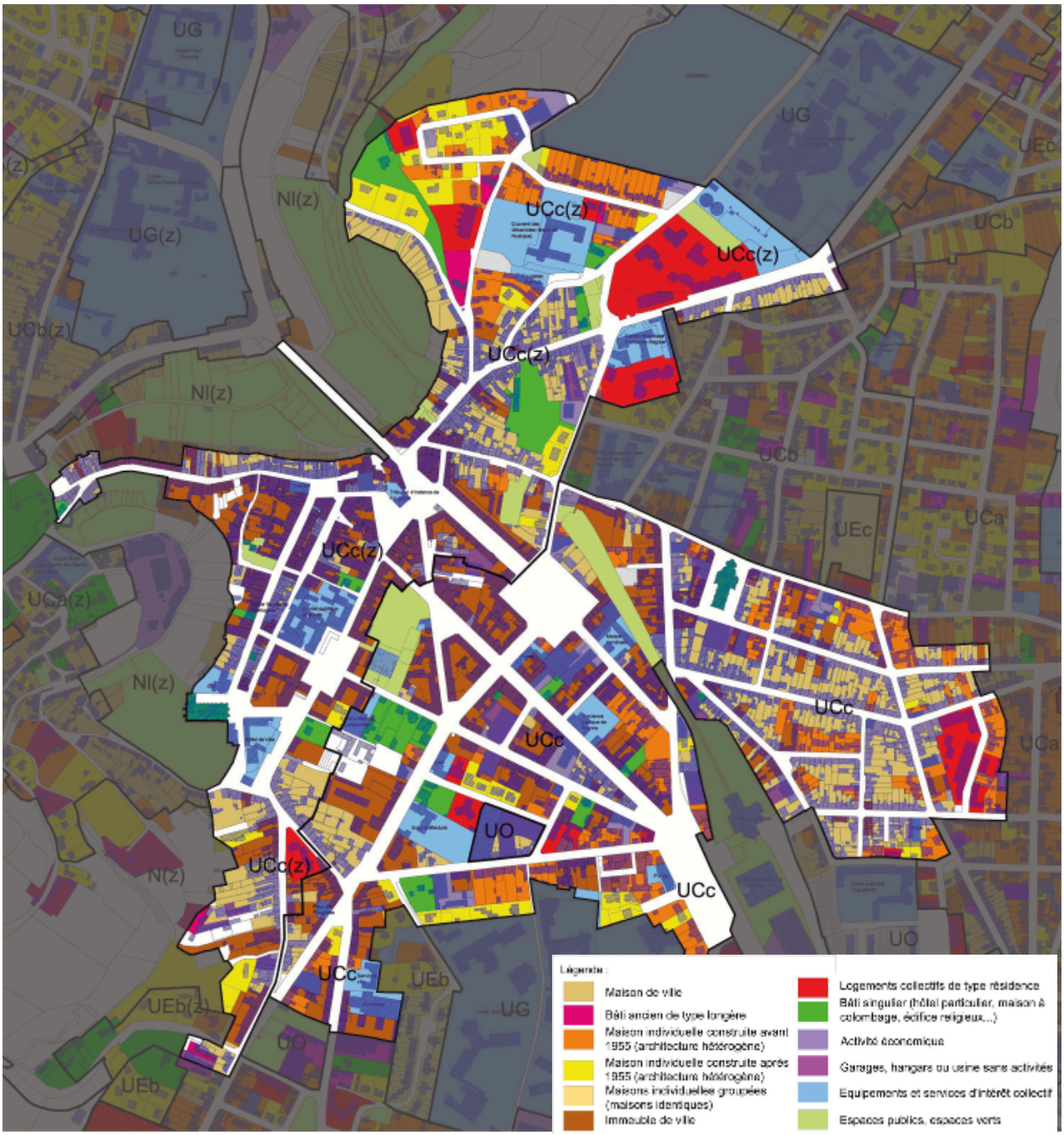
Ces règles sont adaptées à la trame urbaine existante, sauf sur deux secteurs spécifiques :

- au nord, le tissu dans le fond de la vallée est composé de maisons individuelles.

→ changement de zone (UC)

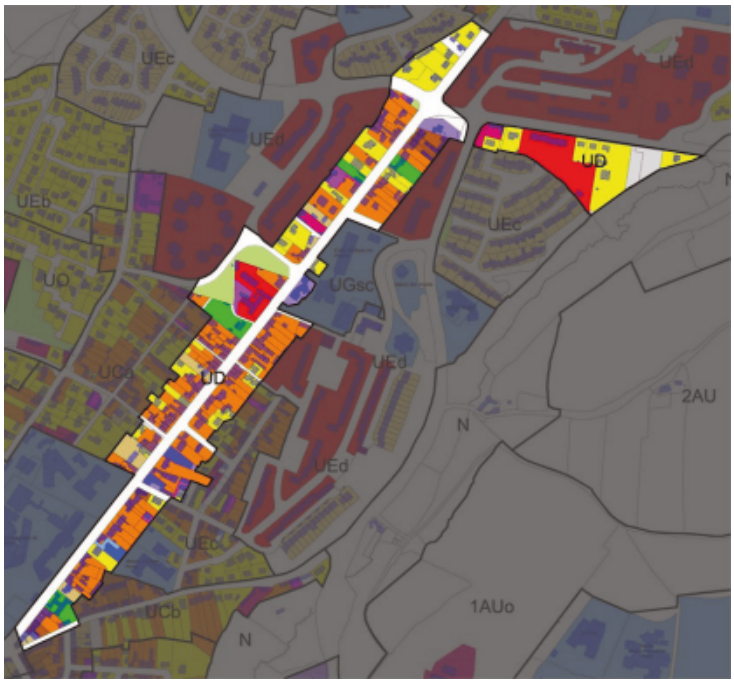
- à l'est sur le quartier de Bonabry-sud. La hauteur maxi en R+3+C dépasse nettement les gabarits existants. L'implantation en front de rue est pertinente, mais la possibilité de réaliser des maisons en second rang pose question.

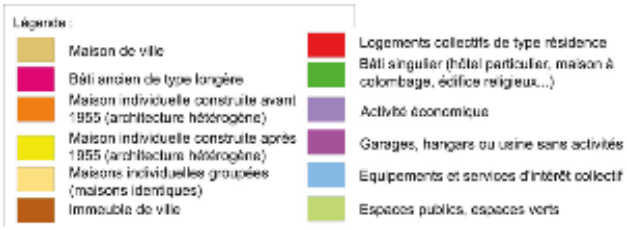
→ nécessité de créer une nouvelle zone UC spécifique, dont le règlement est détaillé par la suite.

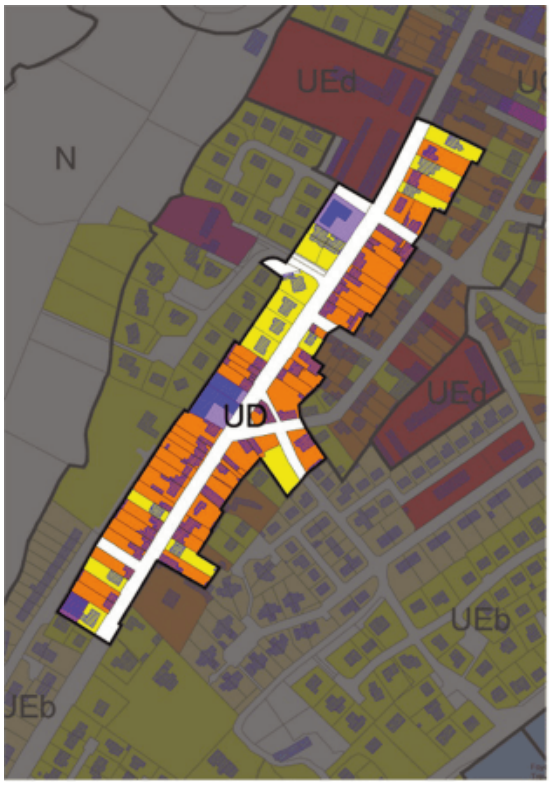


*** Zones UD : zones de transition le long de deux axes d'entrée de ville :**

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







La trame urbaine est dominée par la présence de maisons individuelles construites avant 1950. Elles se caractérisent par un bâti proche des voies, sur un parcellaire étroit et profond. Quelques pavillons plus récents sont venus combler les dents creuses. La zone UD de la Verrerie se caractérise par la présence de commerces.

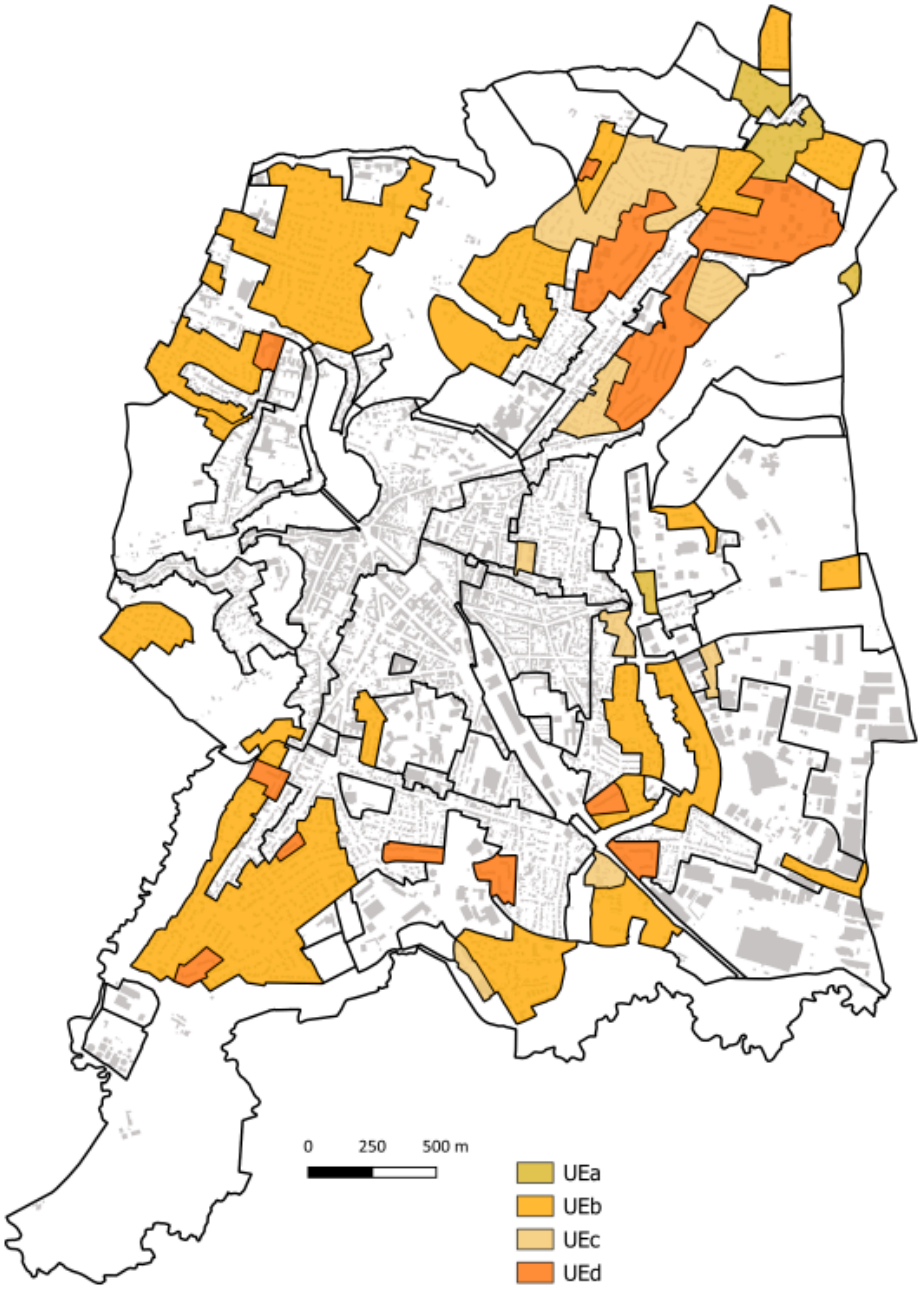
- *Ces règles sont adaptées à la trame urbaine existante, le zonage peut donc être conservé.*

*** Zones UE : quartiers périphériques avec des densités variables :**

Les zones UE correspondent aux quartiers périphériques, composés de lotissements pavillonnaires ou bien d'opérations de logements collectifs. Ce sont des zones avec des densités variables.

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

Secteur	UEa	UEb	UEc	UEd
Hauteur de façade	4,5 m	6 m	9 m	12 m
Hauteur de faîtage	10 m	10 m	13 m	18 m



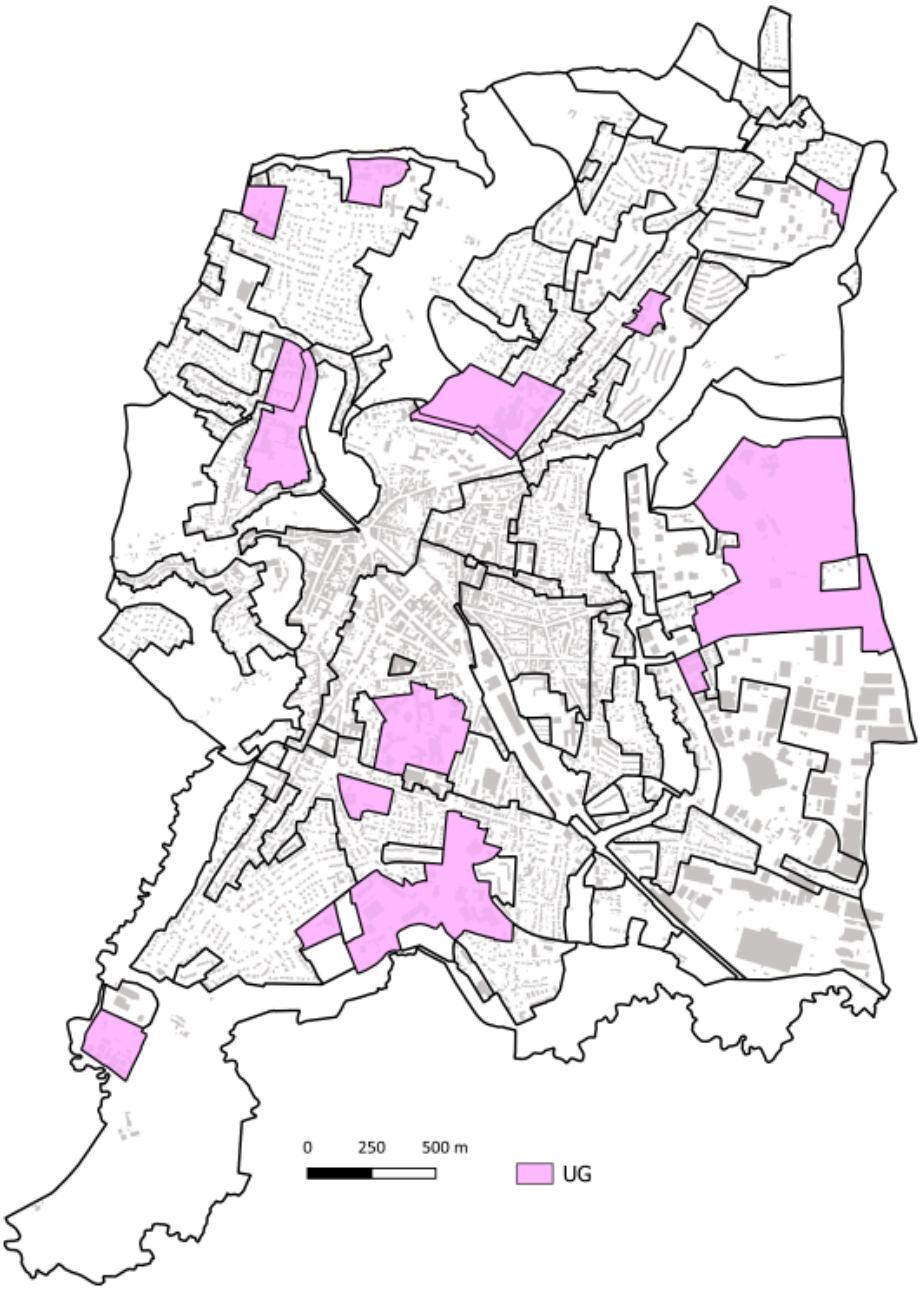
- Zone UEa pour trame bâti très peu dense (secteur de la Verrerie par exemple).
- Zone UEb pour une trame pavillonnaire + tissu plus diversifié rue de l'Echange.
- Zone UEc pour des opérations de maisons groupées + tissu plus diversifié rue des Sabotiers.
- Zone UEd pour secteurs de collectifs.

- *Ces règles sont adaptées à la trame urbaine existante, le zonage peut donc être conservé, avec quelques adaptations sur certains secteurs spécifiques (rue de l'Echange et rue des Sabotiers).*

*** Zones UG : secteurs d'équipements publics et collectifs :**

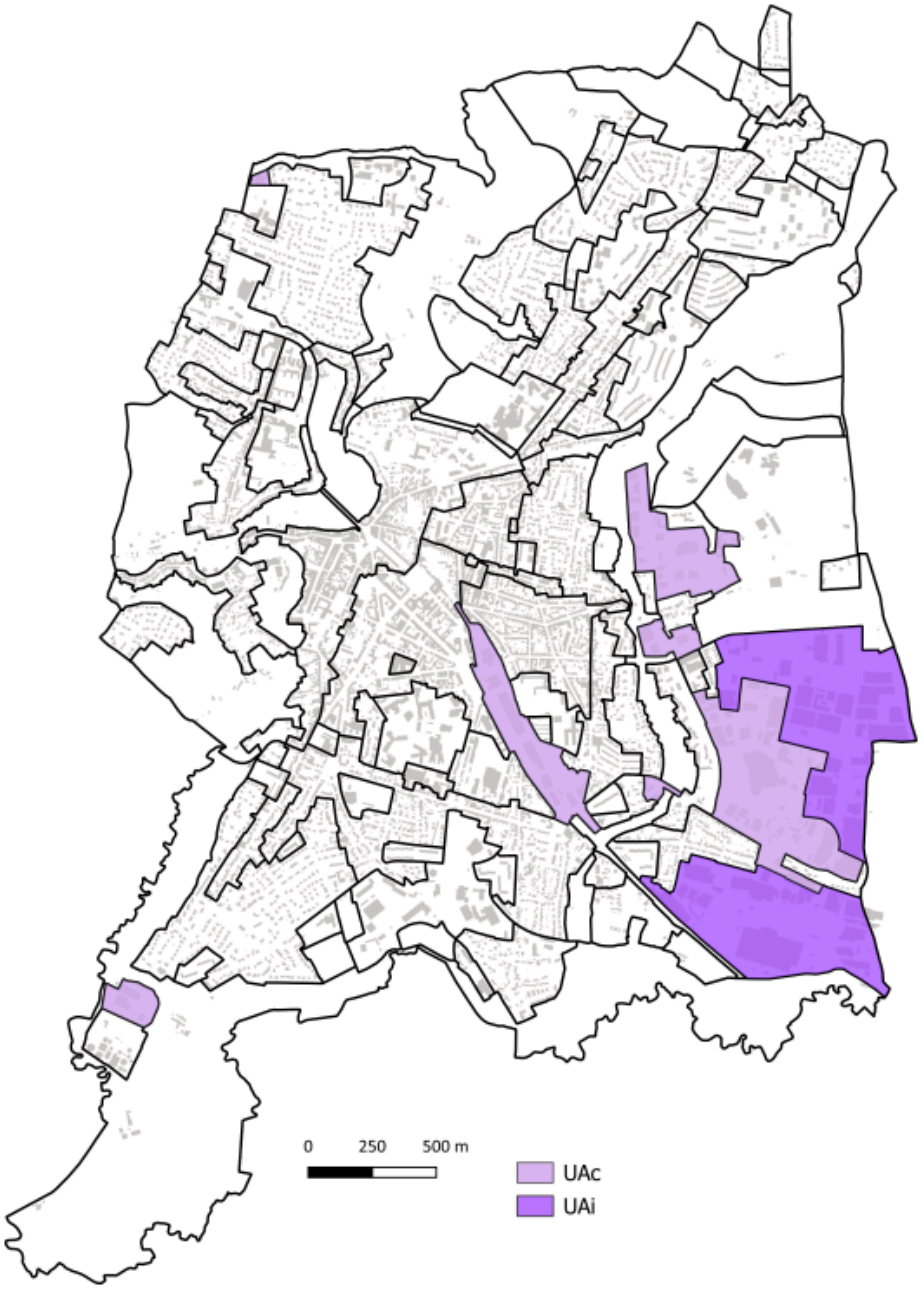
Les zones UG correspondent aux principaux sites d'équipements publics ou d'intérêt collectifs. Ce zonage ne recouvre pas tous les équipements collectifs de la ville, certains sont en effet intégrés dans la trame urbaine (cas des écoles par exemple) et ne nécessitent pas un classement en zone UG.

Les zones UG sont donc pertinentes pour conserver une vocation d'usage public et collectif sur des espaces fonciers de grande superficie.



*** Zones UA : secteurs d'activités économiques**

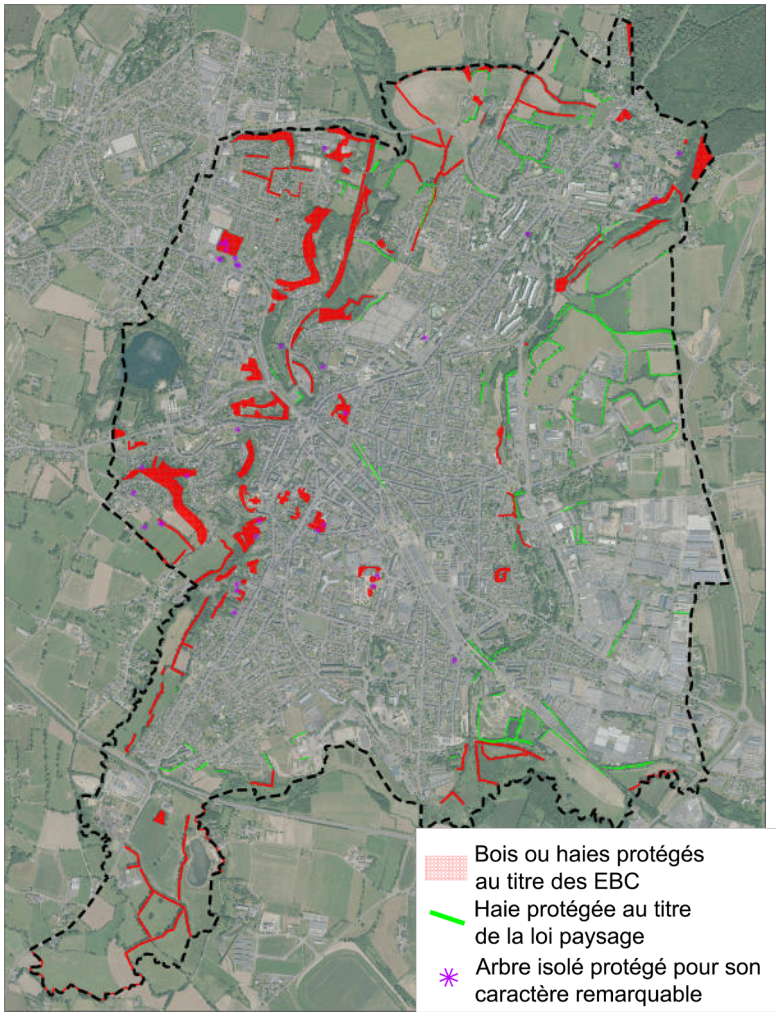
Les zones UA correspondent aux sites d'activités économiques localisés en périphérie de la ville, mais aussi aux centres commerciaux localisés dans le tissu urbain (le Forum et le centre commercial Intermarché). La distinction entre les zones UAc et UAi correspond à la nature des activités autorisées sur la zone. La limite des zones UA est pertinente au regard de la nature de l'occupation des sols.



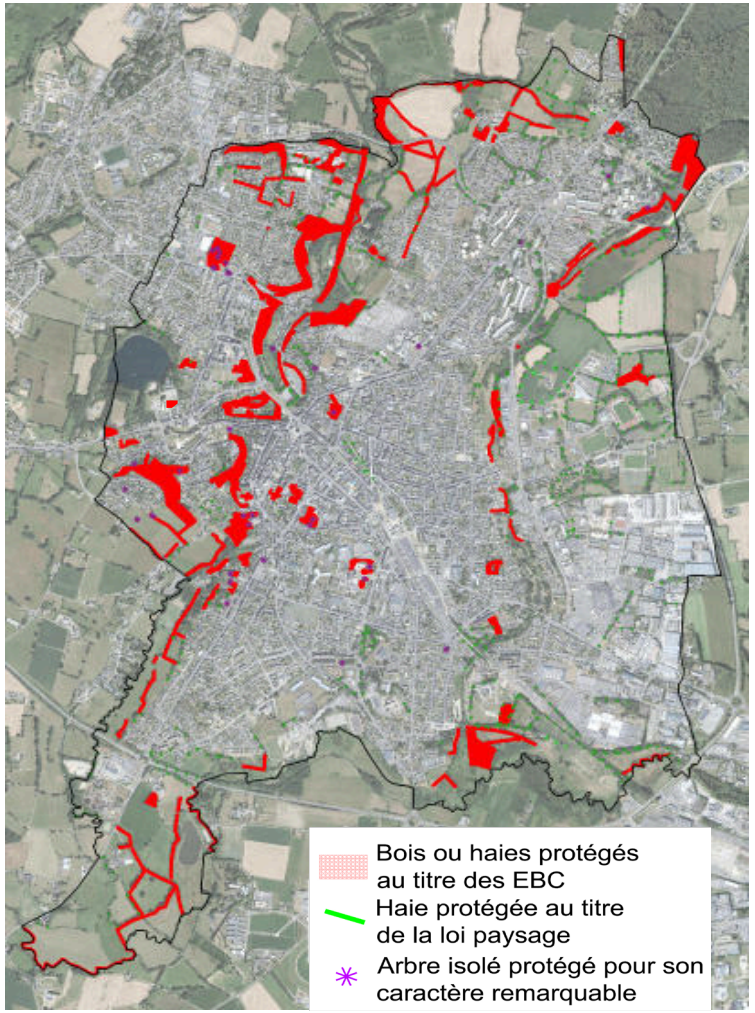
2.1.3. Présentation des évolutions de protection de la trame verte :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une actualisation des outils de protection des boisements a été réalisée, notamment pour les Espaces Boisés Classés. Les outils existants au PLU ont été présentés dans le détail dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évolution de la protection des boisements est présentée dans le détail dans les pages suivantes.

Prise en compte des boisements dans le PLU actuel



Prise en compte des boisements dans le PLU futur



La révision du PLU a été l'occasion d'actualiser les outils de protection appliqués sur la trame boisée en l'adaptant à la réalité des boisements, principalement par l'ajout de plusieurs haies et boisements non protégés dans l'ancien PLU.

La carte de la page suivante permet d'avoir une visualisation de l'évolution de la trame de protection entre l'ancien PLU et le PLU révisé.

Espaces boisées classées :

Concernant les boisements, le PLU maintient la logique d'inscription en EBC des surfaces boisées, dont la surface augmente de **11,68 ha**, principalement par extension d'EBC existants dans les vallées du Nançon et du Groslay.

Quelques EBC sont supprimés sur des espaces non boisés, après avoir vérifié que ces espaces étaient déjà non boisés en 2010, afin de ne pas légaliser un abattage d'arbres qui aurait été réalisé sur un EBC. Ces suppressions d'EBC correspondent donc à des corrections d'erreurs matérielles réalisées lors de l'élaboration de l'ancien PLU.

Pour les haies protégées par des EBC, le zonage est inchangé.

La superficie des bois classés en EBC au PLU initial s'élevait à **37,66 ha.**

La nouvelle superficie des EBC au **PLU est de 49,34 ha.**

Soit une variation de +31 %. Cette variation se décompose comme suit :

- 36 ha d'EBC conservés (51 sites)
- 20,6 ha d'EBC ajoutés (23 sites)
- 1,71 ha d'EBC supprimés ou réduits, (10 sites).

Pour les haies protégées au titre des EBC, les 55 haies initialement protégées sont conservées et une est ajoutée.

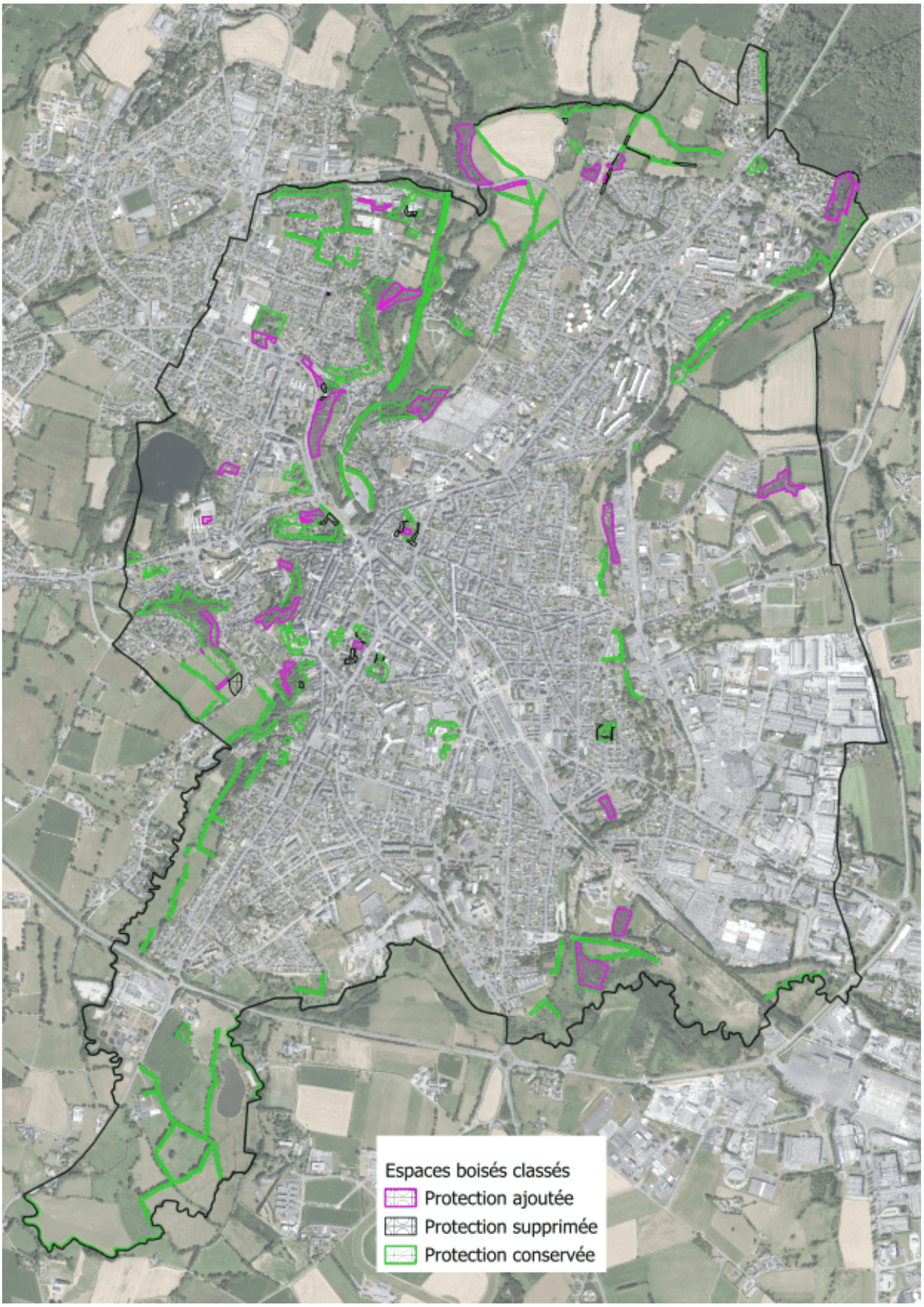
Haies protégées :

Concernant les haies, le PLU mobilise les outils EBC et « loi paysage », et propose de protéger les haies ajoutées avec l'outil de la loi paysage, ce qui permet de réaliser des coupes ponctuelles avec des mesures de compensation. L'ancien PLU de Fougères identifie déjà un certain nombre de haies avec ce type de protection. Le nombre de haies évolue très fortement (passage de **148 à 276 haies protégées** dans le PLU), du fait d'un inventaire exhaustif réalisé sur l'ensemble de la commune et de la volonté de préserver l'ensemble de la trame bocagère. Les compléments concernent notamment des espaces d'équipements collectifs (zones UG de Paron sud ou bien de la Chattière), mais aussi les zones d'urbanisation future en extension de la ville.

Pour les haies protégées au titre de la loi paysage, le bilan est le suivant :

- 148 haies sont conservées.
- 129 haies sont ajoutées.
- 1 haie est déclassée

Le linéaire des haies protégées est augmenté de 13,8 km dans l'ancien PLU **à 26,6 km** dans le PLU.


Espaces boisés classés
Protection ajoutée
Protection supprimée
Protection conservée

Réduction des Espaces boisés classés :

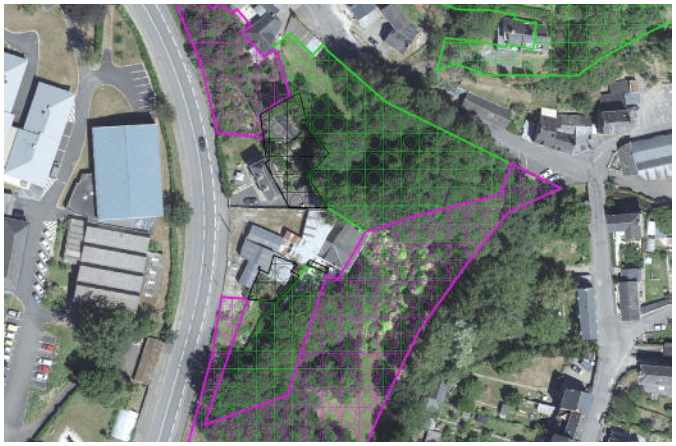
- site 1 : Lycée Agricole JB Le Taillandier

Les EBC sont réduits sur des espaces aménagés autour d'un bâtiment et non boisés au sud (présence de serres).



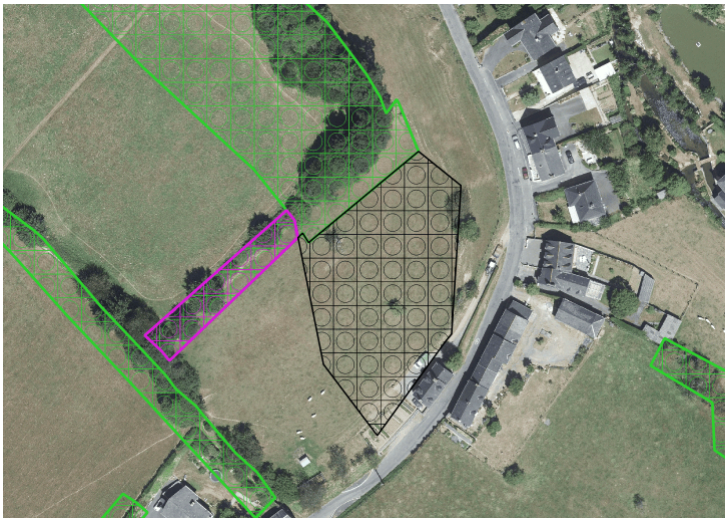
- site 2 : espaces urbanisés le long du Boulevard Saint-Germain.

Les EBC sont réduits sur des espaces déjà aménagés et en partie occupés par du bâti, en bordure de la vallée boisée du Nançon. Ces espaces ne possèdent aucun arbre, et ceci de longue date (situation similaire en 2010).



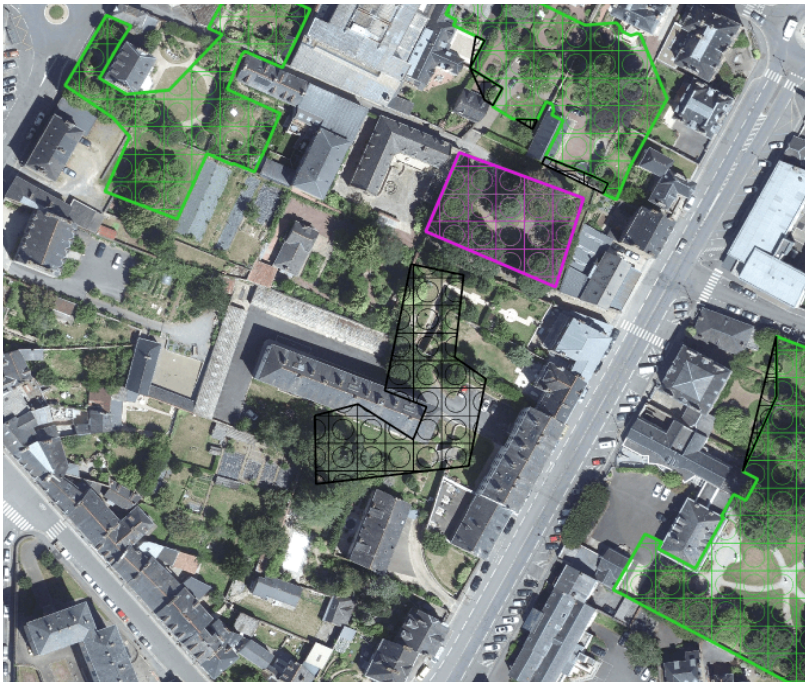
- site 3 : parcelles agricoles en surplomb de la rue de Savigny.

Ce vaste EBC se trouve dans le prolongement de coteaux boisés qui surplombent la vallée du Nançon, mais correspondent à des parcelles boisées bordées par une haie bocagère. Le paysage actuel n'est pas impacté par la suppression de cet EBC puisque ce site reste en zone inconstructible, à savoir en zone N(z). La partie de l'EBC sur la haie bocagère est conservée.



- site 4 : espaces urbanisés bordant le Boulevard François Mitterrand.

Ces EBC couvrent les espaces extérieurs d'une résidence collective, en intégrant une partie d'espaces boisés au sud mais aussi des espaces verts et des parkings. L'EBC est donc supprimé, une protection au titre de la loi paysage est toutefois ajoutée sur la haie au sud.



- site 5 : déclassement des EBC sous la ligne à très haute tension.

Suite à l'avis de RTE, les EBC situés dans une bande de 20 m de part et d'autre de la ligne à très haute tension, sont déclassés.



Extension des espaces boisés classés :

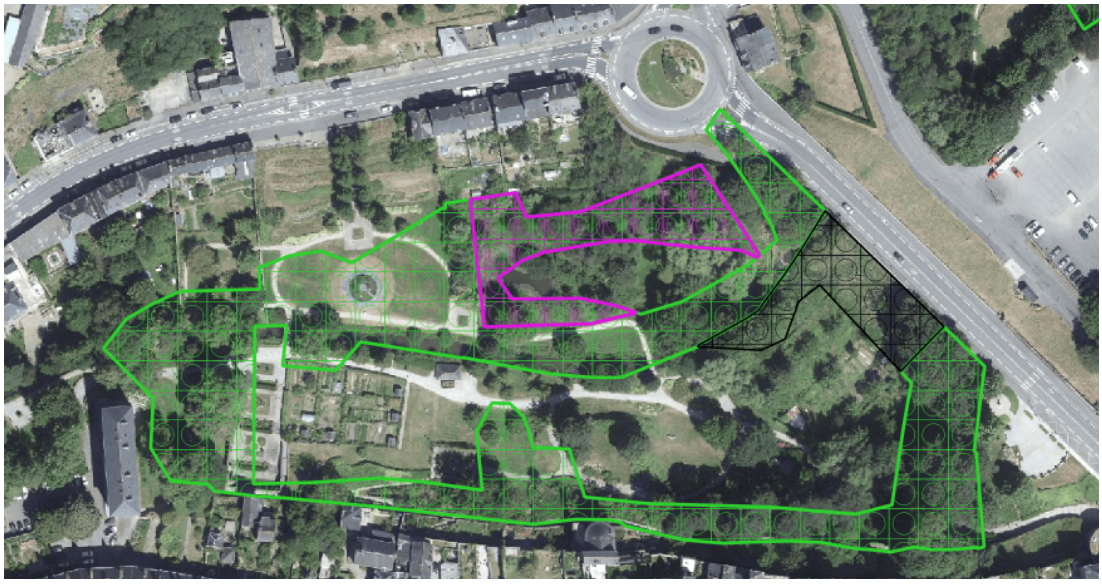
- site 1 : vallée du Nançon en bordure du quartier de Montaubert.

3 sites d'EBC sont ajoutés sur les lisières de la vallée pour les deux du sud, et en fond de vallée pour celui du nord. Cette nouvelle délimitation prolonge des EBC existants pour garantir une meilleure continuité de ces zones boisées. Certaines nouvelles limites s'appuient sur la limite des zones humides pour ne pas empêcher des suppressions d'arbres qui pourraient être nécessaires dans le cadre la gestion de ces milieux humides.



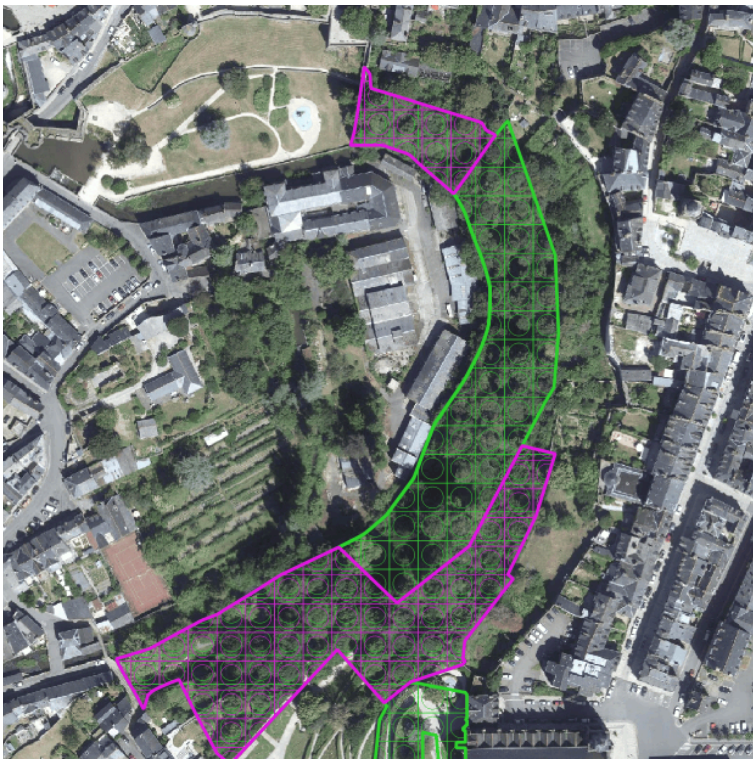
- site 2 : Jardin du Nançon.

Le parc menant du centre-ville au château est en grande partie classé en EBC. Cette protection est étendue sur la partie nord du parc, pour préserver les arbres entourant une zone humide.



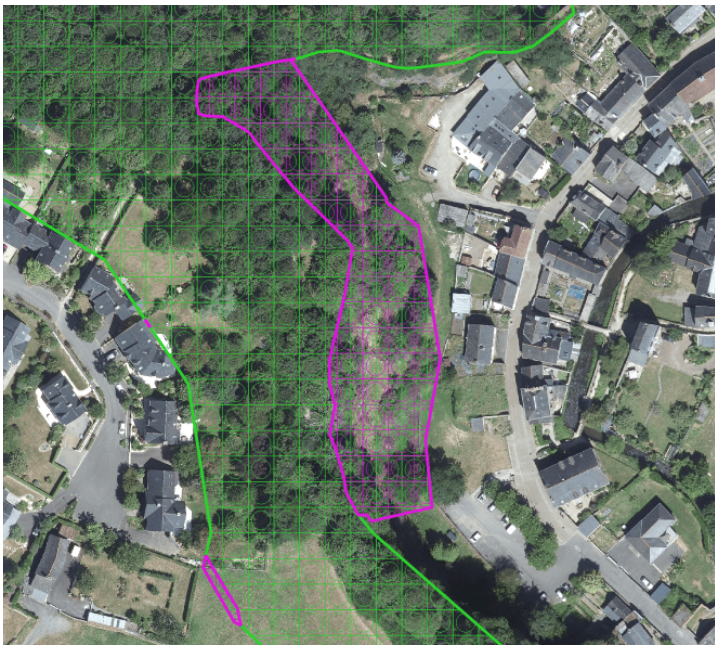
- site 3 : vallon boisé du Nançon en surplomb du site de l'ancienne laiterie Nazart.

Ce vallon boisé est déjà en partie classé en EBC dans l'ancien PLU, cette protection est néanmoins prolongée au nord mais surtout au sud pour intégrer l'ensemble du boisement. Tout cet espace est classé en zone NL(z).



- site 4 : Coteaux de la Vigne.

Cet EBC est le plus étendu de la commune, il englobe le boisement situé entre le site du château et le lotissement de la Vigne en surplomb. L'EBC est légèrement étendu vers l'Est pour protégé l'ensemble de l'espace boisé. L'ensemble de l'EBC est en zone N(Z).



- site 5: espaces boisés le long du Boulevard de Groslay.

Cet espace boisé borde la coulée verte qui accompagne le ruisseau du Groslay dans sa traversée de l'agglomération. Cette vallée est classée en zone naturelle. Le bois est situé en arrière-plan d'entreprises commerciales bordant le boulevard. Il a donc un rôle écologique mais aussi paysagé justifiant sa protection.



- site 6 : vallée du Couesnon

Pour être exhaustif dans la protection de la trame verte au sein de la vallée du Couesnon qui est classée en zone naturelle, il est proposé d'ajouter des EBC sur deux boisements situés au sud du quartier de la Placardière.

Celui au nord est un petit bois situé au contact d'un lotissement en cours d'urbanisation, sur une parcelle initialement classée en zone constructible (1AUO) et qui passe en zone naturelle dans le cadre de la révision du PLU.

Celui au sud est un boisement plus vaste qui se développe depuis une vingtaine d'années suite à l'abandon de l'exploitation agricole de ces parcelles. Il se situe entre deux haies bocagères déjà répertoriées.



2.1.4. Evolution des surfaces entre l'ancien PLU et le PLU révisé:

*** Tableau des surfaces de l'ancien PLU :**

UC	209,8 ha
Dont UCa	87,5 ha
Dont UCaz	11,6 ha
Dont UCb	21,5 ha
Dont UCbz	9,4 ha
Dont UCc	41,0 ha
Dont UCcz	38,8 ha
UD	18,1 ha
UE	230,5 ha
Dont UEa	9,2 ha
Dont UEb	139,2 ha
Dont UEbz	8,0 ha
Dont UEc	28,7 ha
Dont UEd	45,4 ha
UO	13,3 ha
Dont UOa	7,2 ha
Dont UOb	6,1 ha
UA	120,1 ha
Dont UAc	57,2 ha
Dont UAi	62,9 ha
UG	106,7 ha
Dont UG	99,3 ha
Dont UGz	7,4 ha
Total zones urbaines	698,3 ha
1AU	24,5 ha
Dont 1AUOA	21,5 ha
Dont 1AUOAz	3,0 ha
2AU	26,9 ha
Total zones d'urbanisation future	51,4 ha
A	10,4 ha
Total zones agricoles	10,4 ha
N	283,1 ha
Dont N	213,5 ha
Dont N(z)	20,1 ha
Dont NL	7,2 ha
Dont NL(z)	42,3 ha
Total zones naturelles	283,1 ha
Superficie totale	1043,2 ha

*** Tableau des surfaces du PLU :**

	PLU	Comparaison avec l'ancien PLU	
UC	214,4 ha	+4,6 ha	
Dont UCa	74,7 ha		
Dont UCaz	11,2 ha		
Dont UCb	24,6 ha		
Dont UCbz	9,4 ha		
Dont UCc	29,5 ha		
Dont UCcz	38,8 ha		
Dont UCd	26,2 ha		
UD	17,9 ha	- 0,2 ha	
UE	232,7 ha	+ 2,2 ha	
Dont UEa	9,3 ha		
Dont UEb	142,1 ha		
Dont UEbz	7,6 ha		
Dont UEc	29,7 ha		
Dont UEd	43,9 ha		
UO	10,5 ha	- 2,8 ha	
Dont UOa	2,9 ha		
Dont UOb	7,6 ha		
UA	115,2 ha	- 4,9 ha	
Dont UAc	53,5 ha		
Dont UAi	61,7 ha		
UG	109 ha	+ 2,3 ha	
Dont UG	100,4 ha		
Dont UGz	8,6 ha		
Total zones urbaines	**699,7 ha**	+ 1,4 ha	(+ 0,2 %)
1AU	13,6 ha	- 10,9 ha	
Dont 1AUOa	13,6 ha		
2AU	15,1 ha	- 11,8 ha	
Total zones d'urbanisation future	**28,7 ha**	- 22,7 ha	(- 44,16 %)
A	0 ha	- 10,4 ha	
Total zones agricoles	**0 ha**	- 10,4 ha	(- 100 %)
N	315,2 ha		
Dont NPa	227,7 ha		
Dont NPa(z)	23,6 ha		
Dont NPb	11,8 ha		
Dont NL	9,4 ha		
Dont NL(z)	42,7 ha		
Total zones naturelles	**315,2 ha**	+ 32,1 ha	(+ 11,34 %)
Superficie totale	**1043,6 ha***		

*Nota : les surfaces sont calculées sur la base d'un logiciel de système d'information géographique (SIG). Des écarts peuvent exister selon les logiciels utilisés. **Ces mesures sont indicatives et n'ont pas vocation à se substituer à des mesures réalisées par une expertise de géométrie.**

La comparaison des surfaces des grands types de zones apporte plusieurs enseignements :

- **évolution des zones urbaines** :

les zones urbaines connaissent un léger gain de surface équivalent à 1,4 hectares. Ce sont plus précisément les secteurs de projets (zones UO) qui perdent -2,8 ha de surface, témoignant d'une évolution moins forte vers les secteurs dits de projet. La zone urbaine dédiée aux activités économiques (UA) perd aussi des espaces face aux zones urbaines centrales (UC) et plus récentes (UE).

L'ajout d'un nouvel indice « d » aux zones UC pour y classer les ensembles d'habitat collectifs (+26,3 ha), réduit d'autant les surfaces des zones UC concernées, à savoir les zones UCb, UCc et UCcz.

Seules les zones urbaines UE présentent une évolution, au contraire des surfaces des zones urbaines dédiées aux activités économiques et aux équipements collectifs qui n'évoluent quasiment pas.

- **évolution des zones d'urbanisation future** :

Une nette diminution des surfaces s'observe en matière de zones à urbaniser. L'ensemble des zones AU diminuent de 22,7 ha par rapport à l'ancien PLU, soit – 44,16 %. Cette évolution est portée pour moitié par la réduction des surfaces en 2AU, et pour moitié par les surfaces en 1AU.

Cette nette diminution des zones AU s'appuie sur une volonté de maîtrise de la consommation foncière, et s'inscrit dans le prolongement de l'intégration de la loi Climat et Résilience.

Malgré le déclassement de plusieurs zones AU jugées excédentaires, la hausse des densités pour les opérations en zones U et AU permet l'atteinte des objectifs de logements fixés par le PADD. Ces zones AU retournent pour l'essentiel à une vocation agricole ou naturel

- **évolution des zones agricoles et des zones naturelles** :

Le zonage N simple est renommé en zonage NPa, il conserve néanmoins les mêmes règles.

Compte-tenu du nombre restreint de zones agricoles sur la commune de Fougères, il a été fait le choix de retirer tout zonage A du PLU. Les surfaces agricoles restantes ont été transférées en zone NPb, soit catégorisées au sein d'un nouveau zonage NPb plus favorable au maintien des activités agricoles.

Dans l'ensemble les zones naturelles évoluent positivement avec un gain de 32,1 ha essentiellement permis par le déclassement des zones à urbaniser.

Bilan de la consommation foncière potentielle :

La superposition de la carte du Mode d'Occupation du Sol (MOS) de 2024 avec la carte du zonage du PLU permet d'identifier les surfaces d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) situées en zone urbaine (U) et en zone urbanisable (AU) ainsi que celles consommées depuis 2021 (cf carte ci-dessous).

Plusieurs surfaces ont été consommées depuis 2021 pour des projets de lotissements (Fontaine la Chèze et la Placardière) ou pour de l'équipement collectif (usine de potabilisation) et n'apparaissent plus en ENAF sur le MOS 2024. Deux autres surfaces répertoriées en ENAF au MOS 2024, font l'objet de projets d'équipement collectif dont les permis ont été accordés en 2024 et 2025, les réservoirs d'eau potable situés rue Mélouin et une Maison d'accueil spécialisée située boulevard Mandela. Ces surfaces n'ont donc pas vocation à rentrer dans la consommation foncière future du PLU mais rentrerons bien dans le bilan de la décennie 2021-2031 et sont représentées en violet sur la carte. Il est important de noter que parmis ces surfaces consommées, les deux tiers ont permis la construction d'équipements collectifs d'intérêt intercommunautaire.

D'autres surfaces correspondent à des zones inconstructibles du fait de la présence d'Espace Boisé Classé (EBC), d'une Zone Humide ou d'un délaissé de voirie. De par leur usage, ces surfaces sont inconstructibles et ne doivent donc pas êter comptabilisées dans les surfaces engendrant une consommation foncière potentielle. Ces surfaces, en rouge sur la carte ci-dessous, représentent 1,7 ha.

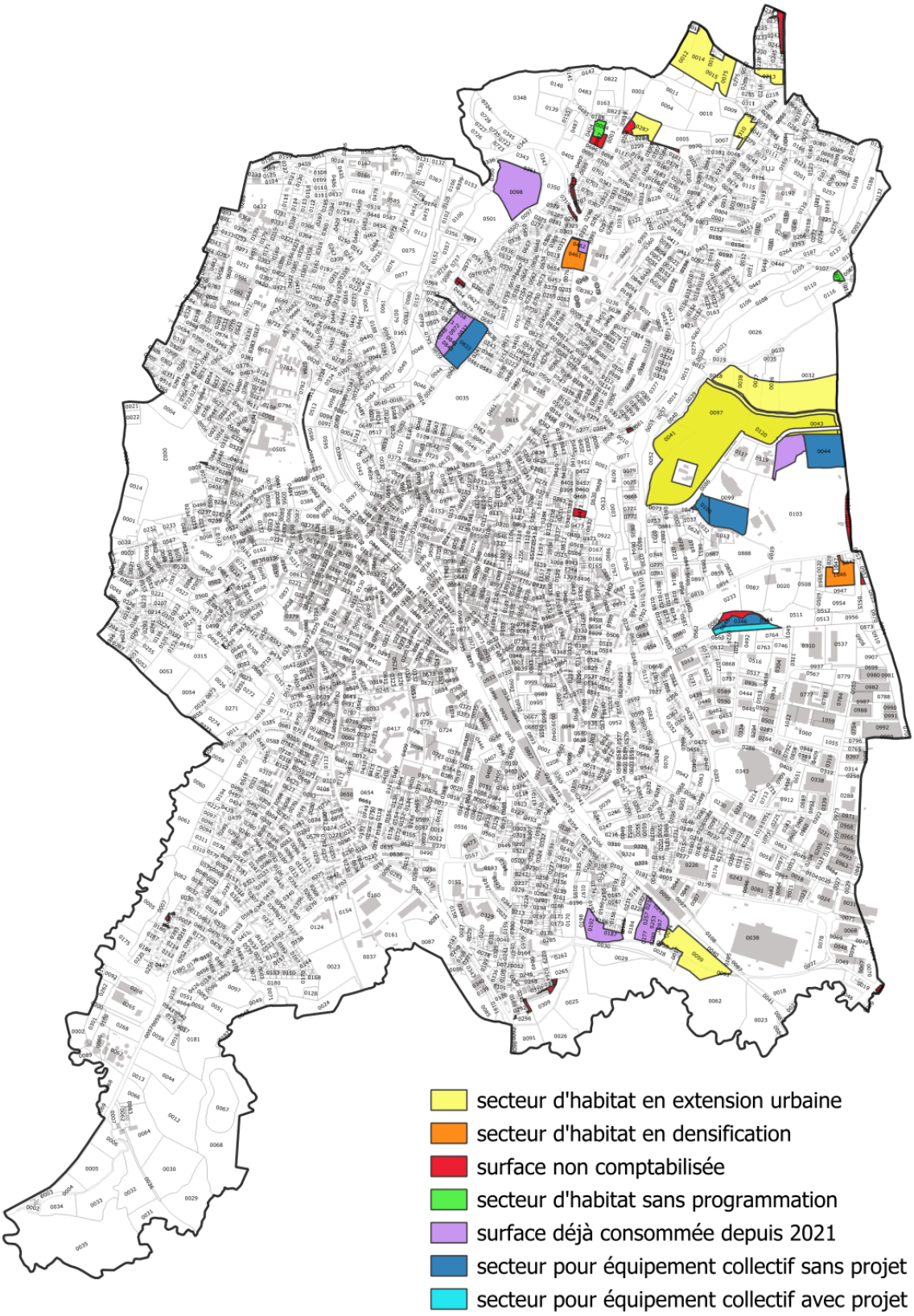
D'autre part, de petites parcelles répertoriées en ENAF sont en réalité déjà artificialisées ou correspondent au jardin de propriétés privées. Ces surfaces sont également sorties du compte de la consommation foncière potentielle D'anciennes serres situées rue Marceau sont répertoriées en tant que bâtiment agricole au MOS 2024. Cependant, au vue de leur emplacement en zone urbanisée et de la situation d'abandon de ces constructions, leur surface n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière potentielle. Ces surfaces sont également représentées en rouge sur la carte et représentent 0,4 ha.

L'analyse présentée ci-dessus permet de détailler l'ensemble des surfaces répertoriées en ENAF pouvant induire de la consommation foncière sur la ville de Fougères.

Ces surfaces correspondent :

- aux zones en extension urbaine, toutes encadrées par des OAP (en jaune sur la carte), dont une partie est classée en 1AUO (12,41 ha) et une partie en 2AU (13,83 ha)
- aux zones en densification encadrées par des OAP (en orange sur la carte)
- aux zones de densification potentielle sur lesquelles il n'y a pas de programmation (en vert sur la carte)
- aux zones dédiées aux équipements collectifs sur lesquelles il n'y a pas de programmation (en bleu foncé sur la carte) ou sur lesquelles il y a un projet (bleu clair)

Bilan de la consommation foncière potentielle



La consommation foncière potentielle à prendre en compte dans le projet de PLU correspond aux surfaces potentiellement consommées à court et moyen termes, c'est-à-dire d'ici 2031. L'enveloppe globale de ce qui a été consommé entre 2021 et 2031 doit alors respecter le principe de modération foncière. Le tableau ci-dessous présente les différents gisements fonciers en extension urbaine (en zone AU) et en densification et équipements collectifs (en zone U et AU) ainsi que la temporalité de consommation de ces sites.

			Echéancier d'ouverture à l'urbanisation		
site	zonage	Gisement foncier consommé depuis 2021	De 2021 à 2025	De 2025 à 2031	Post 2031
Usine de potabilisation	NPa	2,78	2,78		
Lotissement Fontaine la Chèze	UEb	1,21	1,21		
Lotissement Placardière	UEb	2,21	2,21		
Rue Mélouin, réservoirs	UOa	0,18	0,18		
MAS Paron	UG	1,20	1,20		
total		7,58	7,58		
site	zonage	Gisement foncier - densification urbaine (zone U)			
Rue Mélouin	UOa	0,8		0,8	
Chapelle Janson	UEb	0,88		0,88	
Sud Forairie	UEb	0,26		0,26	
Cour gelée	UEa	0,11			0,11
total		2,05		1,94	0,11
site	zonage	Gisement foncier - extension urbaine (zone AU)			
Paron	1AUO	11,41			11,41
Paron	2AU	6,02			6,02
Chemin du Pâtis est	2AU	0,47			0,47
Chemin du Pâtis sud	2AU	0,55			0,55
Chemin du Pâtis ouest	2AU	3,47			3,47
Forairie sud	2AU	0,78			0,78
Placardière	2AU	2,54			2,54
total		11,41 en 1AUO 13,83 en 2AU			25,24
site	zonage	Gisement foncier - équipement collectif (AU/U)			
Site d'équipement collectif programmé					
Paron (chaufferie)	1AUO	1		1	
Sites d'équipement collectif hors programmation					
Sud piscine, parcelles BC 099 et 100	UG	1,98			1,98
Sud bd Mandela, parcelle BC 044 équipement sportif	UG	1,92			1,92
Sud camping, parcelles BD 344, 346 et 646	UG	1,14		0,52	0,62
Réserve foncière extension du cimetière	UEb	1,47			1,47
total		7,51 (1ha 1AU, 6,51ha UG)		1,52	5,99
Total			7,58	3,46	31,34
			11,04		

En ne comptabilisant que les surfaces réellement urbanisables (voiries, EBC et zone humide déduits), 12,41 ha sont urbanisables en zone 1AU (11,41 ha pour l'habitat et 1 ha en équipement collectif) et 13,83 en 2AU. Leur développement est encadré par les OAP, et le calendrier est précisé par l'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation (dans le document des OAP sectorielles). Pour la zone 1AU de Paron, l'urbanisation se réalisera après un étude d'ensemble mais la consommation des surfaces se fera en cours du temps en fonction des différents permis d'aménagé accordés.

En zone U, 8,56 ha sont urbanisables, dont 2,05 ha pour de l'habitat encadrés ou non par des OAP et 6,51 ha pour de l'équipement collectif. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces 8,56 ha est présenté dans le tableau ci-dessus et dans le document des OAP sectorielles. Pour les équipements collectifs en zone U, seule une bande de terrain de 22 m de large au sud des parcelles situées sous le camping (0,52 ha), est concernée par un projet à court ou moyen termes. Pour toutes les autres surfaces, leur urbanisation est indiquée à une échéance postérieure à 2031 car aucun projet n'existe sur ces sites. De plus, toutes ces parcelles sont propriété de la ville de Fougères qui en maîtrise donc l'urbanisation.

Le total des surfaces ENAF potentiellement consommées à court et moyen termes (3,46 ha), c'est-à-dire d'ici 2031, et déjà consommées depuis 2021 (7,58 ha), est donc de 11,04 ha (cf tableau ci-dessus).

Afin de respecter l'obligation de modération de la consommation foncière qui fixe à 13,9 ha les possibilités de consommation foncière à court et moyen termes du PLU, plusieurs sites ont été repérés pour réaliser de la renaturation.

Proposition de renaturation sur 3 sites.

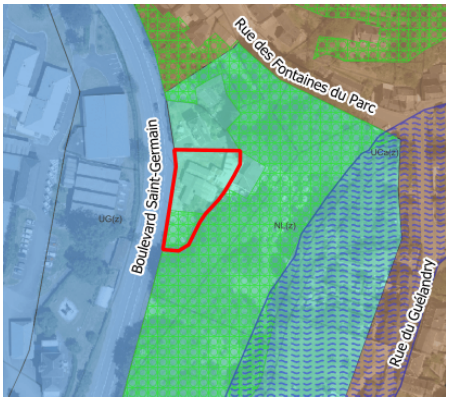
La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation.

- Parcelle AB22 – boulevard Saint-Germain (0,11 ha) : Renforcement bocager

Le site accueillait, il y a plusieurs années, une activité de marbrerie funéraire et est aujourd'hui vacant et en état de friche artisanale. Désormais acquis par la ville, ce site mérite une remise en état naturel en cohérence avec son proche environnement. Il représente aujourd'hui une enclave bétonnée qui ne trouve pas sa place dans un corridor écologique.



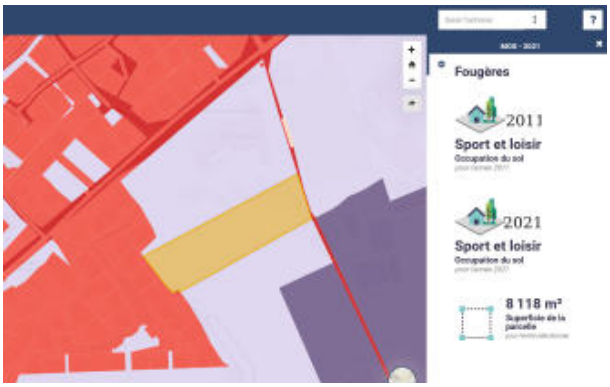
Situation de la parcelle au MOS 2021



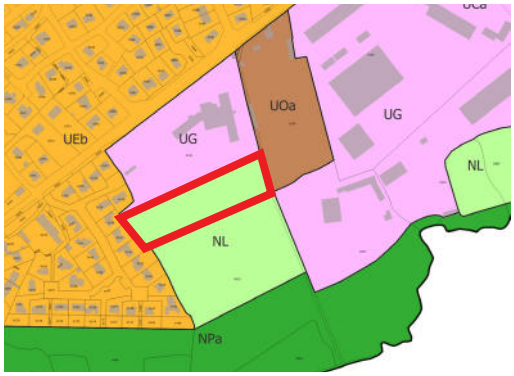
Localisation de la parcelle par rapport aux EBC

- La Bayette Enfumée : réduction de la zone UOa en zone NL et projet de renaturation (transformation de 0,79 ha d'espace NAF)

Le site de la Bayette Enfumée est aujourd'hui situé en zonage UOa. Une partie du site, au sud-ouest, est changée de zonage et passée en NL. Un projet de renaturation est proposé sur ce site qui est classé actuellement dans la catégorie « sport et loisirs » au MOS. Le projet pourrait permettre l'implantation d'une végétation résistante et fixant les polluants du sol, permettant de ramener de la biodiversité sur le site.



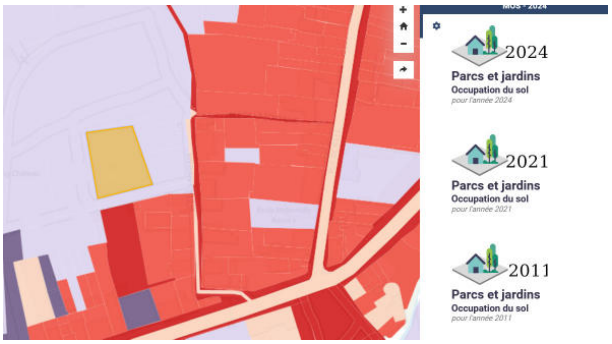
Situation de la parcelle au MOS 2021



Modification du zonage de UOa à NL

- Parcelle AC498-499 – parking de la carrière (0,13 ha) : désimperméabilisation et protection d'une mare

Le site situé entre le parking de la carrière du rocher coupé et l'arrière d'un garage est situé en zone UCb et classé en parc et jardin au MOS. Un projet de renaturation est proposé sur ce site afin de le désimperméabiliser et protéger une mare. Un EBC à créer est ajouté au plan graphique sur ce site.



Situation de la parcelle au MOS 2024



Secteur proposé en renaturation

Le bilan entre la consommation foncière potentielle à court et moyen termes et la renaturation de plusieurs surfaces au sein de la ville est présenté dans le tableau ci-dessous :

	Bilan espaces naturels, agricoles et forestiers (ha) selon les sites	
Sites	Renaturation	Consommation (U et 1AU court et moyen termes) et consommation 2021-2025
Déjà consommé		7,58
La Bayette Enfumée	0,79	
Bvd St Germain	0,11	
Carrière du Rocher coupé	0,13	
Paron (habitat et chaufferie)		3,58 + 1
Rue Mélouin		0,80
La Chapelle Janson		0,88
Forairie sud		0,26
Pénétrante sud camping		0,52
Total	1,03	11,04
BILAN	10,01	

Le PLU arrêté prévoit un total cumulé de 16,8 ha (13,9 ha en 1AUO et 2,9 ha en U) de consommation foncière. Avec la prise en compte de l'avis de l'Etat, la consommation d'espace urbanisable à court et moyen termes est désormais chiffrée à 11,04 ha en ENAF grâce aux axes présentés ci-dessus auxquels on peut encore déduire une surface de 1,03 ha de renaturation, soit un bilan d'espace naturel, agricole et forestier consommé de 10,01 ha. Ce chiffre comprend la consommation foncière à vocation d'habitat et la consommation foncière à vocation d'équipement collectif de 2021 à 2031.

2.2. Le règlement littéral :

2.2.1. Présentation des principales évolutions réglementaires par thème :

Après analyse du règlement, **les conclusions générales suivantes peuvent être formulées** et seront précisées par la suite :

- le règlement de Fougères est un règlement morphologique qui tient compte du tissu urbain existant. La logique de construction de ce règlement distinguant 4 types de zones urbaines d'habitat peut être conservé.

- le règlement tient bien compte des enjeux de densification avec des règles relativement souples en matière d'implantation des constructions (retrait par rapport aux voies, capacités d'occupation de la parcelle). L'analyse n'a pas identifié de point de blocage limitant les capacités de construire de manière excessive ou injustifiée.

- le règlement intègre deux types de réglementation en distinguant les espaces déjà urbanisés et les secteurs de projet. Cette distinction est pertinente et doit être conservée.

- des compléments doivent être apportés sur le thème de la préservation du patrimoine, dans les quartiers situés hors du SPR.

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

2.2.1.1. Thème 1 : permettre une densification maîtrisée des espaces urbains :

Dans le règlement de l'ancien PLU, les différents articles ont une incidence directe sur la composition du tissu urbain et sur le cadre de vie, notamment sur les points suivants :

- occupations des sols autorisées,
- conditions de desserte,
- implantation par rapport aux voies et limites séparatives,
- gestion du stationnement,
- réalisation d'espace libre et d'espaces verts

Dans le cadre de la révision du PLU et notamment de l'actualisation du règlement, le nouveau règlement détermine **des règles spécifiques** sur ces différents thèmes **pour chaque zone urbaine**, car elles présentent des morphologies urbaines différentes (hauteur et implantation des constructions, nature des occupations, problématique du stationnement).

*** Actualisation des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies (ancien article 6 des zones U et AU).**

L'ancien PLU fixe certaines règles communes à toutes les zones d'habitat :

- Le long des voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics : retrait de 2,5 m minimum.

- Le long des cours d'eau identifiés : retrait de 10 m minimum.

- Dérogations pour l'extension de constructions existantes, ou lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement différent, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

Ces règles sont conservées dans le PLU.

Pour les règles concernant les voies principales, les règles sont spécifiques à chaque zone :

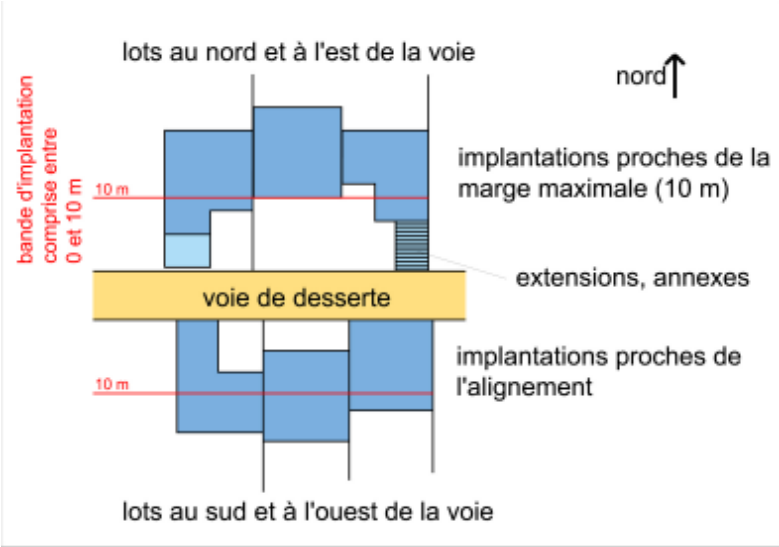
- **En zone UC** (centre-ville et faubourgs), l'implantation obligatoire à l'alignement pour 60 % de la longueur de la construction est conservée. En zone UCz, cette obligation s'applique sur la totalité de la façade, comme dans l'ancien PLU.

- **En zone UD** (le long de certains boulevard), maintien de la règle imposant une implantation à l'alignement, ou selon un recul maximal de 5 m.

- En zone UE (quartiers périphériques composés de lotissements pavillonnaires mais aussi de logements collectifs), l'ancienne règle est différente selon la nature des zones :

- en zone UEa, UEb, UEc (tissu individuel): la règle imposant un retrait minimum de 5 m est supprimée, la nouvelle règle autorise une implantation entre 0 et 10 m. Ceci permet de s'adapter à l'orientation des parcelles par rapport au soleil (les nouvelles constructions peuvent ainsi se reculer pour conserver une partie du jardin au sud), tout en évitant de surconsommer le foncier (mise en place d'un retrait maximum de 10 m). Lorsque la voie est au nord, les constructions ont intérêt à se rapprocher de l'alignement pour conserver un plus grand jardin au sud.

Cette règle autorise aussi les extensions des constructions existantes en se rapprochant de la voie.

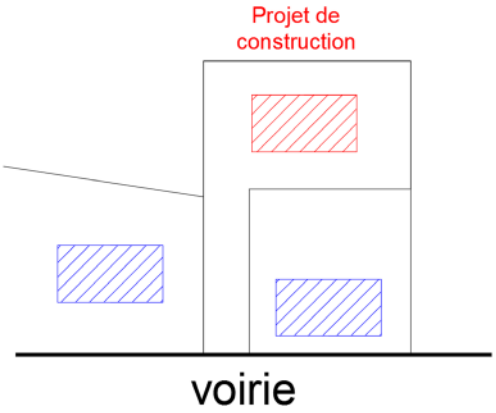


- en zone UEd (tissu de logements collectifs) : la règle imposant un recul minimum de 3 m est conservée.

- En zone UO : l'ancien règlement offre une grande liberté dans ces espaces de projet, en imposant seulement de respecter une implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 2,5 m. Le PLU conserve cette disposition, en l'assouplissant avec une implantation autorisée à l'alignement ou en retrait de 1 m. L'objectif est ainsi de laisser toute latitude au projet pour proposer des formes urbaines innovantes et denses, et dans le respect des seuils de densité fixés dans les OAP pour les zones 1AUO.

Pour les constructions en second rang, l'ancien PLU propose une réglementation favorisant la densité, en les autorisant dans toutes les zones sauf en UCd. Dans les zones UC et UD qui sont encadrées par la définition d'une bande de constructibilité principale, ces constructions en second rang ne sont toutefois possibles que sous réserve d'une hauteur limitée à 4,5 m quand la construction est en second rang et non bâti devant.

Le PLU conforte cet objectif de favoriser la densification de la ville. Les constructions en second rang, notamment au sein d'une parcelle en drapeau, sont autorisées dans les zones urbaines d'habitat. Pour autant, le PLU apporte une exception dans la zone UCd nouvellement crée sur le quartier de Bonabry. Ce quartier étant composé de cœurs d'îlots aménagés en jardins au calme et non bâtis, le PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en second rang, au-delà de la bande de 14 m de profondeur.



*** Actualisation des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (ancien article 7 des zones U et AU) :**

L'ancien règlement prévoit l'obligation de s'implanter en limite séparative dans les zones centrales UC (sur au moins une des deux limites) ou bien la possibilité de le faire dans les zones UD et UE. Lorsque la construction s'implante en retrait, elle doit respecter un retrait minimim de 1,90 m.

Ces règles sont pertinentes car elles favorisent une trame urbaine dense tout en permettant le maintien d'espaces de respirations entres les maisons dans certains quartiers, elles sont donc conservées à l'identique dans le PLU.

*** Actualisation des règles concernant l'emprise au sol (ancien article 9 zones U et AU):**

L'ancien règlement tient compte de la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (application de la loi ALUR). La gestion de la densité urbaine est variable selon les zones U et AU, avec une grande souplesse dans les zones U les plus denses (UC) ou dans les secteurs de projet (UO), et un encadrement des densités en zone UD et UEa. Dans toutes les zones UE, l'ancien PLU limite le nombre de bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier…) à une seule unité par logement.

Le nouveau règlement répond aux enjeux d'une nécessaire densification des zones déjà urbanisées en évitant de limiter l'emprise au sol. Le règlement de la zone UEa est donc modifié, avec un seuil passant de 40 % à 60 % de l'emprise au sol.

La densité urbaine est donc maîtrisée par les règles d'implantation par rapport aux limites de parcelle et par la limitation des hauteurs.

	Zone UC	**Zone UO**
Article 9 (emprise au sol) l'ancien PLU	Article non réglementé	Article non réglementé
Article sur l'emprise au sol dans le PLU	Article non réglementé	Article non réglementé

*** Actualisation des règles sur la hauteur maximale des constructions (ancien article 10 zones U et AU) :**

En zone UC, le PLU détermine des hauteurs maximales différentes selon les secteurs, pour tenir compte de la trame urbaine existante. Ces hauteurs maximales s'échelonnent entre 13 m (R+2+C/A) et 18 m (R+4+C/A).

En zone UD, la hauteur est fixée à 9 m à l'égout et 15 m au faîtage, permettant ainsi d'accueillir de petits collectifs en R+2+C/A.

En zone UE, la hauteur maximale varie entre 10 et 13 m dans les secteurs d'habitat individuel, et passe à 18 m dans les secteurs composés d'immeubles. Ces règles sont adaptées à la morphologie actuelle de ces différents quartiers.

Pour le PLU, l'objectif est de faciliter la densification de la ville, tout en évitant des hauteurs déconnectées de l'environnement urbain pour ne pas induire d'effet de « quille ».

Une analyse spécifique a été menée dans la zone UCc qui propose les plus grandes hauteurs potentielles. Aux deux extrémités du boulevard Jean Jaurès, on dénombre ainsi une quinzaine d'immeubles d'un gabarit équivalent à R+3+C. Dans le reste de la zone UCc, la hauteur dominante est R+2+C.



Localisation des immeubles en R+3+C au sein de la zone UCc

Le PLU conserve la logique globale de définition des hauteurs maximales, avec des adaptations ponctuelles apportées à la zone UEa (passage de 4,5 m à 6 m pour la hauteur des façades afin d'autoriser des maisons en R+1+C). Le PLU créer aussi une zone urbaine UCd spécifique sur le quartier de Bonabry, limitant les hauteurs à un gabarit de 7 m en façade et 13 m au sommet de la toiture, respectant ainsi un gabarit de R+1+C.

Hauteur des constructions	**Zone UC**	**Zone UD**	**Zone UE**	**Zone UE**
ancien PLU	Définition d'une bande de constructibilité principale de 17 m de profondeur, puis d'un gabarit au sommet des façades et de la construction. UCa et UCaz : 7 m et 13 m UCb et UCbz : 9 m et 15 m UCc et UCcz : 12 m et 18 m Bande secondaire : 4,5 m au sommet de la construction	Définition d'une bande de constructibilité principale de 17 m de profondeur, puis d'un gabarit au sommet des façades et du faîtage. UD : 9 m et 15 m Bande secondaire : 4,5 m au faîtage	Définition d'un gabarit au sommet des façades et de la construction. UEa : 4,5 m et 10 m UEb : 6 m et 10 m UEc : 9 m et 13 m UEd : 12 m et 18 m	Définition d'un gabarit au sommet des façades et de la construction. UOa : 9 m et 15 m UOb : 12 m et 18 m Annexe : 4 m au sommet de la construction
PLU	Définition d'une bande de constructibilité principale de 17 m de profondeur, puis d'un gabarit au sommet des façades et de la construction. UCa : 7 m et 13 m UCb : 9 m et 15 m UCc : 12 m et 18 m UCd : 7 m et 13 m Bande secondaire : 4,5 m au sommet de la construction	Définition d'une bande de constructibilité principale de 14m de profondeur, puis d'un gabarit au sommet des façades et du faîtage. UD : 9 m et 15 m Bande secondaire : 4,5 m au faîtage	Définition d'un gabarit au sommet des façades et de la construction. UEa : 6 m et 10 m UEb : 6 m et 10 m UEc : 9 m et 13 m UEd : 12 m et 18 m	Définition d'un gabarit au sommet des façades et de la construction. UOa : 9 m et 15 m UOb : 12 m et 18 m Annexe : 4,5 m au sommet de la construction

Pour les zones urbaines situées dans le SPR (indice z), le nouveau règlement renvoie exclusivement au règlement du SPR, pour éviter les contradictions entre le PLU et le SPR.

Le règlement du SPR est le suivant :

A) Prescriptions générales :

Gabarits ; respect du gabarit général de la rue, tolérance de +/- 1 m avec égout voisin.

Surélévation : autorisée pour un immeuble ancien bas qui se trouve sur rue entre deux immeubles plus hauts, de hauteur autorisée.

B) Prescriptions particulières :

Gabarit maximal pour certains secteurs, et hauteur maximale en R+1+C dans le quartier Saint-Sulpice

*** <u>Actualisation des règles concernant le stationnement automobile (ancien article 12 zones U).</u>**

L'ancien règlement impose de créer des stationnements correspondant aux besoins des différentes constructions et installations futures, avec des règles propres à chaque usage et adaptées selon les zones du PLU.

Ces règles sont relativement souples pour l'habitat, en imposant dans toutes les zones seulement 1 place par tranche de 100 m² avec 1 place mini par logement. Cette règle évite une surconsommation foncière.

Pour toutes les zones, l'ancien PLU offre la possibilité de compenser les places non réalisées sur l'emprise du projet sur un autre site à une distance inférieure à 300 m.

Le nouveau règlement propose de conserver ces règles en apportant quelques modifications ponctuelles :

- commerces : la question du maintien de l'obligation de réaliser des stationnements dans l'hypercentre (zone UCc) se pose. Après réflexion, il est proposé de monter le seuil d'application de cette règle, passant de 100 à 300 m² de surface de plancher. Cet assouplissement facilitera la diversification urbaine dans le centre-ville où la densité urbaine ne permet pas toujours la réalisation de ces espaces de stationnement sur les parcelles privées.

- stationnement des vélos : ajout de règles sur le stationnement des vélos pour toutes les zones urbaines. Ces règles concernent les logements collectifs, bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

- Décision concernant le maintien des obligations en cas de création de logements par division (blocage du processus de densification urbaine).
- Dérogation en cas de division en logements UC et UE

Dans les zones UO, les élus décident de conserver les règles de l'ancien PLU qui offrent une certaine souplesse tout en permettant à la collectivité de garder la main sur les projets, notamment grâce à la disposition réglementaire imposant la réalisation d'une étude justificative.

	Zone UC	**Zone UD**	**Zone UE**	**Zone UO**
ancin PLU	- habitation : 1 place par tranche de 100 m² avec 1 place mini par lgt - bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher - commerces : 1 place par tranche complète de 60 m² pour les commerces sup 100 m² de SP - artisanat et industrie : une place par 80 m² de SP - équipement d'intérêt général : en fonction des besoins.	- habitation : 1 place par tranche de 100 m² avec 1 place mini par lgt - bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher - commerces : 1 place par tranche complète de 60 m² pour les commerces sup 100 m² de SP - artisanat et industrie : une place par 80 m² de SP Règles pour les vélos (1 place pour 2 lgts collectifs)		Pas de normes réglementaires proposées, seulement rappel sur règle pour les logements sociaux (1 place par logement financé avec un prêt aidé par l'Etat).
PLU	- habitation : 1 place par tranche de 100 m² avec 1 place mini par lgt - bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher - commerces : 1 place par tranche complète de 60 m² pour les commerces sup 100 m² de SP, et sup à 300 m² en zone UCc. - artisanat et industrie : une place par 80 m² de SP. - hébergement hôtelier et touristique (Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) : Une place de stationnement par chambre			Pas de normes réglementaires proposées, seulement rappel sur la règle pour les logements sociaux (1 place par logement financé avec un prêt aidé par l'Etat). Règles sur le stationnement des vélos, pour les logements collectifs et le tertiaire

*** <u>Actualisation des règles concernant les espaces verts (ancien article 13 zones U).</u>**

L'ancien règlement prévoit les règles suivantes :

- aménager en espaces paysagers adaptés à l'environnement les espaces libres de toute construction ou de stationnement.

- en zones UD, UE: planter les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 150 m².

- en zone UCz : limiter l'imperméabilisation des sols des espaces de stationnement extérieurs en réduisant les emprises des voies de circulation et en utilisant des matériaux infiltrants.

Le nouveau règlement conserve ces règles en ajoutant quatre dispositions complémentaires :

- obligation de planter un arbre de haute tige par tranche de 200 m² dans les espaces libres paysagers.

- interdiction de planter des espèces invasives (cf liste en annexe du règlement).

- extension des principes de limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement à toutes les zones.

- extension des principes de plantation des aires de stationnement à toutes les zones urbaines.

- obligation de réalisation d'un pourcentage de 20 % d'espace vert pour les opérations de plus de 10 logements ou pour les opérations créant une surface de plancher de plus de 100 m².

- la rédaction sur les clôtures en limite séparative a été complétée, introduisant de nouvelles possibilités : clôtures en planche de bois. La préservation des haies végétales existante a été inscrite.

<u>2.2.1.2. Thème 2 : évolutions réglementaires liées à la prise en compte des enjeux architecturaux et patrimoniaux.</u>

*** Préservation réglementaire des constructions présentant un intérêt patrimonial :**

Le PLU applique une réglementation protectrice sur un grand nombre de constructions patrimoniales identifiées sur le document graphique, avec 3 niveaux (ordinaires) de protections définies à l'article 12 des dispositions générales du règlement.

<u>ARTICLE 12 - ELEMENTS PATRIMONIAUX identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme</u>

- Bâti patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Pour tous les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique et dans l'annexe patrimoniale **(bâtiments majeurs et remarquables)** :

- les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

- les clôtures (murs ou haies) accompagnant ces constructions et identifiées sur le plan patrimonial devront être conservées et/ou reconstruites à l'identique. Des ouvertures ponctuelles sont autorisées pour des raisons d'accessibilité au terrain.

Pour les bâtiments patrimoniaux majeurs, la conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril.

La démolition partielle des éléments bâtis de faible qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.

Pour les bâtiments patrimoniaux remarquables, la démolition partielle des éléments bâtis est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'harmonie d'ensemble du bâtiment.

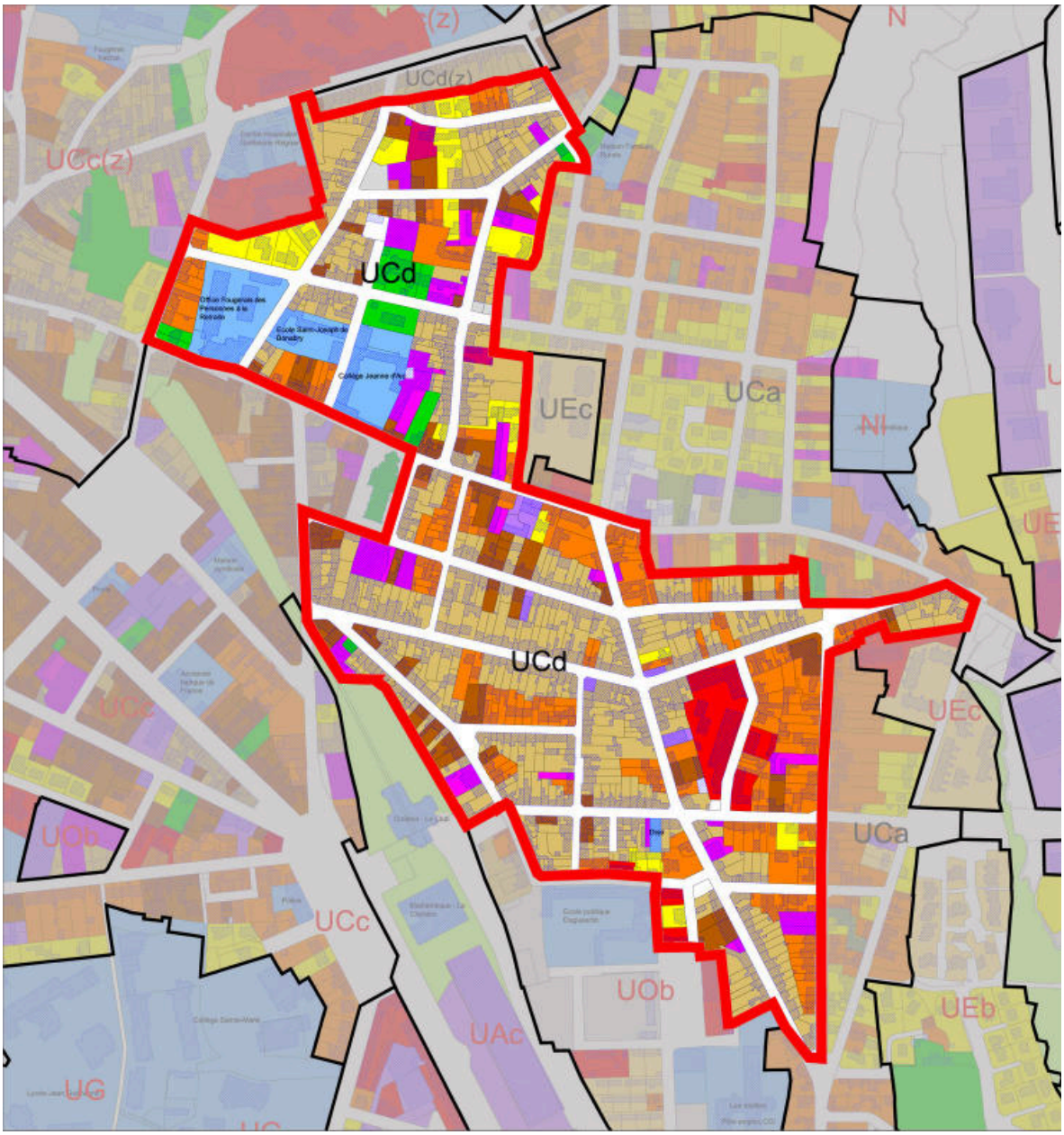
*** Création d'une zone UCd spécifique au quartier de Bonabry.**

Dans le chapitre traitant des évolutions du zonage, la confrontation du règlement de l'ancien PLU à la nature de la trame urbaine existante a démontré une situation d'incohérence sur le quartier de Bonabry, avec un règlement autorisant notamment des hauteurs maxi en R+3+C dépassant nettement les gabarits existants.

Il est donc proposé dans le cadre de la révision du PLU de créer une zone spécifique pour ce quartier.

Les limites de cette nouvelle zone sont déterminées pour intégrer une trame bâti homogène, très majoritairement composée de maisons de ville. Cette zone intègre ainsi la rue Victor Hugo et la rue des Orières, rue Alexandre III, rue de Bonabry, rue Gustave Flaubert et rue Hoche.

Cette zone intègre aussi le quartier au nord de la rue Kleber, en suivant les rues de l'Amiral de Guichen, des Recollets, Villebois Mareuil et la rive sud de la rue de la Forêt.



La zone UCd se distingue des autres zones UC par les règles spécifiques suivantes ;

- interdiction d'implanter des constructions nouvelles en deuxième rideau.

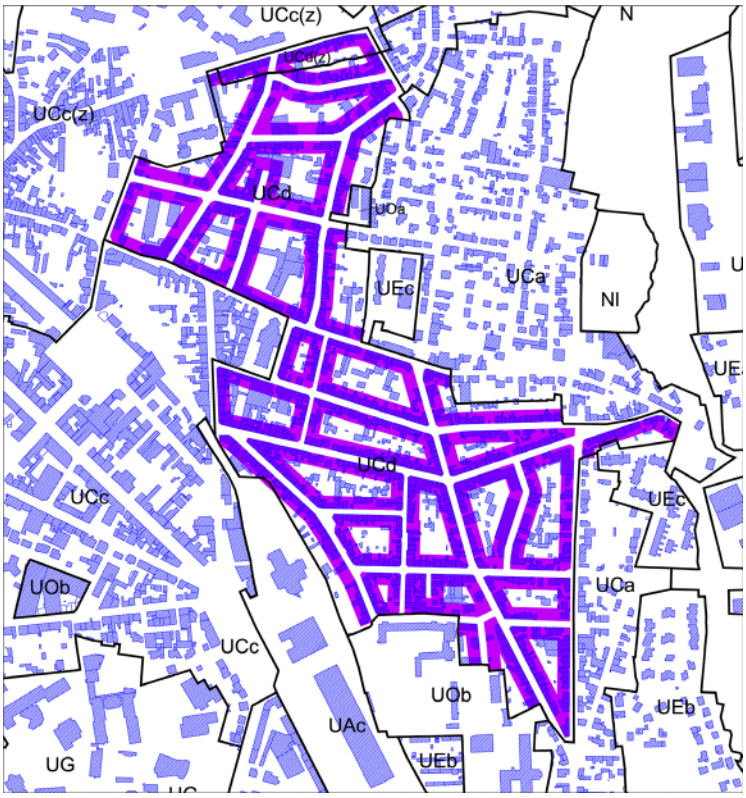
- hauteur maximale limitée à 7 et 13 m, soit un équivalent à R+1+C. La zone comprend 5 résidences collectives et une quarantaine d'immeubles de ville disséminés sur l'ensemble du quartier, avec des hauteurs très majoritairement voisines de R+2+C.

Le règlement prévoit des dérogations pour suivre ces hauteurs plus importantes en cas de construction à proximité. Cette disposition doit être discutée, elle permet par exemple de construire en R+2+C en continuité des quelques immeubles existants dans le quartier (cf exemple rue de Bonabry ci-dessous).

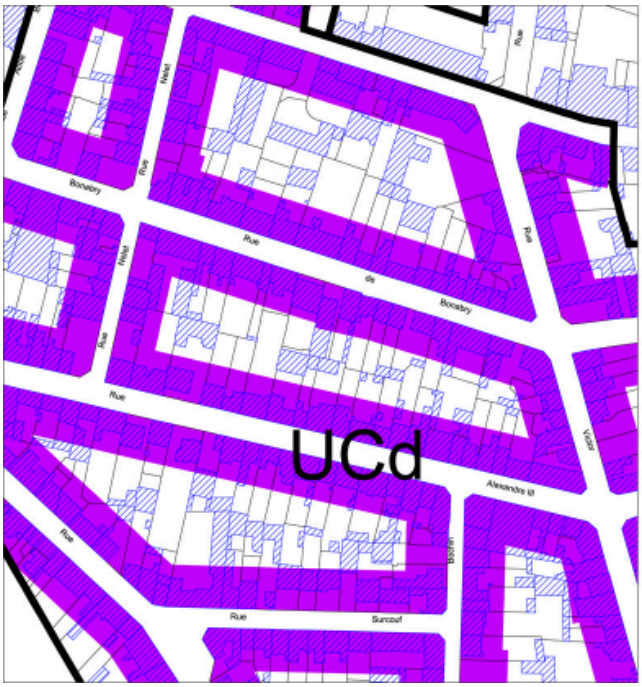
L'article 10 de la zone UCd règlementant les hauteurs dans l'ancien PLU détermine une marge de constructibilité principale de 14 m de profondeur, puis une marge secondaire limitée à 4,5 m de hauteur. Cette marge principale est adaptée pour les zones UCb et UCc, du fait des hauteurs autorisées. En revanche, le secteur de Bonabry est principalement composé de maisons de villes, d'une profondeur moyenne voisine de 10-11 mètres.

Pour la zone UCd où l'objectif est de protéger les cœurs d'îlots, cette constructibilité va au-delà du front bâti existant, comme l'indique la cartographie ci-contre. Il existe parfois des constructions en cœur d'îlot, mais ce sont souvent des bâtiments techniques (ancienne usines) ou bien des annexes aux logements existants sur rue.

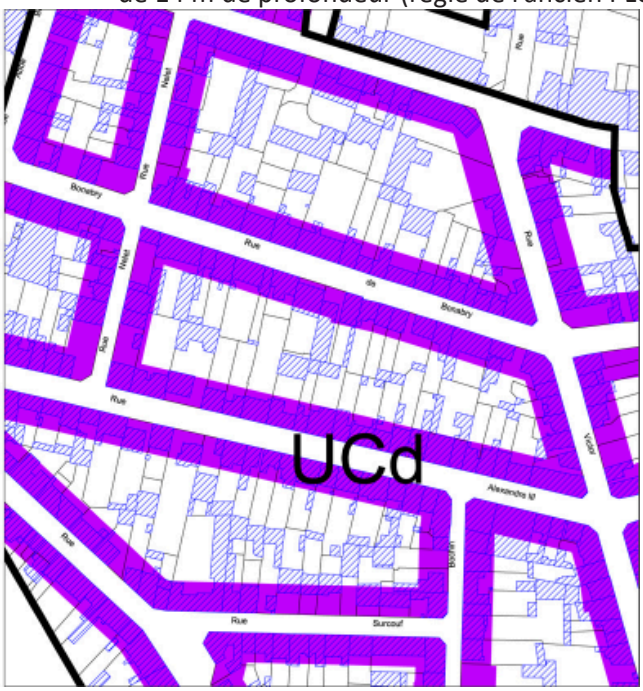
La maîtrise de la profondeur des constructions permet de préserver la tranquillité des jardins en cœur d'îlot mais aussi de conserver la qualité constructive des logements, avec des pièces éclairées naturellement. Il faut donc maîtriser la nature des extensions pouvant se réaliser en arrière des logements (hauteur, profondeur, emprise au sol) pour conserver ces caractéristiques.



Report de la bande de constructibilité principale de 14 m de profondeur (règle de l'ancien PLU)



Sur ces quelques îlots du cœur du quartier de Bonabry, la bande de 17 m limite fortement la bande de constructibilité en cœur d'îlot, et va au-delà de la plupart des constructions.



La bande de 12 m préserve plus fortement les cœurs d'îlot, mais arrive souvent au ras-des-constructions existantes, ce qui bloque la réalisation d'extensions complémentaires selon la réglementation retenue.

Au-delà des 12 m, on peut autoriser une occupation partielle (aile en retour) mais éviter une occupation sur tout le linéaire de la parcelle pour conserver un éclairage naturel.

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

Dans l'ancien PLU, l'article 11 est très détaillée dans le centre-ville (zones UC), plus allégé dans les zones périphériques (zones UD et UE), et presque inexistant dans les secteurs de projet UO.

Le nouveau règlement propose de conserver cette **distinction de règles selon les trois types de zones** qui présentant des tissus urbains radicalement différents, en actualisant ces règles.

Dans le centre-ville (zones UC), l'ancien règlement est très détaillé avec des règles spécifiques sur les secteurs appartenant au SPR.

Zone UC (ancien PLU)	**Zone UCz (ancien PLU)**
Règles générales reprenant l'article R111-21 : Permis peut être refusé si le projet porte atteinte au paysage. Le PLU impose des volumes et aspects permettant une bonne intégration dans l'environnement. Les transformations de façade doivent respecter les caractéristiques urbaines de la rue concernée. Les bâtiments et clôtures devront être de conception simple et respecter l'architecture de la région, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.	
- aspect général : adaptation du RDC à la topographie de la voie. - façades : garantir l'harmonie des murs séparatifs ou aveugles avec ceux de la façade. Matériaux anciens en contre-emploi et matériaux destinés à être enduit et restant nus sont interdits. Le ravalement des constructions doit tenir compte de l'environnement direct de l'immeuble, de la surface des façades et de leur impact dans la rue ou le quartier. - toitures : tuile ou autres matériaux de couleur vive sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, (exception si matériau déjà existant). Intégration des éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques). Pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée (trame des ouvertures de façade, intégration dans plan de toiture, éviter multiplicité des dimensions et implantations). - ouvertures, huisseries : inscription des lucarnes et fenêtres de toit doit être soucieuse du rapport au volume bâti (châssis de toiture seront posés encastrés, lucarnes limitées en longueur à la moitié de la longueur de la toiture).	- règle générale : respect de la trame du bâti avoisinant et du sens des faîtages, comportant principalement des toitures d'ardoises à double pente (entre 35 et 45°), des lucarnes à croupe et des fenêtres de toit en nombre raisonnable, des ouvertures plus hautes que larges, des menuiseries peintes. - aspect général : bonne intégration dans tissu urbain environnant, adaptation du RDC à la topographie de la voie. - façades : traitement de qualité sur l'ensemble de la façade, séquencer les façades si largeur supérieure à 15 m (réintroduire le rythme parcellaire initial). Obligation de couvrir les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents. Le ravalement des constructions doit tenir compte de l'environnement direct de l'immeuble, de la surface des façades et de leur impact dans la rue ou le quartier. Utilisation de matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti : crépis interdits, recours à des enduits de type chaux aérienne talochés finement ou feutrés. Maintien et mise en valeur des techniques d'appareillage d'origine, des éléments de décor structurels et ornementaux. Bois autorisé en façade si respect des modes de mise en œuvre traditionnels de la région. - toitures : toitures du corps principal en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaires. Tuile ou autres matériaux de couleur vive sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, (exception si matériau déjà existant). Toitures zinc peuvent être autorisées. Intégration des éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques). Pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée (trame des ouvertures de façade, intégration dans plan de toiture, éviter multiplicité des dimensions et implantations, essayer de les disposer sur la façade la moins visible de la rue). - ouvertures : en rapport avec le volume bâti et l'architecture traditionnelle. Lucarnes limitées en longueur à 78/118 cm, verticales, axées sur le rythme des façades. Et en nombre limité. - menuiserie : correspondront approximativement à l'époque de construction des bâtiments existants. Elles seront peintes de couleurs soutenues.

Clôtures :

En limite avec espace public : reprise des typologies des clôtures voisines. Panneaux préfabriqué et imitations de matériaux naturels proscrits.

Constitution possible : mur en pierre, mur bahut surmonté de grille, mur bahut surmonté de planches verticales, clôture ouvragée à claire-voie et haie vive d'essences locales variées

En limite séparative : elles seront composées soit :

- d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive d'essences variées locales,
- d'un mur s'il prolonge le bâti, qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- D'une clôture en planche de bois

Dans les deux cas, hauteur maximale en lien avec clôture voisine sans dépasser 2 m.

L'ancien règlement n'intègre pas de différences entre les 3 zones UC. Cette situation est pertinente au regard des enjeux patrimoniaux qui concernent l'ensemble de la zone UC.

Concernant le règlement de la zone UCz, le règlement du PLU est complémentaire de celui du SPR, ces règles peuvent donc être conservées.

Le règlement sur l'aspect extérieur des zones UC et UCz est donc conservé dans le PLU, avec toutefois des modifications concernant les clôtures.

- clôtures côté rue : la hauteur maximale de 2 m peut être jugée trop importante dans certains secteurs (UCa et UCb), 1,50 m serait satisfaisant. La règle est modifiée en ce sens
- clôtures sur limites séparatives : ajout d'une recommandation proscrivant la plantation d'espèces invasives, et autorisation de réaliser des clôtures en planche de bois.

Enfin, un paragraphe spécifique sur les équipements de production d'énergie renouvelable est ajouté, encadrant l'installation de panneaux solaires mais aussi celle d'unités extérieurs de chauffage (PAC, climatiseur).

Dans les quartiers périphériques (zone UD et UE), les règles sont plus souples.

Zones UD et UE (ancien PLU)
1. Constructions en zone UD : - aspect général : adaptation du RDC à la topographie de la voie. - façades : garantir l'harmonie des murs séparatifs ou aveugles avec ceux de la façade. Matériaux anciens en contre-emploi et matériaux destinés à être enduit et restant nus sont interdits. Le ravalement des constructions doit tenir compte de l'environnement direct de l'immeuble, de la surface des façades et de leur impact dans la rue ou le quartier. - toitures : tuile ou autres matériaux de couleur vive sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, (exception si matériau déjà existant). Intégration des éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques). Pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée (trame des ouvertures de façade, intégration dans plan de toiture, éviter multiplicité des dimensions et implantations). - ouvertures, huisseries : inscription des lucarnes et fenêtres de toit doit être soucieuse du rapport au volume bâti (châssis de toiture seront posés encastrés, lucarnes limitées en longueur à la moitié de la longueur de la toiture). **2. Aires de stationnement :** aires de stationnement conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (voirie réduite, matériaux perméable, adaptation à la topographie). **3. Clôtures :** En limite avec espace public : Constitution possible : mur bahut surmonté de grille ou d'une haie vive d'essences variées locales. Hauteur limitée à 1,60 m (sauf piliers limités à 1,50 m) En limite séparative : elles seront composées soit : - d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) limité à 0,60 m , avec dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, - seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, - d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois ou d'un dispositif naturel (brande de bruyère, canisses...) doublé d'une haie vive d'essences locales - d'un mur s'il prolonge le bâti en harmonie avec celui-ci. Hauteur maximale de 2 m.

Pour les zones UD, l'ancienne réglementation est satisfaisante et peut donc être reconduite.

Pour les zones UE, l'ancien article 11 est homogène pour les zones UE et UEz, il conviendrait de distinguer les deux secteurs comme en zone UC pour faire référence au règlement du SPR.

De plus, l'ancien règlement de la zone UE reprend certaines dispositions contraignantes correspondantes à la zone UCz concernant le ravalement des façades. Il convient donc d'harmoniser les règles avec le règlement de la zone UC.

Pour les clôtures, les mêmes remarques peuvent être formulée pour la zone UD et la zone UE :

- clôtures côté rue : l'ancienne règle (hauteur maxi à 1,20 m) est satisfaisante, il ne faut pas autoriser une hauteur plus importante.

- clôtures sur limites séparatives : l'ancienne liste ne fait pas de référence à des haies végétales. Le nouveau règlement intègre donc la disposition figurant dans les zones UC (grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive d'essences variées locales).

Ces zones sont aussi concernées par l'interdiction de plantation d'espèces invasives.

Dans les secteurs de projets (zone UO), les règles concernant l'aspect extérieur sont quasiment inexistantes.

Zone UO
Règles générales reprenant l'article R111-21 : Permis peut être refusé si le projet porte atteinte au paysage.

Cette réglementation est très générale et succincte, ce qui est gênant même pour ces espaces urbains périphériques.

Certaines règles sont ainsi reprises des autres zones urbaines concernant l'aspect extérieur des constructions :

- aspect général : adaptation du RDC à la topographie de la voie.
- façades : garantir l'harmonie des murs séparatifs ou aveugles avec ceux de la façade. Les matériaux anciens en contre-emploi et matériaux destinés à être enduit et restant nus sont interdits. La pose de bardage extérieur est interdite pour les immeubles en pierre.
- toitures : Intégration des éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques).

Pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée (trame des ouvertures de façade, intégration dans plan de toiture, éviter multiplicité des dimensions et implantations).

Clôtures : il est nécessaire de réglementer les clôtures, même si la majorité des projets possèdent leur propre réglementation au travers des règlements de lotissements. Le nouveau règlement reprend donc les règles appliquées aux zones UD et UE.

2.2.1.3 Thème 3 : évolutions réglementaires liées au nouveau zonage de gestion des eaux pluviales.

Le nouveau zonage de gestion des eaux pluviales s'applique sur l'ensemble de la commune. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales en infiltration, conforme aux deux prescriptions suivantes : un volume d'infiltration de 37 l/m^2 imperméabilisé et une surface minimum d'infiltration égale à 20 % des surfaces imperméabilisées.

Au regard de la protection du réseau public, de la prévention contre les inondations et de la préservation des milieux naturels aquatiques, la ville doit s'assurer que le projet remplit les conditions requises en matière de gestion des eaux pluviales et de compensation de l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver les ruissellements.

Pour les projets de construction ou d'aménagement créant une emprise au sol et/ou une surface de plancher supérieure à 20 m^2 et une surface de plancher inférieure à 150 m^2, il est demandé d'inclure dans la demande d'autorisation d'urbanisme les éléments suivants.

Sur le plan de masse :

- Le cheminement de l'eau (réseaux, caniveaux, noues, …)
- Les caractéristiques des dispositifs de gestion des eaux pluviales, à savoir : localisation, volume, surface et type de dispositifs
- La localisation de la surverse

Sur le plan de coupe :

- La profondeur des dispositifs de gestion des eaux pluviales

Pour les projets de construction ou d'aménagement créant une surface de plancher supérieure à 150 m^2, il est demandé d'inclure les mêmes éléments avec un niveau de détail supplémentaire :

- Sur le plan de masse :

- Le cheminement de l'eau avec les altimétries et/ou fil d'eau
- Les caractéristiques des dispositifs de gestion des eaux pluviales
- La localisation de la surverse et sa cote altimétrique
- Le détail des surfaces imperméables créées à l'occasion du projet

- Sur le plan de coupe :

- La cote altimétrique du fond du dispositif de gestion des eaux pluviales
- La cote altimétrique des Plus Hautes Eaux du dispositif de gestion des eaux pluviales.

2.2.1.4. Synthèse des principales dispositions réglementaires pour les zones d'habitat :

En rouge : modifications apportées dans le cadre de la révision du PLU

	Règles communes à toutes les zones	Zones UC	Zone UD	Zones UE	Zones UO
Constructions et installations interdites ou autorisées sous conditions	Zone destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, équipements et services compatibles avec l'habitat.	Constructions en 2eme rang autorisées, sauf en zone UCd.	Constructions en 2eme rang non réglementées.	Limitation des annexes (garage, abri de jardin, cellier) à une seule annexe par logement	Constructions en 2eme rang non réglementées.
Implantation par rapport aux voies	Retrait de 2,5 m depuis voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics, et en retrait de 10 m minimum depuis les cours d'eau identifiés. Dérogations pour extension de constructions existantes, respect d'un alignement dominant...	Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques pour 60 % de la longueur de la construction. En zone UCz : implantation à l'alignement sur la totalité de la façade.	Implantation à l'alignement, ou recul maximal de 5 m.	Implantation à l'alignement ou recul maximal de 10 m, permettant de mieux adapter l'implantation du bâti à l'orientation des parcelles Implantation à l'alignement ou recul minimum de 3 m en zone UEd.	Implantation à l'alignement ou recul minimum de 1 m.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Dérogations pour extension de constructions existantes, isolation par l'extérieur...	Implantation sur une des deux limites séparatives au moins, sinon retrait minimum d'au moins 1,90 m.	Implantation possible en limite séparative, sinon retrait minimum de 1,90 m.	Implantation possible en limite séparative, sinon retrait minimum de 1,90 m.	Implantation possible en limite séparative, sinon retrait minimum de 1,90 m.
Emprise au sol	Article non réglementé		- CES limitée à 70 % de la parcelle	- CES limitée à 60 % de la parcelle en zone UEa.	
Hauteur des constructions		Définition d'une bande de constructibilité principale de 17 m sauf en UCd 14 m de profondeur, puis d'un gabarit au sommet des façades et de la construction. UCa : 7 m et 13 m UCb : 9 m et 15 m UCc : 12 m et 18 m UCd : 7 m et 13 m Bande secondaire : 4,5 m au sommet de la construction En zone UCz : application du SPR	Définition d'une bande de constructibilité principale de 17 m de profondeur, puis d'un gabarit au sommet des façades et du faîtage. UD : 9 m et 15 m Bande secondaire : 4,5 m au faîtage	Définition d'un gabarit au sommet des façades et de la construction. UEa : 6 m et 10 m UEb : 6 m et 10 m UEc : 9 m et 13 m UEd : 12 m et 18 m	Définition d'un gabarit au sommet des façades et de la construction. UOa : 9 m et 15 m UOb : 12 m et 18 m Annexe : 4,5 m au sommet de la construction

Aspect extérieur	Règles générales reprenant l'article R111-21 : Permis peut être refusé si le projet porte atteinte au paysage. Le règlement proscrit, pour les clôtures en limite avec l'espace public, les panneaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels, composites et PVC.	Règles générales sur une bonne inscription dans la trame urbaine. Règles spécifiques sur les zones UC. Règles spécifiques sur les zones UCz. Clôtures sur rues : murs en pierre, murs bahut ou claire-voie, hauteur maxi fixée à 1,60 m En limite séparative : grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive d'essences variées locales, ou mur s'il prolonge le bâti. Hauteur maxi limitée à 2 m	Règles générales sur une bonne inscription dans la trame urbaine. Règles spécifiques sur les zones UD similaire à UC. Clôtures sur rues : murs en pierre, murs bahut ou claire-voie, limité à 1,20 m. En limite séparative : murs bahut ou simple claire-voie, ou grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive ou mur s'il prolonge le bâti. Hauteur maxi limitée à 2 m	Règles générales sur une bonne inscription dans la trame urbaine. Règles spécifiques sur les zones UE similaire à UC, avec des dispositions de la zone Ucz concernant le ravalement des façades. Clôtures sur rues : murs en pierre, murs bahut ou claire-voie, limité à 1,50 m En limite séparative : murs bahut ou simple claire-voie, ou grillage sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie vive ou mur s'il prolonge le bâti. Hauteur maxi limitée à 2 m	Reprise de certaines règles similaires aux autres zones urbaines. - aspect général : adaptation du RDC à la topographie. - façades : harmonie des murs séparatifs ou aveugles avec ceux de la façade. Recouvrir les matériaux destinés à être enduit - toitures : Intégration des éléments de superstructures. Pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée. - ouvertures, huisseries : inscription des lucarnes et fenêtres de toit soucieuse du rapport au volume bâti - clôtures : ajout de nom-breuses règles. UOa : 1,5 m sur la voie publique et 2 m en limite séparative. UOb : 1,6 m sur la voie publique et 2 m en limite séparative. Le règle-ment définit de quelle ma-nière seront constituées les clôtures.
Stationnement	Généralités sur le stationnement : surface minimale des places, possibilité de compenser dans un environnement immédiat. régime de participation en cas de non réalisation (article R 332-17 du code de l'urbanisme). Ajout de règles sur le stationnement des vélos, pour les logements collectifs et les bureaux	- habitation : 1 place par tranche de 100 m² avec 1 place mini par lgt - bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher - commerces : 1 place par tranche complète de 60 m² pour les commerces sup 100 m² de SP, et sup à 300 m² en zone UCc. - artisanat et industrie : une place par 80 m² de SP			

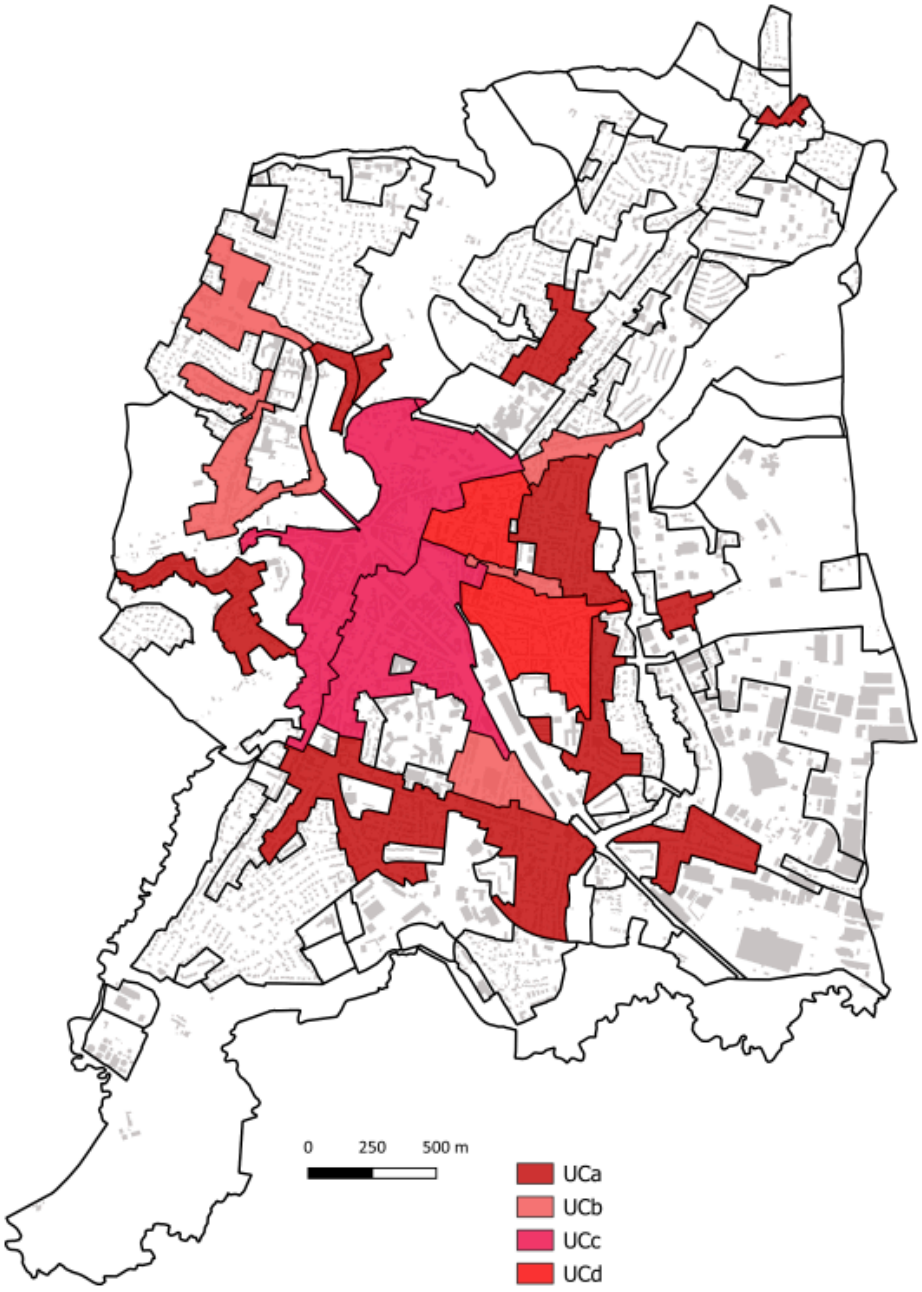
Espaces libres	Espaces libres : devront être aménagés en espaces paysagers. EBC : Référence à article 11 dispositions générales, règle imposant un retrait de 10 m depuis l'axe des arbres pour toute construction nouvelle. Est ajouté, pour les opérations de plus de 10 logements ou pour les opérations créant une surface plancher de plus de 100 m², obligation de réalisation d'un pourcentage de 20 % d'espace vert.	Extension des règles de non-imperméabilisation des espaces de stationnement à l'ensemble des zones UC et pas seulement aux zones UCz.	obligation de planter un arbre pour 150 m² . Ajout d'une disposition recommandant la prise en compte de la trame boisée existante.	

2.2.2. Présentation des dispositions réglementaires par zone :

UC	La zone urbaine centrale “diversifiée”

Présentation / Objectifs	**La zone UC** concerne pour l’essentiel le centre-ville et les quartiers péricentraux (quartiers constitués de maisons de ville) ainsi que les secteurs appelés à évoluer vers ce type d’habitat. La zone UC est un secteur dense, comprenant de nombreuses constructions anciennes et d’intérêt patrimonial Le bâti est proche de la voie, structurant l’espace public. Il s’agit aussi d’un secteur multifonctionnel avec de l’habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité. Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant. Les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd se distinguent par les hauteurs maximales autorisées et les constructions permises en second rang. Au sein de cette zone, les quartiers à forte valeur patrimoniale sont concernés par la servitude du SPR (Site Patrimonial Remarquable) et indicés (z) au zonage du PLU.

Explication / Délimitation	Le zonage a été défini au regard de l’analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l’échelle de la parcelle les typologies bâties existantes et les nombreuses fonctions urbaines du centre-ville (habitat, commerces, services, équipements). Cette analyse a permis de globalement conserver la délimitation des zones UC, en créant toutefois une zone UCd spécifique sur le quartier de Bonabry.



Localisation et délimitation des zones UC

<table>
<tr><td colspan="3">Principales dispositions réglementaires</td></tr>
<tr><td>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité exigées dans la zone</td><td>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Zone urbaine accueillant une grande diversité de fonctions : habitat, commerce, équipements, sauf activités incompatibles avec l'habitat.
Le stationnement collectif ou isolé des caravanes est interdit.
UCd : interdiction en second rang</td></tr>
<tr><td>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère exigées dans la zone</td><td>Volumétrie et implantation des constructions</td><td><u>- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et aux cours d'eau:</u>
En secteur UC : Règle générale = implantation à l'alignement des voies et emprises publiques pour 60 % de la longueur de la construction.
Dérogation dans certains cas : annexes, mise en valeur d'un bâtiment patrimonial identifié, préservation d'un élément architectural ou végétal, extension d'une construction, respect d'un alignement dominant, construction de second rang, création d'un attique, contraintes topographiques importante.
En secteur UCz, application des règles du SPR.
<u>- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété :</u>
En secteur UC : Implantation sur au moins une des deux limites séparatives, et distance minimum de 1,90 m en cas de retrait.
En secteur UCz, application des règles du SPR.
<u>- Hauteur des constructions :</u>
En secteur UC :
Règles de hauteur dans la bande de constructibilité principale
<table>
<tr><td>Secteur</td><td>UCa</td><td>UCb</td><td>UCc</td><td>UCd</td></tr>
<tr><td>Hauteur de façade</td><td>7 m</td><td>9 m</td><td>12 m</td><td>7 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur au sommet de la construction</td><td>13 m</td><td>15 m</td><td>18 m</td><td>13 m</td></tr>
</table>
Règles de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire : hauteur maximale de 4,5 m.
En secteur UCz : application des règles du SPR.
<u>- Qualité architecturale et paysagère</u> :
Le nouveau règlement conserve les règles de l'ancien PLU en distinguant les zones UC des zones UCz.
En zone UCz, les règles appliquées sont celles du Site Patrimonial Remarquable (SPR).
Pour les clôtures, le règlement limite la hauteur à 1,60 m le long de la rue : murs maçonnés, murs bahut ou dispositif de claire-voie (grille, grillage). Les matériaux sont similaires en limite séparative, la hauteur est limitée à 2 m.</td></tr>
<tr><td></td><td>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</td><td><u>Espaces verts, espaces libres</u>
- Espaces libres aménagés en espaces paysagers avec un arbre par tranche de 200 m².
- Plantation des aires de stationnement (1 arbre pour 150 m²).
- Plantes invasives interdites (cf annexe).
- Référence à l'article 12 des dispositions générales du PLU protégeant les haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L 151-23 du CU.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement.</td></tr>
</table>

	Stationnement	**<u>Stationnement des véhicules motorisés</u>** - Constructions appartenant à la destination «habitation» : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'1 place par logement ; 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ; au-delà d'un programme de 10 logements et de gabarit supérieur à R+2 niveaux, ces places sont imposées en sous-sol ou semi-enterré; au-delà d'un programme de 10 logements et de gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux, 50 % des places sont imposées en sous-sol, semi-enterré ou RDC; - Constructions appartenant à la sous destination «bureau» : 1 place par 40 m² de surface de plancher créée ; des normes supérieures pourront être exigées en fonction de la densité d'occupation. - Constructions appartenant à la destination «activités des secteurs secondaire ou tertiaire» : 1 place par 80 m² de surface de plancher créée ; des places s'ajoutent destinées au stationnement des camions et véhicules utilitaires. - Constructions appartenant à la destination «commerce et activités de service» : Pour les activités créant une surface de plancher supérieure à 100 m² en zone UCa, UCb et UCd, et supérieure à 300 m² en zone UCc, 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m². - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre. - Constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics : nombre défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers. <u>Modalités d'application :</u> - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. - Dans le cas de la réhabilitation d'un bât existant, avec ou sans changement de destination, avec ou sans création de logement, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale. - En cas d'extension, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). **<u>Stationnement des deux-roues</u>** Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les services publics et les ensemble commerciux ou établissements cinématographiques..

III. Equipement et réseaux exigés dans la zone	**Desserte par les voies publiques ou privées**	- Obligation d'un accès suffisant - Dimensionnement des voies en fonction du trafic généré - Permettre la circulation des engins de lutte contre les incendies - Pas d'accès automobile depuis voies piétonnes ou cycles.
	Desserte par les Réseaux	- Obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées - Obligation de prétraitement pour les eaux industrielles. - Enfouissement des branchements électricité/telecom - Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs. - Règles encadrant le raccordement des bâtiments au très haut débit. - Obligation de prévoir le câblage pour les véhicules électriques. - Déchets : prévoir des dispositions pour leur stockage.

Évolutions réglementaires par rapport à l'ancien PLU

Le règlement a été légèrement modifié et complété par rapport à l'ancien PLU pour garantir un meilleur équilibre entre la densification du centre-ville, et le respect du patrimoine ancien. La principale évolution est liée à la création d'une zone UCd.

Implantation/voies :

L'ancien PLU de Fougères stipule que pour les zones UC les façades des constructions neuves, pour tous les niveaux, doivent être implantées à l'alignement, sur une longueur au moins égale à 60 % de la longueur totale de la construction, hors cas spécifiques. Dans les zones UCcz, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sur la totalité de la façade, hors cas spécifiques.

Le PLU ajoute un complément pour les zones UCd afin de compléter les règles précédentes. Une bande de constructibilité est définie sur une profondeur de 14 m depuis l'alignement sur rue. Au-delà de cette bande, seules sont autorisées :

- les annexes non contigües à la maison principale de type abris de jardin, et les piscines, au-delà d'une bande de 4 m depuis l'arrière de la construction.
- l'extension des constructions patrimoniales existantes implantées en retrait d'alignement, dans la limite d'une bande de 3 mètres au revers de la façade.

Implantation/limites séparatives :

Les conditions différentes d'implantation peuvent également tenir compte du terrain.

Hauteur : Les hauteurs restent similaires pour les zones UCa, UCb et UCc. La nouvelle zone UCd possèdent ses limites maximales de hauteur : 7 m en façade et 13 m au sommet de la construction.

Des dispositions réglementaires portant sur le gabarit sont ajoutés, et figurent au chapitre des dispositions générales.

Qualité architecturale :

L'article 11 de l'ancien PLU est très général et succinct, ce qui ne permet pas de garantir une bonne intégration des projets futurs.

Le PLU est donc complété sur ce point, en reprenant certaines règles appliquées sur les autres zones urbaines.

- aspect général : adaptation du RDC à la topographie.
- façades : harmonie des murs séparatifs ou aveugles avec ceux de la façade. Recouvrir les matériaux destinés à être enduit
- toitures : Intégration des éléments de superstructures. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée.
- ouvertures, huisseries : inscription des lucarnes et fenêtres de toit soucieuse du rapport au volume bâti.

Au surcroît, les nouvelles règles portant sur le bâti patrimonial permettent d'apporter une protection supplémentaire pour certains bâtiments identifiés au titre de l'inventaire.

Qualité paysagère :

Le nouveau règlement ajoute l'obligation de plantation des espaces libres (un arbre de haute tige par tranche de 200 m² et les aires de stationnement (un arbre par tranche de 150 m²), l'interdiction de planter des espèces invasives et étend aux zones UC les principes de limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement.

Stationnement : Les règles en matière de stationnement restent dans l'ensemble similaires entre les deux versions du PLU, à quelques différences près :

- la surface des places de stationnement est réduite à 12,5 m² ;
- en cas d'impossibilité architecturale la distance requise avec l'habitation n'est plus limitée à 300 m mais rapportée à « un environnement immédiat » ;
- pour les opérations de plus de 10 logements et présentant un gabarit supérieur à R+2, le règlement inscrit l'obligation d'une réalisation en sous-sol ou semi-enterré;
- pour les opérations de plus de 10 logements et présentant un gabarit inférieur ou égal à R+2, le règlement inscrit l'obligation d'une réalisation en sous-sol, semi-enterré ou RDC pour 50 % des places au minimum.

Gestion des eaux pluviales : des règles sont inscrites pour inciter à limiter l'imperméabilisation et favoriser les infiltrations.

Réseaux divers : conformément à la réforme du code de l'urbanisme, le PLU intègre des dispositions concernant les réseaux de télécommunications. Il intègre aussi des obligations issues du code de la construction en matière de précablage pour l'alimentation des véhicules électriques.

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

Présentation / Objectifs	**La zone UD** recouvre des secteurs à vocation principal d'habitat, de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires. Ils sont composés de constructions hétéroclites (individuels, collectifs, de hauteurs variables) situées le long des axes d'entrée de ville Le bâti est souvent proche de la voie, structurant l'espace public. Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité. Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant.
Explication / Délimitation	Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables. La délimitation des zones UD a été conservée à l'identique de celle du PLU précédent. Les objectifs réglementaires ne se sont pas basés seulement sur une morphologie existante mais aussi sur une morphologie attendue dans le futur en matière de densité, de rapport à la rue, de qualité paysagère, de normes de stationnement, de hauteurs, ...



Localisation et délimitation des zones UD

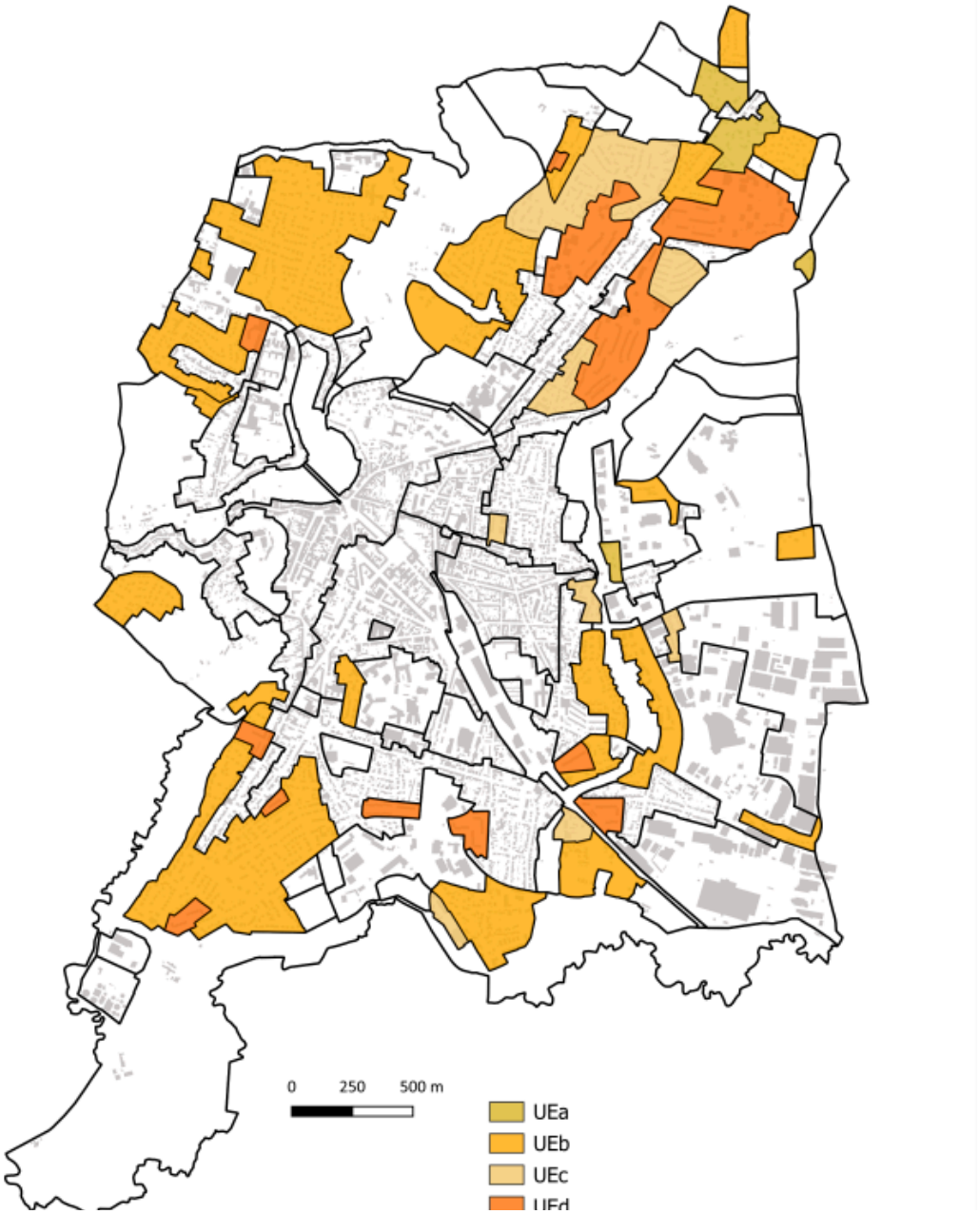
<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions réglementaires</th></tr>
<tr><td>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité exigées dans la zone</td><td>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Zone urbaine accueillant une grande diversité de fonctions habitat commerce équipements sauf activités incompatibles avec l'habitat.
Le stationnement collectif ou isolé des caravanes est interdit</td></tr>
<tr><td rowspan="2">II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère exigées dans la zone</td><td>Volumétrie et implantation des construction</td><td><u>- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et aux cours d'eau:</u>
Implantation à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m.
<u>- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété :</u>
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci. (distance minimale de 1,9 m).
<u>- Hauteur des constructions :</u>
Définition d'une bande de constructibilité principale de 17 m de profondeur, et secondaire au-delà.
Dans la bande principale : inscription dans un volume de 45 ° depuis les deux lignes horizontales des égouts de toit.
<table><tr><td>Secteur</td><td>UD</td></tr><tr><td>Hauteur de façade</td><td>9 m</td></tr><tr><td>hauteur de faîtage</td><td>15 m</td></tr></table><u>- Qualité architecturale et paysagère</u> :
Pour les clôtures, le règlement limite la hauteur à 1,60 m le long de la rue : murs maçonnés, murs bahut ou dispositif de claire-voie (grille, grillage). Les matériaux sont similaires en limite séparative, la hauteur est limitée à 2 m</td></tr>
<tr><td>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</td><td><u>Espaces verts, espaces libres</u>
- Espaces libres aménagés en espaces paysagers avec un arbre par tranche de 200 m².
- Plantation des aires de stationnement (1 arbre pour 150 m²).
- Plantes invasives interdites (cf annexe).
- Référence à l'article 12 des dispositions générales du PLU protégeant les haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement.</td></tr>
</table>

	Stationnement	**<u>Stationnement des véhicules motorisés</u>** - Constructions appartenant à la destination «habitation» : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'1 place par logement ; 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ; au-delà d'un programme de 10 logements et de gabarit supérieur à R+2 niveaux, ces places sont imposées en sous-sol ou semi-enterré; au-delà d'un programme de 10 logements et de gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux, 50 % des places sont imposées en sous-sol, semi-enterré ou RDC; - Constructions appartenant à la sous destination «bureau» : 1 place par 40 m² de surface de plancher créée ; des normes supérieures pourront être exigées en fonction de la densité d'occupation. - Constructions appartenant à la destination «activités des secteurs secondaire ou tertiaire» : 1 place par 80 m² de surface de plancher créée ; des places s'ajoutent destinées au stationnement des camions et véhicules utilitaires. - Constructions appartenant à la destination «commerce et activités de service» : Pour les activités créant une surface de plancher supérieure à 100 m² 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m². - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre. - Constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics : nombre défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers. <u>Modalités d'application :</u> - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. - Dans le cas de la réhabilitation d'un bât existant, avec ou sans changement de destination, avec ou sans création de logement, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale. - En cas d'extension, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). **<u>Stationnement des deux-roues</u>** Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les services publics et les ensemble commerciux ou établissements cinématographiques..
III. Equipement et réseaux exigés dans la zone	**Desserte par les voies publiques ou privées**	- Obligation d'un accès suffisant - Dimensionnement des voies en fonction du trafic généré - Permettre la circulation des engins de lutte contre les incendies - Pas d'accès automobile depuis voies piétonnes ou cycles.
	Desserte par les Réseaux	- Obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, … - Obligation de prétraitement pour les eaux industrielles. - Enfouissement des branchements électricité/telecom - Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs. - Règles encadrant le raccordement des bâtiments au très haut débit. - Obligation de prévoir le câblage pour les véhicules électriques. - Déchets : prévoir des dispositions pour leur stockage.

Évolutions réglementaires par rapport à l'ancien PLU	Le règlement a été légèrement modifié et complété par rapport à l'ancien PLU pour garantir une meilleure prise en compte des enjeux de la zones UD. Implantation/voies : L'ancien PLU de Fougères stipule que pour les zones UD l'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée). Implantation/limites séparatives : Les conditions différentes d'implantation peuvent également tenir compte du terrain. Hauteur : Les hauteurs restent similaires pour la bande de constructibilité principale à savoir 9 m maximum en façade et 15 m maximum au sommet de la construction. Néanmoins la règle propre à la bande de constructibilité secondaire est retirée. Des dispositions réglementaires portant sur le gabarit sont ajoutés, et figurent au chapitre des dispositions générales. Qualité architecturale : L'article 11 de l'ancien PLU est très général et succinct, ce qui ne permet de garantir une bonne intégration des projets futurs. Le PLU est donc complété sur ce point, en reprenant certaines règles appliquées sur les autres zones urbaines. - aspect général : adaptation du RDC à la topographie. - façades : harmonie des murs séparatifs ou aveugles avec ceux de la façade. Recouvrir les matériaux destinés à être enduit - toitures : Intégration des éléments de superstructures. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée. - ouvertures, huisseries : inscription des lucarnes et fenêtres de toit soucieuse du rapport au volume bâti. Au surcroît, les nouvelles règles portant sur le bâti patrimonial permettent d'apporter une protection supplémentaire pour certains bâtiments identifiés au titre de l'inventaire. Qualité paysagère : Le nouveau règlement ajoute l'obligation de plantation des espaces libres (un arbre de haute tige par tranche de 200 m², plantation des aires de stationnement (1 arbre pour 150 m²) l'interdiction de planter des espèces invasives et des principes de limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement. Stationnement : Les règles en matière de stationnement restent dans l'ensemble similaire entre les deux versions du PLU, à quelques différences près : - la surface des places de stationnement est réduite à 12,5 m² ; - en cas d'impossibilité architecturale la distance requise avec l'habitation n'est plus limitée à 300 m mais rapportée à « un environnement immédiat » ; - pour les opérations de plus de 10 logements et de gabarit supérieur à R+2 niveaux, le règlement inscrit l'obligation d'une réalisation en sous-sol ou semi-enterré; - pour les opérations de plus de 10 logements et de gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux, le règlement inscrit l'obligation d'une réalisation en sous-sol, semi-enterré ou en RDC pour 50 % des places au minimum. Gestion des eaux pluviales : des règles sont inscrites pour inciter à limiter l'imperméabilisation et favoriser les infiltrations. Réseaux divers : conformément à la réforme du code de l'urbanisme, le PLU intègre des dispositions concernant les réseaux de télécommunications. Il intègre aussi des obligations issues du code de la construction en matière de précablage pour l'alimentation des véhicules électriques.

UE	La zone urbaine “diversifiée” plus récente

Présentation / Objectifs	**La zone UE** correspond aux quartiers dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s’agit d’ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, ou grands collectifs qui n’ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination. Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur. Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone. La zone UE regroupe trois secteurs (UEa, UEb et UEc) qui correspondent à une morphologie pavillonnaire plus ou moins dense. Le quatrième secteur (UEd) correspond à des ensembles d’habitat collectifs présentant des hauteurs variables. La zone UE comprend un secteur indicé (z) qui couvre le SPR.
Explication / Délimitation	Le zonage a été défini au regard de l’analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables. Au regard des réflexions menées dans le cadre de la nouvelle écriture du règlement, il a été décidé de conserver le zonage initial, avec quelques adaptations sur certains secteurs spécifiques (rue de l’Echange et rue des Sabotiers).



<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions réglementaires</th></tr>
<tr><td>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité exigées dans la zone</td><td>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Zone urbaine accueillant une grande diversité de fonctions habitat commerce équipements sauf activités incompatibles avec l'habitat

Le stationnement collectif ou isolé des caravanes est interdit.</td></tr>
<tr><td>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère exigées dans la zone</td><td>Volumétrie et implantation des constructions</td><td><u>- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et au cours d'eau:</u>
Implantation à l'alignement ou recul minimum de 3 m.

<u>- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété :</u>
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci (distance minimale de 1,9 m).

<u>- Hauteur des constructions :</u>
Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit et les règles de hauteur tels que décrits dans les définitions générales.

<table>
<tr><td>secteur</td><td>UEa et UEb</td><td>UEc</td><td>UEd</td></tr>
<tr><td>Hauteur de façade</td><td>6 m</td><td>9 m</td><td>12 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur de faîtage</td><td>10 m</td><td>13 m</td><td>18 m</td></tr>
</table>
<u>- Qualité architecturale et paysagère :</u>
Le nouveau règlement encadre la forme et l'aspect de la toiture du volume principal et des volumes secondaires.
Pour les clôtures, le règlement limite la hauteur à 1,50 m le long de la rue : murs maçonnés, murs bahut ou dispositif de claire-voie (grille, grillage). Les matériaux sont similaires en limite séparative, la hauteur est limitée à 2 m.</td></tr>
<tr><td></td><td>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</td><td><u>Espaces verts, espaces libres</u>
- Espaces libres aménagés en espaces paysagers avec un arbre par tranche de 200 m².
- Plantation des aires de stationnement (1 arbre pour 150 m²).
- Plantes invasives interdites (cf annexe).
- Référence à l'article 12 des dispositions générales du PLU protégeant les haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement.</td></tr>
<tr><td></td><td>Stationnement</td><td><u>- Stationnement des véhicules motorisés</u>
- Constructions appartenant à la destination «habitation» : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'1 place par logement ; 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ; au-delà d'un programme de 10 logements et de gabarit supérieur à R+2 niveaux, ces places sont imposées en sous-sol ou semi-enterré; au-delà d'un programme de 10 logements et de gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux, 50 % des places sont imposées en sous-sol, semi-enterré ou RDC;
- Constructions appartenant à la sous destination «bureau» : 1 place par 40 m² de surface de plancher créée ; des normes supérieures pourront être exigées en fonction de la densité d'occupation.</td></tr>
</table>

	Stationnement	- Constructions appartenant à la destination «activités des secteurs secondaire ou tertiaire» : 1 place par 80 m² de surface de plancher créée ; des places s'ajoutent destinées au stationnement des camions et véhicules utilitaires. - Constructions appartenant à la destination «commerce et activités de service» : Pour les activités créant une surface de plancher supérieure à 100 m² 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m². - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre. - Constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics : nombre défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers. Modalités d'application : - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. - Dans le cas de la réhabilitation d'un bât existant, avec ou sans changement de destination, avec ou sans création de logement, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale. - En cas d'extension, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). **Stationnement des deux-roues** Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les services publics et les ensemble commerciux ou établissements cinématographiques..
III. Equipement et réseaux exigés dans la zone	**Desserte par les voies publiques ou privées**	- Obligation d'un accès suffisant - Dimensionnement des voies en fonction du trafic généré - Permettre la circulation des engins de lutte contre les incendies - Pas d'accès automobile depuis voies piétonnes ou cycles.
	Desserte par les Réseaux	- Obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, … - Obligation de prétraitement pour les eaux industrielles. - Enfouissement des branchements électricité/telecom - Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs. - Règles encadrant le raccordement des bâtiments au très haut débit. - Obligation de prévoir le câblage pour les véhicules électriques. - Déchets : prévoir des dispositions pour leur stockage.

Évolutions réglementaires par rapport à l'ancien PLU	Le règlement a été légèrement modifié et complété par rapport à l'ancien PLU pour garantir une meilleure prise en compte des enjeux de la zones UE. Implantation/voies : L'ancien PLU de Fougères stipule que l'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire avec un retrait minimal de - 5 m par rapport à l'alignement en UEa, UEb, et UEd - 3 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée) en UEc. Le PLU harmonise cette règle, en proposant, pour l'ensemble des zones UE, soit une implantation à l'alignement, soit une implantation avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement. Implantation/limites séparatives : Les conditions différentes d'implantation peuvent également tenir compte du terrain. Hauteur : Les hauteurs restent similaires pour les zones UEb, UEc, UEd. Néanmoins la hauteur de façade est rehaussée pour la zone UEa qui augmente à 6 m. Des dispositions réglementaires portant sur le gabarit sont ajoutés, et figurent au chapitre des dispositions générales. Qualité architecturale : L'article 11 de l'ancien PLU est très général et succinct, ce qui ne permet de garantir une bonne intégration des projets futurs. Le PLU est donc complété sur ce point, en reprenant certaines règles appliquées sur les autres zones urbaines. - aspect général : adaptation du RDC à la topographie. - façades : harmonie des murs séparatifs ou aveugles avec ceux de la façade. Recouvrir les matériaux destinés à être enduit - toitures : Intégration des éléments de superstructures. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée. - ouvertures, huisseries : inscription des lucarnes et fenêtres de toit soucieuse du rapport au volume bâti. Au surcroît, les nouvelles règles portant sur le bâti patrimonial permettent d'apporter une protection supplémentaire pour certains bâtiments identifiés au titre de l'inventaire. Qualité paysagère : Le nouveau règlement ajoute l'obligation de plantation des espaces libres (un arbre de haute tige par tranche de 200 m²), espaces de stationnement 1 arbre par tranche de 150 m² l'interdiction de planter des espèces invasives et des principes de limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement. Stationnement : Les règles en matière de stationnement restent dans l'ensemble similaire entre les deux versions du PLU, à quelques différences près : - la surface des places de stationnement est réduite à 12,5 m² ; - en cas d'impossibilité architecturale la distance requise avec l'habitation n'est plus limitée à 300 m mais rapportée à « un environnement immédiat » à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ; - pour les opérations de plus de 10 logements et de gabarit supérieur à R+2 niveaux, le règlement inscrit l'obligation d'une réalisation en sous-sol ou semi-enterré; - pour les opérations de plus de 10 logements et de gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux, le règlement inscrit l'obligation d'une réalisation en sous-sol, semi-enterré ou en RDC pour 50 % des places au minimum. Gestion des eaux pluviales : des règles sont inscrites pour inciter à limiter l'imperméabilisation et favoriser les infiltrations. Réseaux divers : conformément à la réforme du code de l'urbanisme, le PLU intègre des dispositions concernant les réseaux de télécommunications. Il intègre aussi des obligations issues du code de la construction en matière de précablage pour l'alimentation des véhicules électriques.

UO La zone urbaine correspondante aux secteurs de projet

Présentation / Objectifs	**La zone UO** concerne les secteurs de projets, qu'ils soient en extension urbaine ou en renouvellement urbain. C'est un secteur à vocation résidentielle où peuvent être accueillis des activités de commerces de proximité, bureaux, services, équipements publics. Pour être urbanisée la zone UO doit faire l'objet d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement. La zone UO regroupe deux secteurs, UOa et UOb qui se distinguent seulement par les hauteurs maximales autorisées.
Explication / Délimitation	Le zonage a été défini au regard des orientations de développement inscrites dans le PADD, et des OAP permettant de guider les modalités d'urbanisation de ces secteurs de projet. La zone UO correspond à 7 secteurs de projets, conservées de l'ancien PLU : - quatre sites correspondent à des usines désaffectées, avec pour objectif de permettre une restructuration urbaine de ces espaces en conservant certaines caractéristiques patrimoniales. Ces sites sont ceux des usines Minelli, Bertin et JB Martin, et d'une usine rue du Général Chanzy. - un site correspond à l'opération de renouvellement urbain en cours sur le secteur de l'Annexe Duguesclin (opération de démolition-reconstruction). - un site correspond à une opération de densification sur le secteur rue Mélouin - un site correspond à des espaces peu urbanisés pouvant muter (terrains de sports, espaces verts) sur le secteur de la Bayette Enfumée, à l'arrière du foyer des jeunes travailleurs. Les objectifs réglementaires de cette zone sont de favoriser un urbanisme de projet, répondant à des objectifs de diversité fonctionnelle et de densité urbaine. Les règles encadrant les modalités d'implantation des constructions sont donc souples pour favoriser cette diversité et cette densité. Le PLU distingue deux types de zones selon la hauteur maximale autorisée, afin de tenir compte de la trame urbaine environnante.



Localisation et délimitation des zones UO

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions réglementaires</th></tr>
<tr><td>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité exigées dans la zone</td><td>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Zone urbaine accueillant une grande diversité de fonctions habitat commerce équipements sauf activités incompatibles avec l'habitat

Le stationnement collectif ou isolé des caravanes est interdit.

Les opérations d'aménagement devront être conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et à ne pas compromettre la réalisation de l'orientation d'aménagement.</td></tr>
<tr><td>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère exigées dans la zone</td><td>Volumétrie et implantation des constructions</td><td><u>Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et aux cours d'eau:</u>

Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m.

<u>- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété :</u>

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci (distance minimale de 1,9 m).

<table>
<tr><td>Secteur</td><td>UOa</td><td>UOb</td></tr>
<tr><td>Hauteur de façade</td><td>9 m</td><td>12 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur de faîtage</td><td>15 m</td><td>18 m</td></tr>
</table>

<u>- Qualité architecturale :</u>

- aspect général : adaptation du RDC à la topographie.

- façades : harmonie des murs séparatifs ou aveugles avec ceux de la façade. Recouvrir les matériaux destinés à être enduit

- toitures : Intégration des éléments de superstructures. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée.

- ouvertures, huisseries : inscription des lucarnes et fenêtres de toit soucieuse du rapport au volume bâti.

- Clôtures en UOa : le règlement limite la hauteur sur la voie publique à 1,5 m maximum et doivent correspondre à la hauteur des clôtures voisines. Elles devront être constituées soit : d'un mur s'il prolonge le bâti, d'un mur en pierre, d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m et peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de planches en bois ou d'un dispositif à claire-voie, doublé d'une haie vive.

En limite séparative, la hauteur est limitée à 2 m. Elles seront constituées soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux de bois, d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux de bois et d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois ou d'un dispositif naturel,

- Clôtures en UOb : le règlement limite la hauteur sur la voie publique à 1,6 m maximum et doivent correspondre à la hauteur des clôtures voisines. Elles devront être constituées soit : d'un mur en pierre, d'un mur bahut surmonté de grille ou de planche en bois, d'une clôture ouvragée à claire-voie, d'une haie vive d'essences locales variées.

En limite séparative, la hauteur est limitée à 2 m. Elles seront constituées soit d'une haie vive d'essences locales variées éventuellement doublée d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois ou d'un dispositif naturel, d'un mur s'il prolonge le bâti, d'une clôture en planche de bois.</td></tr>
</table>

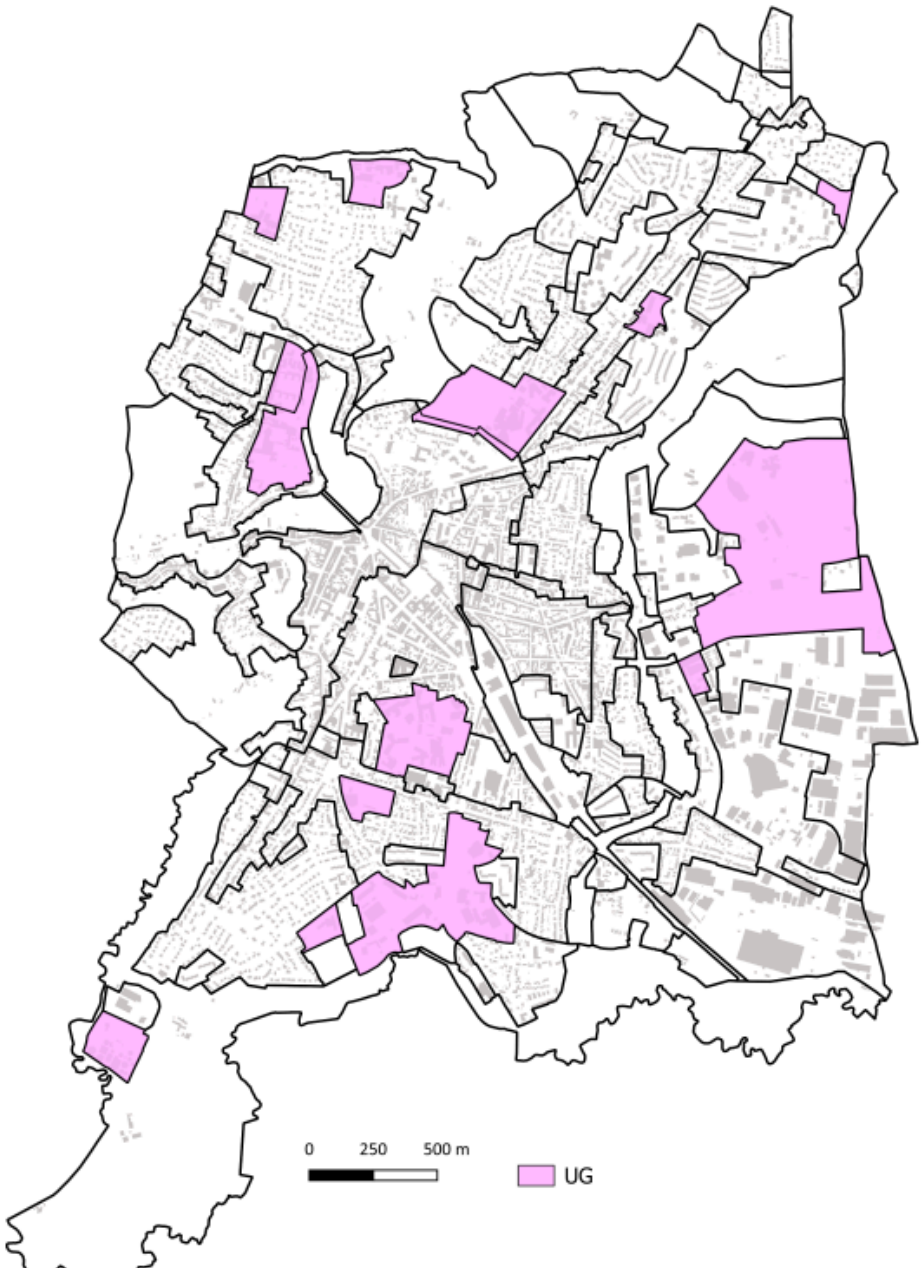
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**<u>Espaces verts, espaces libres</u>** - Espaces libres aménagés en espaces paysagers avec un arbre par tranche de 200 m². - Plantation des aires de stationnement (1 arbre pour 150 m²). - Plantes invasives interdites (cf annexe). - Référence à l'article 12 des dispositions générales du PLU protégeant les haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU. - Pourcentage minimum (20 %) d'espaces communs libres pour les opérations de plus de 10 logements. - Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement.
	Stationnement	**<u>Stationnement des véhicules motorisés</u>** - Les normes à respecter sont celles fixées à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme. <u>Modalités d'application :</u> - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. **<u>Stationnement des deux-roues</u>** Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, services publics et ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.
III. Equipement et réseaux exigés dans la zone	**Desserte par les voies publiques ou privées**	- Obligation d'un accès suffisant - Dimensionnement des voies en fonction du trafic généré - Permettre la circulation des engins de lutte contre les incendies - Pas d'accès automobile depuis voies piétonnes ou cycles.
	Desserte par les Réseaux	- Obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, … - Obligation de prétraitement pour les eaux industrielles. - Enfouissement des branchements électricité/télécom - Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs. - Règles encadrant le raccordement des bâtiments au très haut débit. - Obligation de prévoir le câblage pour les véhicules électriques. - Déchets : prévoir des dispositions pour leur stockage.

Évolutions réglementaires par rapport à l'ancien PLU	Le règlement a été modifié par rapport à l'ancien PLU de Fougères pour tenir compte des spécificités de la trame urbaine ancienne existante sur ces secteurs. Implantation/voies : L'ancien PLU de Fougères stipule que sur les voies ouvertes à la circulation automobile l'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée). Le PLU réduit ce retrait minimal de 2,5 m à 1 m, et conserve la possibilité d'une implantation à l'alignement. Implantation/limites séparatives : Les conditions différentes d'implantation peuvent également tenir compte du terrain. Hauteur : La hauteur maximale au faîtage passe à 15 m en secteur UOa et à 18 m en secteur UOb. La règle du gabarit et des hauteurs fixées aux dispositions générales s'applique désormais. Qualité architecturale : L'article 11 de l'ancien PLU est très général et succinct, ce qui ne permet de garantir une bonne intégration des projets futurs. Le PLU est donc complété sur ce point, en reprenant certaines règles appliquées sur les autres zones urbaines. - aspect général : adaptation du RDC à la topographie. - façades : harmonie des murs séparatifs ou aveugles avec ceux de la façade. Recouvrir les matériaux destinés à être enduit - toitures : Intégration des éléments de superstructures. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée. - ouvertures, huisseries : inscription des lucarnes et fenêtres de toit soucieuse du rapport au volume bâti. - clôtures : UOa : le règlement limite la hauteur sur la voie publique à 1,5 m maximum et doivent correspondre à la hauteur des clôtures voisines. Au surcroît, les nouvelles règles portant sur le bâti patrimonial permettent d'apporter une protection supplémentaire pour certains bâtiments identifiés au titre de l'inventaire. Qualité paysagère : Le nouveau règlement ajoute l'obligation de plantation des espaces libres (un arbre de haute tige par tranche de 200 m²) mais aussi des parkings (un arbre pour 150 m²), l'interdiction de planter des espèces invasives et des principes de limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement. Stationnement : Les règles en matière de stationnement restent dans l'ensemble similaire entre les deux versions du PLU, à quelques différences près : - la surface des places de stationnement est réduite à 12,5 m² ; - une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de construction, avec un minimum d'une place par logement ; - pour les opérations de plus de 10 logements et de gabarit supérieur à R+2 niveaux, le règlement inscrit l'obligation d'une réalisation en sous-sol ou semi-enterré; - pour les opérations de plus de 10 logements et de gabarit inférieur ou égal à R+2 niveaux, le règlement inscrit l'obligation d'une réalisation en sous-sol, semi-enterré ou en RDC pour 50 % des places au minimum. Gestion des eaux pluviales : des règles sont inscrites pour inciter à limiter l'imperméabilisation et favoriser les infiltrations. Réseaux divers : conformément à la réforme du code de l'urbanisme, le PLU intègre des dispositions concernant les réseaux de télécommunications. Il intègre aussi des obligations issues du code de la construction en matière de précablage pour l'alimentation des véhicules électriques.

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

Présentation/ Objectifs	**La zone UG** correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et services publics actuels ou en projet, et permet leur développement. Elle comprend un secteur indicé (z) qui couvre le SPR.

Explication /Délimitation	Le PLU souhaite spécifier le caractère public et/ou d'intérêt collectif des constructions admises dans certains secteurs. La zone UG permet notamment le développement des grands équipements qui ne sont pas toujours intégrés dans le tissu urbain central, tels que les équipements sportifs par exemple. Ce zonage ne recouvre pas tous les équipements collectifs de la ville, certains sont en effet intégrés dans la trame urbaine (cas des écoles par exemple) et ne nécessitent pas un classement en zone UG. Les zones UG sont donc pertinentes pour conserver une vocation d'usage public et collectif sur des espaces fonciers de grande superficie.



Localisation et délimitation des zones UG

Principales dispositions réglementaires		
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité exigées dans la zone	**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**	- Construction et installations ou équipements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de bureaux, ou d'entrepôt, dans le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ; - Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone. - Les constructions à usage d'hébergements collectifs appartenant à la sous-destination « hébergement » (résidences ou foyers avec services) - L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère exigées dans la zone	**Volumétrie et implantation des constructions**	**- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et aux cours d'eau:** A l'alignement ou en retrait minimum de 2,5 m **- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 3 m. **- Orientation des constructions destinées à être chauffées :** Privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain. **- Hauteur des constructions** : La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m. **- Aspect des bâtiments** : Règles générales imposant une bonne intégration et une harmonie avec le contexte environnant (volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,) Dispositions spécifiques pour une bonne intégration des équipements de production d'énergie renouvelable.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces verts, espaces libres** - Espaces libres aménagés en espaces paysagers avec un arbre par tranche de 200 m². - Plantation des aires de stationnement (1 arbre pour 150 m²). - Plantes invasives interdites (cf annexe). - Référence à l'article 12 des dispositions générales du PLU protégeant les haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU. - Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement.
	Stationnement	**- Stationnement des véhicules motorisés** En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public.

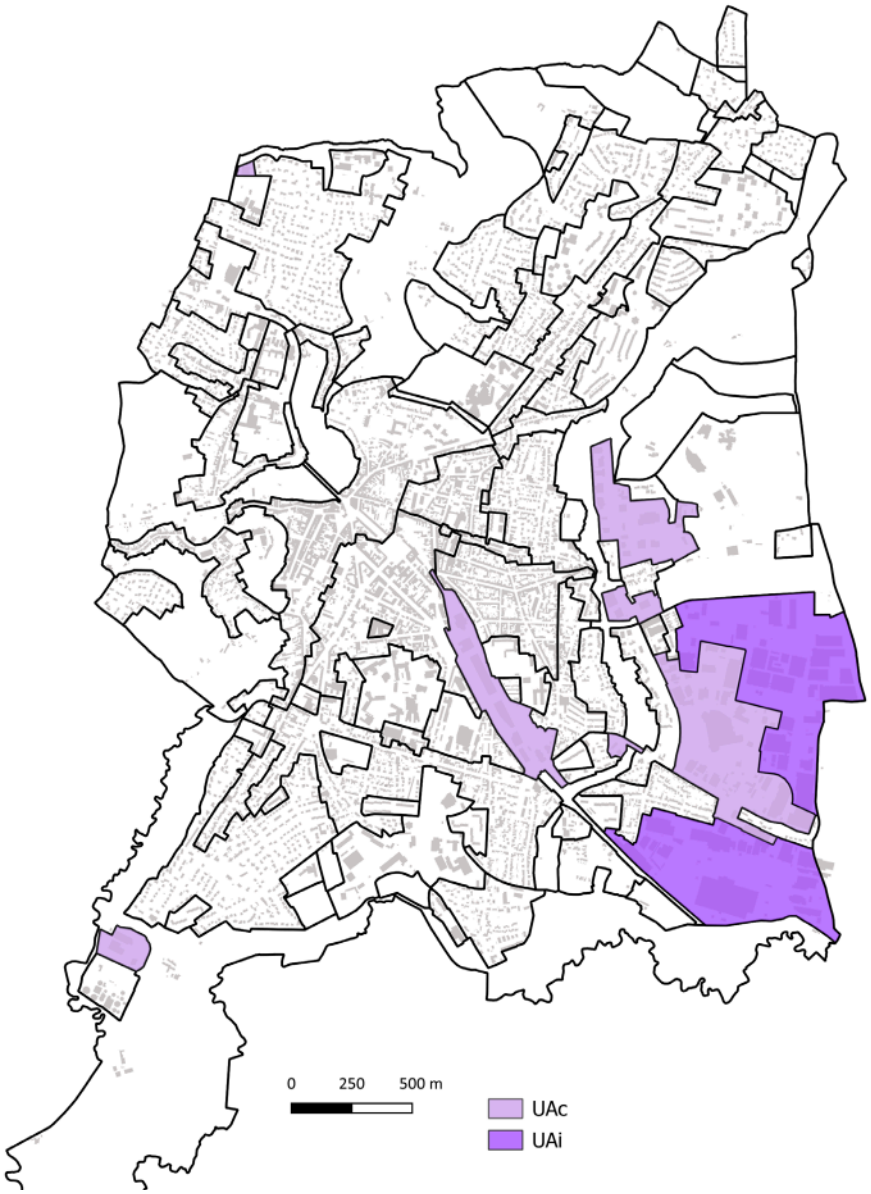
III. Equipement et réseaux exigés dans la zone	**Desserte par les voies publiques ou privées**	- Obligation d'un accès suffisant - Dimensionnement des voies en fonction du trafic généré - Permettre la circulation des engins de lutte contre les incendies - Pas d'accès automobile depuis voies piétonnes ou cycles
	Desserte par les Réseaux	- Obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées,... - Obligation de prétraitement pour les eaux industrielles. - Enfouissement des branchements électricité/télécom - Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs. - Règles encadrant le raccordement des bâtiments au très haut débit. - Obligation de prévoir le câblage pour les véhicules électriques. - Déchets : prévoir des dispositions pour leur stockage.

Évolutions réglementaires par rapport à l'ancien PLU	<u>Qualité paysagère :</u> Le nouveau règlement ajoute l'obligation de plantation des espaces libres (un arbre de haute tige par tranche de 200 m²) mais aussi des parkings (un arbre pour 150 m²), l'interdiction de planter des espèces invasives et des principes de limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement. Les autres articles concernant la desserte par les voiries et les réseaux sont similaires aux autres zones urbaines.

UA Les zones urbaines ayant vocation spécifique à accueillir les activités économiques

Présentation /Objectifs	La **zone UA** est une zone à vocation d'activités qui peut comprendre des équipements d'intérêt général. La zone UA comprend : - un secteur **UAi** qui correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées mais limitées à l'extension des commerces existants ou à leur remplacement. - un secteur **UAc** qui couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce.

Explication /Délimitation	Le zonage a été défini au regard du diagnostic réalisé lors des études préalables (notamment les volets économie, urbanisme, paysage). Les différents secteurs d'activités ont été zonés en UA pour permettre leur évolution. Il s'agit d'activités économiques diverses (industrielles, commerciales ou artisanales), sur des espaces plus ou moins excentrées des zones d'habitat. Le PLU conserve la délimitation des zones existantes à l'ancien PLU, ainsi que la distinction entre les zones industrielles et artisanales, et celles pouvant accueillir des activités commerciales. Ces zones présentent un enjeu d'évolution et d'amélioration des sites (espaces publics, paysage, optimisation du foncier, densification, renouvellement,). Elles intègrent aussi les prescriptions du PLU encadrant les possibilités d'implantation des commerces sur la ville de Fougères.



Principales dispositions réglementaires		
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité exigées dans la zone	**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**	Le règlement distingue deux types de zones d'activités : - secteurs UAi qui correspondent à une zone d'activités industrielles et artisanales. - secteurs UAc qui couvrent un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce dont les constructions nouvelles ou les changements de destination occupant une emprise au sol minimale de 300 m², sauf pour certains commerces (stations de distribution de carburants, concessionnaires automobiles, cafés, hôtels, restaurants) ou dans le cas où les activités sont situées le long des rues appartenant aux périmètres de centralité commerciale, ou lorsque les cellules créées sont adossées à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité. Sur l'ensemble des zones UA, la possibilité de construire des logements est très encadrée, en étant seulement autorisée pour le gardiennage ou la direction de l'entreprise, avec un logement implanté dans le volume du bâtiment.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère exigées dans la zone	**Volumétrie et implantation des constructions**	- **Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et aux cours d'eau:** Retrait de 5 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies **- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété :** Implantation en limite séparative (avec mur coupe-feu) ou en retrait de 2,5 m minimum. **- Orientation des constructions destinées à être chauffées :** Privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain. - **Hauteur des constructions :** La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 m au point le plus haut de la construction. - **Emprise au sol des constructions** : Article non réglementé - **Qualité architecturale :** Des prescriptions particulières sont définies pour les zones d'activités. La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Des règles spécifiques sont aussi définies pour la nature des matériaux et les teintes des bâtiments, le traitement des couvertures et l'accompagnement paysager des espaces de stockage. Les clôtures, en limite séparative, seront composées de grilles en panneaux soudées pouvant s'appuyer sur un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur. En limite avec l'espace public, les clôtures sont constituées de haie vive d'espaces locales variées et en retrait, d'une grille en panneaux soudées pouvant s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,60 m de hauteur.

	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**<u>Espaces verts, espaces libres</u>** - Espaces libres aménagés en espaces paysagers avec un arbre par tranche de 200 m². - Plantation des aires de stationnement (1 arbre pour 150 m²). - Plantes invasives interdites (cf annexe). - Référence à l'article 12 des dispositions générales du PLU protégeant les haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU. - Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement.
	Stationnement	- **<u>Stationnement des véhicules motorisés</u>** - Constructions appartenant à la sous destination « bureau»: 1 place par 40 m² de surface de plancher créée ; des normes supérieures pourront être exigées en fonction de la densité d'occupation. - Constructions appartenant à la destination «activités des secteur secondaire et tertiaire»: 1 place par 80 m² de surface de plancher créée ; des places s'ajoutent destinées au stationnement des camions et véhicules utilitaires. - Constructions appartenant à la destination «commerces et activités de services» : Pour les activités créant une surface de plancher supérieure à 100 m², 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m². - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre. - Constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics : nombre défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers. Modalités d'application : - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. - Dans le cas de la réhabilitation d'un bât existant, avec ou sans création de logement, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique et architecturale. En cas d'extension, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). **<u>Stationnement des deux-roues</u>** Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, services publics et ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.
III. Equipement et réseaux exigés dans la zone	**Desserte par les voies publiques ou privées**	- Obligation d'un accès suffisant - Dimensionnement des voies en fonction du trafic généré - Permettre la circulation des engins de lutte contre les incendies - Pas d'accès automobile depuis voies piétonnes ou cycles.

	Desserte par les Réseaux	- Obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées - Obligation de prétraitement pour les eaux industrielles. - Enfouissement des branchements électricité/télécom - Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs. - Règles encadrant le raccordement des bâtiments au très haut débit. - Obligation de prévoir le câblage pour les véhicules électriques. - Déchets : prévoir des dispositions pour leur stockage.

Évolutions réglementaires par rapport à l'ancien PLU	Afin de conserver la spécialisation des zones déjà en vigueur dans l'ancien PLU, le nouveau règlement distingue deux types de secteur pour les zones UA dédiées à l'activité : - le secteur UAi qui correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées mais limitées à l'extension des commerces existants ou à leur remplacement. - le secteur UAc qui couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce. Au sein des zones UAc, le nouveau règlement encadre plus fortement les possibilités d'implantation commerciale en interdisant des commerces de proximité concurrençant le centre-ville. Cette règle concerne ainsi tous les Commerce et activités de services de proximité d'une emprise au sol inférieure de 300 m². Les autres commerces d'une emprise au sol supérieure à 300 m² sont donc autorisée en zone UAc, ce qui permet le développement d'une offre commerciale complémentaire de celle du centre-ville mais pas concurrentielle. Implantation/voies : Ajout de dispositions alternatives concernant les équipements techniques et les travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Implantation/limites séparatives : Le retrait minimal est réduit, passant de 5 m à 2,5 m, y compris pour les équipements techniques liés aux raisons pour lesquels le retrait minimal se situe désormais entre 0 et 2,5 m. Hauteur : Un ajout est réalisé concernant la hauteur maximale des annexes aux habitations, celles-ci ne pouvant ainsi dépasser 4,5 m au sommet de la construction. Qualité architecturale : Le règlement de l'ancien PLU de Fougères est trop généraliste en s'appuyant principalement sur le respect de l'architecture environnante. Il est proposé d'ajouter des règles plus précises sur l'aspect architectural des bâtiments. Ces règles visent notamment à éviter une trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée. Des prescriptions encadrent aussi les teintes et l'aspect des bâtiments (façades et toitures) Qualité paysagère : Le nouveau règlement ajoute l'obligation de plantation des espaces libres (un arbre de haute tige par tranche de 200 m²) mais aussi des parkings (un arbre pour 150 m²), l'interdiction de planter des espèces invasives et des principes de limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement. Pour les clôtures, la règle imposant une couleur verte pour les grilles est supprimée. Stationnement : Les règles en matière de stationnement restent dans l'ensemble similaires entre les deux versions du PLU, à quelques différences près : - la surface des places de stationnement est réduite à 12,5 m² ; - en cas d'impossibilité architecturale la distance requise avec l'habitation n'est plus limitée à 300 m mais rapportée à « un environnement immédiat ». Gestion des eaux pluviales : des règles sont inscrites pour inciter à limiter l'imperméabilisation et favoriser les infiltrations. Réseaux divers : conformément à la réforme du code de l'urbanisme, le PLU intègre des dispositions concernant les réseaux de télécommunications. Il intègre aussi des obligations issues du code de la construction en matière de précablage pour l'alimentation des véhicules électriques.

1AU Les zones d'urbanisation future

Présentation /Objectifs	La zone 1 AU est une zone à urbaniser où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUO = UO ; 1AUA = UA ... ...).

Explication / Délimitation	Les zones 1AU permettent d'organiser le développement urbain des principales opérations de logements sur la commune, sur des espaces non urbanisés au sein de l'agglomération ou bien en extension de celle-ci. PLU -- zone 1AUOa = 13,6 ha



Localisation et délimitation des zones 1AUO

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions réglementaires</th></tr>
<tr><td>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité exigées dans la zone</td><td>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Sont autorisées sous conditions :

1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone (compatibilité avec OAP), et de respecter le règlement des zones U correspondantes.

2 - En dehors d'une opération d'aménagement : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que la restauration ou l'extension des habitations existantes, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère exigées dans la zone</td><td>Volumétrie et implantation des constructions</td><td rowspan="4">Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre des articles 1 et 2 doivent respecter les règles de la zone U correspondante. Voir zones UO.</td></tr>
<tr><td>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</td></tr>
<tr><td>Stationnement</td></tr>
<tr><td rowspan="2">III. Equipement et réseaux exigés dans la zone</td><td>Desserte par les voies publiques ou privées</td></tr>
<tr><td>Desserte par les réseaux</td><td></td></tr>
</table>

Évolutions réglementaires par rapport à l'ancien PLU	L'objectif du PLU est de définir une réglementation particulière pour les zones d'urbanisation future qui soit le complément des orientations d'aménagement et de programmation. Cette réglementation doit être suffisamment souple pour permettre une grande diversité de typologie de logement dans un objectif de densité urbaine réelle et maîtrisée. Le règlement de l'ancien PLU renvoie au règlement des zones U correspondantes, à savoir la zone UO qui a été spécialement conçue pour un urbanisme de projet, en fixant notamment des règles très souples en matière d'implantation des constructions. L'ancienne réglementation peut donc être conservée

2AU Les réserves foncières

Présentation /Objectifs	Les zones 2 AU sont des zones à urbaniser dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones d'urbanisation future affectées du même indice (ex : 2 AUO = 1AUO ; 2AUA = 1AUA ...).

Explication / Délimitation	Les zones 2AU permettent la confortation de l'agglomération, dans le prolongement des zones 1AU qui se réaliseront préalablement. Ces zones ne sont pas aujourd'hui suffisamment équipées en termes de réseau.



Localisation et délimitation des zones 2AU

<table>
<tr><th colspan="3">Principales dispositions réglementaires</th></tr>
<tr><td>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité exigées dans la zone</td><td>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Les zones 2AU sont momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

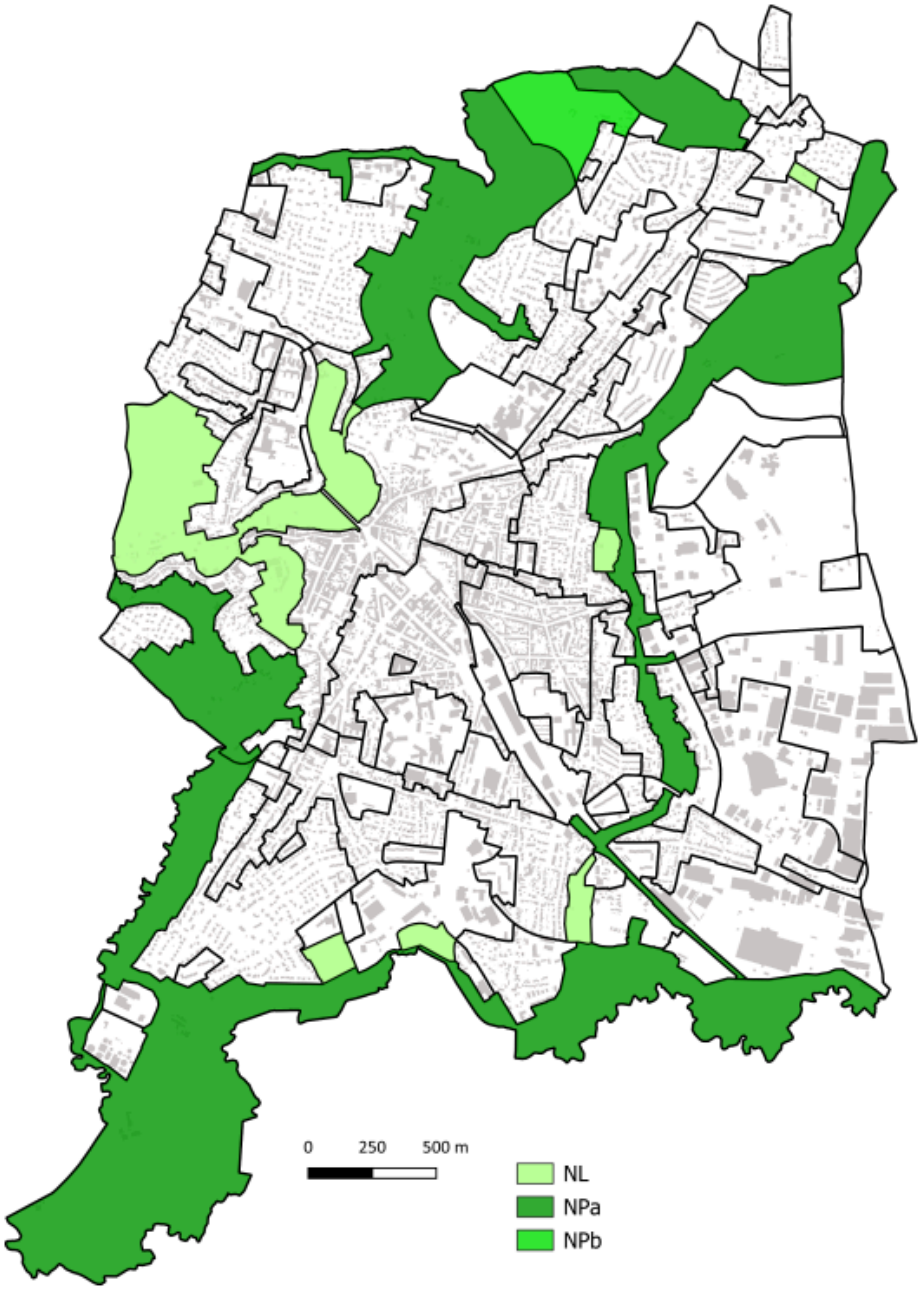
- La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes, ainsi que les annexes d'habitation sous réserve que leur aspect ne dénature pas le caractère des lieux, l'emprise au sol cumulée des constructions annexes n'excède pas 50 m² et qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère exigées dans la zone</td><td>Volumétrie et implantation des constructions</td><td rowspan="4">Articles non réglementés.</td></tr>
<tr><td>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</td></tr>
<tr><td>Stationnement</td></tr>
<tr><td>III. Equipement et réseaux exigés dans la zone</td><td>Desserte par les voies publiques ou privées</td></tr>
<tr><td></td><td>Desserte par les réseaux</td><td></td></tr>
</table>

Évolutions réglementaires par rapport à l'ancien PLU	L'ancien règlement n'autorise que la restauration ou l'extension des constructions existantes, il n'est donc pas utile de réglementer les articles 3 à 7. Le règlement peut donc être simplifié.

N	La zone naturelle

Présentation /Objectifs	Les zones N sont des zones de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Elle comprend quelques constructions isolées. L'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre. La zone N intègre des secteurs NPa présentant un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger. La collectivité souhaite protéger ces terrains à des fins environnementales et paysagères de manière à conserver leur caractère naturel ou semi-naturel. Cette zone intègre notamment les espaces identifiés au titre des zones humides. La zone N intègre un secteur NPb présentant un caractère d'espaces naturels ou semi-naturels à protéger, et autorisant les activités agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone N intègre un secteur NL à vocation de loisirs, parcs et jardins familiaux et des secteurs d'accueil touristique. Elle comprend aussi un secteur indicé (z) concerné par le périmètre du SPR.

Explication / Délimitation	Sur la commune de Fougères, les entités les plus sensibles du point de vue environnemental sont **les espaces liés à la présence de l'eau (trame bleue), à savoir :** • Le réseau hydrographique qui structure le paysage autour des trois vallées principales. Ce réseau est souvent le support de la **trame verte** principale. • Les **milieux humides** qui occupent le plus souvent le lit majeur de ces cours d'eau. Un inventaire exhaustif des zones humides a été réalisé et intégré au PLU. Le zonage respecte les contours de toutes ces composantes naturelles du territoire en se basant sur le **diagnostic du territoire** (paysage, environnement, relief, hydrographique, trame verte, ...). La protection de ces espaces naturels en zone **NP** (indicé a ou b) répond aux exigences de protection des trames vertes et bleues notamment inscrites dans la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dit Grenelle II). La **zone NL** correspond aux espaces à dominante naturelle du SPR : espaces entourant l'ancienne carrière, abords du château et vallée du Nançon en amont et en aval de ce dernier. Elle intègre aussi les jardins partagés existants au sein de l'agglomération



Localisation et délimitation des zones N

Principales dispositions réglementaires		
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité exigées dans la zone	**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**	**<u>Sont admis dans tous les secteurs :</u>** Les **chemins piétonniers**, le **mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public, le camping à la ferme, l'aménagement de jardins familiaux. Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. **L'évolution des constructions existantes, sans lien avec l'activité agricole.** - **Le changement de destination pour les constructions patrimoniales identifiées à l'inventaire** (constructions de caractère, en pierre ou en terre), après accord de la CDNPS / CDPENAF. Ces changements de destination sont interdits à moins de 100 m d'une exploitation agricole en activité ou ayant cessé son activité depuis moins de 3 ans, et interdisent la création d'un foyer nouveau dans les bâtiment. - **L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes**, selon des critères permettant de limiter la surface de ces constructions. - **La construction d'annexes au logement**, limitées à 40 m² d'emprise totale et implantées à moins de 20 m des constructions. **<u>Sont admis en zone NL :</u>** - Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des activités autorisées dans la zone : activités de loisirs, parcs et jardins familiaux, secteurs d'accueil touristique. **<u>Sont admis en zone NPb :</u>** - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'acte de production. - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. - Les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère exigées dans la zone	**Volumétrie et implantation des constructions**	**<u>- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u>** Implantation en retrait de 5 m minimum **<u>- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété :</u>** Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 3 mètres de celle-ci. **<u>- Orientation des constructions destinées à être chauffées, notamment les habitations :</u>** Privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain. **<u>- Hauteur des constructions :</u>** Hauteur maximale fixée à 6 m au sommet de la façade et 9 m au sommet de la construction (équivalent à R+1+C) pour les construction à usage autre qu'agricole. **<u>- Qualité architecturale et paysagère :</u>** - Volumétrie : volumes simples, largeur limitée à 9 m maxi. - Façades : utilisation de matériaux traditionnels. - Toitures : en ardoises ou aspect similaire, pente comprise entre 30 et 45°. - Les clôtures: le règlement limite la hauteur à 1,20 m et une pose à 0,30 m du sol le long de la rue et en limite séparative: murs maçonnés, murs bahut ou dispositif de claire-voie (grille, grillage) doublé d'une haie vive. - Matériaux : la pose de matériaux de recouvrement extérieur est interdite pour les immeubles ou parties d'immeubles en pierres ou en brique. Les éléments de décors structurels et ornementaux seront maintenus et mis en valeur
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**<u>Espaces verts, espaces libres</u>** - Espaces libres aménagés en espaces paysagers. - Plantes invasives interdites (cf annexe). - Référence à l'article 12 des dispositions générales du PLU protégeant les haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du CU. - Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement
	Stationnement	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
III. Equipement et réseaux exigés dans la zone	**Desserte par les voies publiques ou privées**	- Obligation d'un accès suffisant - Dimensionnement des voies en fonction du trafic généré - Permettre la circulation des engins de lutte contre les incendies - Pas d'accès automobile depuis voies piétonnes ou cycles.
	Desserte par les Réseaux	- Obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, lorsqu'ils sont présents (sauf pour les zones NPb pouvant disposer d'une alimentation en eau portable (forage, puits). - Obligation de prétraitement pour les eaux industrielles. - Enfouissement des branchements électricité/telecom - Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol dans des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs. - Déchets : prévoir des dispositions pour leur stockage

Évolutions réglementaires par rapport à l'ancien PLU	Le PLU introduit le zonage **NP** (naturelle protégée) afin de renforcer le caractère conservateur des espaces naturels. Ce nouvel intitulé permet d'apporter davantage de lisibilité quant à la vocation de préservation de la zone. La **zone N** renommée **NPa**, ainsi que la zone **NL**, conservent largement les règles de l'ancien PLU en matière de protection des espaces naturels. La nouvelle **zone NPb**, remplace la zone A de l'ancien PLU. Bien que conservant les règles garantissant le maintien de l'agriculture dans les conditions de la zone A, ce classement en zone N, lui permet de disposer d'une plus forte protection des éléments du paysage, de la biodiversité, et du patrimoine au titre de la zone naturelle. Le retrait de la zone A permet également une simplification du règlement. <u>Qualité paysagère :</u> Le nouveau règlement ajoute l'obligation de paysager les espaces libres, l'interdiction de planter des espèces invasives et des principes de limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement.

ER	Les emplacements réservés

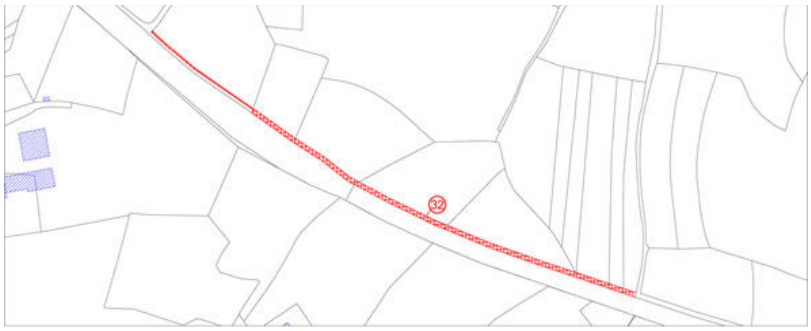
Présentation /Objectifs	**Création sur le plan de zonage d'emplacements réservés pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.**

Explication / Délimitation

Principales dispositions réglementaires

On distingue différents types d'emplacements réservés selon leur vocation :

- **Création de liaisons douces**
- **Élargissement de voirie ou de carrefour**
- **Aménagement d'un espace public (stationnement par exemple)**
- **Réalisation de nouvelle voie**



Exemple : emplacement réservé pour élargissement de voirie

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en annexe des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou le service public qui en demande l'inscription au PLU.

- **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :**

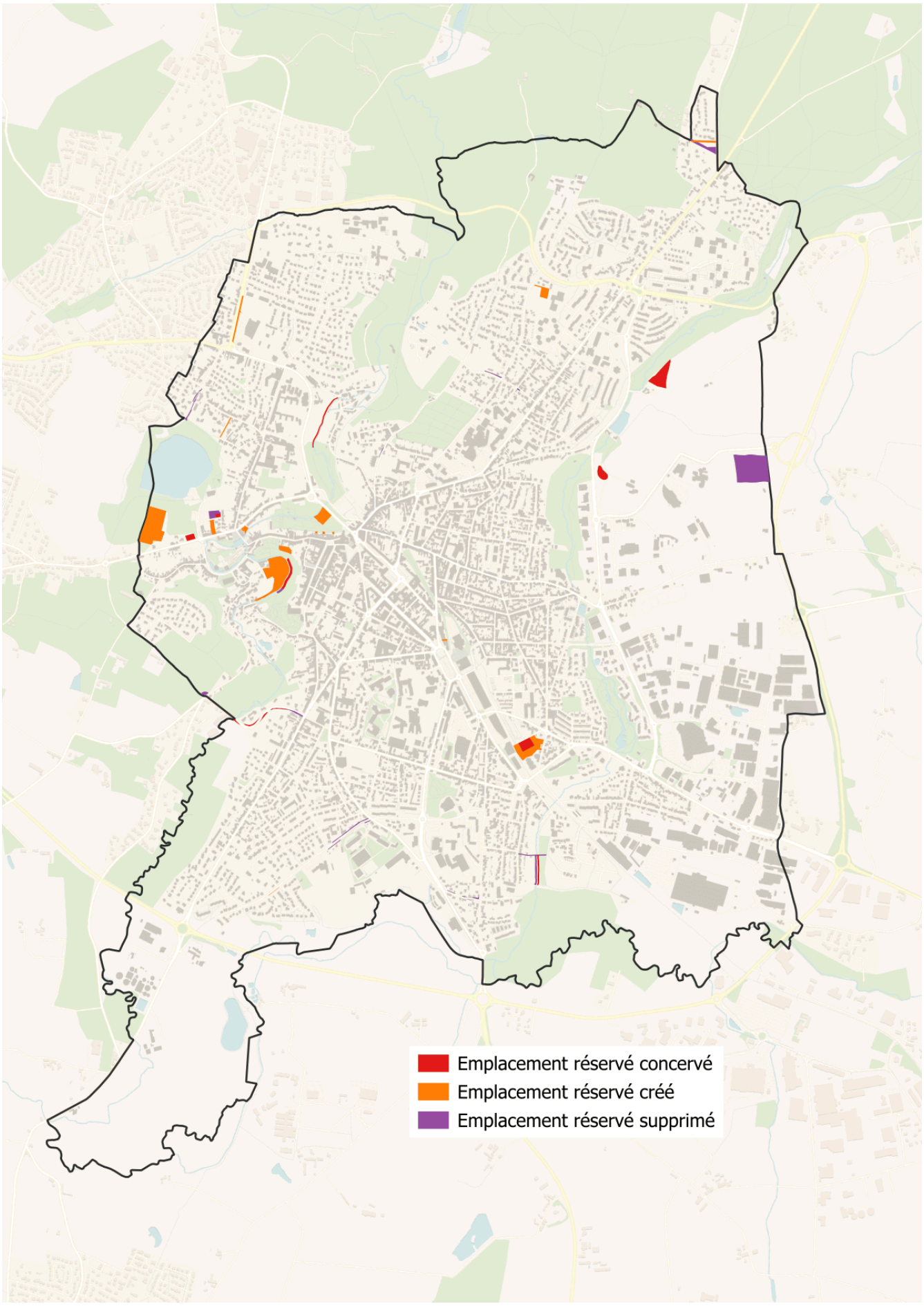
- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L230-3 du CU)

Le tableau et les cartographies ci-dessous indiquent l'ensemble des évolutions apportées aux emplacements réservés de l'ancien PLU (conservation, création ou modification).

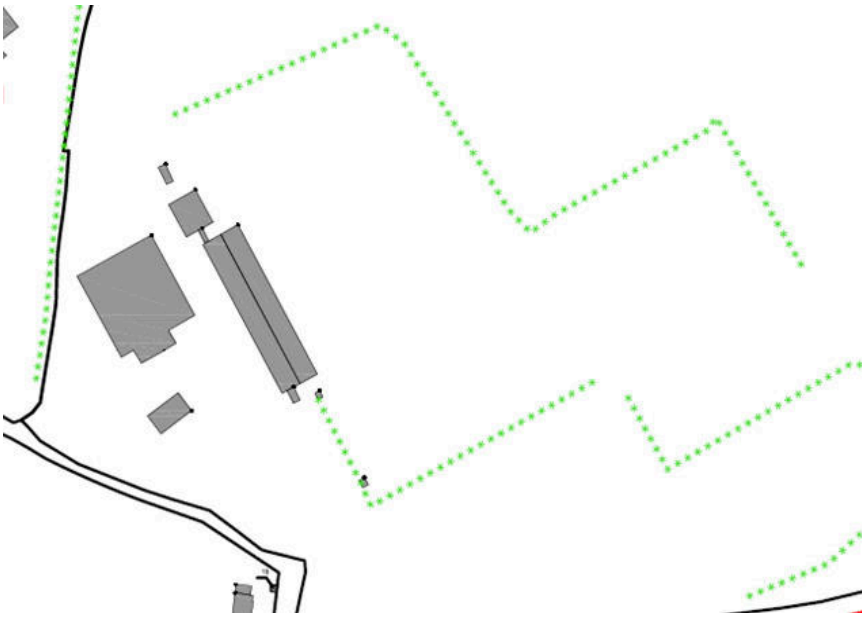
N°	Nature de la réserve	Bénéficiaire	Surface en m² ou emprise en ml	Prise en compte dans le PLU par rapport à l'ancien PLU
19	Aménagement paysager / parking de la Carrière	Commune	395 m²	Modifié
20	Aménagement paysager et structure d'accueil de la Carrière	Commune	1 006 m²	Conservé
22	Accès à la zone 2AU le Pâtis	Commune	966 m² (8 m de large)	Modifié
44	Elargissement de la rue du Moulin aux Pauvres – carrefour avec la rue de Savigny	Commune	849 m²	Modifié
48	Elargissement de la rue du Gué Maheu	Commune	83 m²	Modifié
55	Chemin piétonnier le long du Nançon	Commune	1 440 m² (5m de large)	Conservé
88	Création d'une promenade le long du ruisseau de Groslay à la Placardière	Commune	923 m²	Modifié
90	Projet d'aménagement complémentaire du PEM	Commune et Fougères Agglomération	8 595 m²	Modifié
92	Aménagement d'un bassin d'orage (Paron)	Commune	1 958 m²	Conservé
93	Aménagement d'un bassin d'orage (Paron)	Commune	5 739 m²	Conservé
94	Accès à l'opération de mise en valeur de la carrière du Rocher Coupé	Commune	1 229 m²	Créé
95	Création d'une voie de desserte entre la rue de l'échange et la ruelle des Flambards	Commune	479 m²	Créé
96	Création d'une voie de desserte entre le parking du cinéma et la rue des Feuteries	Commune	175 m²	Créé
97	Projet de création d'un accès entre le parking du Nançon et les jardins du Val Nançon	Commune	3 198 m²	Créé
98	Mise en valeur des remparts	Commune	297 m²	Créé
99	Aménagement paysager et structure d'accueil de la Carrière	Commune	14 097 m²	Créé
100	Création de réservoirs d'eau	Commune	1 840 m²	Créé
102	Élargissement voirie	Commune	1 421 m² (7 m de large)	Créé
104	Mise en valeur patrimoniale et architecturale	Commune	12 291 m²	Créé
105	Mise en valeur patrimoniale et architecturale	Commune	1 368 m²	Créé
106	Mise en valeur patrimoniale et architecturale	Commune	564 m²	Créé



Evolution et localisation des emplacements réservés inscrits au PLU

L-151-23	Protection spécifique des haies et des boisements

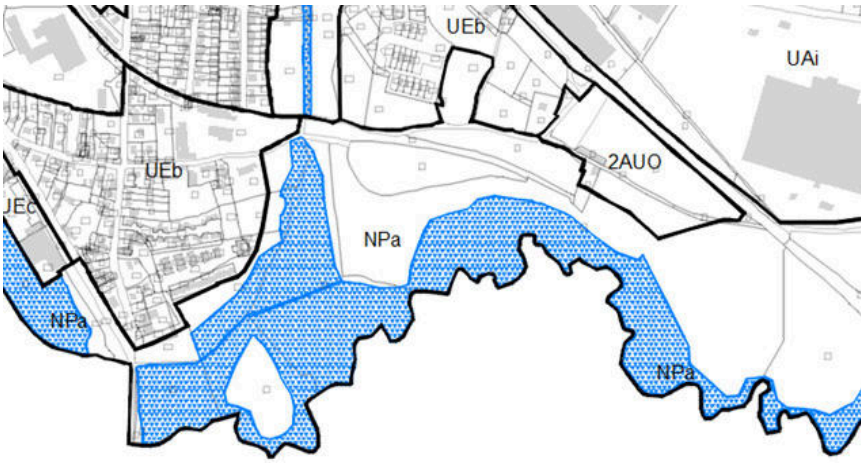
Présentation /Objectifs	**La protection de haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Explication / Délimitation	Les éléments significatifs de la **trame verte** trouvent une protection au travers de cet outil. Il s'agit de **haies bocagères, implantées sur talus ou non, et localisées en bord de chemins ou bien au sein du parcellaire agricole** ;  Trame de protection des haies

Principales dispositions réglementaires	Dans l'article 12 des dispositions générales du règlement, il est précisé : Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers. Ces éléments sont signalés par une ligne étoilée : Dans ces espaces, sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La création d'aires de stationnement, ainsi que les travaux de terrassement et l'aménagement d'espaces imperméabilisés (terrasses par exemple) y sont interdits. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes. La destruction des éléments patrimoniaux paysagers identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré : - qu'il s'agit de projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment pour les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières ; - l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Les travaux d'entretien et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée.

Protection des zones humides

Présentation /Objectifs	**Identifier et protéger les zones humides par une trame graphique liée à une réglementation spécifique.**

Explication / Délimitation	Les **zones humides** trouvent une protection au travers de cet outil ; - identification par une trame graphique associée à une disposition réglementaire spécifique. - intégration de la zone humide dans une zone N lorsque la ZH se situe à proximité d'un cours d'eau et participe ainsi à la définition de la trame bleue.  Extrait : trame de protection des zones humides

Principales dispositions réglementaires	Ces dispositions sont précisées dans l'article 7 des dispositions générales du règlement. Conformément au règlement du SAGE «Couesnon», la destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf : - s'il est démontré l'existence d'**enjeux liés à la sécurité** des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, - l'**impossibilité technique** d'implanter, en dehors de ces zones, les **infrastructures publiques** de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, - l'existence de projets d'intérêt général ayant obtenu une **déclaration d'utilité publique**, - l'existence d'une **déclaration d'intérêt général** au titre de l'article L211-7 du Code de l'Environnement.

Marges de reculement

Présentation /Objectifs	**Marges de recul le long des voies routières nationales RN 12 et des routes départementales RD 179, 706, 806.**

Explication / Délimitation

Ces dispositions sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du règlement.

Le règlement graphique comporte des lignes tiretées imposant un recul le long de la voie routière nationale RN 12 et des routes départementales. Seule la RN 12 est considérée comme une « voie à grande circulation au titre du Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 ».

Règles pour les voies à grande circulation (RN 12) :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de 75 m calculée de part et d'autre de l'axe de la voirie, sauf adaptations spécifiques de la marge de recul dans certains secteurs.

Toutefois, c**ette interdiction ne s'applique pas :**

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Règles le long des routes départementales :

En ce qui concerne les routes départementales, le classement et les marges de recul suivants sont ainsi définis :

Routes départementales	**Classement**	**Marges de recul à partir de l'axe de la voie habitation et autre usages**
R.D 706 (déviation Est)	Catégorie b	30 m
R.D 806 (déviation nord)	Catégorie b	30 m
R.D 179	Catégorie d	15 m

Explication /Délimitation	Toutefois, le long de ces voies, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées : - Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment lorsque les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ; - Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. - Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, etc…) ; - S'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.  Extrait : report des marges de recul le long de la RD 806

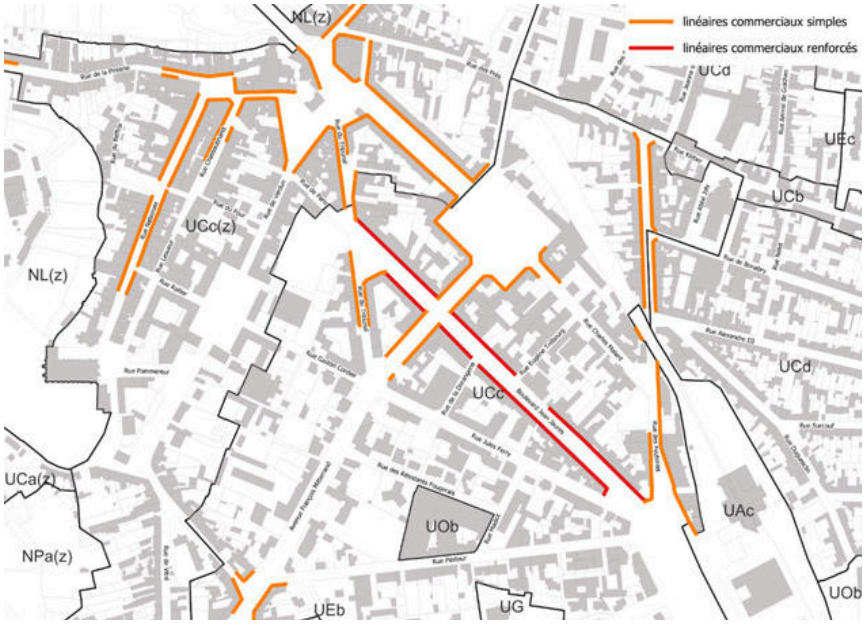
COMMERCE	Identification des rues et secteurs concernés par l'interdiction de changement de destination des commerces et services en logement et d'implantation exclusive des commerces et des services

Présentation /Objectifs	**Identifier et renforcer les polarités commerçantes en interdisant le changement de destination, et en limitant les implantations commerciales concurrentielles pour les commerces et les services hors de ces polarités**

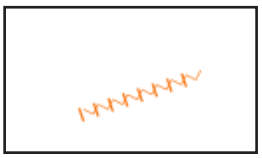
Explication /Délimitation	Afin de répondre aux prescriptions du SCOT qui assimile le centre-ville de Fougères en tant que centralité commerciale, deux prescriptions s'appliquent. - Les rues appartenant aux périmètres de centralité et autorisant l'implantation de nouveaux commerces et activités de services.



Extrait : identification des rues appartenant au périmètre de centralité



Extrait : identification des linéaires commerciaux (simples et renforcés) concernés par l'interdiction de changement de destination vers l'habitat

Principales dispositions réglementaires	Ces dispositions sont précisées dans l'article 13 des dispositions générales du règlement. Le PLU applique une double réglementation : **- Protection des commerces existants :** En bordure des linéaires commerciaux (simples et renforcés) identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade sur rue. **- Renforcement des linéaires commerciaux** En bordure des linéaires commerciaux simples identifiés au règlement graphique : les constructions neuves se réalisant à la place de cellules commerciales préexistantes appartenant à la destination « commerces et activités de service », les rez-de-chaussée sur rue devront prévoir l'implantation de cellules commerciales sur au moins les 2/3 de la façade  En bordure des linéaires commerciaux renforcés identifiés au règlement graphique : toutes les constructions neuves devront prévoir l'implantation de cellules commerciales appartenant à la destination « commerces et activités de service » en rez-de-chaussée sur rue sur au moins les 2/3 de la façade.  **<u>Encadrement des nouvelles implantations commerciales</u>** : L'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, de nouvelles cellules appartenant à la destination « commerces et activités de service », et d'une surface de plancher inférieure à 300 m², est seulement autorisée le long des rues appartenant aux périmètres de centralité et identifiées à ce titre sur le document graphique. En dehors de ces rues identifiées, seules sont autorisées : - les extensions des activités déjà existantes ou les installations de nouvelles activités au sein de locaux commerciaux existants. - l'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, de nouvelles cellules appartenant à la destination « commerces et activités de service », d'une surface de plancher supérieure à 300 m². Ces dispositions concernent les activités commerciales et de service implantées de manière individuelle dans la trame urbaine, ou bien au sein d'un ensemble immobilier d'un seul tenant. En cas de découpage de cellules à l'intérieur d'un même ensemble immobilier, chacune d'entre elles devra, en dehors des périmètres de centralités identifiés au document graphique, être supérieure ou égale à 300 m² de surface de plancher. En zone UAc, le seuil de 300 m² n'est pas exigé pour les activités suivantes : - les stations de distribution de carburants, concessionnaires automobiles et cafés hôtels restaurants ; - la création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale ou industrielle) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

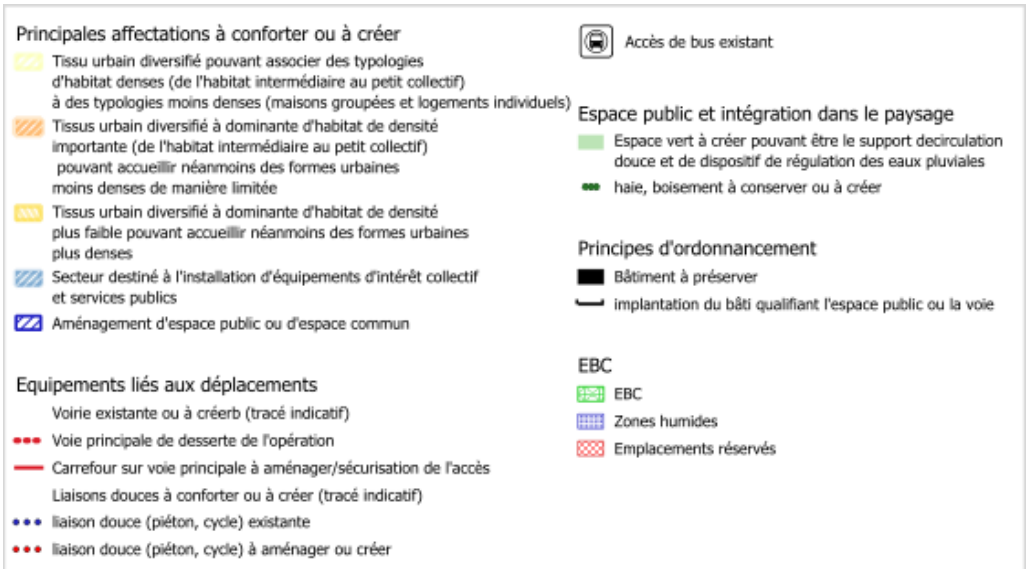
2.3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation

OAP	Les orientations d'aménagement et de programmation

Présentation /Objectifs	Les **orientations d'aménagement et de programmation** permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent : *« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'**aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*** ***1**. En ce qui concerne l'**aménagement,** les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.* *Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.* *Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.* *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* ***2**. En ce qui concerne l'**habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)* ***3**. En ce qui concerne **les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »* Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Explication / Délimitation	• Les **orientations d'aménagement et de programmation** précisent pour les **zones AU (1AU, 2AU)**, les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de structuration de l'urbanisation, d'accès et de sécurité, d'aménagement paysager, de préservation du patrimoine bâti, de gestion des eaux et de l'imperméabilisation des sols, de maillage piéton et de circulations alternatives à la voiture, de préservation des bois et haies, ... • Ces éléments figurent sur un **schéma** spatialisant les orientations et sur un **corps de texte** les explicitant. • **L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'a pas été utilisé par la commune, au regard du faible nombre de zones 1AU permettant une urbanisation immédiate.** La majorité des zones d'urbanisation sont des secteurs de renouvellement urbain ou de densification urbaine, sur des espaces fonciers complexes ne permettant pas une urbanisation immédiate, d'où un classement en zone 2AU.

Principales dispositions réglementaires	• Les opérations d'urbanisme (ZAC, permis d'aménager, ...) devront être compatibles avec les **orientations d'aménagement et de programmation** • Elles définissent des prescriptions particulières dans les domaines repris dans la légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation



3. Justification du projet au regard de la législation :

3.1. Prise en compte de la loi N°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau :

Cette prise en compte est abordée dans le chapitre « 4.3.3 Compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE ».

3.2. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR :

3.2.1. Présentation de la loi et de ses objectifs :

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 des chapitres traitant des PLU. Parmi ces évolutions, trois concernent directement le zonage et le règlement des PLU et sont applicables à l'élaboration du PLU de Fougères.

- **La suppression du COS**. Le législateur considère que les différents outils réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permettent de mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

- **La suppression de la superficie minimale pour construire** (disposition instaurée par la loi urbanisme et habitat de 2003). La motivation de la suppression de cette disposition est identique à la précédente.

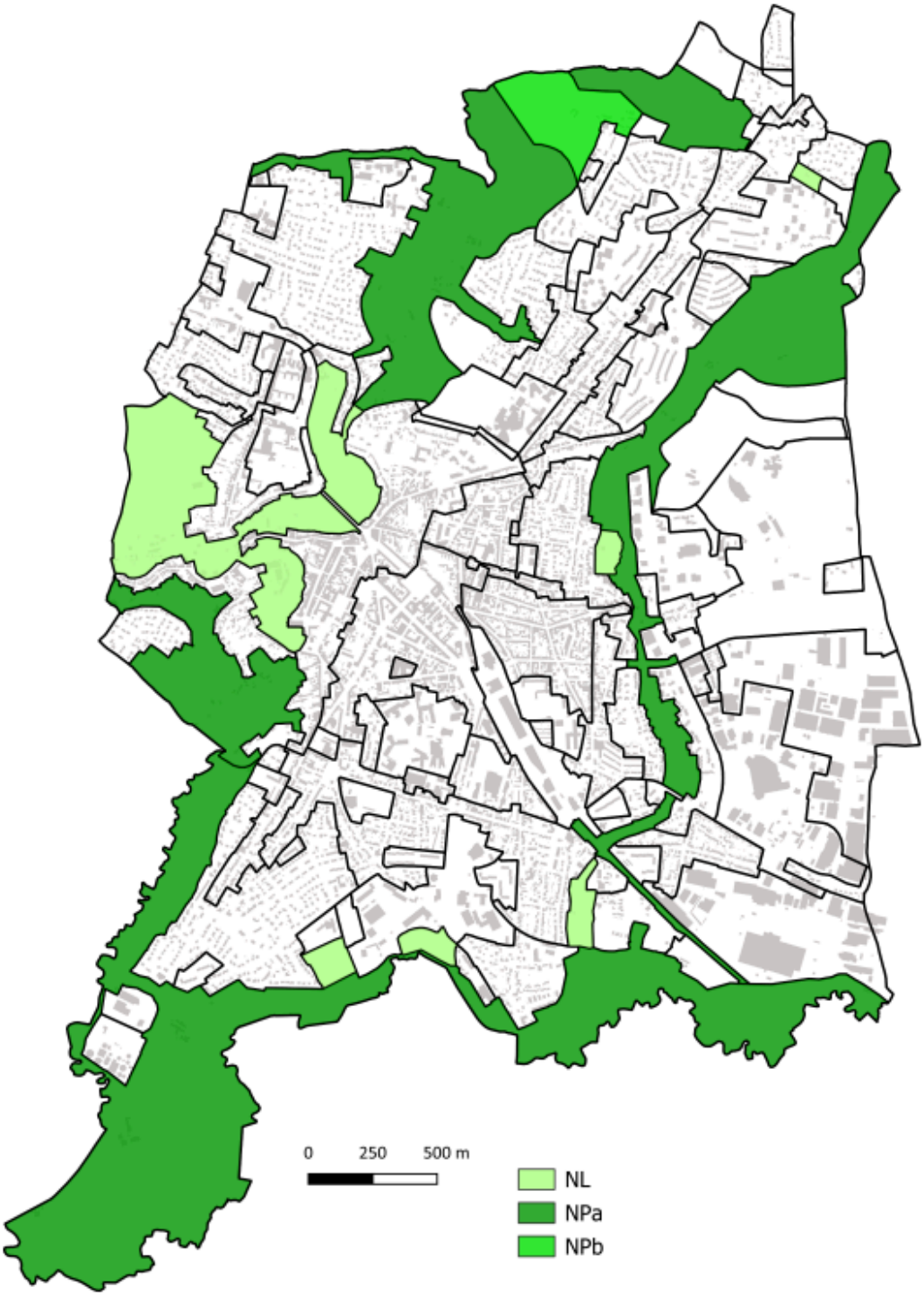
- **la réduction du pastillage dans les zones agricoles et naturelles**. La loi prévoit de rendre **exceptionnelle** la possibilité d'utiliser le « pastillage », qui permet de délimiter, en zone agricole et naturelle, des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Pour renforcer la maîtrise de l'urbanisation sur ces territoires, 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 des habitations et changements de destination, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages. Ces possibilités d'évolution du bâti présent dans l'espace rural ont été permises 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 aout 2015, qui a permis la construction d'annexes.

3.2.2. Prise en compte de la loi ALUR dans le PLU de Fougères :

Concernant la suppression du COS, l'article 14 n'était pas réglementé dans l'ancien PLU de Fougères. Conformément à la loi ALUR, le PLU conserve cette situation et n'intègre pas de COS.

Concernant la suppression de la superficie minimale, l'article 5 concernant la surface minimale des terrains constructibles dans le PLU n'était pas réglementé. Cette absence de règle est conservée dans le PLU pour rester en conformité avec la loi.

Concernant la réduction du pastillage dans les zones N, les documents graphiques de l'ancien PLU intégraient déjà les dispositions de la loi ALUR en conservant seulement des zones N sans pastilles sur les habitations existantes. Ces zones N possédaient des dispositions réglementaires spécifiques encadrant les possibilités d'extension des habitations mais aussi de changement de destination.



Délimitation des zones N au sein du PLU révisé

Pour appliquer la nouvelle législation, le r**èglement des zones N** a été adapté pour se conformer à la version.

Article L151-11 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 L151-13, 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 prévus à l'article L112-1-1 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.

Article L151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le tableau ci-dessous dresse un bilan des possibilités d'évolution des constructions existantes au sein des zones naturelles, et plus précisément dans les secteurs NPa et NPb dans l'ancien PLU.

	Zones NPb	**Zones NPa**
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 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et moins de 100 m des bâtiments d'exploitation du siège concerné.	Non autorisé.

Synthèse des règles de l'ancien PLU

Le nouveau PLU permet aux constructions existantes d'évoluer de différentes manières, en fixant des règles similaires dans la zone NPa et dans la zone NPb :

- **Extension des habitations existantes** : le seuil initial de 30 % pour les zones N est modifié sous la forme d'une surface forfaitaire maximale de 50 m² d'emprise au sol, avec une emprise totale maximale de 250 m². Cette disposition offre plus de possibilité pour de petits logements qui souhaitent s'agrandir.

- **Construction d'annexes** : elles sont autorisées à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux, que l'emprise au sol cumulée des constructions annexes n'excède pas 40 m² et qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.

- **Changement de destination** : il doit répondre à différentes conditions fixées par le zonage ou le règlement :

Un inventaire du bâti pouvant changer de destination a été effectué sur l'ensemble des zones N de la commune. Les **critères retenus pour identifier le bâti** sont les suivants :

- présenter majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre ou en terre), 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 complémentaire.

- 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 conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et en zone NPb, à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les zones N sont occupées par une cinquantaine d'habitations souvent accompagnées de bâtiments annexes, ainsi que quelques bâtiments d'activités (hangars).

Concernant les STECAL, le PLU de Fougères délimite des STECAL sur son territoire.

3.3. Compatibilité du PLU avec la loi Climat et Résilience :

3.3.1. Présentation de la loi et de ses objectifs :

Le 22 août 2021 la **loi dite « Climat et Résilience »** paraît au journal officiel. Ses dispositions amènent de nouvelles exigences en matière de réduction de la consommation foncière, notamment la nécessité de justifier d'une modération des futurs espaces agricoles et naturels consommés par rapport à la consommation effective des 10 années précédant la parution de ladite loi. Par ailleurs, l'article 194 alinéa 9° confirme l'impossibilité de délivrance d'autorisation d'urbanisme à compter de du 22 août 2027 en l'absence de mise en compatibilité avec la présente loi.

3.3.2. Prise en compte de la loi Climat et Résilience dans le PLU de Fougères :

Plusieurs caractéristiques de la ville de Fougères s'inscrivent déjà dans le sens de la loi Climat et Résilience :

- La ville de Fougères est rôle de moteur au niveau local, avec un rayonnement dans le nord-est de l'Ille-et-Vilaine et au-delà. Elle possède un rôle de centralité urbaine dans l'armature du SCOT.

- En matière d'urbanisme, Fougères dispose d'un tissu urbain déjà dense. Cette densité est induite par un tissu de bâti ancien et une compacité du centre-ville, et ce malgré une topographie prononcée qui ne facilite pas la densité urbaine.

- Fougères ne dispose par ailleurs que de peu d'espaces libres au sein du tissu urbanisé, la majorité des sites identifiés sont concernés par des opérations en cours de réalisation (ex : lotissement du Chemin de Fontaine La Chèze) ou programmés (ex : projet Annexe Duguesclin).

- Le réseau de transport en commun est dense, comptant 6 lignes de bus. Les 3 secteurs à urbaniser sont desservis par des lignes de bus régulières. De plus, le futur PEM place de la République confortera la place des transports en communs fougerais et améliorera l'interconnexion avec les autres pôles. La révision de la gare routière comprend le réaménagement des accès de bus et la création d'ombrières, qui pourraient faire l'objet d'un développement des énergies renouvelables en accueillant des panneaux solaires.

Un Plan d'Amélioration des Déplacement Fougerais intègre une série d'actions qui vise à améliorer les déplacements dans leur ensemble. La création du Pôle d'Échange Multimodal (PEM), a été conçu dans une démarche intégrée et concertée. Il repose sur un plan guide urbain et paysager, document stratégique, qui assure la cohérence des aménagements tout en respectant les spécificités locales. Ce plan guide, élaboré par une équipe pluridisciplinaire, définit les grandes orientations d'aménagement, notamment la gestion des flux de circulation, l'intégration des modes de transport doux, la végétalisation des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine existant. Il sert de référence tout au long du projet, permettant d'ajuster les interventions tout en maintenant une vision globale cohérente.

L'insertion paysagère et urbaine est au cœur du projet. Les aménagements prévoient une végétalisation significative des espaces publics, la création de cheminements piétons sécurisés et l'intégration de pistes cyclables. Ces actions visent à renforcer l'attractivité du quartier, à améliorer la qualité de vie des habitants et à favoriser une mobilité durable.

- Enfin, la ville de Fougères porte depuis plusieurs années une politique volontariste en faveur de la protection des espaces agricoles et naturels, en témoigne l'augmentation des zones naturelles, qui représentent désormais plus de 300 hectares.

Les caractéristiques Fougeraises, à savoir une forte densité urbaine qui en fait une ville des proximités bien desservie en transports en commun, répondent pleinement aux enjeux de la loi Climat et Résilience.

Préalablement à l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, le projet de révision intégrait largement des dispositions en faveur de la maîtrise de la consommation foncière :

Le PADD débattu le 27 juin 2019 en Conseil Municipal portait déjà un objectif volontariste de réduction de la consommation d'espace. En effet, plusieurs orientations du PADD confortent les logiques de densification, de renouvellement urbain et vont dans le sens d'une maîtrise de la consommation foncière, notamment :

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

- *o 2.1. Favoriser une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces urbanisées*
- *o 2.3. Encadrer les implantations commerciales nouvelles*
- *o 2.4. Favoriser et accompagner la mutation des friches industrielles*

3. Développer les usages de proximité

- *o 3.1. Conforter et développer le centre-ville, en cohérence avec le programme « Action Coeur de ville » :*
- *o 3.2. Conforter les pôles de proximité*

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

- *o 4.2. Projet spatial de développement de l'habitat :*
  - *- mobilisation des logements vacants*
  - *- renouvellement urbain*
  - *- accompagner la construction de nouveaux quartiers d'habitat dans une logique de limitation des extensions urbaines.*

Le projet, préalablement à la prise en compte de la Loi Climat et Résilience envisageait déjà une réduction des zones AU de **42%** par rapport à l'ancien PLU, ainsi qu'une réduction d'un tiers des zones 1AU par rapport au projet de révision initial, témoignant de cette volonté de maîtriser davantage la consommation foncière par rapport à l'ancien PLU.

Malgré le peu de capacités de densification au sein du tissu urbain existant, le projet de PLU parvient à anticiper 55 % de la production de logements au sein du tissu urbain.

Une évolution du projet de révision initial afin de prendre en compte les enjeux de la loi :

C'est dans un contexte de finalisation du projet de révision de PLU qu'intervient la parution de la loi « Climat et Résilience ».

Dès lors, considérant que le projet en cours de réalisation est dans l'ensemble vertueux en matière de réduction de la consommation, la Commune de Fougères entend aller plus loin sur ces enjeux, en intégrant les principes de la loi « Climat et Résilience » à son projet de PLU.

Le projet est alors adapté pour intégrer la notion de « modération de la consommation d'espace ». Il est ainsi tenu compte de l'urbanisation effectivement réalisée au cours de la période 2011-2021 qui correspond à environ 13,9 ha.

Afin de modérer cette consommation effective passée, le projet de PLU s'assure de ne pas ouvrir à l'urbanisation immédiate, davantage de surfaces que ces 13,9 ha. Il vise à infléchir la consommation passée, en proposant une consommation foncière moindre sur les 10 prochaines années par rapport à la décennie 2011-2021.

Les différentes dispositions du PLU assurent à la fois une modération de la consommation d'espace, un renforcement de la densité urbaine, et un développement des mobilités alternatives, et répondent ainsi pleinement aux enjeux de la loi Climat et Résilience.

Par les orientations qu'il décline en matière de consommation foncière et d'artificialisation des sols, le PLU de Fougères, est dans l'ensemble compatible avec la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience ».

3.4. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :

3.4.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Fougères :

Le SCOT en vigueur au moment de l'élaboration du projet a été approuvé le 08 mars 2010.

Le nouveau SCOT, au stade préparatoire à l'arrêt du projet, détermine plusieurs orientations au travers de ses différents documents, qui doivent être respectées par le PLU de Fougères.

Le DOO, document prescriptif et juridiquement opposable du SCOT, est une traduction réglementaire des objectifs fondamentaux du PADD adopté par le Pays, à laquelle les différents documents de planification territoriaux devront se conformer.

Afin de bien expliquer la compatibilité du projet de PLU avec le DOO, le document qui suit ne reprend que les orientations concernant spécifiquement la commune de Fougères.

Le SCOT est composé de 3 pièces :

- le rapport de présentation qui comporte le diagnostic ainsi que l'évaluation environnementale,
- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui expose le projet de développement du territoire,
- le DOO (Document d'Orientations et d'objectifs) qui permet de répondre aux enjeux identifiés dans le PADD, en les traduisant en recommandations et règles prescriptives. C'est avec ce document que le PLU de Fougères doit démontrer sa compatibilité.

Le PADD se décline en 3 chapitres :

- Capital territorial : un Pays structuré et singulier
- Capital environnemental : un Pays en transition et connecté
- Capital socio-économique : un Pays actif et acteur

Le DOO reprend ces 3 thèmes en déclinant des prescriptions ou des recommandations.

3.4.1.1. Chapitre 1 : Démographie

La stratégie d'aménagement et de développement durables du SCoT est adossée à une **projection démographique de 1 % par an en moyenne entre 2020 et 2035** soit environ +1 000 habitants par an.

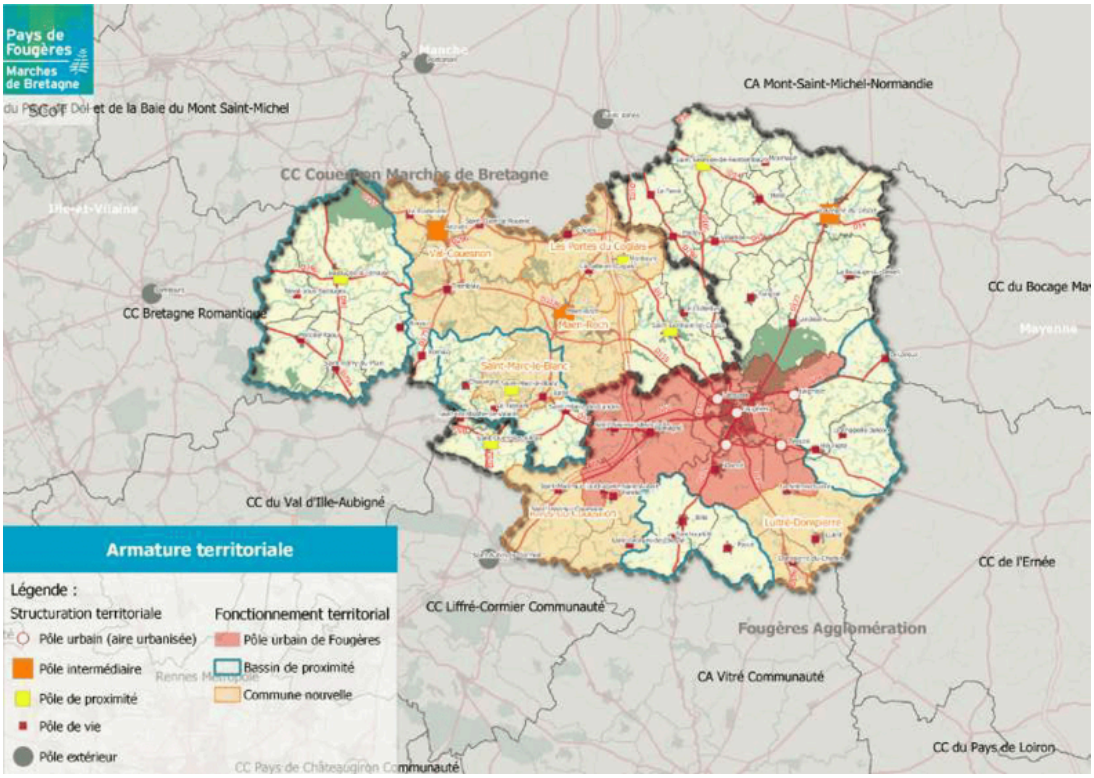
Le SCoT met en avant le principe d'approche territoriale différenciée, considérée comme une logique d'aménagement indispensable à la diversité des dynamiques du pays, garante de la prise en compte des spécificités locales ainsi que de la cohérence et de la maîtrise du développement.

3.4.1.2. Chapitre 2 : Armature territoriale

Le DOO décompose le pays en différents pôles, dont le principal est intitulé « Pôle urbain de Fougères », mais aussi des pôles intermédiaires, des pôles et bassins de proximité et des pôles de vie.

Le pôle urbain de Fougères dont le rôle est d'accueillir les équipements et les services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique…), de niveaux de gamme élevés et de domaines étendus. Il

doit concentrer l'offre d'emplois, notamment dans les fonctions supérieures. Par ces différentes fonctions, le pôle de Fougères assure un rôle moteur du développement du pays (confère partie précédente sur le positionnement territorial).



L'armature urbaine du Pays

3.4.1.3. Chapitre 3 : Habitat et foncier résidentiel :

Le SCOT affiche un objectif de production de **560 logements par an**, répartis selon les deux EPCI. Cet objectif comprend à la fois la production de logements nécessaire au maintien de la population en place (aussi appelé point mort/point d'équilibre) ainsi que la production de logements nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants :

Structuration territoriale	Production de logements par an en moyenne pendant 15 ans
Objectif visé par la production de logements :	
Secteur Bazouges-la-Pérouse : Bazouges-la-Pérouse (pôle de proximité), Noyal-sous-Bazouges, Marcillé-Raoul, Saint-Rémy-du-Plain, Rimou,	23 logements par an
Secteur Val de Couesnon	30 logements par an
Secteur Maen Roch	44 logements par an
Secteur Coglais : Saint-Germain-en-Coglès, Les Portes du Coglais, Le Châtellier	18 logements par an
Secteur Saint-Marc-le-Blanc : Romazy, Chauvigné, Le Tiercent, Saint-Marc-le-Blanc, Saint-Hilaire-des-Landes	20 logements par an
Secteur Fougères : Beaucé, Laignelet, Javené, Lécousse, La Selle-en-Luitré, Fougères, Romagné, Saint-Sauveur-des-Landes	285 logements par an
Secteur Couesnon : Rives-du-Couesnon, La Chapelle-Saint-Aubert, Saint-Ouen-des-Alleux, Saint-Christophe-de-Valains	36 logements par an
Secteur Louvigné-du-Désert : Le Ferré, Poilley, Villamée, Saint-Georges-de-Reintembault, Monthault, Mellé, Louvigné-du-Désert, Landéan, Parigné, La Bazouge-du-Désert,	54 logements par an
Secteur Luitré-Dompierre : La Chapelle-Janson, Fleurigné, Le Loroux, Luitré-Dompierre, Billé, Combourtillé, Parcé	50 logements par an

Le pôle urbain de Fougères est donc constitué de la ville centre et de 7 communes périphériques, pour lequel le SCOT fixe **un objectif de 285 nouveaux logements/an.**

Les données du recensement INSEE de 2022 permettent d'analyser les évolutions démographiques et urbaines de Fougères en comparaison de ces 7 autres communes du pôle urbain.

				Variation 2017/2022	
	1999	**2017**	**2022**	**Annuelle**	**Absolue**
Fougères	21 779	20 418	20602	+0.18 %	+184
Lécousse	2 826	3 233	3423	+1,17 %	+190
Romagné	1 605	2 404	2434	+0,25 %	+30
Javené	1 517	2 067	2185	+1,14 %	+118
Beaucé	1 056	1 365	1289	-1,12 %	-76
Laignelet	789	1 163	1217	+0.93 %	+54
La Selle en Luitré	425	613	618	+0,16 %	+5
Saint-Sauveur-des-Landes	994	1511	1565	+0.71 %	+54
Total	**30 991**	**32 774**	**33333**	**+0.34 %**	**+559**

La ville de Fougères représente donc **62 % du poids démographique** de ce territoire en 2022, et **33 % du gain démographique** observé sur la période 2017/2022.

Logements :

	1999	**2017**	**2022**	**Variation absolue**	**Variation relative**
Fougères	10 888	11 986	12 244	258	2,15%
Lécousse	1 030	1 401	1570	169	12,06%
Romagné	641	991	1026	35	3,53%
Laignelet	313	454	487	33	7,27%
Beaucé	390	582	583	1	0,17%
La Selle en Luitré	160	228	237	9	3,95%
Javené	542	844	917	73	8,65%
Saint-Sauveur des Landes	360	564	585	21	3,72%
Total	**14324**	**17050**	**17649**	**599**	**3,51%**

Résidences principales :

	1999	**2017**	**2022**	**Variation absolue**	**Variation relative**
Fougères	9 924	10 592	10 977	385	3,63%
Lécousse	989	1 335	1497	162	12,13%
Romagné	599	905	956	51	5,64%
Laignelet	292	428	459	31	7,24%
Beaucé	378	552	555	3	0,54%
La Selle en Luitré	146	212	219	7	3,30%
Javené	519	801	873	72	8,99%
Saint-Sauveur des Landes	302	508	521	13	2,56%
Total	**13149**	**15333**	**16057**	**724**	**4,72%**

En termes de logements, les proportions sont accentuées. Fougères possède ainsi 69,4 % du parc total de logements, et 68 % du parc de résidences principales. Les dynamiques de constructions sont corrélées aux évolutions démographiques, puisque Fougères représente 43 % de l'effort constructif de logements sur la période 2017/2022, et 53 % des résidences principales.

En matière de **typologie de logements,** le SCOT laisse la responsabilité au PLH de déterminer leur propre stratégie

de diversification de la production de logements (collectif, intermédiaire, individuel, etc.).

Pour la **production de logements**, le SCOT préconise de privilégier la réhabilitation du parc de logements, et de réaliser l'urbanisation prioritairement au sein des enveloppes urbaines. Le SCoT demande à l'échelle de chaque EPCI que 55% de la production de logements totale soit réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Le SCOT demande donc d'adapter les modes d'urbanisation et de privilégier l'intensification urbaine pour l'ensemble des communes :

Structuration territoriale / action d'aménagement prioritaire	Réhabilitation du parc de logements existant dont lutte contre la vacance	Comblement et densification des agglomérations	Changement de destination vers le logement	Comblement des villages, hameaux	Extension urbaine maitrisée des agglomérations et villages
Pôle urbain de Fougères, uniquement la ville de Fougères	Prioritaire	Prioritaire	Prioritaire	limité	Secondaire
Pôle urbain de Fougères, hors la ville de Fougères	Prioritaire	Prioritaire	Prioritaire	Secondaire	Secondaire
Les pôles intermédiaires	Prioritaire	Prioritaire	Prioritaire	Secondaire	Secondaire
Les pôles de proximité	Prioritaire	Prioritaire	Prioritaire	Secondaire	Secondaire
Bassins de proximité	Prioritaire	Prioritaire	Prioritaire	Secondaire	Secondaire
Les pôles de vie	Prioritaire	Prioritaire	Prioritaire	Secondaire	Limité

Le SCOT fixe ensuite **des objectifs pour intensifier les opérations de construction et accompagner la densification urbaine.**

Il fixe ainsi des objectifs chiffrés de **densité moyenne et minimale**, différenciés selon les secteurs de la trame urbaine.

La densité s'exprime en densité brute, elle inclut les voiries de desserte interne des opérations, les espaces publics, les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération ainsi que les espaces verts et sensibles (pour des raisons paysagères et/ou écologiques).

Les objectifs moyens de densité bâtie sont les suivants :

Structuration territoriale	Densité bâtie moyenne à l'échelle communale	
Pôle urbain de Fougères (uniquement Fougères)	Mini 25 logements /ha	Tendre vers 28 logements /ha pour les autres communes
Pôle urbain de Fougères (hors Fougères) : Beaucé, Laignelet, Javené, Lécousse, La Selle-en-Luitré, Fougères, Saint-Sauveur-des-Landes, Romagné	Mini 20 logements /ha	Tendre vers 25 logements /ha pour les autres communes
Les pôles intermédiaires : Louvigné-du-Désert, Maen Roch, Val-Couesnon	Mini 18 logements /ha	Tendre vers 23 logements /ha
Les pôles de proximité et communes nouvelles : Bazouges-la-Pérouse, Saint-Georges-de-Reintembault, Saint-Germain-en-Coglès, Saint-Ouen-des-Alleux, Les Portes du Coglais, Luitré-Dompierre, Rives-du-Couesnon, Saint-Marc-le-Blanc	Mini 15 logements /ha	Tendre vers 20 logements /ha
Bassins de proximité : Marcillé-Raoul, Saint-Rémy-du-Plain, La Chapelle-Janson, Fleurigné, Le Loroux, Billé, Combourtillé, Parcé, Le Tiercent, Saint-Hilaire-des-Landes, Chauvigné, Noyal-sous-Bazouges, Rimou, Romazy,	Mini 15 logements /ha	Tendre vers 18 logements /ha
Les pôles de vie : La Bazouge-du-Désert La Chapelle-Saint-Aubert, Le Châtellier, Landéan, Mellé, Monthault, Parigné, Saint-Christophe-de-Valains, Le Ferré, Poilley, Villamée	Mini 15 logements /ha	Tendre vers 17 logements /ha

Le SCOT demande ensuite de limiter la consommation d'espace agricole et naturel par le développement résidentiel et mixte. Il fixe un objectif de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel **pour la période 2020 à 2035 de 190 ha** pour les besoins à vocation résidentielle et mixte (correspondant aux zones AU à vocation d'habitat des documents d'urbanisme locaux). Cet objectif est ventilé par secteurs géographiques de la manière suivante :

- CC Couesnon Marches de Bretagne : 47 ha maximum
- Fougères Agglomération : 143 ha maximum

Les PLH et/ou les PLUi répartiront ces objectifs par secteur et/ou par communes.

De plus, le SCOT prend des dispositions pour **consolider la part du logement locatif et locatif social (LLS) et celle de l'accession aidée**. Il laisse le soin aux PLH de fixer un objectif de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) à atteindre par commune pour toutes les communes comprises dans le pôle urbain de Fougères ainsi que celles identifiées en tant que pôles intermédiaires et pôles de proximité.

Les intercommunalités devront aussi aborder la question de l'hébergement des publics spécifiques dans le respect des enjeux locaux identifiés : personnes défavorisées, gens du voyage, personnes âgées, accueil des jeunes dans du locatif.

Enfin, le SCOT demande de **maintenir et conforter la qualité de l'offre en équipements et services**. Il confirme les orientations inscrites dans le premier SCOT, à savoir le développement d'un ensemble cohérent de réponses à la population en fonction des niveaux de pôles de l'armature du territoire.

Compatibilité du PLU avec le chapitre sur l'organisation du développement urbain :

Le projet de développement inscrit au PLU s'appuie sur un objectif démographique d'une croissance annuelle proche de 0,92 %, légèrement inférieur au taux moyen affiché pour le pays (1,0 %). Même si le SCOT fixe un taux de croissance moyen, il tient naturellement compte des différences entre les territoires selon leur poids démographique, leur armature urbaine et leur attractivité. Il définit ainsi des objectifs de production de logements découlant de cet objectif démographique global, puis les ventile par secteur de l'armature urbaine.

La valeur de développement retenue pour le PLU de Fougères nécessite la construction de **130 logts/an**, ce qui représente **45 % de l'objectif total** attribué au secteur urbain de Fougères (8 communes). Au regard des données présentées ci-dessus, cet objectif est cohérent avec le développement urbain observé depuis 1999, Fougères ayant produit 40 % des logements totaux sur cette période. L'objectif de production de logements inscrit dans le PLU de Fougères est donc compatible avec celui plus général fixé dans le SCOT.

Concernant la mobilisation des capacités de densification, l'analyse du territoire a permis d'identifier un potentiel de 471 logements en densification, en complément des 244 déjà programmés dans la ville. Ces capacités ont été intégrées dans le projet de développement urbain et ont permis de réduire les besoins en extension d'urbanisation. Les zones de densification urbaines ont toutes été intégrées en zone U. Sur le potentiel total de 1300 logements réalisables dans le PLU dans les 10 ans, 715 logements sont sur des sites à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, soit 55 % du potentiel total, ce qui répond à l'objectif du SCOT.

Concernant la densification de l'urbanisation, le PLU définit des seuils minimums de 30, 60 ou 100 logements par hectare sur les zones de développement de l'habitat inscrites en zones U et AU, la moyenne est ainsi de 3**4 logements/ha**. Cette valeur est conforme à l'objectif fixé dans le DOO. Au sein de la trame urbaine existante, le règlement du PLU a été adapté pour permettre une densification urbaine maîtrisée par implantation de nouveaux logements ou bien extension des logements existants.

3.4.2. Compatibilité du projet avec le PLH de Fougères Agglomération :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par Fougères-Agglomération s'appliquera aux 29 communes sur une période de **6 ans (2021-2026)**. Son programme d'actions s'organise selon quatre axes :

Le PLH décline ensuite son programme d'actions organisées autour de 4 orientations principales.

- Orientation 1 : ENRICHIR ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT DANS UNE APPROCHE D'ECONOMIE FONCIERE ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Orientation 2 : AMELIORER LE CONFORT DU PARC EXISTANT ET VALORISER LE PATRIMOINE

- Orientation 3 : REPONDRE PLUS QUALITATIVEMENT AUX BESOINS SPECIFIQUES DES PUBLICS

- Orientation 4 : OBSERVER, SUIVRE ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT DANS UNE DYNAMIQUE PARTENARIALE

Ce PLH définit **plusieurs orientations** qui doivent être intégrées dans le PLU de Fougères puis dans les projets d'urbanisation de la commune.

Afin de répondre aux besoins en logements, une sectorisation du territoire, tenant compte de l'existant mais aussi des objectifs d'équilibre territorial est élaborée.

Le territoire de Fougères Agglomération est ainsi découpé en 4 secteurs dont un secteur pour Fougères et ses communes proches.

Pôle urbain : La ville-centre de Fougères est un pôle urbain, et rayonne sur les communes périphériques. Le diagnostic du PLH montre une attractivité et une dynamique immobilière plus marquées sur les communes à l'ouest de Fougères. Les politiques d'aménagement visent à renforcer le pôle urbain en confortant son attractivité sur les communes périphériques à l'est de Fougères (SCOT).



Le PLH détermine ensuite différents scénarii de croissance démographique à l'horizon 2025, pour retenir celui d'une **croissance démographique de 1% par an pendant 6 ans**. Cet objectif induit l'accueil de **5 660 habitants supplémentaires en 10 ans (période 2016-2026)**, ce qui nécessite la production de 328 logements par an sur Fougères Agglomération entre 2021 et 2027.

Pour la **ville de Fougères**, l'objectif est de produire **750 logements sur 6 ans**, soit un rythme de **125 nouveaux logements par an**. Cette production doit induire 165 logements sociaux, soit 22% de la production totale de logements.

Pour produire ces logements, le PLH définit des **modalités de production de logements adaptées aux enjeux de chaque secteur.**

Ces objectifs favorisent le renouvellement urbain autant que possible mais tiennent également compte des spécificités territoriales et des potentiels par secteurs.

Sur le secteur de Fougères sur lequel l'artificialisation des sols est déjà importante, il est ainsi proposé un objectif de production de logements en renouvellement urbain à hauteur de 55 %. Ce potentiel se réalise sous 3 formes :

- la réhabilitation de logements vacants, par travaux de rénovation ou opération de démolition-reconstruction.

- le recyclage d'un bâti existant et son changement de destination en vue d'en faire du logement.

- la construction neuve sur les « dents creuses ou la densification de parcelles.

	Demandes communes	Objectifs	Objectif annuel	Ext° urbaine	Renouvel. Urbain	*Resorp° vac.*
Secteur de Fougères				**45%**	**55%**	***41%***
Beaucé	72	**72**	12	605	739	*300*
Laignelet	90	**84**	14			
Javené	90	**102**	17			
Lécousse	168	**160**	26 à 27			
La Selle-en-Luitré	36	**36**	6			
Fougères	780	**750**	125			
Romagné	90	**80**	13 à 14			
Saint-Sauveur-des-Landes	60	**60**	10			
Total secteur	**1386**	**1344**	**224**	**605**	**739**	***300***

Le PLH détermine aussi des règles de densités minimales pour la production neuve, Fougères Agglomération souhaite ainsi tendre vers un objectif de densité de 15 à 30 logements par ha selon les secteurs. Pour Fougères, l'objectif est fixé à 30 logts/ha, ce qui correspond à un besoin en foncier de **14,3 ha** pour permettre la production des 45 % logements programmés en extension urbaine.

Objectifs de densité foncière	Lgts / ha (densité résidentielle)	ha à mobiliser (x lgts/ha)	Potentiel foncier (ha)
Secteur de Fougères			
Beaucé	24	2,9	1,3
Laignelet	24	3,3	4,1
Javené	24	4,1	0,7
Lécousse	24	6,5	7,8
La Selle-en-Luitré	24	1,4	0,3
Fougères	30	14,3	17,8
Romagné	24	2,9	6,0
Saint-Sauveur-des-Landes	24	2,4	1,9
Total secteur	**24 à 30**	**37,9**	**40,0**

Enfin, le PLH détermine des objectifs territorialisés de production de logements sociaux, même si aucune commune du territoire n'est concernée par les objectifs de la loi SRU (Fougères, seule commune concernée répond déjà à cet objectif).

Il est ainsi proposé de définir des objectifs minimums de création de logements sociaux pour chaque commune et secteur, afin de maintenir un parc de logements de qualité pour les personnes les plus fragiles et participer ainsi à la mixité sociale du territoire :

- Sur le secteur de Fougères : 340 LLS, soit 25% de la production neuve.

- Secteur du Couesnon : 54 LLS, soit 26% de la production neuve.

- Secteur est : 40 soit 20% de la production neuve.

- Secteur de Louvigné : 55 soit 25% de la production neuve.

La production de logements sociaux est donc de **489 unités sur la durée du PLH, soit 82 logements sociaux par an**. Elle représente 25 % de la production neuve (32 % si l'on exclue les objectifs de résorption de la vacance).

Pour la ville de Fougères, l'objectif est ainsi de **165 nouveaux logements sociaux** sur la durée du PLH (27,5 logements/an), soit 22 % de la production totale de nouveaux logements programmée.

Compatibilité du PLU :

- Objectif de production de logements : en programmant la construction de 1300 nouveaux logements sur les 10 prochaines années (rythme de 130 logements par an), le PLU répond à l'objectif du PLH fixant un objectif annuel de 125 nouveaux logements sur la commune.

Le PLU priorise la production de logements par la réoccupation de logements vacants et la mise en œuvre de projet de densification urbaine ou de renouvellement urbain.

Le PADD retient ainsi les objectifs suivants traduits dans le projet urbain :

- logements vacants : mobilisation d'une vingtaine de logements vacants par an, soit 200 logements sur 10 ans.
- potentiel de densification dans la trame urbaine (bimby) : 40 logements.
- potentiel de densification sur des espaces libres : 141 logements (dont 58 pour les projets programmés).
- potentiel de renouvellement urbain : 334 logements (dont 279 pour les projets programmés).

Ce potentiel en densification renouvellement urbain s'élève donc à 715 logements. Pour compléter ce potentiel, le PLU détermine dans les zones 1AU et 2AU en extension urbaine un potentiel estimé à 585 logements minimum au regard des densités minimales imposées (cf. orientation d'aménagement et de programmation).

La commune peut donc répondre à l'ensemble des besoins définis par le PLH en s'appuyant sur ces zones d'urbanisation future, en complément des capacités de constructions identifiées dans la trame urbaine et des projets programmés.

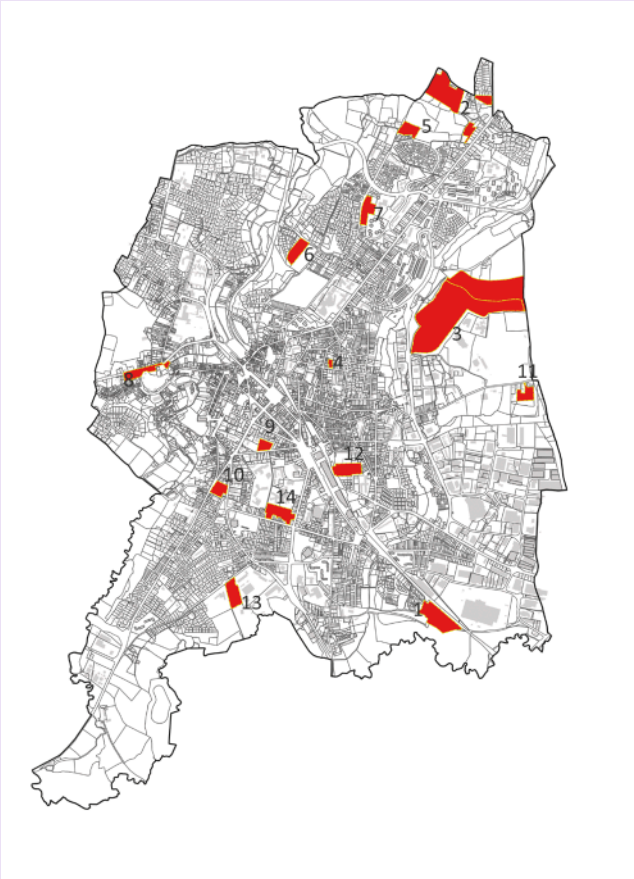
Le potentiel de logements induit est identique au besoin estimé pour une prospective régulière et uniforme de construction de 130 logements par an sur 10 ans.

Le PLU anticipe néanmoins la production éventuelle de 172 logements supplémentaires en extension au-delà des 10 ans du PLU. Ce potentiel complémentaire offre une marge de manœuvre pour la collectivité pour adapter son rythme de développement dans la dernière phase de mise en œuvre de son PLU, anticipant sur les évolutions spécifiques apportées par la loi Climat et Résilience pour la période post 2035.

Compatibilité du PLU :

- Objectif de densité foncière : le PLU définit des seuils minimums de 30, 60 ou 100 logements par hectare sur l'ensemble des zones de développement de l'habitat inscrites en zones U et AU, selon leur localisation dans la ville :

  - secteurs de **renouvellement urbain** dans le cœur de ville : **100 logts/ha minimum**
  - secteurs de **renouvellement urbain** en périphérie du cœur de ville : **60 logts/ha minimum**
  - secteur **non urbanisé** au sein du tissu urbain ou en extension urbaine : **30 logts/ha minimum**.



La mise en œuvre de ces densités minimales permet la construction de 1092 logements sur une superficie totale de 31,95 ha, soit une densité moyenne de **34 logts /ha**. Cette densité est conforme à l'objectif minimum de 30 logts/ha fixée dans le PLH.

Au sein de la trame urbaine existante, le règlement du PLU a été adapté pour permettre une densification urbaine maîtrisée par implantation de nouveaux logements ou bien extension des logements existants.

- Objectif de diversité sociale : Le PLU prévoit une proportion de logements sociaux dans les zones AU de 120 logements sur 10 ans. Cette proportion vient compléter la proportion déjà importante de logement sociaux sur la commune.

3.4.4. Compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE :

L'objectif de la loi du 3 janvier 1992 est de préserver la qualité et les ressources en eau. Son article premier annonce que "L'eau fait partie du patrimoine commun de la Nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général".

En outre la récente transposition en droit français, par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, de la directive européenne 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, a modifié le code de l'urbanisme, en ajoutant (article L123-1 in fine) que le PLU "*doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource*

en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L212-3 du même code."

Cela signifie, en d'autres termes, que le projet ne doit pas permettre une opération ou une construction incompatible avec les orientations et objectifs fondamentaux énoncés ci-dessus, pouvant compromettre la ressource en eau.

En l'espèce, la préservation de la ressource en eau n'est pas remise en cause. Les futures opérations d'urbanisme s'inscrivent dans des sites urbanisés, équipés par les voies et réseaux de capacité suffisante. Les opérations seront raccordées à l'assainissement collectif.

Le SDAGE Loire Bretagne fixe 15 orientations fondamentales et dispositions, qui concernent notamment la gestion des eaux pluviales ou le traitement des eaux usées.

Principaux objectifs concernant **la gestion des eaux pluviales** :

1. Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation. Les polluants organiques proviennent des rejets domestiques, industriels et agricoles. L'abondance du phosphore induit une prolifération d'algues (phénomène d'eutrophisation). Il est donc demandé de prévenir les apports de phosphore diffus et de maîtriser les rejets d'eaux pluviales.

→ Incidence pour le document d'urbanisme de Fougères : Une des dispositions concerne la maîtrise des rejets d'eaux pluviales et la réduction des rejets. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles sera opéré dans le respect des débits et charges polluantes acceptables par le milieu récepteur et dans la limite des débits spécifiques suivants relatifs à la pluie décennale. A défaut d'étude locale, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha.

2. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses. En plus des pesticides, il s'agit des micropolluants tels que les hydrocarbures, les solvants, ou des métaux lourds (Plomb, mercure, …).

→ Incidence pour le document d'urbanisme de Fougères : Ce volet inclue la pollution générée par le rejet urbain. Concernant les nouveaux ouvrages de rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel, les eaux pluviales ayant ruisselé sur une surface potentiellement polluée devront subir a minima une décantation avant rejet, les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les puits d'injection, puisards en lien direct avec la nappe et enfin la réalisation de bassins d'infiltration avec lit de sable sera privilégiée par rapport à celle de puits d'infiltration.

Principaux objectifs concernant la **collecte et le traitement des eaux usées** :

1. Concernant les rejets de station d'épuration, l'objectif principal est de réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation. Les polluants organiques proviennent des rejets domestiques, industriels et agricoles. L'abondance du phosphore induit une prolifération d'algues (phénomène d'eutrophisation). Il est donc demandé de poursuivre la réduction des rejets directs de phosphore des collectivités et des industriels, de prévenir les apports de phosphore diffus et enfin de développer la métrologie des réseaux d'assainissement et d'améliorer le transfert des eaux usées vers les stations d'épuration.

→ Incidence pour le document d'urbanisme de Fougères : Une des dispositions concerne l'amélioration des transferts des effluents à la station d'épuration. Il s'agit de favoriser un réseau de type séparatif incluant une vérification des branchements et une bonne connaissance du réseau par le maître d'ouvrage afin d'éviter des rejets directs et un apport d'eaux parasitaires.

2. Pour chaque masse d'eau inventoriée dans le SDAGE, l'objectif se compose d'un niveau d'ambition (bon état, bon potentiel ou un objectif moins strict – nb : lorsque le cours d'eau est en très bon état l'objectif est de le maintenir) et d'un délai (2027).

→ Incidence pour le document d'urbanisme de Fougères : C**oncernant le rejet de la station d'épuration**, la commune est drainée par une masse d'eau constituée du Couesnon et ses affluents. Sur cette masse d'eau, les objectifs sont les suivants :

- masse d'eau du Couesnon et ses affluents référencée FRGR0013.
  Objectif d'état écologique : Bon Etat pour 2027
  Objectif d'état chimique : Bon Etat pour 2027,
  Objectif d'état global : Bon Etat pour 2027.

Extraits du SDAGE Loire Bretagne :

8- Préserver les zones humides et la biodiversité

[...]

8A Préserver les zones humides

La préservation des zones humides nécessite d'agir à deux niveaux. Tout d'abord en maîtrisant les causes de leur disparition au travers d'une protection réglementaire limitant au maximum leur drainage ou leur comblement ou leur assèchement.

En second lieu au travers des politiques de gestion de l'espace afin de favoriser et/ou de soutenir des types de valorisation compatibles avec les fonctionnalités des sites, que ce soit sur la ressource en eau ou sur la biodiversité. Ces deux types de mesures constituent un volet prioritaire des Sage, notamment sur les secteurs situés en tête de bassin versant. Les zones humides identifiées dans les Sage sont reprises dans les documents d'urbanisme en leur associant le niveau de protection adéquat.

Dispositions

8A-1 Les documents d'urbanisme

8A-2 Les plans d'actions de préservation et de gestion

8A-3 Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;

- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L414-4 du code de l'environnement.

8B Recréer des zones humides disparues, restaurer les zones humides dégradées pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau de cours d'eau associées

[...]

Dispositions

[...]

8B-2 Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Extrait du SAGE Baie Couesnon :

Article 2 :

La destruction des zones humides inventoriées localement et cartographiées à l'échelle cadastrale (cf. carte 2), soumise à déclaration ou à autorisation en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, est interdite, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,

- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la recréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire, la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité.

- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés.

Compatibilité du PLU :

Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle de la commune.

L'intégralité des zones humides inventoriées ont été reportées sous la forme d'une trame spécifique sur le plan détaillé. La réglementation qui s'applique à toutes ces zones reprend celle prescrite dans le règlement du SAGE « Couesnon ». La réglementation du PLU intègre donc une règle générale d'interdiction d'atteinte aux zones humides, ainsi qu'une règle dérogatoire renvoyant au règlement du SAGE en vigueur :

Extrait du règlement du PLU :

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. «Couesnon" approuvé le 12 décembre 2013.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,

- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L211-7 du Code de l'environnement.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les ***techniques limitant au maximum l'impact*** *sur la zone humide sont mobilisées. De plus, des* ***mesures compensatoires*** *seront mises en place suivant les modalités prévues à l'article 2 du règlement du SAGE « Couesnon ».*

Les autres éléments de compatibilité du PLU avec les volets « eaux pluviales » et « eaux usées » du SAGE sont décrits dans les annexes sanitaires du PLU.

3.4.5. Compatibilité du projet avec le PGRI (Plan de Gestion du risque d'inondation) du bassin Loire-Bretagne:

Pour rappel, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à venir. Les dispositions du PGRI applicables aux PLU ou les documents en tenant lieu, ou les cartes communales sont les dispositions : 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.14, 2.15, 3.7, 3.8

Objectif 1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines (Sdage 2022-2027) – 7 dispositions

- Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées
- Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion* des crues et capacités de ralentissement des submersions marines
- Disposition 1-3 : Non aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues (SDAGE 2022-2027)

Objectif 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque – 15 dispositions

- Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses
- Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation
- Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation
- Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues
- Disposition 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements (Sdage 2022-2027)
- Disposition 2-15 – Limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (SDAGE 2022-2027)

Objectif 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable – 8 dispositions

- Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important
- Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru

Compatibilité du PLU :

Un inventaire des zones inondables a été réalisé à l'échelle de la commune et associé à l'atlas de zones inondables.

L'intégralité des zones inondables inventoriées ont été reportées sous la forme d'une trame spécifique sur le plan détaillé composée de tirets horizontaux.

Dans les espaces identifiés sur le document graphique comme secteur inondable, toutes occupations ou utilisations du sol ne doivent pas aggraver le risque inondation et perturber les écoulements des crues pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles les terrains sont situés et aux prescriptions particulières ci-après.

Dans ce secteur, l'occupation du sol doit prendre en compte la cote de référence qui se définit comme étant la cote de crue centennale dans la zone concernée. Les cotes de référence à respecter sont mentionnées en annexe au PLU.

Dans ces secteurs, sont interdits en-dessous de la cote de référence :

- La création de locaux appartenant à la destination « **habitation** », que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination ;

- La création de locaux appartenant à la sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » ; que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination ;

- La création de locaux destinés aux **établissements de santé et d'action sociale, ainsi qu'à l'accueil de personnes âgées, de jeunes enfants, d'enfants ou de personnes en situation de handicap**, que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination.

- La création de sous-sols ;

- Les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont les détériorations pourraient créer une situation dangereuse sauf si toutes les dispositions sont prises pour

garantir l'étanchéité des constructions ;

- Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique ;

8.2 Dans ces secteurs, sont autorisés :

- **Au-dessus** de la cote de référence :

- Les constructions nouvelles sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus de cette cote de référence et qu'il soit établi sur pilotis ou vide sanitaire afin de permettre le libre écoulement des eaux.

- Les réhabilitations et changements de destination sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus de cette cote de référence.

- L'extension d'une construction à usage d'habitation (y compris pour une construction existante déjà située en-dessous de la cote de référence), à condition que le plancher du rez-de-chaussée de l'extension soit situé au-dessus de cette cote et qu'il soit établi sur pilotis ou vide sanitaire afin de permettre le libre écoulement des eaux. Cette extension ne doit pas entraîner la création d'un logement supplémentaire et est limitée à une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol. Une seule extension est autorisée à partir de l'entrée en vigueur du PLU.

- **En-dessous** de la cote de référence :

- Les caves, les emprises de circulations des parties communes, ainsi que tout local d'une hauteur inférieure à 1,80 m, sous réserve d'aménagements spécifiques assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence

- La réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, à l'exception des changements de destination visés à l'article 8.1 et sous réserve de la mise en œuvre d'aménagements spécifiques garantissant la mise hors d'eau en cas de crue de référence.

- Les terrasses, loggias, balcons, et constructions non closes (ex : pergolas, carport)

- Les abris de jardins limités à 10 m^2

- Les clôtures, uniquement lorsqu'elles ne sont pas de nature à faire obstacle à l'écoulement des eaux ;

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement ;

- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques de cours d'eau.

- Les projets d'intérêt général ayant obtenu une déclaration d'utilité publique.

- La reconstruction, dans le volume-enveloppe initial, d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, après démolition ou destruction, lorsque le niveau du plancher du rez-de-chaussée d'origine se situait en dessous de la cote de référence.

- La commune de Fougères ne dispose pas de plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) mais un DICRIM (document d'information Communal sur les risques majeurs) a été élaboré.

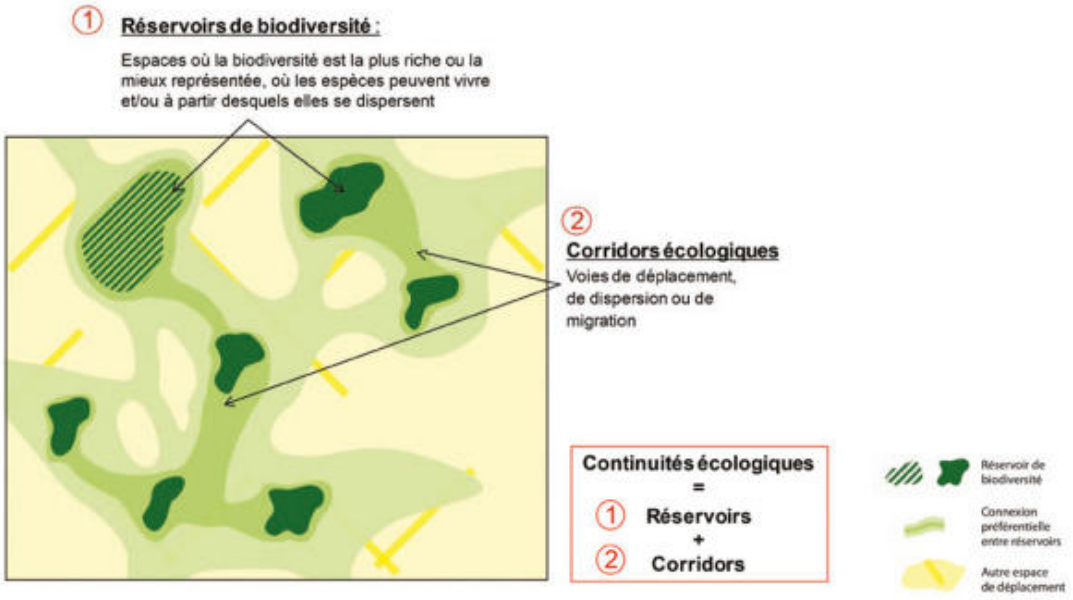
3.4.6. Compatibilité du projet avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de Bretagne :

3.4.6.1. Contenu du SRCE en lien avec la commune de Fougères :

Adopté le 02 nombre 2015, le SRCE est composé des éléments suivants :

- le résumé non technique, incluant la carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale
- le rapport 1 «Diagnostic et enjeux»
- le rapport 2 «La trame verte et bleue régionale»
- le rapport 3 «Le plan d'actions stratégique»
- la carte des réservoirs régionaux de biodiversité et des corridors écologiques régionaux, au 1:100 000, et sa légende
- la carte des grands ensembles de perméabilité, au 1:100 000, et sa légende
- la carte des objectifs de préservation ou de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale
- la carte des actions prioritaires par grand ensemble de perméabilité.

Le rapport n°1 sur «le diagnostic et les enjeux» pose le cadre du document en introduisant notamment la notion de biodiversité mais aussi celle de continuités écologiques. L'extrait ci-dessous précise la méthodologie appliquée pour élaborer le schéma, en désignant des réservoirs de biodiversité mais aussi des corridors écologiques. Cette précision permet de mieux comprendre les données cartographiques présentées par la suite.



La trame verte et bleue est un nouvel outil d'aménagement durable du territoire, complémentaire des démarches existantes.

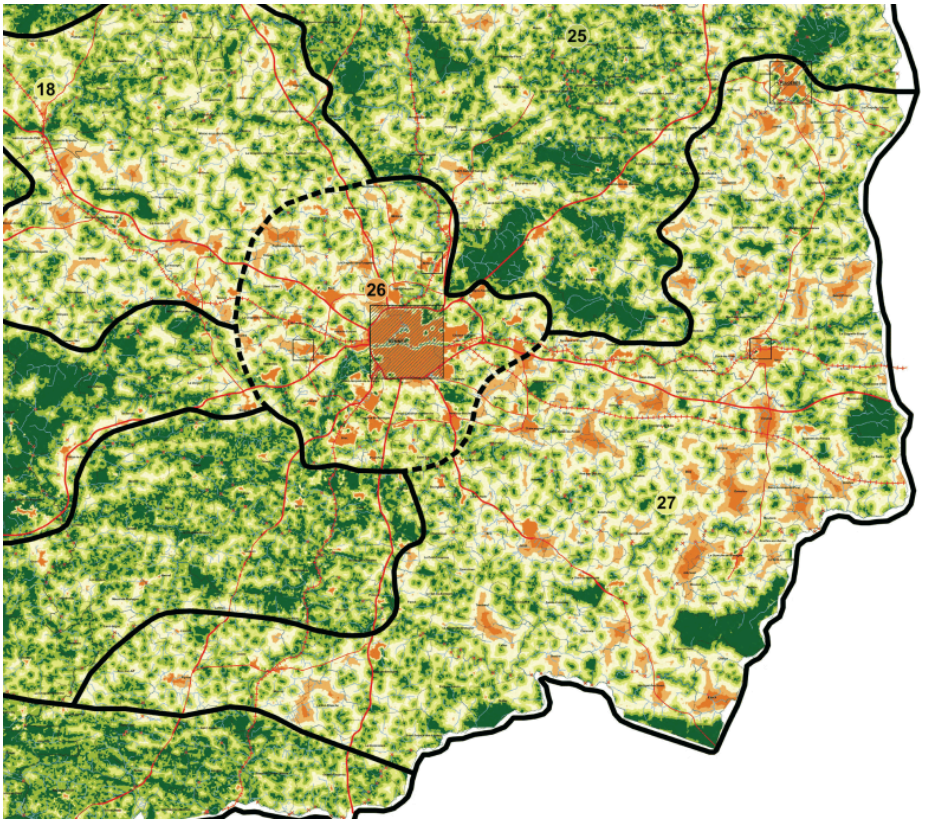
Elle a pour objectifs :

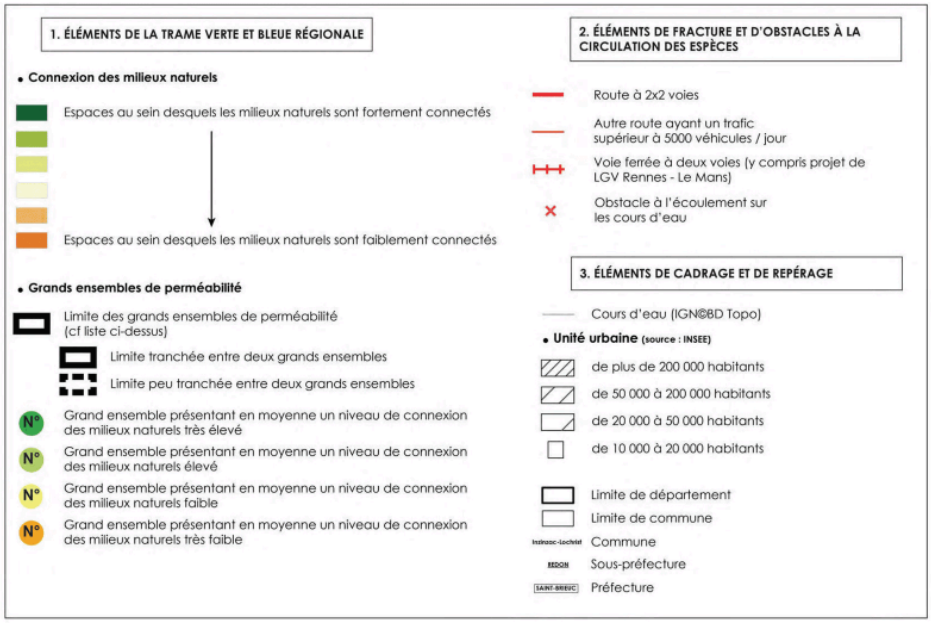
• de freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines ;

• d'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir la possibilité de connexions entre eux.

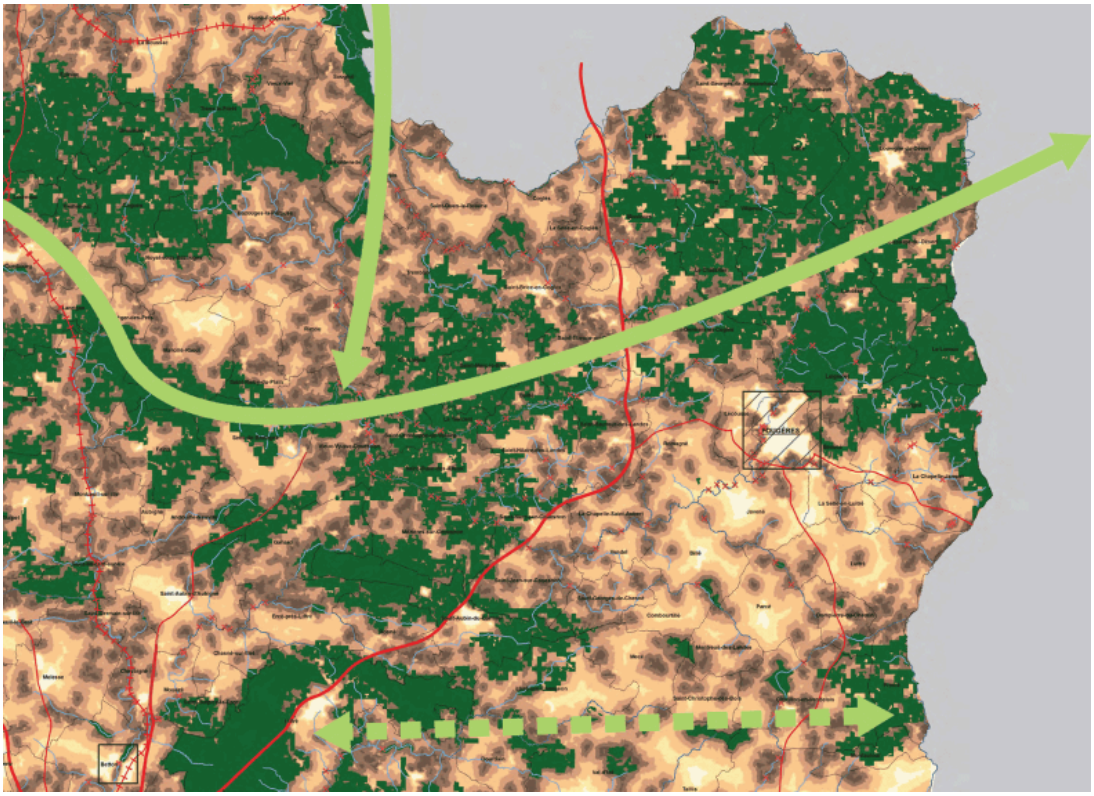
La trame verte et bleue concerne à la fois les milieux terrestres (trame verte) et les milieux aquatiques (trame bleue). Elle est formée d'un réseau de continuités écologiques, qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (cf. schéma ci-dessus).

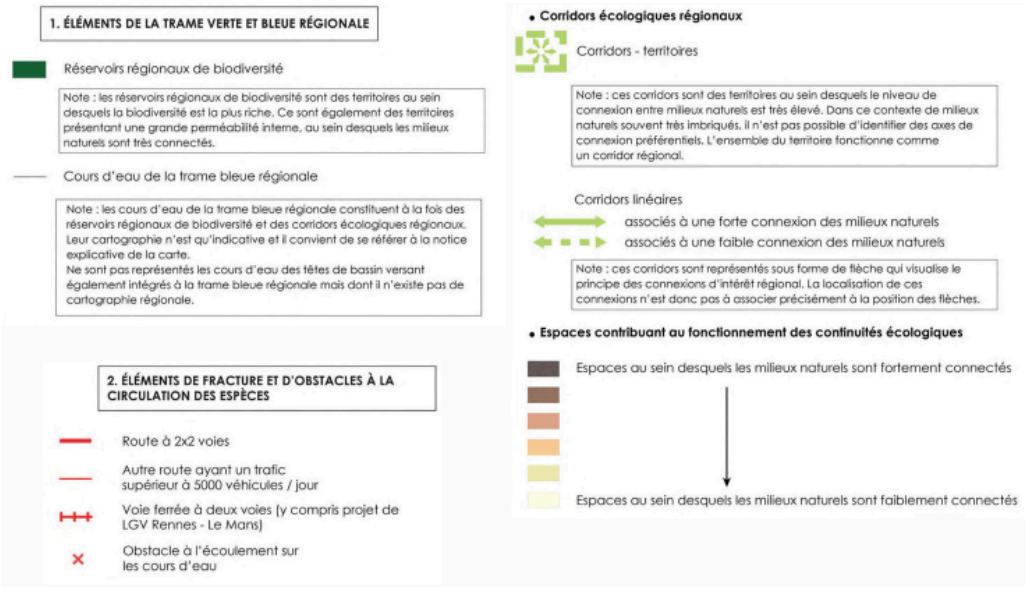
La carte des Grands Ensembles de Perméabilité, réalisée à l'échelle régionale, n'a pas vocation à être exploitée à une échelle zoomée. Elle découpe toutefois le territoire breton en 28 sous-unités qui font chacune l'objet d'une présentation détaillée. La commune de Fougères appartient à l'ensemble de perméabilité n°27 dénommé « Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillay », et se trouve à proximité immédiate de l'ensemble n°25.





La carte des Réservoirs et des Corridors Régionaux distingue les corridors et les réservoirs à grande échelle. Sur le quadrant nord-est de l'Ille et Vilaine, le SRCE identifie un vaste corridor écologique connectant les grands massifs boisés situés au nord de Fougères jusqu'au bois bordant la Rance au sud de Dinan. La Forêt de Fougères apparaît comme l'un des réservoirs régionaux de biodiversité. Le long de ce corridor, le territoire est composé d'îlots de fortes connexions écologiques séparés les uns des autres par des espaces de moindre connexion, notamment le long de l'A84.

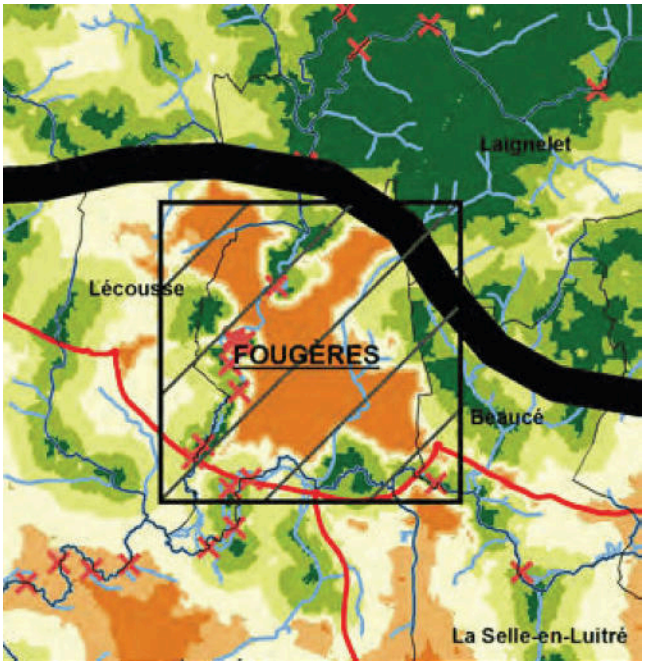




Sur le territoire de Fougères, l'exploitation des deux cartographies apporte des informations plus précises.

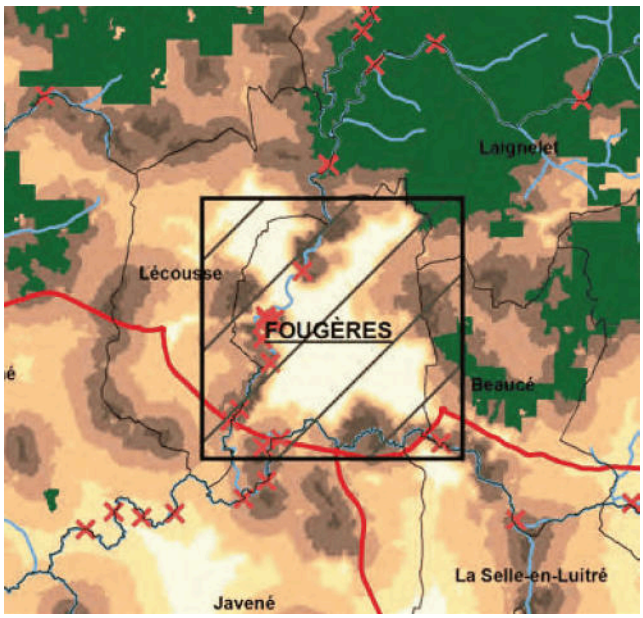
Concernant les perméabilités écologiques, l'agglomération de Fougères est identifiée comme un espace de faible connexion écologique, et forme un ensemble continu avec l'agglomération de Lécousse.

En périphérie de l'enveloppe urbaine, des espaces de forte connectivité écologique sont identifiés sur la forêt de Fougères, mais aussi sur les espaces naturels bordant les cours d'eau du Couesnon et du Nançon. De nombreux obstacles à l'écoulement des cours d'eau sont identifiés sur cette carte.



Concernant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, les informations sont similaires avec des espaces de fortes connexions le long des vallées du Couesnon et du Nançon, et le reste du territoire désigné comme espace de faible connectivité.

Le massif forestier de Fougères constitue un réservoir de biodiversité, tout comme le ruisseau de la Nolière sur la commune de Beaucé, à l'est de Fougères.



Le rapport n°2 sur «La trame verte et bleue régionale» détaille les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur l'ensemble n° 27 :

Grand ensemble n° 27 : Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillay



Fondements des limites du GEP

- Au nord, limite définie au vu du niveau de connexion des milieux naturels, en excluant de ce GEP les forêts de Fougères, de Liffré, de Chevré et les bois présents en périphérie de ces massifs (bois de Rumignon, des Pruniers, de la Lisière, etc.).
- À l'ouest :
  - limite définie en s'appuyant sur la ceinture périurbaine de Rennes, objet d'une forte pression d'urbanisation ;
  - limite s'appuyant sur les reliefs des collines de Guichen et de Crevin, tout en les excluant.
- Au sud, limite définie au vu du niveau de connexion des milieux naturels.

Occupations du sol et activités humaines

- Paysage dominant de plateaux ouverts et bocage résiduel sur le tiers nord/Paysage de plaines avec bocage à ragosses déstructuré sur les deux tiers sud.
- Pression d'urbanisation et d'artificialisation faible sur la plus grande partie du GEP à forte sur la périphérie rennaise et autour de Fougères ou de Vitré.
- Orientation des exploitations agricoles : lait très dominant.

Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants

- **Perméabilité d'ensemble :** territoire présentant un niveau de connexion faible dans son ensemble, lié à la large mise en culture des terres, à l'ouverture des paysages et à un certain nombre de pôles urbains (Fougères, Vitré, Châteaugiron, Janzé, la Guerche-de-Bretagne, Bain-de-Bretagne, etc.).
  Quelques secteurs à fort niveau de connexion associés pour l'essentiel aux forêts situées en limite de région (forêts du Pertre, de la Guerche, de Teillay, du Theil, d'Araize).
  Grand ensemble de perméabilité traversé par plusieurs axes de communication fracturants :
  - des axes intégralement ou partiellement aménagés en 2 x 2 voies : la RN 157 axe Rennes-Laval, la RD 163 axe Rennes- Angers, la RN 137 axe Rennes-Nantes, la RD 177 Rennes-Redon ;
  - des voies ferrées : les voies Rennes-Paris et Rennes-Redon, la future LGV Rennes-Le Mans ;
  - diverses routes départementales telles que la RD 178 axe La Guerche-Vitré-Fougères, la RD 34 axe Vern-sur-Seiche-Châteaugiron, la RD 92 axe Châteaugiron-Noyal-sur-Vilaine, etc.
- **Cours d'eau :** partie amont des réseaux hydrographiques du Couesnon, de la Vilaine, de la Seiche, du Semnon + moyenne Vilaine (pour partie).
  Sur ces cours d'eau, existent des éléments fracturants, définis dans le référentiel des obstacles à l'écoulement.

Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne — RAPPORT 2 La trame verte et bleue régionale

Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants (suite)

- **Réservoirs régionaux de biodiversité** peu nombreux et circonscrits, associés pour l'essentiel :
  - à des boisements (forêts du Pertre, de la Guerche-de-Bretagne, du Theil, d'Araize, de Teillay - sous-trame « forêts ») ;
  - à une zone de bocage dense sur le secteur de Châtillon-en-Vendelais (sous-trame « bocages ») ;
  - et à une moindre mesure, à quelques zones humides associées au réseau hydrographique (sous-trame « cours d'eau » et « zones humides »).
- **Corridors écologiques régionaux :**
  - connexion entre le bocage de Châtillon-en-Vendelais et les massifs forestiers des marches de Bretagne (CER n° 22) ;
  - connexion entre la forêt du Pertre et les massifs forestiers des marches de Bretagne (CER n° 23) ;
  - connexion entre les massifs forestiers des marches de Bretagne et la moyenne vallée de la Vilaine (CER n° 21) ;
  - connexion entre les forêts de la Guerche-de-Bretagne et de Teillay, d'une part, et la moyenne vallée de la Vilaine, d'autre part (CER n° 24) ;
  - connexion nord-sud entre la moyenne vallée de la Vilaine et les marais de Vilaine (CER n° 26).

Liaisons avec les GEP limitrophes

- Au sud, GEP n° 22 : limite très nette au vu de la différence entre les niveaux de connexion des milieux naturels constatés sur chacun des GEP.
- Au sud-ouest, GEP n° 21 : limite très nette au vu de la différence entre les niveaux de connexion des milieux naturels constatés sur chacun des GEP.
- À l'ouest, GEP n° 26 : limite nette au vu de la différence de pression d'urbanisation entre les deux territoires.
- Au nord-ouest et au nord, GEP n° 25 : limite tranchée à très tranchée au vu de la différence de niveau de connexion des milieux naturels noté sur chaque territoire.

Le rapport n°3 «Plan d'actions stratégique» s'organise autour de 16 orientations regroupées en 4 thèmes complémentaires :

Thème A : UNE MOBILISATION COHÉRENTE DU TERRITOIRE RÉGIONAL EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Thème B : L'APPROFONDISSEMENT ET LE PARTAGE DES CONNAISSANCES LIÉES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Thème C : LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE LA GESTION DES MILIEUX

Thème D : LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DE L'URBANISATION ET DES INFRASTRUCTURES LINÉAIRES.

Le thème qui concerne plus directement le PLU de Fougères est le thème D. Il se décompose en 4 orientations :

• Orientation 13 : Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire.

• Orientation 14 : Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs.

• Orientation 15 : Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires existantes.

• Orientation 16 : Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures depuis la conception jusqu'aux travaux, en privilégiant l'évitement des impacts.

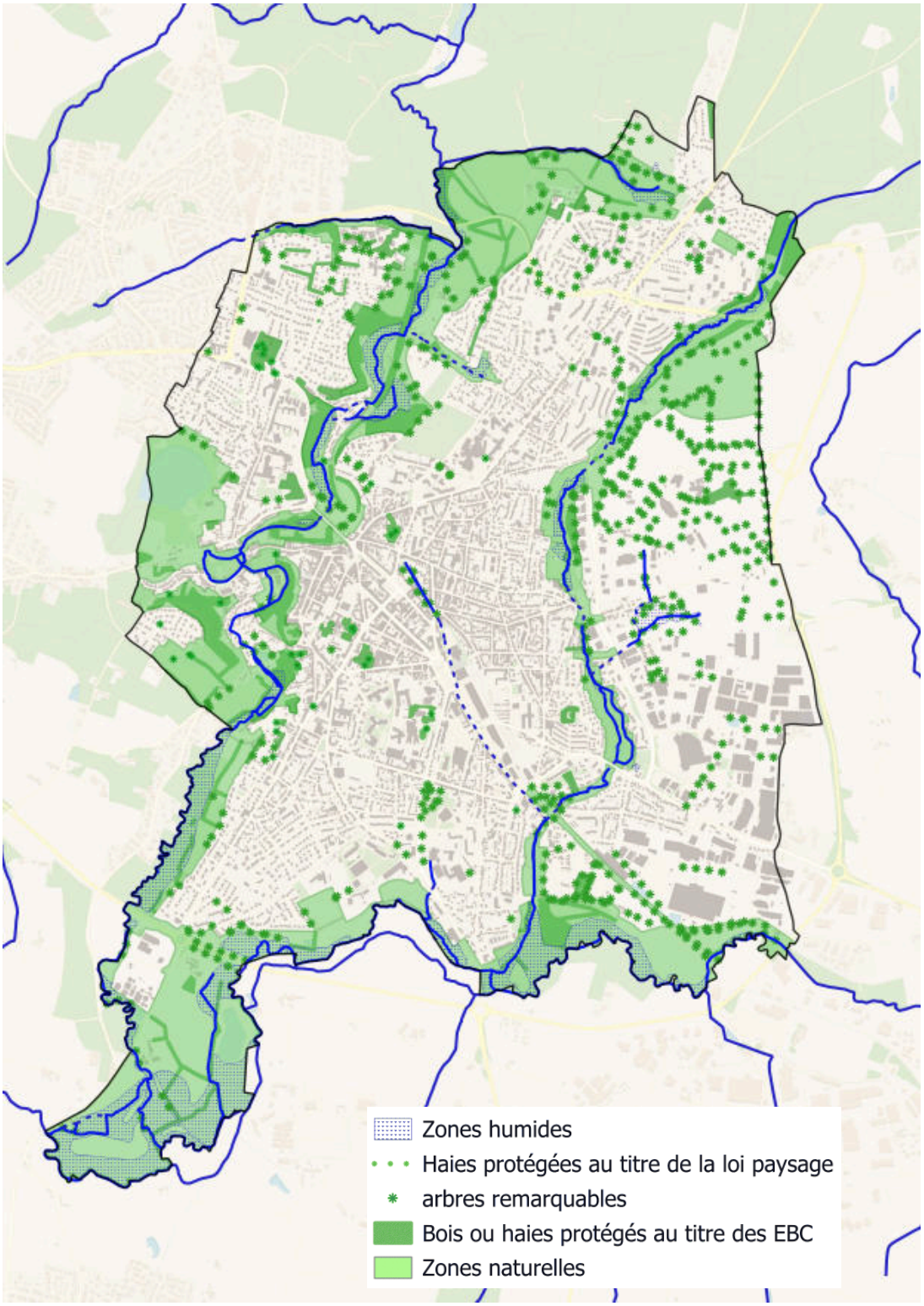
Le plan d'actions prescrit aussi des orientations territorialisées, sur la base du découpage régional présenté précédemment. Pour le secteur n°27 auquel Fougères appartient, les orientations sont les suivantes :



3.4.6.2. Compatibilité du PLU avec le SRCE : formalisation des trames vertes et bleues :

Définies lors du Grenelle de l'environnement comme un enjeu majeur pour la mise en œuvre d'un développement durable sur le territoire national, la mise en évidence et la préservation des trames vertes et bleues sur le territoire de Fougères peuvent s'appuyer sur le diagnostic du milieu naturel élaboré dans le cadre du diagnostic du PLU.

La carte ci-dessous reprend les principaux éléments structurants de la trame verte (haies et boisements) et de la trame bleue (cours d'eau, zones humides) qui font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU.



Carte de synthèse des orientations du PLU en matière de prise en compte de la trame verte et bleue

Le réseau hydrographique est composé de 3 ruisseaux : le Couesnon au sud qui traverse une vallée à dominante naturelle, et les vallées du Nançon et du Groslay orientées nord-sud qui traversent l'agglomération de Fougères. La première est une trame à dominante « bleue » (réseau aquatique et milieux humides : fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides, mares...), alors que les deux suivantes sont dites « intermédiaires » car intégrant aussi une composante « verte » (milieux naturels et semi-naturels terrestres : les prairies permanentes, les boisements et haies, les fourrés et les terrains en friche). Un inventaire exhaustif des cours d'eau a été réalisé sur l'ensemble du territoire du SAGE Couesnon, il a permis d'identifier plusieurs cours d'eau supplémentaires en tête de bassin versant en complément des trois principaux ruisseaux.

Un inventaire des zones humides a aussi été réalisé sur l'ensemble de la commune, en cohérence avec les prescriptions du SAGE Couesnon. Les zones humides identifiées se situent principalement dans la vallée du Couesnon en limite sud de la commune, mais aussi le long du ruisseau du Nançon, sur deux tronçons naturels en amont et en aval du passage entre le château de Fougères et la Haute-ville. Quelques zones humides relativement étroites bordent aussi le ruisseau du Groslay, dans sa traversée de l'agglomération.

Ces deux inventaires (cours d'eau et zones humides) font déjà l'objet d'une prise en compte spécifique dans l'ancien PLU (classement en zone naturelle pour les cours d'eau et trame réglementaire protectrice sur les zones humides).

Le PLU maintien la préservation de cette trame bleue par un repérage réglementaire spécifique, reprenant la réglementation du SAGE en vigueur, mais aussi par la définition de zones naturelles composant des corridors écologiques suivant cette trame bleue. Cette prise en compte est détaillée par la suite.

Trame verte : structure végétale de la commune

Le diagnostic paysager et environnemental a permis de localiser les principaux boisements de la commune ainsi que la trame bocagère.

Dans le cadre de la conception du PLU, le nombre d'espace boisés protégés a très sensiblement augmenté. Une présentation détaillée de l'évolution de ces protections figure dans le chapitre traitant de l'évolution du zonage, les points suivants peuvent toutefois en être extraits.

Concernant les boisements, le PLU maintient la logique d'inscription en EBC des surfaces boisées, dont la surface augmente principalement par extension d'EBC existants dans les vallées du Nançon et du Groslay.

Quelques EBC sont supprimés sur des espaces non boisés, après vérification que ces espaces étaient déjà non boisés en 2010, afin de ne pas légaliser un abattage d'arbres qui aurait été réalisé sur un EBC. Ces suppressions d'EBC correspondent donc à des corrections d'erreurs matérielles réalisées lors de l'élaboration du PLU et a des réponses au avis des PPA (suppression d'EBC sous les lignes à très haute tension).

Pour les haies protégées par des EBC, le zonage est inchangé, mis à part l'ajout d'une haie protégée par un EBC.

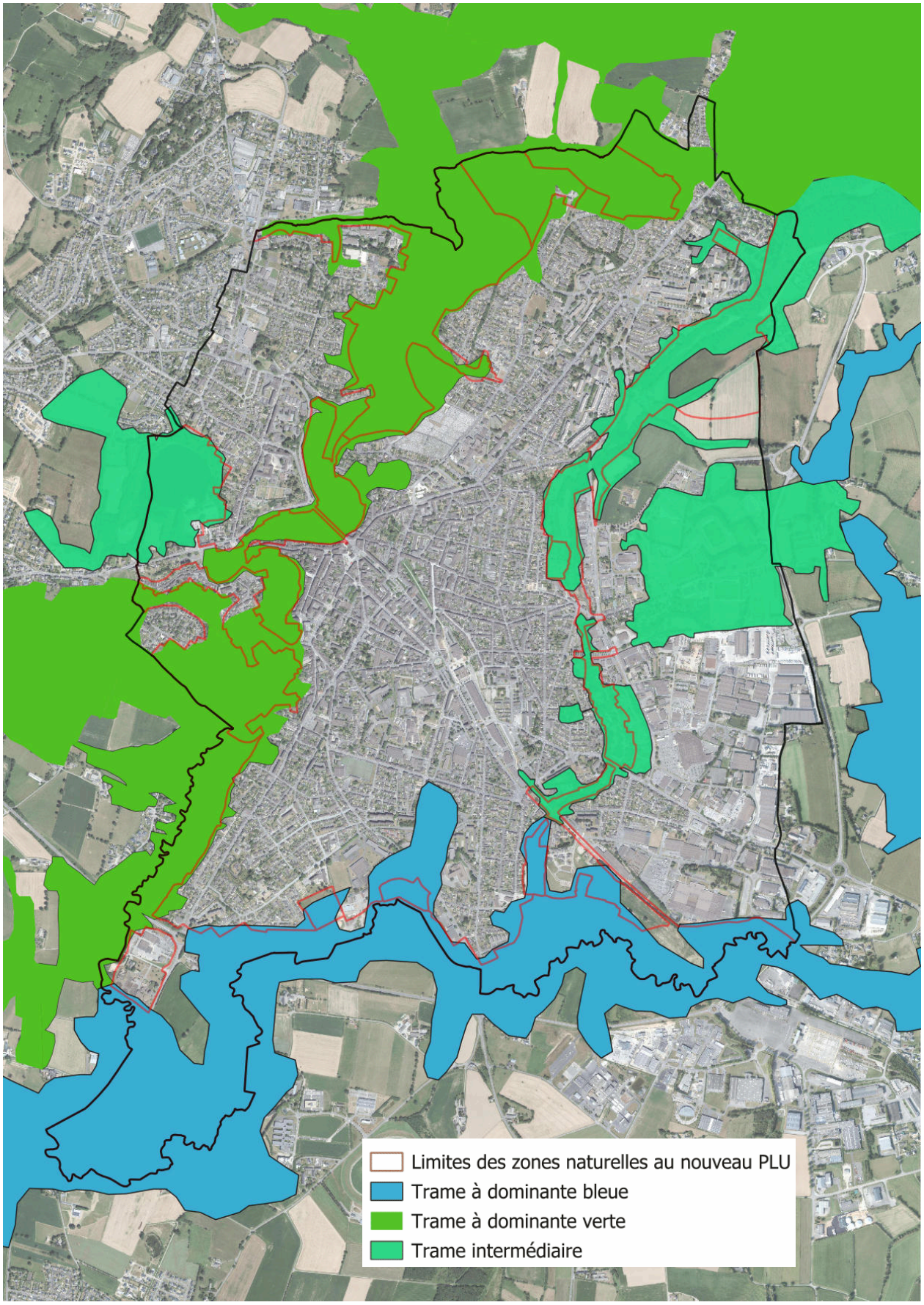
Concernant les haies, le PLU conserve la double réglementation EBC / loi paysage, et propose de protéger les haies ajoutées avec l'outil de la loi paysage, ce qui permet de réaliser des coupes ponctuelles avec des mesures de compensation. L'ancien PLU de Fougères identifie déjà un certain nombre de haies avec ce type de protection. Le nombre de haies évolue très fortement (passage de **148 à 276 haies protégées** dans le PLU), du fait d'un inventaire exhaustif réalisé sur l'ensemble de la commune et de la volonté de préserver l'ensemble de la trame bocagère. Les compléments concernent notamment des espaces d'équipements collectifs (zones UG de Paron sud ou bien de la Chattière), mais aussi les zones d'urbanisation future en extension de la ville.

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique (cf cartographie de synthèse précédente) montre une **imbrication forte entre ces continuités écologiques,** qui permet de dessiner des grandes entités naturelles en limite de la ville mais aussi au sein de l'agglomération de Fougères en protégeant les deux vallées qui la traversent.

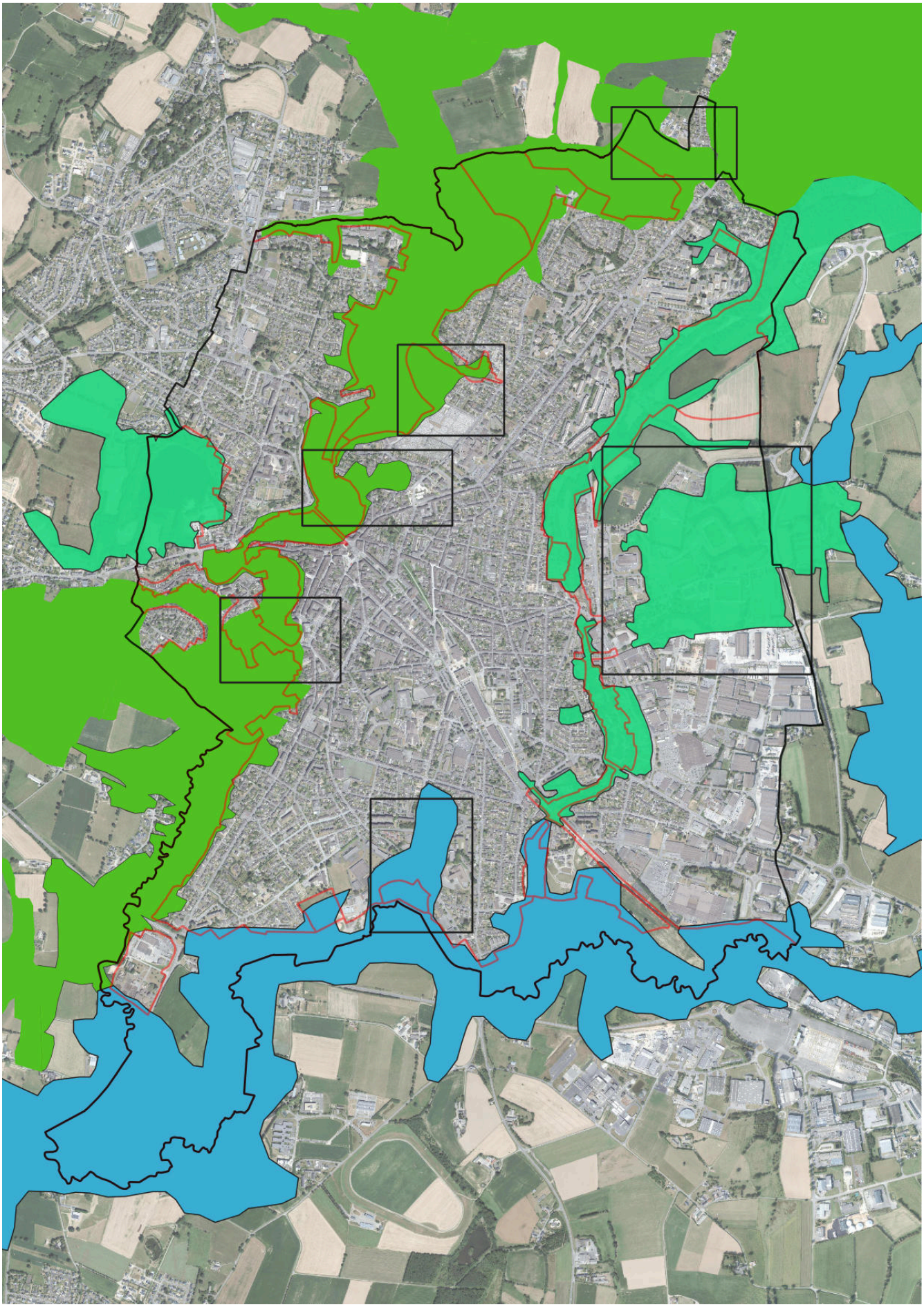
Ces principes répondent aux orientations thématiques ou territorialisés déterminées dans le SRCE, qui identifie les différentes vallées comme les principaux réservoirs et corridors de biodiversité de la commune.

Justification des orientations de protection de la TVB au regard des enjeux identifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement (Dervenn) :

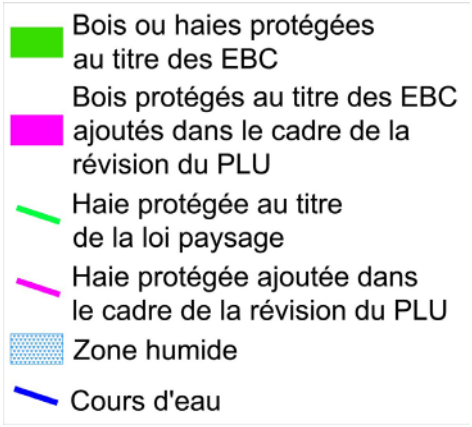
La superposition de la carte des trames verte et bleue du diagnostic environnemental et des zones non constructibles du PLU (zones naturelles et agricoles) démontre la préservation d'une très grande majorité de ces espaces naturels en zones inconstructibles.



Une demi-douzaine de sites identifiés au titre de la trame verte et bleue ne sont toutefois pas classés en zones naturelles. Ces sites sont analysés dans le détail par la suite.

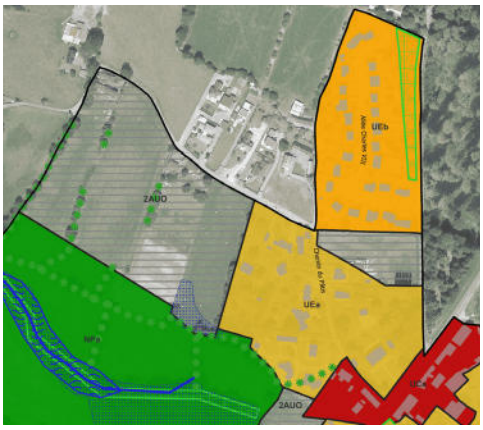


Pour chaque site, une carte présente le zonage appliqué dans le cadre du PLU, c'est à dire le classement des terrains (zones U, AU ou N) réglementant les droits à construire, mais aussi les différentes mesures de protection prises pour préserver la trame verte (EBC ou loi paysage) et la trame bleue. Pour la trame verte, la cartographie indique les évolutions apportées par rapport à l'ancien PLU.



- secteur 1 :





Cette continuité naturelle entre la vallée du Nançon et la Forêt de Fougères est occupée par un espace déjà urbanisé d'une douzaine d'habitations classé en zone UEa, et par un espace de projet classé en zones à urbaniser (AU). Ce secteur de développement est encadré par des OAP qui imposent notamment de protéger les haies bocagères existantes. La protection de ces dernières est d'ailleurs accrue dans les nouvelles OAP, afin de renforcer les liens écologiques entre la vallée du Nançon et la forêt (cf carte d'enjeu ci-dessous). Enfin, le cours d'eau au sud qui rejoint le Nançon est protégé par une zone N qui est étendue par rapport au PLU précédent.



- secteur 2 :





Ce secteur est composé d'une zone UEb en partie basse qui est occupée par un lotissement en cours d'urbanisation. Les deux terrains en surplomb sont occupés par un espace de fourrés (friche agricole sur un terrain qui n'est plus exploité depuis une dizaine d'années, jardins familiaux jusqu'en 2009), et une parcelle cultivée. Le terrain en friche est classé en zone UEb dans le PLU pour accueillir un futur projet d'habitat, encadré par des OAP qui visent à préserver et à renforcer la trame paysagère en périphérie de l'opération. Le terrain le plus haut est réservé pour accueillir une extension du cimetière voisin.

Au nord de ces parcelles, un petit cours d'eau rejoignant le Nançon est classé en partie en zone naturelle, mais aussi en zone urbaine pour sa partie amont, qui est accompagnée de zones humides. Cet espace correspond aux bassins tampons des lotissements positionnés en surplomb, il ne sera donc pas urbanisé ni réaménagé dans le futur, sans risque d'atteinte au cours d'eau. Une partie du site est de plus protégée au titre des ZH.

- sec





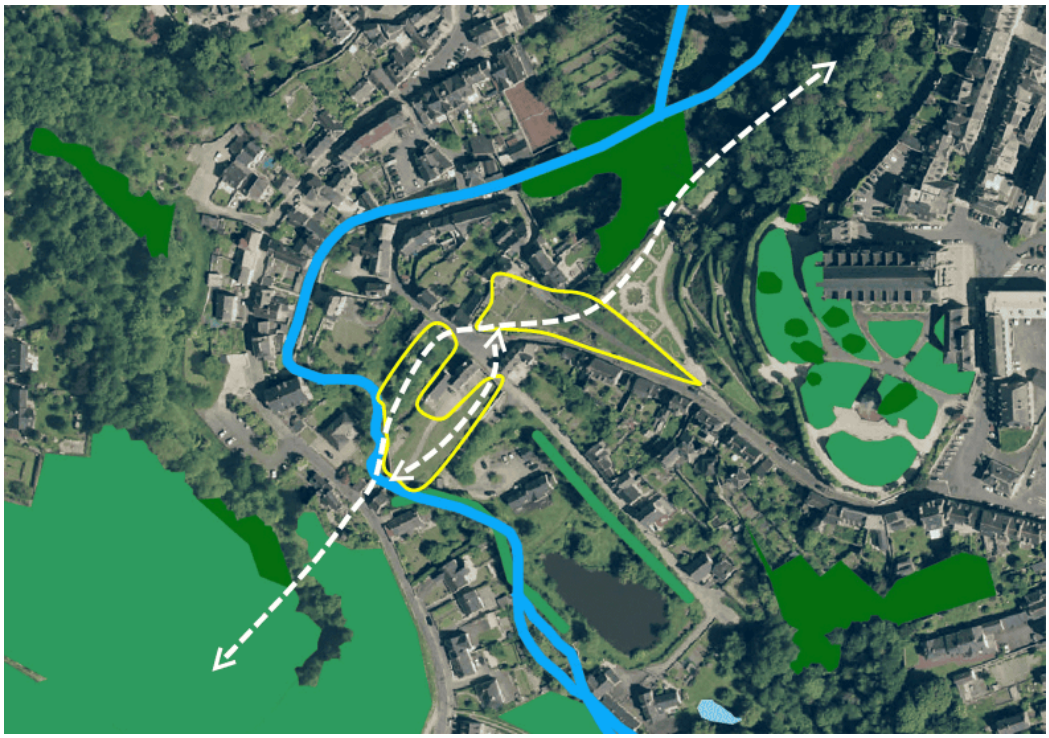
Cette excroissance de la trame verte englobe des espaces intégralement urbanisés et classés en zone constructibles à l'ancien PLU comme au nouveau PLU. L'inscription de cet espace dans la trame verte et bleue se justifie par la présence d'un vaste parc non urbanisé sur le terrain des Urbanistes et par la présence de jardins boisés en rive nord de la rue du Parc.

- s

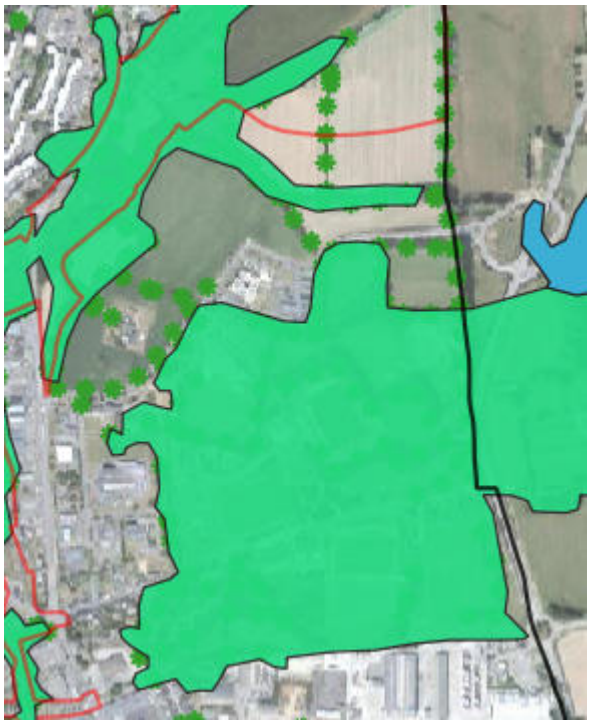




Cet espace se situe au croisement entre la vallée du Nançon et l'aire urbanisée de Fougères. Le ruisseau passe en effet au pied de la ville-haute et traverse un espace urbanisé autour des rues de Savigny et des Vallées. Le PLU conserve les droits à construire existants à l'ancien PLU (maintien de la zone UCa(z)), sans étendre le périmètre de la zone constructible. Il maintient aussi la règle imposant un retrait minimum de 10 mètres le long des cours d'eau pour l'implantation de nouvelles constructions. Enfin, il étend le périmètre de l'EBC au nord, et ajoute deux haies protégées au sud pour conforter la continuité de la trame verte. Le PLU ne porte donc pas d'atteintes particulières au fonctionnement écologique de la vallée du Nançon, sur un espace où la continuité écologique est déjà interrompue.



- secteur 5 :

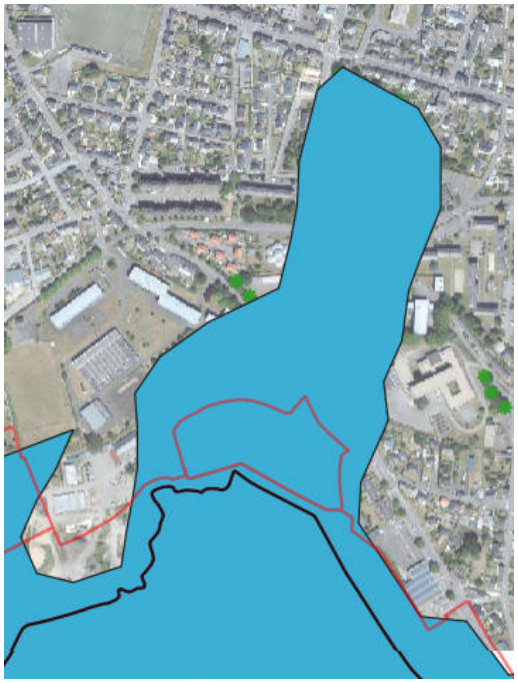


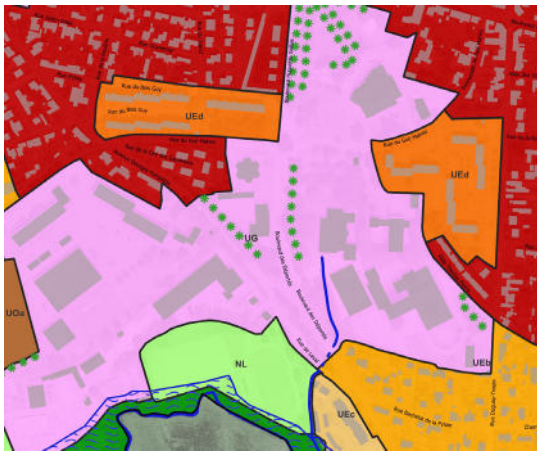


La partie nord de ce site correspond à la vallée du Groslay dont la trame verte déborde sur les espaces agricoles de Paron, en suivant la trame bocagère existante, notamment le long du GR 34. Une partie de cette trame verte est classée en zone d'urbanisation future, le PLU détermine donc dans ses OAP des mesures de protection spécifiques de la trame verte pour préserver ces continuités naturelles.

La partie sud est un vaste secteur de 4 ha qui englobe le site d'équipements publics et collectifs de Paron, doté des équipements suivants : vaste complexe sportif, piscine, EHPAD, camping municipal... Cet espace est classé en zone UG au PLU (zone spécifiquement dédiée aux équipements collectifs). Ce site est faiblement urbanisé, et doté de vastes espaces verts (6 terrains de football, aires de jeu...). Il est aussi parcouru par une trame verte relativement dense, notamment sur la partie nord autour des terrains de football. Cette faible densité bâtie explique son intégration dans la trame verte. Le nouveau PLU conserve le zonage UG, ce qui affirme le maintien de la vocation d'équipements collectifs du secteur. Il renforce aussi la protection de la trame verte en identifiant et en protégeant plusieurs haies existantes, notamment sur le site du camping municipal, en complément des protections déjà existantes dans l'ancien PLU. Le camping est aussi concerné par une vaste zone humide où le PLU interdit toute constructibilité.

- secteur 6 :

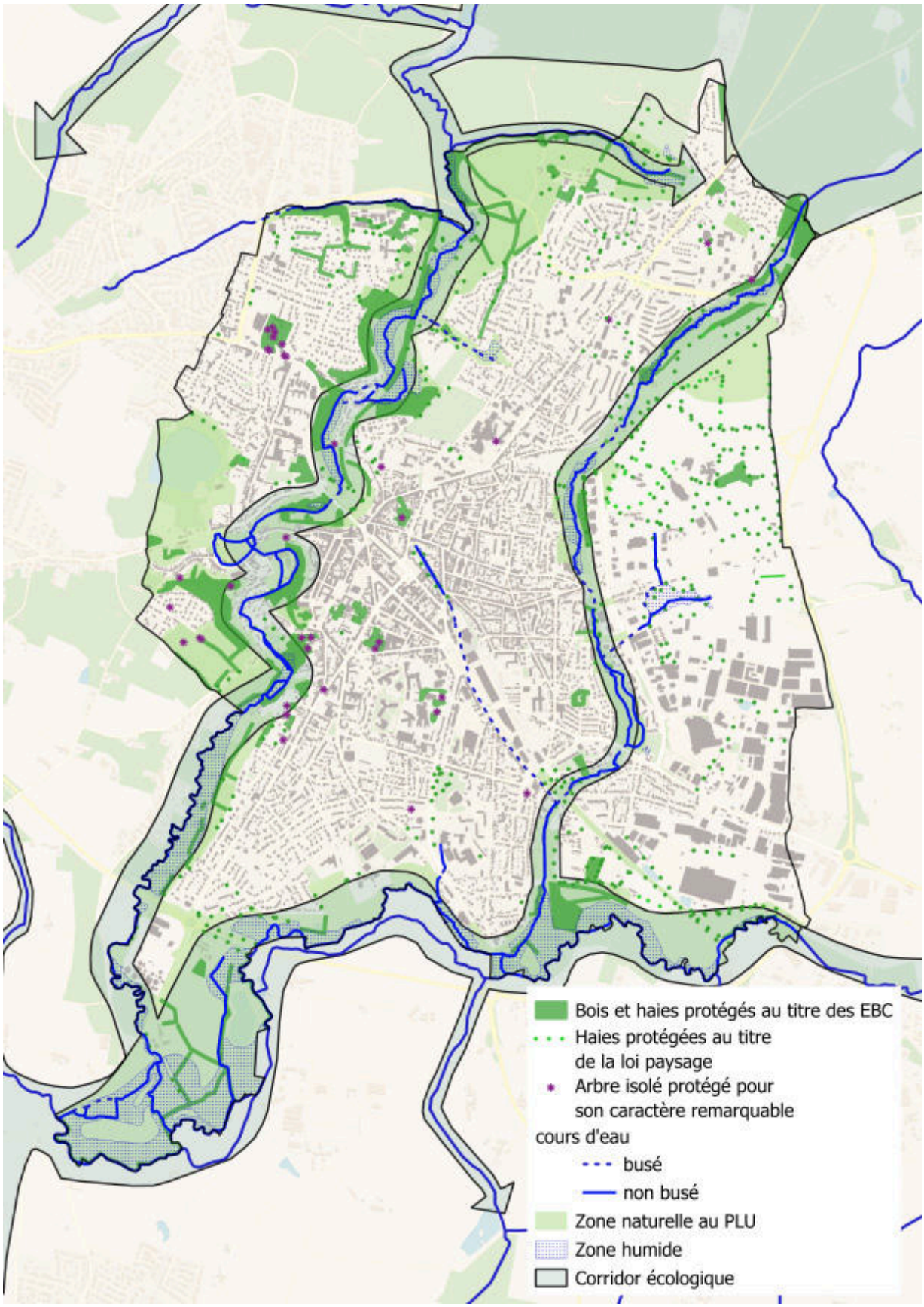




Cet espace correspond à un prolongement de la trame bleue de la vallée du Couesnon à l'intérieur de la ville. Cette identification s'explique par une densité urbaine relativement faible liée à la nature de ce secteur d'équipements publics, et à la présence d'une trame verte conséquente, notamment le long du boulevard des Déportés puis du boulevard Huguette Gallais. Le PLU conserve le zonage UG qui permet de maîtriser l'urbanisation de cet espace, et complète la trame réglementaire protectrice des arbres par l'ajout d'une dizaine de haies protégées.

Synthèse sur la prise en compte des continuités naturelles dans le PLU :

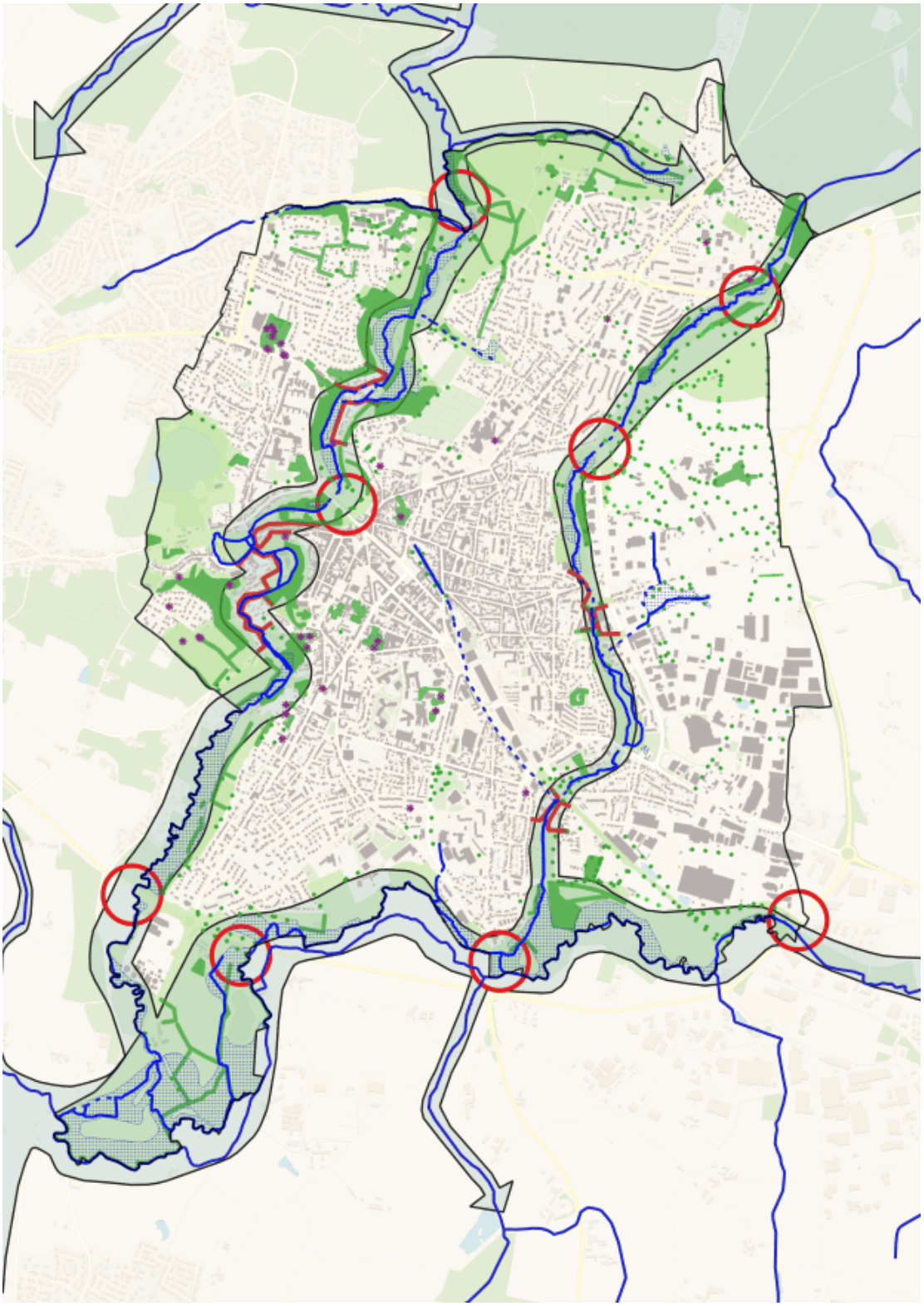
Les zones naturelles inscrites dans le PLU préserve les 3 corridors naturels qui traversent la commune le long des 3 cours d'eau principaux. Les deux vallées du Nançon et du Groslay constituent deux corridors nord-sud qui connectent la vallée du Couesnon au sud à la forêt de Fougères au nord. Ces corridors principaux se prolongent sur les communes voisines le long de cours d'eau secondaires. La trame bleue et verte au sein de ces corridors est protégée par des outils réglementaires spécifiques (zones humides et EBC).



Carte de superposition des corridors écologiques et des secteurs de projet

Ruptures ou rétrécissement des corridors écologiques :

Des ruptures écologiques ont été identifiées au stade du diagnostic du PLU. Elles sont très majoritairement liées à la traversée de ces corridors par des routiers structurants de la commune (rocade de Fougères principalement, mais aussi boulevards urbains Jacques Faucheux et Groslay). L'amélioration des continuités écologiques sur ces ouvrages passe par des aménagements spécifiques des franchissements des cours d'eau, ce qui ne relève pas directement des actions du PLU.

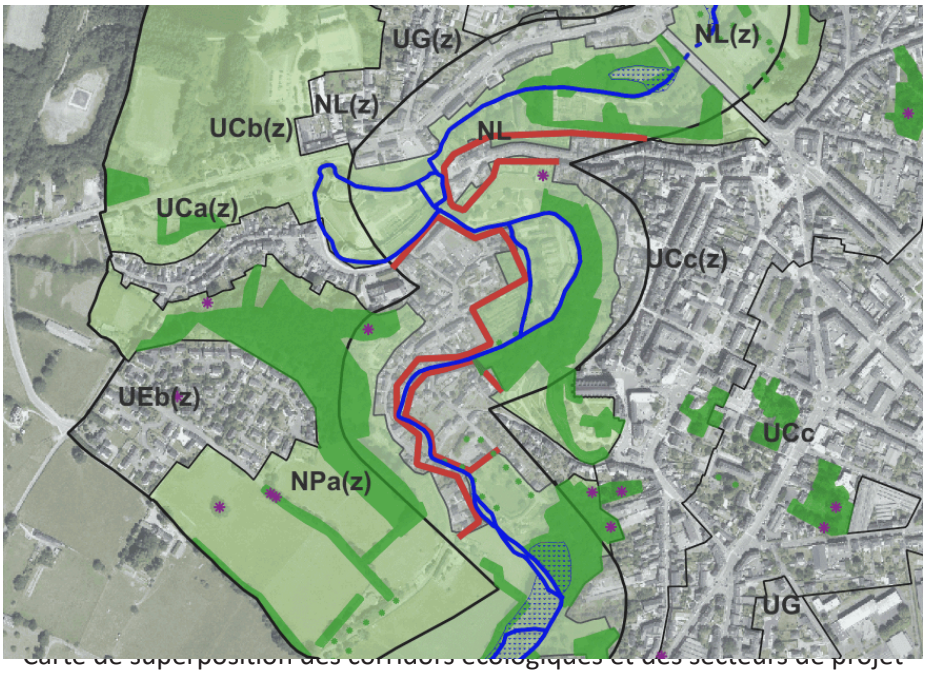


Des points de rétrécissement des corridors naturels sont aussi identifiés sur la carte, liés à la présence de zones urbanisées qui arrivent parfois au contact direct du cours d'eau. C'est le cas pour les vallées du Nançon et du Groslay en quelques points :

- vallée du Nançon :

Le premier secteur correspond aux espaces urbanisés bordant le Nançon entre les sites du château et de la Haute-Ville. Ces espaces sont urbanisés de longue date, le PLU conserve des zones naturelles pour éviter toute extension urbaine élargissant cet espace de rupture.

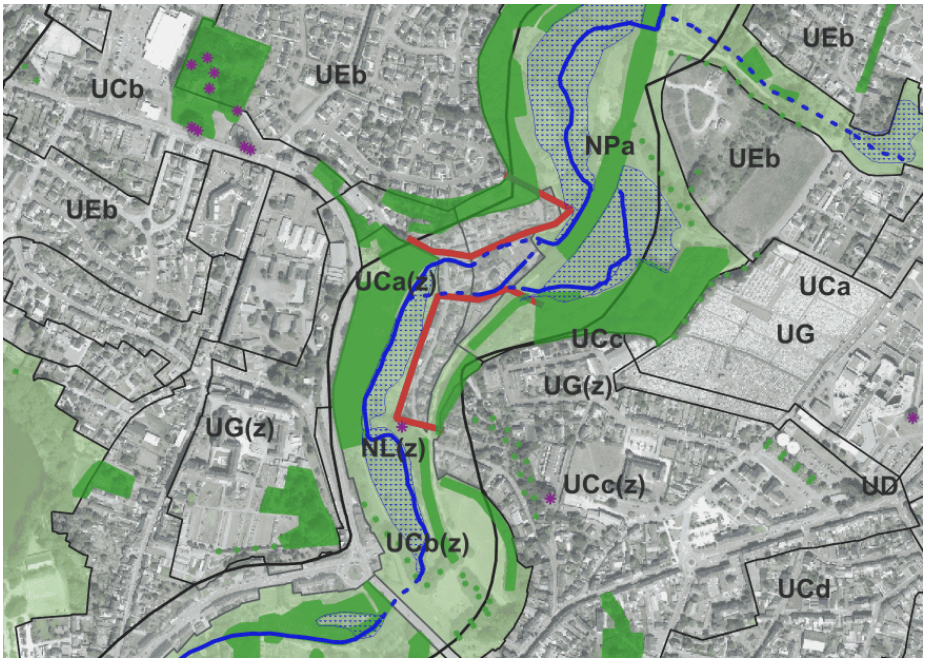




Carte de superposition des corridors écologiques et des secteurs de projet

Le deuxième secteur se situe le long de la rue du Guélandry. Le ruisseau du Nançon se divise en deux cours d'eau qui traversent des espaces urbanisés. En amont et en aval, les espaces boisés et les zones humides sont protégées dans le PLU.

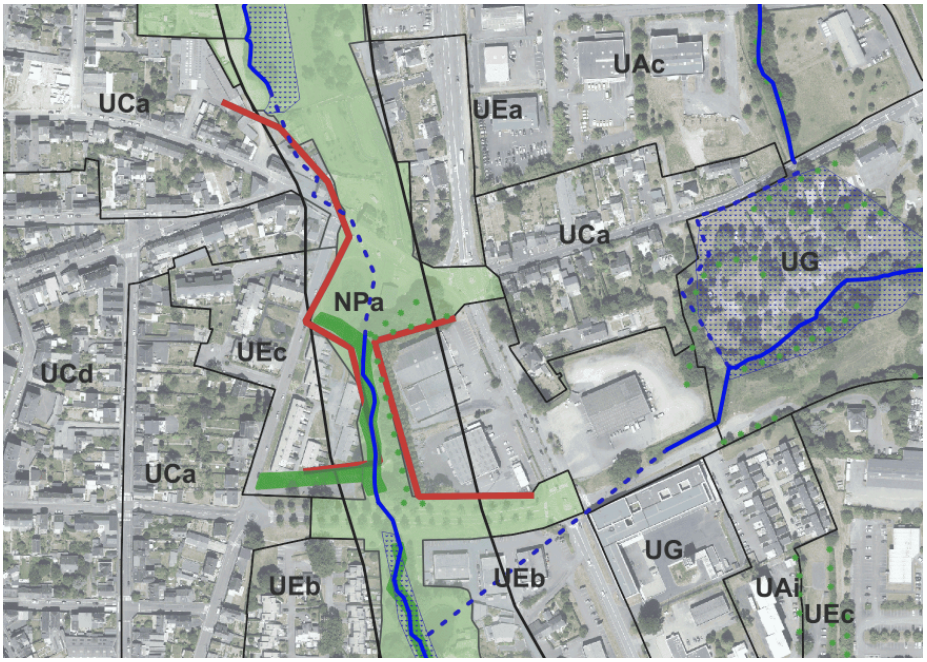




- vallée du Groslay:

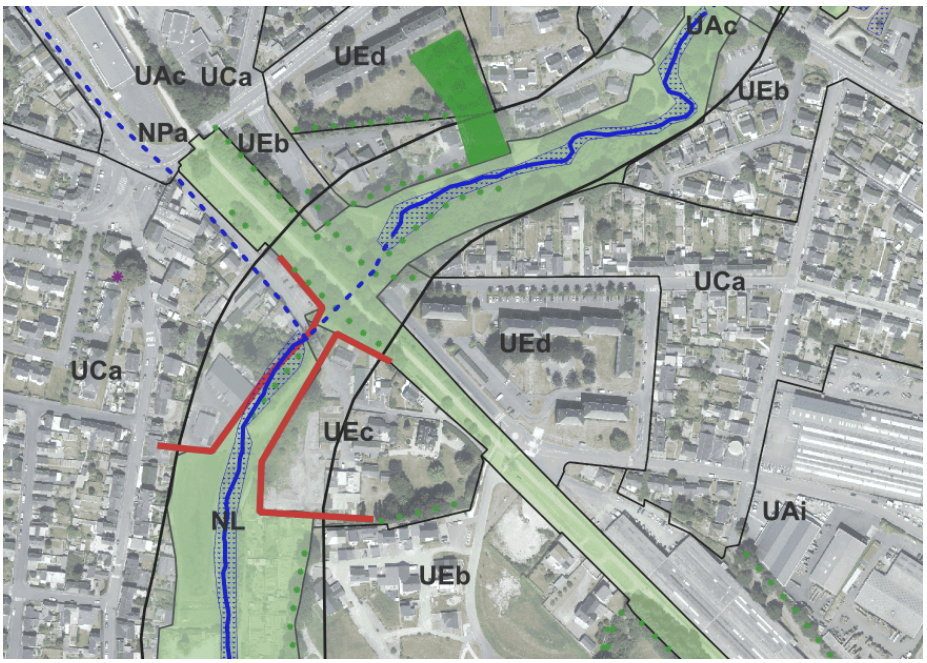
Le premier secteur correspond aux espaces urbanisés bordant le boulevard de Groslay au niveau du débouché de la rue Kléber. Ces espaces sont occupés par des entreprises qui arrivent à proximité immédiate du cours d'eau.





Le deuxième secteur correspond à une rupture plus ponctuelle du corridor, au niveau du passage du Chemin Bertin, parallèle à la voie verte. Ici encore, les espaces urbanisés arrivent à proximité immédiate du cours d'eau.



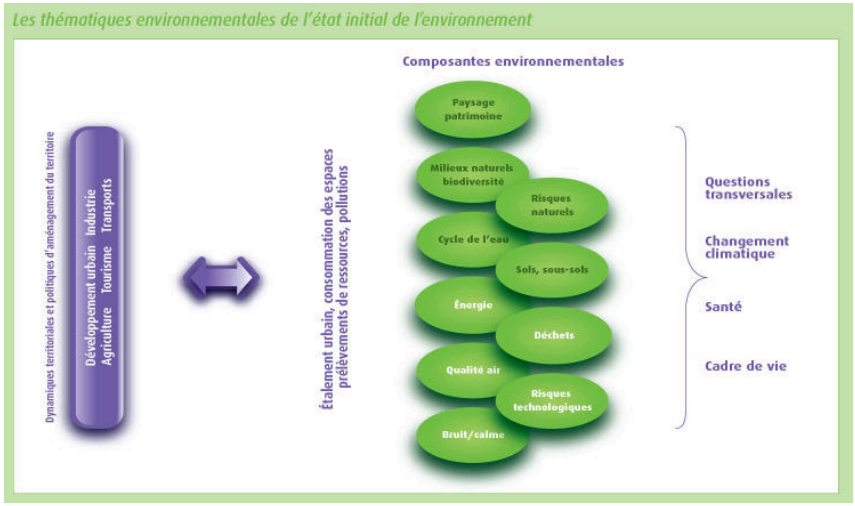


4. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, notamment le site Natura 2000 et sur les milieux naturels et agricoles, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées :

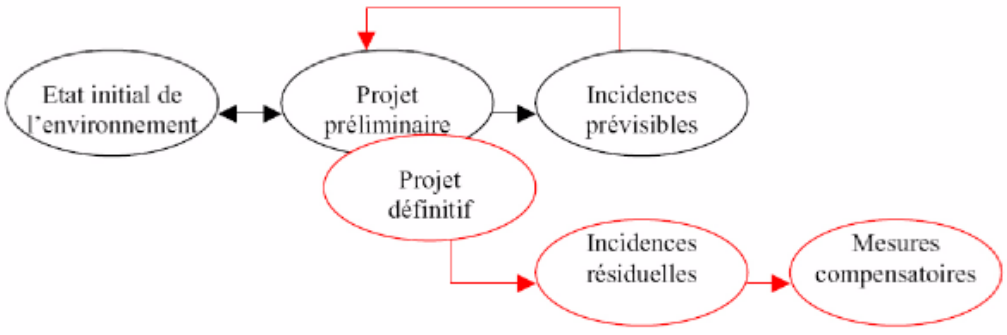
4.1. Méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale du PLU de Fougères :

L'évaluation environnementale du PLU s'appuie sur le **guide publié en 2011, et notamment sur les composantes environnementales identifiées dans ce document.**





La conception de l'évaluation environnementale du PLU se déroule en plusieurs étapes (cf schéma ci-dessous) :



SCOTERS - Evaluation environnementale
28 septembre 2005 - DGUHC ADEUS

Dans un premier temps, il s'agit de mettre en évidence les incidences prévisibles du projet préliminaire, c'est à dire l'impact du prolongement du développement urbain inscrit dans l'ancien PLU Ce projet est donc un scénario "au fil de l'eau".

Dans un second temps il s'agit de présenter le projet définitif proposé par le PLU. Ce projet s'est construit notamment en réponse aux incidences négatives mises en évidence dans la première partie concernant l'application de l'ancien PLU. A ce titre il convient de préciser que le nouveau projet peut être proposé pour des raisons autres qu'environnementales. Des motifs tels que la recherche d'une meilleure adéquation du projet avec

les objectifs et enjeux à caractères urbains, démographiques, économiques, infrastructurels peuvent conduire en effet à l'évolution notable ou bien marginale du projet préliminaire. Ces évolutions feront l'objet du même processus d'évaluation.

Dans un troisième temps, au terme de la définition progressive du projet,

- Seront cernées les incidences résiduelles du projet sur l'environnement,

- Seront élaborées les mesures de réduction et de compensation de ces incidences. Ces mesures peuvent être de deux ordres :

  - Mesures réglementaires : limitation des droits à construire, des motifs de construction ou d'usage des sols, protection d'éléments singuliers du paysage au titre des EBC ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, délimitation du zonage....

  - Mise en place de projets : restauration d'espaces sensibles altérés, transfert en zone naturelle de zones initialement classées en zones urbaines ou à urbaniser, plantation....

Le présent chapitre consiste donc à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir l'application de l'ancien PLU. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les modalités actuelles du développement urbain sur les bases de l'ancien PLU, qui offre encore de nombreuses possibilités de développement notamment par extension d'urbanisation.

Sur chaque thème étudié, l'évaluation environnementale détermine un Impact potentiel initial, des mesures d'évitements, des mesures de réduction et des mesures de compensation

Un tableau de synthèse en fin de chapitre définit des indicateurs de suivi selon les thèmes abordés, permettant à la collectivité de mesurer l'efficacité des dispositions prises en matière de préservation de l'environnement.

4.2. Cadrage de l'évaluation environnementale par l'avis de la MRAE :

Suite à la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du plan local d'urbanisme de Fougères, reçue de la commune de Fougères le 11 septembre 2019, la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) Bretagne **a soumis la procédure de révision du PLU de Fougères à la réalisation d'une évaluation environnementale par un courrier en date du 08 novembre 2019,** en justifiant cette décision par les considérant suivants :

Considérant que la révision générale du plan local d'urbanisme de Fougères :

- vise à définir un projet d'aménagement et de développement durable pour l'ensemble du territoire communal et pour les 10 prochaines années ;

- conduira à déterminer, sur ce périmètre, les usages de l'espace et les conditions pour maîtriser l'incidence de ces usages sur l'environnement ;

- doit contribuer à mettre en œuvre les orientations et objectifs définis à une échelle plus large, au moins intercommunale ;

Considérant les caractéristiques de Fougères :

- commune de 1047 hectares, membre de Fougères Agglomération et faisant partie du territoire du schéma de cohérence territorial du pays de Fougères ;

- une population de 20 194 habitants en 2016, et une croissance démographique de 0,4 %/an sur la période 2011/2016, essentiellement due au solde migratoire ;

- un parc de logements comprenant 11 934 logements en 2016, dont près de 10,9 % étaient vacants ;

- présentant sur son territoire un site classé, un site patrimonial remarquable et divers monuments historiques ;

- un territoire à caractère principalement urbanisé, mais disposant de quelques espaces agro-périphériques;

- présentant diverses continuités écologiques dont la vallée du Couesnon, la vallée du Nançon et la vallée du Groslay ;

Considérant les caractéristiques du plan, en particulier :

- un rythme de croissance envisagé de 0,92 %/an, largement supérieur à la tendance actuelle, pour atteindre une population de 22 097 habitants ;

- un objectif affiché de 1300 nouveaux logements soit une augmentation du parc de logements de près 10,9 %;

- une consommation d'espace liée à l'extension urbaine d'environ 26 hectares de secteurs à vocation agricole ou naturelle ;

***Considérant que** l'augmentation de population prévue nécessite notamment de porter une attention particulière aux thématiques de la ressource en eau, de la gestion des eaux usées et pluviales, des mobilités, des continuités écologiques… ;*

***Considérant par ailleurs que** le plan local d'urbanisme doit tendre vers l'objectif de « zéro artificialisation nette », tel que fixé par le plan biodiversité publiée en juillet 2018 ;*

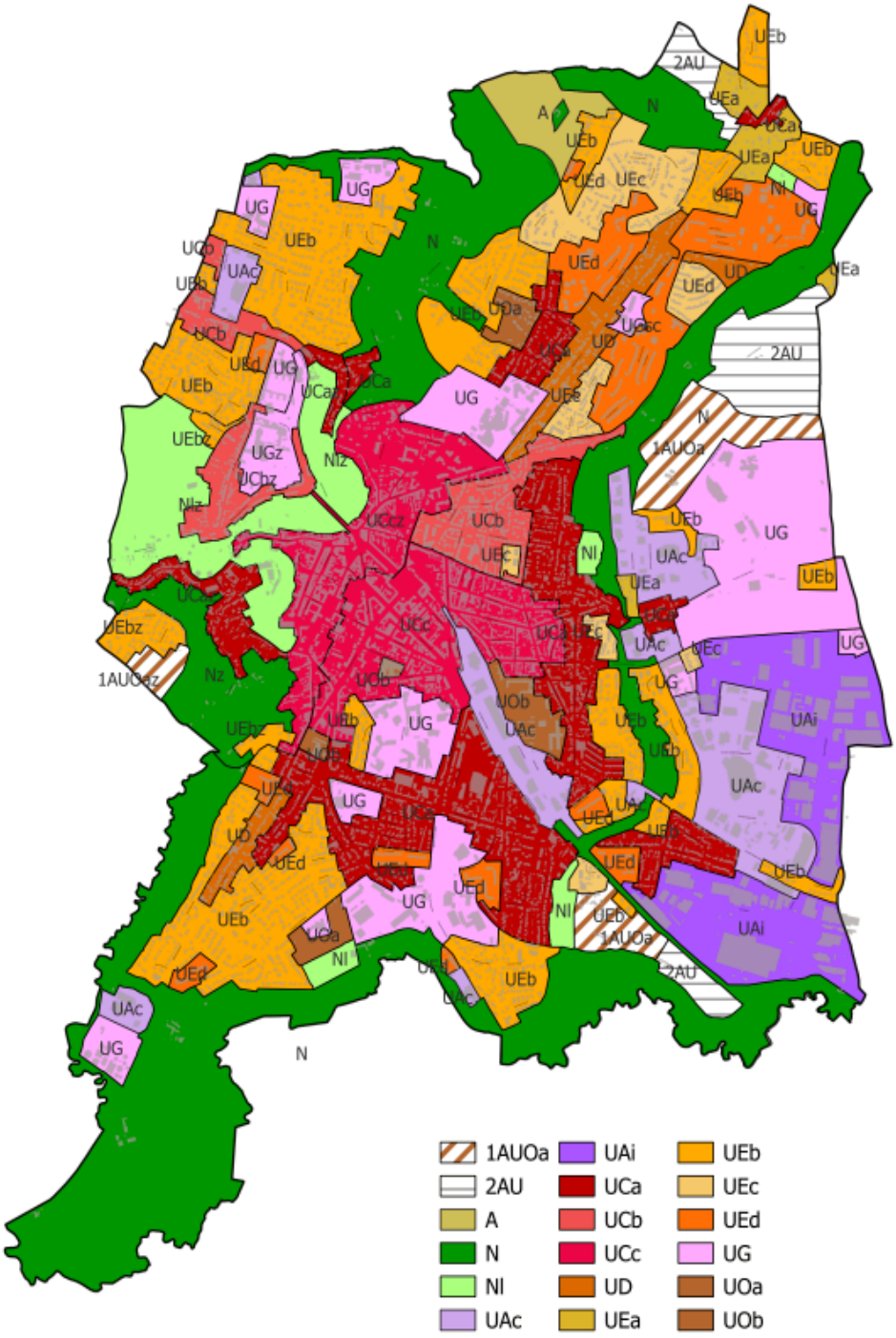
***Considérant qu'**au regard de ces enjeux, les différents scénarios d'évolution envisageables doivent être étudiés de façon à définir un projet de PLU qui prenne en compte au mieux les caractéristiques du territoire et les exigences de protection de l'environnement, dans une perspective de développement durable, y compris à l'échelle intercommunale ;*

Ces différents enjeux sont pris en compte dans l'évaluation qui suit.

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

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

L'analyse du plan de zonage de ce PLU permet de comprendre le projet de développement urbain porté par ce document d'urbanisme.



Zonage de l'ancien PLU servant de scénario de référence

Ce sont les options de développement inscrites à l'ancien PLU qui vont servir de base à la formulation d'un projet urbain préliminaire pour cette évaluation environnementale. Ce projet préliminaire conserve donc les mêmes options en termes de développement spatial et les mêmes caractéristiques réglementaires.

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

L'ancien PLU a construit son projet de développement en s'appuyant sur les objectifs du PLH de l'époque (rythme moyen de production d'environ 110 logements neufs par an), soit la recherche de plus d'un millier de logements sur la décennie pour Fougères. Dans le chapitre de justification du projet dans le rapport de présentation, il est évoqué la construction de 1300 à 1500 logements sur une période de 10 à 15 ans.

L'ancien PLU avait précisément intégré **51,4 hectares** de zones d'urbanisation future en extension urbaine (zones 1AU et 2AU). Depuis 2011, seulement 9,2 % ont déjà fait l'objet d'une urbanisation (3,9 ha correspondant à la première tranche du lotissement sur la Placardière et 1,3 ha correspondant à la deuxième tranche), le potentiel restant s'élève donc à **46,2 ha** en zone AU.

A ce potentiel restant s'ajoutent 8,56 ha de terrains libres classés en zone U, au sein du tissu urbanisé ou bien en extension urbaine, dont 5,04 ha en extensions urbaine uniquement:

Il reste donc 51,2 hectares de secteurs non urbanisés disponibles en extension urbaine, dont 45,2 ha destinés à des opérations d'habitat et 6,04 ha pour des équipements collectifs.

Au-delà des superficies potentiellement urbanisables, il convient aussi d'analyser le type d'urbanisme pouvant être produit sur la base du projet du PLU. L'ancien PLU ne définit des OAP que sur les secteurs destinés à une urbanisation à court terme, à savoir les sites de Paron et de la Vigne, et la première tranche de celui de la Placardière. Les zones 2AU de la Forairie et de la Placardière n'en possèdent donc pas.

Même si les opérations ont tendance à se densifier, la collectivité n'aurait donc pas les outils nécessaires dans son PLU pour pleinement maîtriser le développement urbain au sein de son enveloppe urbaine, et notamment sur les espaces classés en zone AU en périphérie de la ville. En appliquant le ratio de 23,3 logements/ha (ratio moyen observé dans les opérations de logements sur Fougères depuis 12 ans) sur les 45,2 ha de foncier encore disponibles en extension urbaine en zone AU, la consommation de l'ensemble de ces réserves foncières permettrait la production de 1050 logements.

Enfin, la production globale de logements doit être analysée selon l'équilibre entre extension d'urbanisation et renouvellement urbain. L'ancien PLU offre différentes réglementations variables selon les zones urbaines,

- les zones UC et UD permettent une densification satisfaisante dans le centre-ville et sur sa périphérie, en imposant des implantations proches de la rue et en autorisant des hauteurs importantes. Ce règlement semble toutefois trop permissif sur certains quartiers, risquant ainsi de porter atteinte à leur qualité paysagère et urbaine. C'est notamment le cas sur le quartier de Bonabry, où des hauteurs allant jusqu'à 18 m sont autorisées.

- les zones UE sont plus restrictives en termes de droit à construire, leur réglementation favorise le modèle pavillonnaire qui peut s'avérer consommateur d'espace, et pas toujours adapté aux objectifs de développement d'une urbanisation respectant les principes du bioclimatisme.

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

Fougères est seulement concerné par le risque d'inondation, identifié sur presque toute la longueur des trois cours d'eau qui traversent le territoire communal. Ces secteurs de risque concernent principalement des espaces non urbanisés, mais aussi des secteurs urbains relativement denses sur deux sites principaux. Le quartier historique situé au pied de la Haute-ville, en dessous du jardin public, mais aussi un îlot urbain ancien implanté dans un autre méandre du Nançon, le long de la rue du Guélandry.

L'ancien PLU de Fougères assure une prise en compte satisfaisante du risque d'inondation, par le classement en zone naturelle d'une très grande majorité de ces espaces sensibles, et par l'application d'une réglementation spécifique limitant les potentialités de constructions aux seules extensions des constructions existantes.

La nouvelle règle proposée dans le PLU en matière d'assainissement des eaux pluviales, et qui s'applique à

l'ensemble des zones est la suivante :

Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent.

Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

Cette nouvelle rédaction entend favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la source, ouvrir (de manière encadrée) la récupération des eaux pluviales, limiter le recours systématique aux bassins tampons, et ainsi affaiblir le ruissellement des eaux pluviales.

*** Impacts sur les milieux naturels, biodiversité et paysages**

La prise en compte des espaces naturels est assez protectrice dans l'ancien PLU, délimitant une grande part des espaces naturels de la commune en espace naturel non constructible (zone N ou NL). Ces zones naturelles suivent les trois vallées de la commune, dont celles du Nançon et celle du Groslay qui traversent les espaces urbanisés. Ces zones naturelles permettent donc de conserver des continuités naturelles au sein de la ville, maintenant une perméabilité écologique entre la vallée du Couesnon au sud et la forêt de Fougères au nord. Le PLU intègre aussi des dispositions spécifiques de protection des trames vertes et bleues :

- trame bleue : protection des zones humides par une trame réglementaire spécifique, et retrait des constructions nouvelles par rapport au cours d'eau dans les zones constructibles.

- trame verte : protection des principaux boisements en zone naturelle mais aussi en zone urbaine (classement en EBC sur 59 boisements, soit 24 ha), et protection du réseau de haies au titre des EBC (55 haies) ou bien de la loi paysage (148 haies).

Le paysage naturel fait déjà l'objet d'une prise en compte spécifique sur le site du SPR autour du château (ancienne ZPPAUP), dont les principales dispositions protectrices sont retraduites dans le règlement des zones N(z) et NL(z).

La situation est différente pour le paysage urbain et le patrimoine architectural. Le SPR est un outil protecteur efficace sur le site du château et sa périphérie, mais le PLU ne possède pas d'outils réglementaires spécifiques pour permettre une protection du patrimoine architectural de la ville hors du SPR. De plus, son règlement détermine des règles de constructibilité parfois trop importantes sur certains quartiers, pouvant les dénaturer par des gabarits hors norme ou bien par une densification diffuse et mal maîtrisée. C'est par exemple le cas du quartier de Bonabry principalement composé de maisons de ville, où le règlement UCc autorise des constructions d'immeubles jusqu'à 18 m de hauteurs, comme le long des principaux boulevards du centre-ville.

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

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

1. Adapter le plan de circulation :

Le PADD retranscrit les objectifs suivants : favoriser un partage équitable de l'espace public entre les différents modes de déplacement, créer une zone de circulation apaisée dans le périmètre centre-ville, tenir compte du nouveau circuit de transport urbain pour favoriser la qualité de la desserte et le développement du commerce.

Les moyens mis en œuvre pour répondre à ces objectifs sont la création d'emplacements réservés sur les voies à aménager afin d'améliorer la circulation, et le renforcement de la place du vélo dans la ville (pistes cyclables en site propre, stationnement vélos, sécurisation et continuité de parcours),.

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

Ces dispositions du PADD concernent principalement les modalités de gestion du stationnement (capacités des parkings, maîtrise de la durée du stationnement), signalétique et traitement paysager de la voirie.

3. Renforcer l'armature piétonne et cyclable

Pour favoriser ces modes doux, plusieurs orientations sont données dans le PADD :

- organiser une trame piétonne à l'échelle de la ville.

- hiérarchiser ce réseau, en assurer la lisibilité. Ce réseau s'appuie sur des axes structurants qu'il faut mettre en valeur, signaliser, nommer et rendre lisibles (référence au projet d'ouverture piétonne du tunnel SNCF aujourd'hui réalisé).

- prolonger ce réseau dans la traversée du centre-ville (partager la rue)

- sécuriser le réseau notamment dans les intersections avec les voies circulées.

- envisager la mise en place d'un plan de pistes cyclables à l'échelle du territoire communal, connecté aux communes voisines mais aussi à la forêt ;

Le moyens mis en œuvre pour répondre à ces objectifs sont : création d'emplacements réservés, mise en place de continuité cycliste avec les communes voisines, création de zones de circulation apaisée.

Ces différentes orientations permettent effectivement de favoriser un usage alternatif à la voiture individuelle pour les déplacements internes à la ville, voire depuis les communes voisines. Pour autant certaines interrogations demeurent. L'ancien PLU ne détermine pas d'objectifs précis en matière de production de logements par processus de renouvellement urbain ou de densification. Les zones de développement en extension de la ville sont donc dimensionnées pour répondre à l'ensemble des besoins de logements, d'où un éloignement de ces nouveaux quartiers par rapport au centre-ville mais aussi aux secteurs de commerces ou d'équipements. Les secteurs de projets inscrits à l'ancien PLU sont toutefois en majorité bien connectés au réseau de bus, qui dessert notamment le projet majeur sur le site du Paron. Seul le site de la Vigne n'est pas à proximité immédiate d'une ligne de bus.

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

Dans un document de planification urbaine, les facteurs influençant la qualité de l'air et les consommations énergétiques sont liés aux modalités d'accueil de nouveaux habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination ou construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités économiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui leurs sont liés.

Les points précédents ont permis de mesurer l'importance des futurs projets potentiels, et le relatif éloignement de certains par rapport au cœur de ville ou bien au réseau de transport collectif. Cet éloignement plus important aura des répercutions en matière de circulation automobile, et donc de pollution générée.

*** Ressource en eau :**

Le projet de développement porté par le PLU et notamment son règlement ne fixe pas de mesures suffisamment fortes en matière de limitation de l'étalement urbain, ce qui aura des incidences sur le ruissellement des eaux pluviales et sur la qualité des eaux de surfaces. Le règlement ne fixe pas de règles normées permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.

Concernant la préservation du réseau hydrographique, sa prise en compte dans le PLU a été détaillée dans le chapitre précédent (prise en compte des zones humides, zones naturelles de protection des cours d'eau).

Enfin, le développement en périphérie de la ville induit par le PLU va nécessiter de prolonger les réseaux d'assainissement, dont le coût doit être supporté par la collectivité.

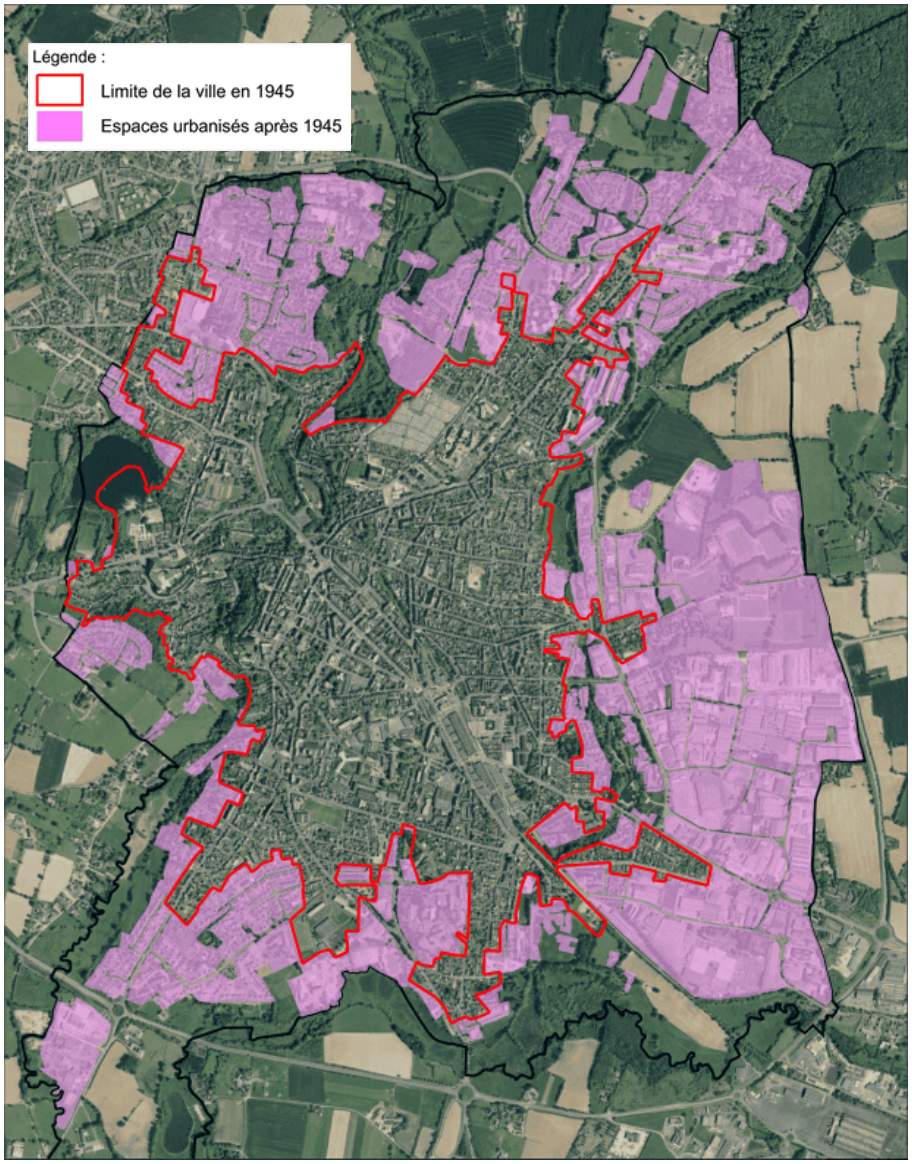
4.4. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement

4.4.1. La consommation de l'espace

4.4.1.1 Enjeux communaux et objectifs du PLU

La commune de Fougères a connu une croissance urbaine importante au cours de la moitié du 20ème siècle, induisant une extension de son enveloppe urbaine relativement importante avec la construction des quartiers de la Forairie, des Cotterets, de Montaubert, de Chattière-Ine, d'Orières.

Cette croissance urbaine a pris différentes formes pour répondre aux besoins de construction de logements mais aussi de développement de l'activité économique en périphérie de la ville. La partie est de Fougères (quartiers de Paron et d'Orières-Ecartelée), occupée par des activités économiques ou des équipements collectifs, représente environ la moitié de ces extensions urbaines réalisées depuis 1945.



De 2011 à 2021, l'analyse de la consommation foncière montre la consommation de 13,9 ha principalement pour de l'habitat.

A ce jour il existe encore **45,2 hectares** de secteurs non urbanisés zonés en 1AU ou 2AU, exclusivement destinées à des opérations d'habitat, auxquels s'ajoutent **2,05 ha en zone U**. Pour les équipements collectifs, le foncier disponible s'élève à **6,51 ha en zone U** (5,04 ha en extension et 1,47 ha en densification) et **1 ha** en 1AU.

Scénario tendanciel : La commune a consommé une superficie foncière relativement basse ces 15 dernières années, du fait d'une attractivité relativement limitée du territoire, d'une disponibilité foncière importante sur les communes voisines et d'une offre facilement mobilisable en densification urbaine.

L'attractivité retrouvée ces dernières années par la ville de Fougères devrait se prolonger du fait des politiques publiques mises en œuvre (entrée en vigueur du nouveau PLH et du nouveau SCOT, programme « Action coeur de Ville »). Ce nouveau dynamisme démographique risque d'induire un développement urbain important sur la périphérie de la ville, sur des terrains en extension urbaine plus facilement mobilisable que le foncier déjà urbanisé au sein de la ville.

L'ancien PLU intègre un objectif de production de 1300 à 1500 logements sur une période de 10 à 15 ans. Les zones de développement en périphérie de l'agglomération permettent de réaliser un potentiel estimé 1050 logements (45,2 ha avec une densité moyenne de 23,3 logements/ha). Ces terrains en extension représentent donc environ 80 % des besoins en logements.

Il reste donc précisément 51,2 hectares de secteurs non urbanisés disponibles en extension urbaine, dont 45,2 ha destinés à des opérations d'habitat et 6,04 ha pour des équipements collectifs.

Rappel des orientations du PLU

Le PLU inscrit un développement affirmant une p**olitique active en matière de gestion économe de l'espace avec:**

1. La préservation du cadre de vie et du patrimoine urbain et naturel. Le nécessaire processus de renouvellement urbain ne doit pas se faire au détriment du patrimoine de Fougères. Le PLU conserve globalement l'ancienne réglementation qui permet une densification maîtrisée de la ville, mais se dote en plus d'un inventaire précis et hiérarchisé de son patrimoine bâti pour assurer sa préservation hors des espaces déjà couvert par le SPR.

2. Un développement équilibré de l'agglomération en optant pour une utilisation privilégiée des potentialités existantes au sein de la ville, favorisant ainsi la proximité avec les commerces, les services, les équipements et le centre-ville qui en concentre une grande partie. Ces potentialités sont constituées de logements actuellement vacants, mais aussi d'espaces creux enclavés présents dans le tissu urbanisé, ou bien de friches urbaines support de renouvellement urbain. Le potentiel de logements issu de ce processus de densification urbaine est estimé à environ 715 logements, soit 55 % de l'objectif total de logements déterminé par la prospective démographique. Ce potentiel se réparti de la manière suivante :

- 344 logements en densification urbaine ou renouvellement urbain.
- 200 logements par mobilisation de logements vacants.
- 58 logements liés à la prise en compte de projets en cours au sein de l'enveloppe urbaine.
- 83 logements sur des terrains libres en dents creuses au sein dans l'enveloppe urbaine.

3. Un développement urbain maitrisé et optimisé sur les secteurs de projet. Des orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées sur 10 sites de projet, permettant ainsi d'encadrer précisément les conditions d'urbanisation d'un millier de logements (estimation issue des OAP).

Pour le développement de l'habitat, un objectif de densité minimale défini pour chaque zone d'urbanisation future en fonction du contexte urbain (nature du site et position dans la ville) :

- densité minimale de 30 logts/ha pour les sites actuellement non-urbanisés (en extension urbaine ou en comblement de dents creuses).
- densité minimale de 60 logts/ha pour les sites en renouvellement urbain en périphérie du centre-ville.
- densité minimale de 100 logts/ha pour les sites en renouvellement urbain dans le centre-ville.

L'application de ces densités dans les secteurs de projet couverts par des OAP induit une densité moyenne de **34 logts/ha** alors que la densité moyenne observée a été de 23,3 logements par hectare de 2011 à 2021.

Pour le développement de l'**urbanisation liée aux activités économiques**, le PLU de Fougères propose de ne pas étendre les zones UA destinées aux activités économiques, pour privilégier une approche supracommunale à l'échelle de Fougères Agglomération. Les potentialités de développement existantes sur les communes voisines

(111,4 ha) sont suffisantes pour répondre aux besoins ; la commune de Fougères privilégie l'accueil d'entreprises sur des espaces déjà urbanisés.

Pour le développement de l'**urbanisation liée aux équipements publics et collectifs**, le PLU propose aussi de ne pas étendre les zones UG existantes. Des terrains encore libres au sein de ce zones (surface de 5,04 ha) permettent d'accueillir de nouveaux équipements.

Bilan des consommations foncières **futures** par fonction et localisation des sites de projet :

La consommation foncière potentielle restante de l'ancien PLU s'élève à 51,2 hectares en extension urbaine, dont 45,2 ha destinés à des opérations d'habitat et 6,04 ha pour des équipements collectifs, et 3,52 ha en densification. Cette surface totale est très nettement supérieure à celle inscrite dans le PLU, puisque le cumul des secteurs de projets en extension de la ville (32,28 ha) et en densification (3,52 ha) s'élève à **35,8 ha**. 76 % de cette consommation potentielle est liée à l'habitat (28,3 ha), le reste est destiné à des implantations d'équipement collectifs (7,51 ha). La consommation foncière totale maximale s'élève donc à **35,8 ha**, soit **16,4 ha de moins** que le potentiel restant de l'ancien PLU (diminution de 32 %).

Le projet du PLU entend modérer la consommation d'espace. Pour ce faire, il ne retient que 13,9 ha de zone 1AU représentant 12,41 ha de surfaces réellement aménageables. Les zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU représentent 15,13 ha pour 13,83 ha réellement aménageables. Les zones AU sont diminuées de 22,7 ha par rapport à l'ancien PLU.

La consommation foncière à court et moyen termes, d'ici 2031 et tenant compte de la consommation depuis 2021, (bilan de la consommation foncière sur la décennie 2021-2031) est de 14,62 ha auxquel il faut retrancher 1,03 ha de renaturation pour un bilan de 13,59 ha. (cf bilan de la consommation foncière p.107-109)

Du fait de la surface restreinte de la ville, aucun autre secteur n'est identifiable pour de l'extension urbaine.

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

Impact potentiel initial
Les incidences négatives potentielles dans le domaine de la consommation foncière sont directement induites par le classement de terrains non urbanisés en secteur de projets, principalement en zone d'urbanisation future AU. Dans le cadre du PLU, la consommation potentielle d'espaces non urbanisés est plus faible et mieux maîtrisée que le scénario tendanciel (12,41 ha de surfaces réellement aménageables en zone 1AU et 13,83 en 2AU sur des terrains non urbanisés, contre 51,4 ha de surfaces constructibles à l'ancien PLU en AU). Au-delà des secteurs de projets classés en zone AU, la pression induite sur les espaces agricoles est très limitée : le règlement autorise en effet seulement l'évolution des quelques constructions existantes (rénovation, changement de destination), mais n'autorise pas de constructions nouvelles.
Mesures d'évitements
- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, associant la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue) et les espaces urbanisés. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles (zones N, NL) représentant 30 % de la surface totale du territoire, mais 88 % des espaces non urbanisés de la commune. - Limitation de l'étalement urbain par la priorisation du renouvellement urbain. Le développement urbain est privilégié au sein de l'agglomération par la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain ou de densification urbaine, ce qui doit permettre de répondre à 50 % des besoins en logements. Les principaux sites sont encadrés par des OAP, visant notamment à une optimisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, et une bonne greffe avec le tissu urbain environnant.

- Limitation de l'étalement urbain par l'encadrement des projets en extension urbaine : les zones en extensions urbaine ont été déterminées pour compléter les capacités identifiées en densification urbaine. 1 site est retenu en extension urbaine immédiate et est réduite par rapport au PLU précédent. Ce site est encadré par une OAP qui définit les grandes lignes de structuration des projets, et imposent notamment une densité urbaine minimale de 30 logements/ha.

- Le règlement dans les zones constructibles vise notamment à permettre une densification maîtrisée des espaces urbains, en fonction de leur sensibilité vis à vis de leur qualité architecturale et de leur proximité avec le cœur de ville. Cette densification est favorisée en termes d'emprise au sol et maîtrisée en termes de hauteur, pour tenir compte du paysage urbain actuel.

Ces différentes mesures permettent ainsi de réduire l'impact négatif induit par la consommation d'espaces agricoles et naturel. Le PLU permet ainsi le développement de l'agglomération avec une consommation annuelle moyenne estimée à 1,24 ha (en zone 1AU) si l'on tient compte de la durée d'application estimée à 10 ans pour le PLU, contre 2,4 ha/an en prolongeant le PLU actuel.

Mesures de réduction

La prise en compte du développement durable dans le PLU de Fougères a exigé une analyse la plus complète possible des sites de développement et des projets qui y sont envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de choisir les emplacements les moins impactant sur les espaces agro-naturels de la commune.

Le PLU insiste sur la nécessité d'un renouvellement urbain de qualité, qui permette, tout en densifiant, une amélioration de la qualité de vie urbaine. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations. Ce renouvellement urbain a été optimisé au regard de la nécessaire prise en compte du patrimoine bâti, identifié puis préservé dans le PLU.

Les incidences négatives induites par le développement urbain seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires. Les o**rientations d'aménagement et de programmation** sont une première réponse qui doit voir ensuite une traduction opérationnelle de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densités, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux, … Une analyse des incidences de chaque site de projet sur son environnement figure dans les pages suivantes du document.

Mesures de compensation

Trois sites sont proposés pour de la renaturation, c'est à dire la création de nouveaux espace naturels, agricoles et forestiers. Les surfaces renaturées viennent en compensation de la consommation d'espaces NAF programmée.

Le PLU ne définit pas de mesures spécifiques permettant de compenser les incidences de la consommation foncière, il cherche à réduire au maximum ses impacts comme démontré précédemment.

Synthèse
La mise en œuvre du PLU est de nature à améliorer sensiblement le scénario tendanciel, en maîtrisant la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune. L'optimisation des capacités de densification dans les espaces urbanisés et notamment dans le centre-ville s'appuie sur une réglementation adaptée à cet objectif. Le PLU est toutefois complété par un volet patrimonial qui assure une densification urbaine respectueuse du patrimoine de la ville. Le PLU identifie aussi plusieurs sites de projet en densification urbaine et les encadre dans une logique d'urbanisme de projet en réduisant les contraintes réglementaires au profit d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette souplesse réglementaire s'accompagne d'objectifs chiffrés élevés en termes de densité urbaine. Au-delà du PLU, le zonage de gestion des eaux pluviales dispose de nombreuses actions visant à limiter l'imperméabilisation des sols, et à réguler le ruissellement des eaux pluviales. L'impact potentiel induit par les extensions urbaines est maîtrisé par la priorité donnée au processus de renouvellement urbain, qui permet de répondre à 55 % des besoins de logements estimé pour les 10 prochaines années. La consommation foncière potentielle en extension est ainsi réduite de 30 % par rapport aux capacités restantes au PLU actuel. Au sein des zones en extension urbaine, une densité minimale de 30 logements/ha garantie une utilisation économe de ce foncier tout en permettant la réalisation d'opérations d'habitat diversifiées répondant à des objectifs de mixité générationnelle.

4.4.2. Les risques

4.4.2.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Fougères est seulement concerné par le risque d'inondation, identifié sur presque toute la longueur des trois cours d'eau qui traversent le territoire communal. Ces secteurs de risque concernent principalement des espaces non urbanisés, mais aussi des secteurs urbains relativement denses sur deux sites principaux : le quartier historique situé au pied de la Haute-ville, en dessous du jardin public, mais aussi un îlot urbain ancien implanté dans un autre méandre du Nançon, le long de la rue du Guélandry.

Scénario tendanciel :

Le PLU actuel de Fougères assure une prise en compte satisfaisante du risque d'inondation, par le classement en zone naturelle d'une très grande majorité de ces espaces sensibles, et par l'application d'une réglementation spécifique limitant les potentialités de constructions aux seules extensions des constructions existantes.

La nouvelle règle proposée dans le PLU en matière d'assainissement des eaux pluviales, et qui s'applique à l'ensemble de la ville est la suivante :

Les règles relatives au zonage pluvial figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'imposent sur l'ensemble du territoire.

Les aménagements, travaux et constructions exclus de l'application du zonage pluvial, doivent privilégier l'infiltration de l'eau dans le sol sur des espaces végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des espaces extérieurs.

Le raccordement des constructions et/ou la réalisation d'une surverse sur l'espace public (réseau enterré, voirie, noue, espaces verts...) des eaux pluviales est possible, en accord avec le service gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales, conformément aux dispositions prévues à l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme

Cette nouvelle rédaction entend favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la source, ouvrir (de manière encadrée) la récupération des eaux pluviales, limiter le recours systématique aux bassins tampons, et ainsi affaiblir le ruissellement des eaux pluviales.

Rappel des orientations du PLU

Le PLU conserve la réglementation existante conservant la limitation des possibilités de construction dans les zones inondables. Ces zones identifiées sur le règlement graphique sont conservées et étendues à partir d'études de

terrains, et le règlement est actualisé pour faciliter son application, en clarifiant la règle concernant les possibilités d'extension des constructions existantes.

Le PLU conserve aussi les outils permettant la protection de la trame bleue (classement en zone naturelle des fonds de vallons, protection des cours d'eau et des zones humides), ce qui limite les risques d'inondations dans les vallées.

Pour l'agglomération et notamment les sites de projet, le document « eaux pluviales » en vigueur permet de limiter l'impact de l'urbanisation future en imposant une maîtrise des débits de fuite sur les zones d'urbanisation future et pour les projets générant des surfaces imperméabilisées.

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

Impact potentiel initial
Le projet de développement porté par le PLU peut avoir deux incidences sur l'impact des risques naturels sur le territoire : - l'augmentation du degré d'exposition des personnes et des biens à ce risque, en autorisant le développement de projets dans des espaces soumis à ce risque ou susceptibles de l'être dans les années futures. - l'aggravation de la situation actuelle en augmentant l'intensité des événements naturels générant ces risques. L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales, liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir, peut induire une augmentation des vitesses d'écoulement, diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.
Mesures d'évitements
Concernant la prise en compte du risque d'inondation, le PLU établit une inconstructibilité stricte (zone N) à l'intérieur des potentielles zones d'expansion des crues le long des cours d'eau mais aussi au-delà, en protégeant l'ensemble des vallées. La très grande majorité des zones inondables sont classées en zone naturelle, les secteurs déjà urbanisés sont réglementés afin d'autoriser seulement des extensions des constructions existantes tenant compte du risque. Concernant la gestion des eaux pluviales, le PLU agit tout d'abord par la limitation de l'étalement urbain. Les extensions urbaines seront assurées sous forme d'opérations d'urbanisme d'ensemble soumises aux dispositions du zonage de gestion des eaux pluviales annexé au règlement du PLU (volume minimum de 37 l/m^2 imperméabilisé et une surface d'infiltration égale à un minimum de 20 % de la surface imperméable). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et/ou réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. Le règlement du PLU définit aussi des recommandations de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.3-2 – Desserte par les réseaux). Le PLU intègre aussi des principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.
Mesures de réduction
Maintien du fonctionnement hydraulique actuel, avec le recours à l'infiltration dans la limite des capacités du sol (Perméabilité faible de 10 mm/h, prise dans les règles de dimensionnement du zonage) **Ces mesures permettent de compenser les effets du ruissellement vers les zones avales des projets au sein de l'agglomération.** De plus, le PLU intègre le zonage de gestion qui prescrit un **ensemble de règles pour une gestion spécifique des eaux pluviales** et précise les principes de prise en compte des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.
Mesures de compensation
Des mesures de compensation sont établies dans le zonage de gestion des eaux pluviales annexé au PLU

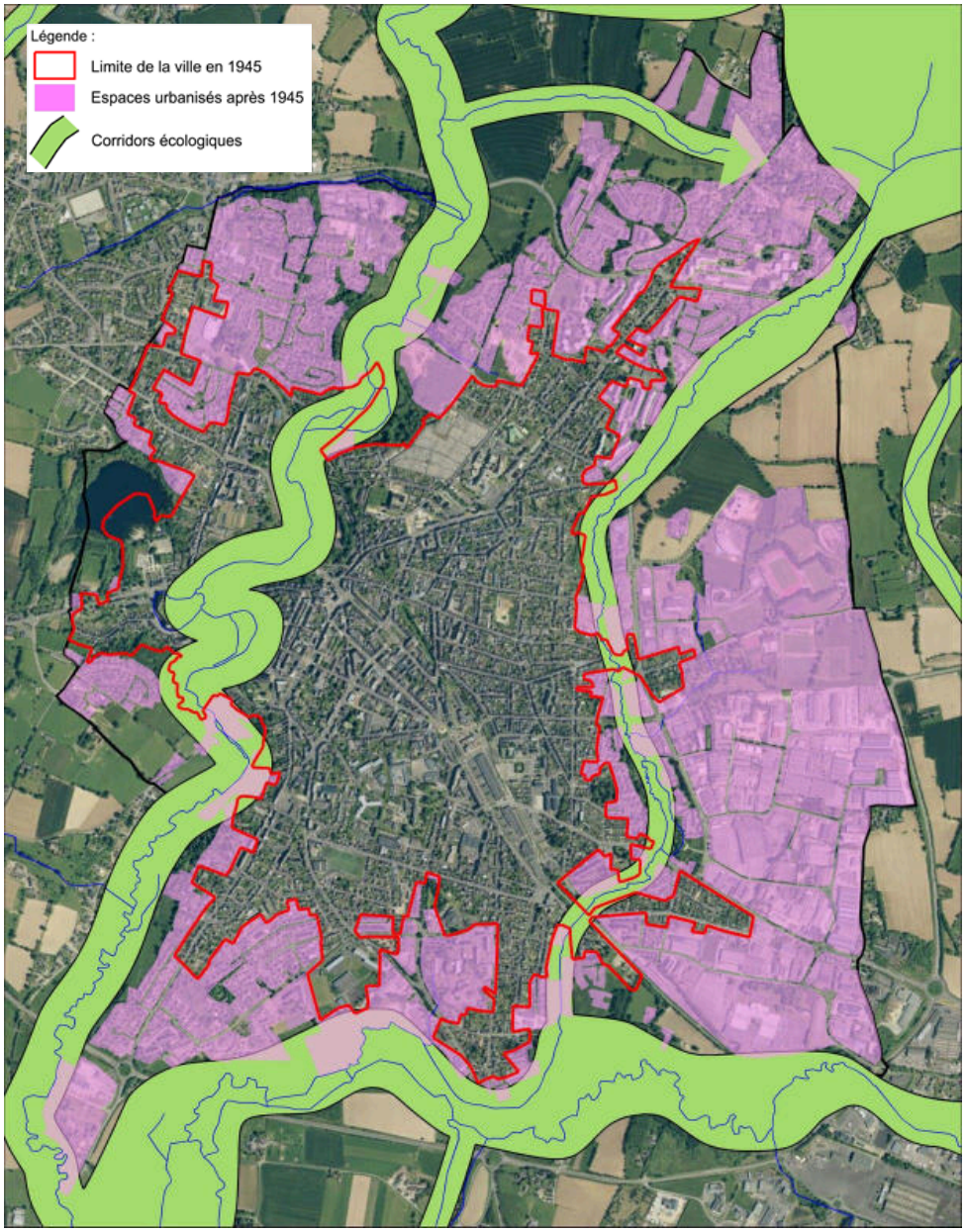
Synthèse
Le PLU actuel, approuvé en 2013, intégrait déjà des mesures spécifiques de prises en compte du risque d'inondation par l'application d'une réglementation stricte sur les zones à risque (constructibilité très limitée), et par le classement en zones naturelles des trois vallées traversant la commune. En complément de cette prise en compte des zones de risque, le PLU actuel vise aussi à ne pas aggraver les facteurs de risque en maîtrisant les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'urbanisation. Cette maîtrise s'appuie principalement sur le zonage de gestion des eaux pluviales, qui impose des débits de fuites dans les zones d'extension mais aussi pour les projets créant des zones artificialisées significatives. Le PLU conserve les dispositions réglementaires existantes pour les zones inondables, en clarifiant la réglementation qui s'y applique. Il conserve aussi les zones naturelles inconstructibles accompagnant les cours d'eau, et réduit même les zones en extension d'urbanisation permettant ainsi de limiter les zones artificialisées. Le PLU s'appuie sur un nouveau zonage de gestion des eaux pluviales approuvé en juin 2025, permettant de maîtriser l'impact des principaux projets sur les eaux pluviales. Il complète aussi le règlement et les OAP sur ce thème, par l'ajout de recommandations afin de favoriser l'infiltration ou bien une gestion aérienne des eaux pluviales.

4.4.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

4.4.3.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Sur l'agglomération Fougeraise, les sites naturels, au même titre que les espaces agricoles, ont été assez fortement impactés par l'extension urbaine qui s'est réalisée depuis le milieu du XX^{eme} siècle.

L'urbanisation résidentielle et économique et l'aménagement de sites d'équipements collectifs ont eu des conséquences sur les conditions écologiques de maintien de la biodiversité propre aux espaces naturels ainsi que sur la structure constitutive des paysages locaux. Ces extensions sont venues réduire le largueur des corridors naturels qui longent les vallées, en créant même des pincements voir des ruptures de continuités naturelles sur quelques sites (cas du ruisseau du Groslay par exemple).



Face aux pressions et aux conflits d'usages (urbanisation croissante, aménagement d'infrastructures routières, …), les milieux dits « ordinaires » (bocage, berges, ripisylves, mares, …) doivent être préservés tant comme composantes essentielles du paysage du territoire, que support de biodiversité, et que zones de connexion avec les sites naturels protégés.

L'enjeu du PLU, sur ce thème de la biodiversité et des paysages, consiste à **préserver la richesse et la diversité biologique des milieux** – ordinaires ou pas - et à conserver les habitats des espèces, en pérennisant les sites faisant déjà l'objet de protection mais également en protégeant les corridors liant ces sites entre-eux.

Les **paysages** sont le reflet d'une pratique de la gestion des sols par leur « propriétaire » : agriculture, foresterie, espaces réservés (protection du milieu terrestre, du sous-sol, contre les risques, etc.), espaces urbanisés ou à urbaniser, … dont une partie touche au champ de réglementation du PLU. Les études de diagnostic du PLU ont été l'occasion de s'interroger sur l'évolution de ces espaces. **L'agriculture et les milieux naturels contribuent pour une part importante à la qualité du paysage du territoire ; perceptible depuis de nombreux points de la ville.**

Scénario tendanciel :

Le PLU actuel de Fougères assure une prise en compte satisfaisante du risque d'inondation, par le classement en zone naturelle d'une très grande majorité de ces espaces sensibles, et par l'application d'une réglementation spécifique limitant les potentialités de constructions aux seules extensions des constructions existantes. De même pour les zone humides.

Le PLU actuel assure également la protection des éléments paysager par la protection de boisement, haie et arbres remarquables.

Rappel des orientations du PLU

Dans son pilier environnemental, le PADD affirme à la volonté de préserver les milieux naturels et la qualité des paysages qui font l'identité communale qu'ils soient :

- **Liés à la présence de l'eau** (trame bleue) : **le réseau hydrographique composé des 3 principaux ruisseaux et de leurs affluents**, les vallons secondaires, les espaces attenant les cours d'eau et les zones humides ;
- Liés à la **trame végétale (trame verte)** : haies bocagères sur talus en bord de chemins, petits boisements de feuillus, nombreux taillis accompagnant les pentes des vallons, ripisylve (végétation de bords de cours d'eau composée de saules, d'aulnes, de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies, ou de haies bocagères), vergers ;
- Liés aux **enjeux de vue et de perception** : silhouette de l'agglomération perçue depuis les différents points d'entrée dans la ville, traitement des franges urbaines et des nouvelles limites d'urbanisation ; maintien de pénétrantes vertes au sein de l'agglomération le long des cours d'eau mais aussi de la voie verte ;
- Liés à la **présence de l'agriculture** qui assure par les pratiques culturales le maintien de la qualité du paysage sur les espaces non urbanisés en périphérie de la ville ;
- Liés à la **qualité architecturale de nombreuses constructions ou îlots urbains** présents au sein du SPR mais aussi dans de nombreux autres quartiers ;
- Liés à la **présence de chemins permettant la découverte des sites et paysages** de la commune. Ces chemins seront préservés et prolongés, notamment pour permettre une meilleure connexion au GR 34 qui traverse la commune.

Pour cela, le PLU met en œuvre de manière optimisée différents outils de protection dont certains existaient au PLU actuel, mais sans tenir compte de l'exhaustivité des richesses paysagères et écologiques du territoire. C'est notamment le cas des outils de protection de la trame boisée qui ne protège qu'une partie des haies ou bois existants.

Le thème de la protection des sites et des paysages est transversal dans la mesure où il résulte bien souvent d'autres thématiques traitées dans le PLU (architecture, maîtrise de l'étalement urbain, gestion des risques, …).

Le PLU dispose d'une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » qui amène de nouvelles prescriptions à l'échelle du territoire communale en matière de trame bleue, de trame verte, et des continuités écologiques.

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

Impact potentiel initial
Le projet de développement porté par le PLU peut avoir plusieurs types d'incidences négatives sur l'environnement : les projets permettant l'accueil de nouvelles populations et le développement des équipements publics **impliquent localement des impacts paysagers**. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement, vont transformer le paysage existant et le feront évoluer. Il s'agit notamment des secteurs de développement en périphérie de l'agglomération de Fougères (site de Paron notamment), et plus généralement des secteurs qui ont un contact avec l'espace rural et configureront de nouvelles limites à la ville. Cet impact est relativement localisé du fait de la topographie douce des sites et de leur contexte urbanisé très présent (enclaves au sein d'une trame urbaine ou d'une trame verte).

Mesures d'évitements

Comme pour les thèmes présentés précédemment, la réflexion et la planification urbaine à long terme inscrite dans le PLU vise à éviter ces impacts négatifs, en préservant les **sites naturels et les paysages** (préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces naturels) et l'**espace accueillant les activités agricoles**. Pour rappel, le PLU inscrit des zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles (zones N, NL) représentant 30 % de la surface totale du territoire, mais 88 % des espaces non urbanisés de la commune. Le projet vise aussi à limiter l'étalement urbain, très souvent impactant pour les zones naturelles et la biodiversité.

Au-delà des dispositions d'ordre générale, le PLU intègre plusieurs mesures visant à éviter les impacts du projet sur les milieux naturels et les paysages :

- Préservation de manière large des **vallées et vallons à l'intérieur de la zone naturelle (zone N)**. Les zones naturelles ainsi définie composent ainsi de vastes corridors qui traversent le territoire communal en se connectant au milieu forestier au nord. Ces corridors sont toutefois contrariés par des points de ruptures liés au franchissement des différentes infrastructures de transport qui traversent le territoire.

- **Protection des haies et arbres isolés** identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. En comparaison avec le PLU actuel, le nombre de haies protégées augmente largement.

- **Protection des boisements par la mise en place d'EBC.** En comparaison avec le PLU actuel, la surface d'espace boisé classé augmente largement.

- Mise en valeur des **espaces naturels pour des usages récréatifs**. Le PLU intègre ainsi plusieurs emplacements réservés qui permettent de prolonger les chemins vers les espaces naturels bordant les espaces agglomérés.

- Maîtrise dans le règlement des **conditions de réhabilitation et de changement de destination**, notamment sur le territoire rural (zones N) : emprise au sol, hauteur, aspects extérieurs, …

- Ajout de dispositions réglementaires permettant de **lutter contre la prolifération de plantes invasives**, conformément à des préconisations du Conservatoire botanique de Brest.

Mesures de réduction

Le PLU de Fougères est relativement protecteur sur ce thème. De façon générale, le PLU propose un projet paysager global avec de nombreuses mesures réglementaires à même de protéger les structures existantes, tant anthropiques que naturelles, des unités paysagères, les trames bleues et vertes, la constitution de nouvelles limites urbaines cohérentes et intégrées (notamment par les orientations d'aménagement et de programmation), la prise en compte des vues remarquables, le traitement qualitatif des limites parcellaires et espaces publics….

Concernant l'intégration paysagère des zones de développement, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement littéral sur ces secteurs visent à apporter une réponse urbaine et architecturale (répartition des densités bâties, des alignements, des formes, des couleurs et des volumes) ainsi que paysagère (trame bocagère existante à préserver et à reconstituer dans une logique de corridors biologiques, trame d'espaces verts continue à créer, limites avec la campagne à intégrer au paysage par la création d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager,…).

Sur les secteurs destinés à accueillir des projets d'aménagement ou de constructions nouvelles, le PLU prend ainsi différentes dispositions qui peuvent se combiner pour accompagner ces projets et atténuer leurs impacts potentiels :

- Des **orientations d'aménagement et de programmation** appliquées sur chaque zone d'urbanisation future définissent des mesures visant à préserver et reconstituer la trame bocagère et gérer de manière alternative et intégrée les eaux pluviales.

- L'**article 2.3** réglemente le traitement des espaces libres et des plantations en précisant le principe de préservation des haies, boisements et arbres isolés, ainsi que les exigences en matière de traitement des espaces libres (aménagés en espaces verts de qualité). Ce règlement concerne principalement les zones urbaines et des zones d'urbanisation futures.

Mesures de compensation
Le PLU intègre une mesure de compensation spécifique pour la préservation de la trame boisée. Pour les éventuelles suppressions des haies protégées au règlement, le PLU permettra en effet de demander que les linéaires ou surfaces arasées fassent l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

Synthèse
Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Fougères comme positive, par la mise en place d'outils réglementaires adaptés à la réalité des sites pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages, et l'édiction de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tous projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation. Par le projet de développement potentiellement induit par sa mise en œuvre, le PLU aura toutefois des incidences négatives qui sont fortement limitées par les outils présentés précédemment.

4.4.4. Transports, déplacements et nuisances sonores

4.4.4.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

A la fois pôle urbain proposant emplois, commerces, services et formation, et commune en interaction avec l'agglomération Rennaise pour les navettes domicile-travail, Fougères présente un profil de territoire particulier au regard des enjeux de déplacements :

- Besoins de migrations quotidiennes vers l'extérieur pour les populations résidentes

- Besoins de migrations vers l'intérieur liée à l'offre d'emplois, de commerces, de formation et de services, notamment vers le centre-ville mais aussi vers les secteurs d'activités en périphérie de la ville.

- Besoins de déplacements locaux pour une population implantée sur l'enveloppe urbaine de Fougères ou sur les communes voisines, avec des contraintes topographiques qui peuvent créer des ruptures dans les connexions entre quartiers, …

Scénario tendanciel :

Le PLU actuel défini plusieurs orientations afin de favoriser un usage alternatif à la voiture individuelle pour les déplacements internes à la ville. Ces orientations concernent l'aménagement de l'espace public au sein de la ville pour développer les espaces dédiés aux piétons et renfoncer la trame des pistes cyclables. Plusieurs emplacements réservés sont inscrits pour aménager des liaisons douces le long du Nançon ou du Groslay

Le PLU fixe aussi des principes de connexions douces des nouveaux quartiers vers le reste de la ville.

Pour autant, le PLU actuel détermine un potentiel de développement important en extension de la ville, répondant à une grande part des besoins de nouveaux logements, d'où un éloignement de ces nouveaux quartiers par rapport au centre-ville mais aussi aux secteurs de commerces ou d'équipements. Même si ces secteurs de projets sont en grande majorité bien connectés au réseau de bus, ces implantations périphériques auront une incidence notable sur les déplacements automobiles au sein de l'agglomération.

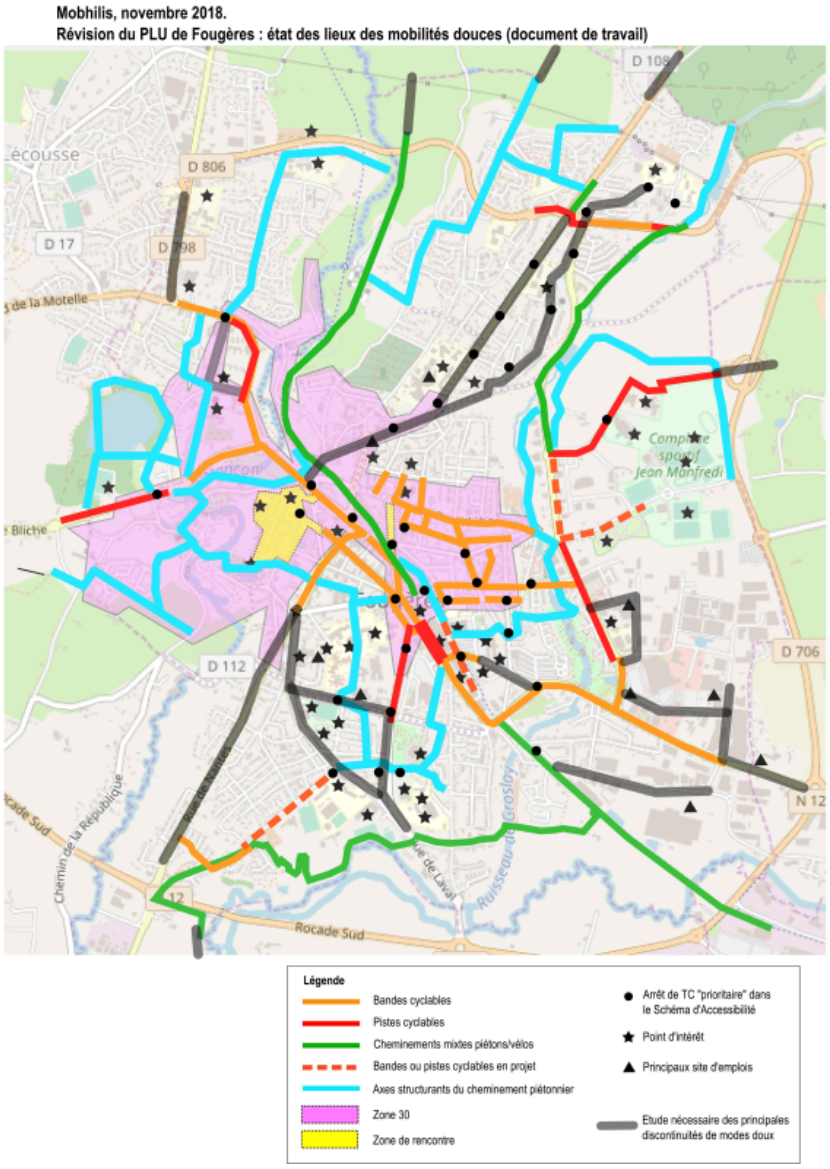
Rappel des orientations du PLU

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

Ce « plan de déplacements » du PLU doit répondre aux objectifs suivants :

- **Favoriser les modes de déplacements doux, propres et peu nuisants** : maillage lisible et efficace des liaisons, continuités, confort des itinéraires, partage de la voirie. Dans ce cadre, il faut intégrer l**a place du vélo, moyen de déplacement tout à fait adapté à la taille de l'agglomération Fougeraise et au projet de développement inscrit dans le PLU.** Ce dernier permet de créer des liaisons douces qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte du patrimoine de la ville. Pour cela, il convient de prévoir des **liaisons fonctionnelles et directes entre les différents pôles urbains de la commune.**
- Optimiser les réseaux existants et **dimensionner la voirie en fonction des usages**. L'analyse des opérations d'urbanisme réalisées depuis 15 ans indiquent que ce critère est parfois sur-consommateur d'espace.
- Limiter les impasses, **ne pas enclaver les futurs quartiers et anticiper la desserte routière à plus long terme.**
- **Maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine, pour construire une ville à l'échelle du piéton et du cycliste.**

Le diagnostic avait identifié les **discontinuités principales** des itinéraires de déplacements doux (en gris sur la carte) :



Sur Fougères, **les nuisances sonores** sont avant tout liées aux transports terrestres (classement de nombreux axes routiers de la ville en voie bruyante de catégorie 2, 3 ou 4). Le projet de développement privilégie une densification de la ville pour réduire la consommation foncière, les principaux boulevards de Fougères seront donc des espaces potentiels d'accueil de nouveaux logements. Ces derniers sont soumis à des règles spécifiques en matière de construction, imposant certaines préconisations en matière d'isolation phonique.

4.4.4.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Impact potentiel initial
L'augmentation de la population, et la création de zones d'urbanisation nouvelles sont une source potentielle d'augmentation des contraintes et des nuisances en terme de déplacement (qualité de l'air, bruit, congestion routière, sécurité pour le piéton et le cycliste). Le projet vise à limiter ces incidences, en privilégiant les zones de projet au sein de l'agglomération, et en conservant des zones en extensions de la ville qui bénéficient d'une bonne desserte par le réseau de bus.
Mesures d'évitements
L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à **maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine**. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-ville, les équipements, services, commerces ou les pôles d'emplois présents dans l'agglomération. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui dessert l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une amélioration notable par rapport au scénario tendanciel qui prévoyait un développement urbain conséquent sur des espaces périphériques plus éloignés du centre-ville
Mesures de réduction
Les outils du PLU que sont les **orientations d'aménagement et de programmation** associées aux **emplacements réservés** constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux ou alternatifs (liaisons piétons-cycles, réseau de bus) : . **préservation et programmation de nombreuses liaisons piétons-cycles** qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux promenades de découverte du patrimoine. Dans le centre-ville, des liens fonctionnels entre les équipements et les espaces publics sont créés, alors que les zones d'urbanisation futures situées en périphérie de l'agglomération sont parcourues par des liaisons douces structurantes vers le centre-ville, mais aussi vers le réseau de bus. . limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour **ne pas accroître les distances parcourues** (cf orientations d'aménagement) . normes de stationnement dans le règlement pour la création de parking pour les vélos dans les logements collectifs et les immeubles tertiaires. Une marge recul est déterminée de part et d'autre des routes nationales et départementales en dehors des espaces déjà urbanisés mais aussi dans leur traversée des agglomérations, pour conserver un gabarit suffisant permettant des aménagements ultérieurs (piste cyclable par exemple).
Mesures de compensation
Le PLU, au regard des dispositions évoquées ci-avant, aura des effets maitrisés sur les déplacements. Aucune mesure n'est donc envisagée.

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

4.4.5. Climat, énergie et qualité de l'air

4.4.5.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Dans le cadre de la révision du PLU, les enjeux énergétiques sont :

- la réduction de la consommation énergétique des constructions existantes et nouvelles : sobriété énergétique et efficacité des systèmes afin de prévenir des émissions de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources fossiles,

- la production énergétique à partir de sources renouvelables,

- la diminution des obligations de déplacements automobiles pour un report vers des modes doux et collectifs.

- le développement des îlots de fraîcheurs urbains comme moyen d'adaptation au réchauffement climatique.

- le choix de matériaux et systèmes constructifs issus de ressources renouvelables et /ou recyclées et/ou biosourcées et/ou locales pour réduire l'empreinte carbone des constructions à venir.

Dans le nouveau document de planification de Fougères, ces points touchent essentiellement l'accueil d'habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination ou construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités économiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui y sont liés.

Concernant la qualité de l'air, les réponses apportées par le PLU tiennent davantage aux objectifs affichés en matière de **déplacements sur le long terme** : localisation et importance des zones de développement, positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés, ...), tracé des voiries nouvelles, mise en place d'un maillage de circulations douces, ...

4.4.5.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Impact potentiel initial
L'augmentation du trafic routier liée à l'aménagement des différentes zones d'urbanisation futures sera à l'origine d'une augmentation des émissions polluantes dues aux gaz d'échappement, ce qui entraînera une dégradation de la qualité de l'air principalement lors des trajets domicile/travail. Ces émissions constituent la première source de pollution de l'atmosphère, principalement pour les zones urbaines. L'aménagement de nouveaux logements qui seront chauffés, va aussi entraîner une augmentation des émissions de gaz à effet de serre. Le secteur du bâtiment (résidentiel + tertiaire) représente pratiquement la moitié des émissions de GES sur Fougères (par immobilier ancien aux besoins de chauffage important et forte dépendance aux énergies fossiles). Néanmoins, les cibles environnementales du PLU permettront de réduire ces émissions au travers d'actions concrètes en matière de **déplacements (voir chapitre spécifique)**, visant à réduire l'utilisation de la voiture et, en matière de **performances énergétiques des bâtiments neufs** (équipements, logements) soumis à l'application de la réglementation thermique (future RE 2020 - bâtiment passif + recours aux énergies renouvelables).

Mesures d'évitements

L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à **maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine**. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-ville, les équipements, services, commerces ou les pôles d'emplois présents dans l'agglomération. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui dessert l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une amélioration notable par rapport au scénario tendanciel qui prévoyait un développement urbain conséquent sur des espaces périphériques plus éloignés du centre-ville.

Les outils du PLU que sont les **orientations d'aménagement et de programmation** associées aux **emplacements réservés** constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piétons-cycles) et les transports en commun :

. **préservation et programmation de liaisons douces** qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de découverte de de la ville.

. structuration des opérations futures pour bénéficier au maximum de l'offre en transport en commun existante à proximité (accès privilégiés, densité urbaine supérieure...)

. Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour **ne pas accroître les distances parcourues**.

Mesures de réduction

Le **règlement du PLU favorise ou ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables** : énergies renouvelables autorisées et non comprises dans la limite des hauteurs, implantation dans le relief, souplesse d'implantation sur les parcelles dans les secteurs urbanisés mais aussi dans ceux d'urbanisation future (permettre un recul optimiser par rapport à la course du soleil), possibilité de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** exigent que la ou les opérations d'aménagement intègrent le facteur climatique dans le plan masse, en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.

Mesures de compensation

Il ne s'agit pas de mesures réglementaires du PLU mais de l'application de la nouvelle réglementation Environnementale RE 2020 qui entre en vigueur au 1er janvier 2022.

Les exigences énergétiques se sont renforcées régulièrement de la RT2000, à la RT2012, en passant par le label Bâtiment Basse Consommation. La question de l'intégration d'une dimension environnementale, notamment sur le volet carbone, s'est inscrite dans la dynamique impulsée par les différentes lois associées à la transition énergétique, telles que la loi Grenelle, la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et plus récemment la loi ELAN. Elle se traduit notamment par le choix d'intégrer une évaluation de l'impact carbone des bâtiments.

L'objectif est donc de fixer une réglementation environnementale ambitieuse pour les bâtiments neufs qui prévoit, au-delà du renforcement de la performance énergétique, l'ajout d'exigences sur :

- Le calcul des émissions de gaz à effet de serre,

- Un calcul des consommations d'énergie et de ressources sur l'ensemble du cycle de vie,

- L'incitation à recourir aux énergies renouvelables pour couvrir et compenser les besoins des bâtiments dans le but de généraliser les bâtiments à énergie positive dans le futur.

La Réglementation thermique 2012 se concentrait essentiellement sur les aspects thermiques et sur l'isolation du logement. La RE 2020 va plus loin puisqu'elle ajoute la production d'énergie et l'empreinte environnementale du foyer à ses exigences. Le cycle de vie des matériaux, les conditions de fabrication des équipements sont également prises en compte dans un souci de protection de l'environnement.

La RT 2020 impose donc encore l'utilisation des énergies renouvelables pour les maisons individuelles ou accolées qui seront un mode de développement urbain encore important sur Fougères, le règlement du PLU est adapté à cette nouvelle réglementation.

Synthèse
La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités et d'équipements nouveaux va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amènent à conclure que les effets sur la qualité de l'air seront maîtrisés et donc qualifiés de légèrement négatifs. Le projet de développement vise une répartition équilibrée entre les zones de projet en renouvellement urbain et celles en extension urbaine, permettant ainsi de minimiser les impacts en matière de déplacements et donc de pollution de l'air.
Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera compensée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'impose la nouvelle réglementation environnementale RE 2020.

4.4.6. Gestion des déchets

4.4.6.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

La gestion des déchets ménagers constitue une véritable question d'environnement et de développement quel que soit le territoire.

La gestion des déchets est organisée par le SMICTOM du Pays de Fougères qui dispose de toutes les compétences « déchets » : collecte, déchetterie, traitement, sur son territoire de 47 communes regroupant environ 90 000 habitants et a su adapter ses infrastructures et ses services à l'augmentation démographique et à l'évolution des besoins en matière de gestion des déchets.

Depuis 2019, le syndicat a renforcé ses capacités en mutualisant ses ressources avec le SMICTOM Sud-Est 35 au sein du syndicat S3T'ec, couvrant désormais 114 communes et 220 000 habitants. Cette collaboration a permis la mise en place de solutions innovantes, telles que le Centre de Transfert et de Valorisation Matière de Fougères, inauguré en 2024, destiné à optimiser le traitement des déchets.

Par ailleurs, le déploiement de la redevance incitative et la distribution de bacs de tri à 43 000 foyers depuis 2023 témoignent de l'engagement du SMICTOM à encourager une gestion plus responsable des déchets. Ces initiatives illustrent la capacité du SMICTOM à accompagner la croissance des communes adhérentes tout en répondant aux enjeux environnementaux et économiques liés à la gestion des déchets.

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

4.4.6.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Impact potentiel initial
L'augmentation de la population et l'accueil de nouvelles entreprises conduira à une augmentation du volume de déchets produits sur le territoire communal.
Mesures d'évitements
La collecte et le traitement des déchets seront facilités par la densification urbaine prévue par le PLU propice à une amélioration du service rendu aux usagers.

Mesures de réduction
Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble souhaitées dans les zones AU, les conditions de la collecte et de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain.
Mesures de compensation
L'augmentation de la production de déchets ménagers pourra être compensée par la poursuite et le renforcement des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), d'encouragement au tri et au compostage individuel et de promotion des politiques de valorisation.

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

4.4.7. Ressource en eau

4.4.7.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Les principales sources de pollution qui dégradent la ressource en eau ont pour origine les rejets domestiques, les eaux pluviales, l'activité industrielle et agricole. Ces pollutions engendrent une dégradation de la qualité des eaux qui peut avoir un impact négatif non seulement sur la santé publique, mais aussi sur les écosystèmes aquatiques. Le développement de l'habitat et des activités est susceptible d'accroître la pression sur la ressource en eau.

Considérant ces enjeux, les objectifs du PLU sont les suivants en matière de gestion de l'eau :

- La préservation du réseau hydrographique, via la trame bleue définie au sein de la trame verte et bleue ;

- La protection des ressources en eau potable de manière générale à travers l'économie en eau potable au quotidien, l'assurance de la suffisance, de la qualité et de la pérennité de la ressource et la maîtrise de l'alimentation.

Cela passe notamment par :

- La limitation des prélèvements pour préserver les milieux de surface et la capacité des prélèvements ;

- L'amélioration et l'entretien du réseau de distribution de l'eau potable et la prise en compte dans les documents d'urbanisme du raccordement au réseau existant lors de projets ;

- La sensibilisation menée à plus grande échelle auprès des populations sur les moyens pratiques à mettre en œuvre pour économiser l'eau potable (récupération des eaux pluviales) ;

- L'évaluation ou la réflexion de la part des services gestionnaires sur la disponibilité et la pérennité des ressources en eau potable avant toute extension d'urbanisation ;

- La protection des milieux humides des diverses pressions exercées (usages, développement urbain, etc.) au travers du règlement littéral et graphique du PLU.

En outre, le PLU a pris en considération la capacité d'accueil de la commune (capacité technique de traitement des eaux usées, d'eau potable, de gestion des eaux pluviales, maîtrise des impacts sur les milieux naturels notamment aquatiques au travers notamment du règlement d'assainissement) avant de programmer les différents espaces porteurs de développement urbain.

La commune est couverte par un zonage de gestion des eaux pluviales approuvé en 2025. Le contenu de ce document et ses incidences sur la gestion des eaux pluviales ont été présentés en détail dans le chapitre traitant de la prise en compte des risques naturels.

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

Impact potentiel initial
Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par le développement du territoire. - L'accueil de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau (objectif de 1300 logements supplémentaires), sans oublier les besoins propres des nouvelles entreprises qui pourraient impacter les prélèvements. Ces besoins dépendront de la nature même de l'activité et du process choisis. - L'augmentation de population prévue, influencera la quantité des rejets à traiter et donc la pression sur le milieu récepteur. - L'urbanisation des secteurs en extension urbaine va nécessiter le raccordement au réseaux d'assainissement. - L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir peuvent entraîner une augmentation des vitesses d'écoulement, une diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.
Mesures d'évitements
- Les capacités de traitement des eaux usées de la station d'épuration (65 000 EH), permettent de répondre aux développements urbains programmés dans le PLU de Fougères ainsi que sur les autres communes raccordées. - les secteurs de projet, en renouvellement ou en extension de la ville, sont situé dans des espaces déjà équipés ou qui seront connectés aux différents réseaux collectifs de traitement des eaux usées ou des eaux pluviales, facilitant ainsi la maîtrise et le traitement de ces rejets. - La protection stricte des espaces naturels liés à la présence de l'eau, ou trame bleue à l'intérieur de la zone naturelle du PLU (zone N) : milieux humides, abords de tous les cours d'eau, zone d'expansion des crues, tête de bassin versant… - Inventaire de l'ensemble des zones humides sur le territoire communal, ces zones humides font l'objet d'une protection réglementaire qui n'autorise que des atteintes limitées, argumentées et accompagnées de mesures compensatoires.
Mesures de réduction
- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain limité et concentré autour de l'agglomération, sous la forme d'opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions du zonage de gestion des eaux pluviales (volume minimum de 37 l/m^2 imperméabilisé gérés en infiltration et surface d'infiltration égale à un minimum de 20 % de la surface imperméable). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. - Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.3.2 – Desserte par les réseaux). La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales permet notamment de fixer les polluants issus de la circulation automobile (principale source) par la végétation au sein des noues. - Le principe de gestion alternative des eaux pluviales est inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation. - Le zonage de gestion des eaux pluviales intègre des mesures réglementaires précises pour gérer les eaux pluviales au sein des opérations d'urbanisme et notamment maîtriser les rejets.
Mesures de compensation
-

Synthèse
La croissance programmée de la population et l'accueil d'activités ou d'équipements nouveaux va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer que les incidences de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Fougères sont limitées et maitrisées, considérant à la fois : - le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux) actuel qui sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et l'assainissement des eaux usées et pluviales ; - l'application du zonage de gestion des eaux pluviales permettant une approche globale nécessaire pour des actions concertées et mutualisées sur la question de la maîtrise des eaux pluviales. - les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ; - les prescriptions réglementaires du PLU et les différentes orientations prises pour la protection du réseau hydrographique et des zones humides qui l'accompagnent ;

4.5. Analyse sectorielle des incidences des zones d'urbanisation future sur l'environnement, et définition des mesures de réduction et de compensation

Nom du site	Surface aménageable (hectares)	Densité (log / ha)	Nombre de logements minimum attendus	Incidences prévisibles sur l'environnement	Mesures de réduction des incidences
Secteur : Paron	17,4 ha	30	522 logements	Impact sur les sols : parcelles agricoles, pente assez marquée avec une exposition favorable vers le sud-ouest. Impact sur la trame verte et le paysage : un aspect paysager marqué, avec une vue directe sur le centre-ville. Impact sur la trame bleue : pas de réseau hydrographique ni de zone humide. Impact sur la qualité de l'air : proximité immédiate d'une ligne de bus du réseau urbain. Prise en compte des risques ou nuisances : pas de contraintes particulières.	Trame verte et paysage : Traitement des lisières du site pour prolonger la trame verte existante mais aussi pour intégrer les futures constructions dans le paysage. Seront prévu des plantations de nouvelles haies et les haies seront préservées. Gestion des eaux : Traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales nécessaire pour une opération dont le bassin versant intercepté est ≥1 ha et infiltration à la parcelle. Qualité de l'air : Création d'une liaison douce pour relier le centre-ville.
Secteur : La Placardière	2,54 ha	30	76 logements	Impact sur les sols : parcelles agricoles, pente peu marquée avec une exposition favorable vers le sud-est Impact sur la trame verte et le paysage : quelques haies intéressantes au sein du site. Impact sur la trame bleue : pas de réseau hydrographique ni de zone humide. Impact sur la qualité de l'air : proximité d'une ligne de bus du réseau urbain. Prise en compte des risques ou nuisances : proximité d'une activité industrielle (nuisances sonores éventuelles)	Trame verte et paysage : Préservation des haies existantes pouvant servir de support aux corridors écologiques. Qualité de l'air : Création de liaisons douces vers le Nord pour rejoindre le centre-ville au travers des quartiers existants. Gestion des eaux : Ouvrages déjà existant dans les quartiers limitrophes pour recueillir les eaux pluviales de cette opération et infiltration à la parcelle.
Secteur : La Forairie (secteur élargi)	4,49 ha	30	135 logements	Impact sur les sols : parcelles agricoles, pente assez marquée avec une exposition favorable vers le Nord à la Forairie Sud, les autres sites présentent une faible inclinaison... Impact sur la trame verte et le paysage : un EBC en bordure du site de la Forairie Sud., celui-ci est prolongé. Impact sur la trame bleue : pas de réseau hydrographique, présence d'une zone humide. Impact sur la qualité de l'air : les sites sont tous situés à proximité d'une ligne du réseau de bus urbain. Prise en compte des risques ou nuisances : proximité d'une ligne éléctrique 90kV.	Trame verte et paysage: Préservation des haies existantes pouvant servir de support à la création de liaisons douces. Qualité de l'air : Création de liaisons douces vers le sud et pour rejoindre le centre-ville au travers des quartiers existants. Gestion des eaux : Ouvrages déjà existant dans les quartiers limitrophes pour recueillir les eaux pluviales de cette opération et infiltration à la parcelle.

4.6. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement

Thème	Effet attendu	Indicateurs de mesure de cet effet	Modalité de mesure	Fréquence de mesure	Opérateur	Utilisation de l'indicateur
Consommation foncière	Respect de la densité minimale établie pour les zones d'urbanisation future	- Densité réelle mesurée au fur et à mesure de l'urbanisation des opérations. - Ratio entre surfaces d'espaces publics et surfaces d'espaces privés.	Calcul de la densité de chaque projet.	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune	Possibilité de faire évoluer les tranches d'urbanisation ultérieures pour compenser une densité insuffisante sur des premières tranches
Trame bocagère	Préservation de la trame bocagère et replantation dans les haies dégradées	Linéaire de haies conservées Linéaire de haies replantées ou étoffées Linéaire de haies supprimées	Relevé de terrain ou analyse des photos aériennes et comparaison avec la situation initiale (carte de diagnostic du PLU et carte de zonage)	Tous les 5 ans	Commune	Possibilité d'orienter les politiques publiques de replantation (breizh-bocage par exemple) sur des secteurs concernés par un plus fort défrichement.
Réseau hydrographique et zones humides	Renforcement et pérennisation des fonctionnalités écologiques des zones humides et des ruisseaux	Diversité des espèces animales et végétales sur les zones humides situées à proximité des zones urbanisées ou des projets. Evolution de la surface des zones humides.	Inventaires écologiques des secteurs sensibles concernés par des aménagements ou des projets d'urbanisation.	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune (Bureau d'études ou association)	Mise en place de mesures de protection sur des zones humides altérées (limitation de la fréquentation humaine, amélioration du fonctionnement hydrologique en amont de la zone humide.
Réseau eaux usées et eau potable	Bon raccordement de l'ensemble des constructions (existantes comme futures) Bonne qualité des eaux rejetées en aval du réseau épuratoire. Evolution de la consommation Amélioration du réseau Assainissement non collectif	Nature et qualité des rejets Analyse de la qualité des cours d'eau Suivi des quantités consommées Suivi des fuites Part du non collectifs	Mesure des consommations et des rejets Exploitation des mesures de surveillance de la qualité des cours d'eau Télérelève / radiorelève Bilan annuel Rapport RPQS Indice linéaire de perte Nombre de raccordement	Tous les ans Selon les périodes de publication des résultats. Tous les mois Annuel Tous les mois Annuel	Commune avec informations transmises par les services gestionnaires La Ville Eaux du Pays de Fougères SPANC	Actions de mise aux normes d'installations présentant des dysfonctionnements, programme de réhabilitation des réseaux existants. Dimensionnement capacités pour les nouveaux raccordements

Eaux pluviales	Maîtrise des volumes ruisselés en aval des nouvelles opérations d'urbanisme.	Efficacité des ouvrages et volumes arrivant aux points de rejets	Analyse des incidences du projet en aval immédiat du site Visite des nouveaux projets	Tous les 3 ans Pendant l'installation du système d'infiltration	Commune avec informations transmises par gestionnaire	Intervention sur les aménagements réalisés pour améliorer leur fonctionnement et leur efficacité.
Transports en commun, mobilités douces	Réduction des déplacements automobiles par l'usage de mode alternatifs (transports en commun, déplacements doux)	Fréquentation des transports en commun (réseau de bus) Augmentation des aménagements de déplacements doux Fréquentation des aménagements, notamment les voies vertes	Mesure de la fréquentation dans les bus. Linéaire de cheminements doux aménagés, prise en compte des déplacements doux dans les nouveaux projets. Mesure de la fréquentation des cheminements doux	Tous les 3 ans	Commune avec informations transmises par opérateur de transport en commun (Fougères-Agglomération pour le bus)	Possibilité de mener des enquêtes de satisfaction pour améliorer l'usage des transports collectifs (amélioration de la fréquence de passage, amélioration du confort et des services aux points d'attentes) et des liaisons douces (identification de points noirs, secteurs nécessitant un éclairage public...)
Déchets	Réduction des volumes de déchets produits, amélioration du tri.	Volume de déchets produits par habitants Efficacité du tri	Volume de déchets produits par habitants. Mesure du taux de déchets recyclés.	Tous les ans	Commune avec informations transmises par opérateur	Accompagner la collectivité gestionnaire pour cibler des interventions sur des secteurs pouvant présenter des dysfonctionnements (action de communication en cas de tri mal réalisé, réorganisation des conditions de récolte des déchets)
Energie	Maîtrise des consommations énergétiques Production d'énergie renouvelable Suivi de la qualité de l'air	Energie consommée sur les bâtiments publics. Efficacité énergétique des logements Installation de systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers, ou bien par la collectivité sur des bâtiments publics Installation de capteurs de mesure	Relevés de consommations sur les bâtiments publics. Analyse des évolutions annuelles des KWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale. Données OEB Nombre d'installations de systèmes d'énergie renouvelable Mesure des quantités de polluants	Tous les 3 ans Tous les 3 ans Tous les ans	Commune Commune Air Breizh ou association ou commune	Intervention sur les bâtiments publics énergivore pour améliorer leur efficacité thermique. Identification de points de blocage réglementaires éventuels lors des analyses des demandes d'installation Identification des point de forte pollution

5. Résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU de Fougères

Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte un résumé non technique des différents éléments le constituant.

Le résumé ci-dessous du rapport de présentation du PLU de Fougères reprend donc la trame de ce document.

5.1. Pourquoi une révision du PLU :

La commune de Fougères a décidé de procéder à une révision de son PLU pour adapter ce document aux nouveaux enjeux urbains qui se posent pour le territoire : renforcer la place de la nature en ville, renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération, développer les usages de proximité, habiter Fougères, valoriser le patrimoine, un atout de Fougères, valoriser et développer la mobilité, développer le territoire de manière économe en énergie.

Cette révision du PLU a été l'occasion de se conformer aux dernières lois publiées après 2008, à savoir principalement :

- le Grenelle de l'Environnement qui vise à mieux intégrer les potentialités écologiques du territoire au travers de la préservation de la trame verte et bleue,

- la loi ALUR qui renforce les obligations en matière de maîtrise de la consommation foncière et de renouvellement urbain.

- la loi Climat et Résilience amenant de nouvelles exigences fortes en matière de consommation foncière et de réduction de l'artificialisation des sols.

Le nouveau PLU intégrera aussi les prescriptions du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui détermine les grandes lignes du développement urbain à l'échelle du Pays de Fougères. Il garantira aussi l'application des objectifs de développement de l'habitat fixés dans le PLH (Programme Local de l'Habitat) élaboré à l'échelle de Fougères Agglomération.

5.2. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

5.2.1. Le paysage et l'environnement :

Les différentes dispositions du PLU en la matière sont :

- la protection des espaces naturels, en y interdisant l'implantation de nouvelles constructions, en y limitant le développement des activités humaines.

- la préservation des fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau (trame bleue).

- la préservation et la recréation de la structure végétale de la commune (trame verte).

- la gestion économe des ressources naturelles et la mise en place d'actions visant à se prémunir des risques naturels. Ceci passe par une meilleure gestion des eaux pluviales, et par la prise en compte des risques naturels.

5.2.2. L'habitat :

La prospective démographique a permis d'investiguer plusieurs scénarios de développement démographiques et urbains, pour retenir au final un projet portant Fougères à environ **22 415** habitants d'ici 10 ans. Cette croissance annuelle de 0,9 % nécessite la construction d'un minimum de **130** logements / an, dont une partie est captée par le phénomène de décohabitation.

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

5.2.2.1. La préservation du patrimoine bâti :

La préservation du patrimoine bâti exceptionnel est déjà largement réalisée par le biais du Site Patrimonial Remarquable et des servitudes de protection des monuments historiques sur la partie ouest de la ville (château et ses environs).

Sur le reste de la ville et notamment sur la ville-haute, la révision du PLU est l'occasion d'identifier et de protéger de nombreux éléments d'architecture qui se trouvent hors de ces périmètres réglementaires, en inventoriant spécifiquement des constructions remarquables par leur qualité architecturale, mais aussi en préservant certaines typologies urbaines homogènes qui portent l'identité de certains quartiers.

Un inventaire patrimonial a ainsi été réalisé sur l'ensemble de la ville hors SPR. Cet arpentage a recensé et identifié:

- les ensembles urbains par quartiers, cohérents sur le plan de la structure urbaine et/ ou des typo-morphologies des bâtis concernés

- le patrimoine bâti « ordinaire » (environ 1800) formant des ensembles à préserver. La somme de plusieurs bâtiments tout à fait ordinaires considérés de façon isolée forme en réalité souvent un ensemble absolument remarquable par sa cohérence architecturale ; c'est bien le cas ici

- les bâtiments remarquables (environ 300), constitutifs du patrimoine local, dont le patrimoine industriel des usines fougeraises, des maisons de maîtres, l'habitat ouvrier, etc...

5.2.2.2. Le renouvellement urbain diffus :

En matière de renouvellement urbain et de densification au sein du tissu urbain, le PLU identifie plusieurs potentiels au sein du tissu urbain pour le développement de l'habitat :

– un potentiel de densification au sein des petites dents creuses (40 logements)

– un potentiel de renouvellement urbain (58 logements)

– un potentiel lié à la mobilisation des logements vacants (200 logements)

– un potentiel de mobilisation dans les espaces libres (83 logements)

à cela s'ajoute les logements programmés (permis d'aménager et de construire accordés) qui représentent 279 logements en renouvellement urbain et 55 en mobilisation des espaces libres.

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

Pour faciliter et renforcer ce processus, le PLU identifie plusieurs secteurs de renouvellement au cœur de Fougères, initialement classés en zone U. Sur les autres secteurs, le renouvellement urbain est assuré par une adaptation du règlement afin de favoriser la densification progressive des différents quartiers, en maîtrisant ce processus sur les quartiers périphériques.

5.2.2.3. Le développement des quartiers d'habitat :

Quatre secteurs de développement de l'habitat sont prévus en extension : 522 logements sur le secteur de Paron, 135 logements sur le secteur de la Forairie/Chemin du Patis, 24 sur le secteur de la Forairie sud et 76 logements sur le secteur de la Placardière. Le nouveau PLU intègre ainsi un potentiel de 585 logements dans les 10 ans du PLU puis éventuellement 172 logements au-delà.

En complément du potentiel de densification et des projets en cours, le PLU définit donc un projet de développement urbain sur des espaces situés à proximité des aires agglomérées, sous forme compacte pour économiser l'espace, intégrant les entités naturelles de ces sites comme des éléments de composition du projet, et préservant l'activité agricole.

Les politiques menées sur le front du logement reposent sur **trois propositions qui se succèdent par ordre de priorité :**

- **réduire la vacance et encourager la réhabilitation de logements anciens laissés vacants du fait de leur vétusté, que ce soit dans le centre historique, dans les quartiers ou dans les grands ensembles collectifs,**
- **favoriser la création de nouveaux logements en ville grâce à la mobilisation des dents creuses, à la réalisation d'opérations de densification du tissu bâti et à la mobilisation du potentiel des friches industrielles et artisanales pour favoriser les opérations de renouvellement urbain,**
- **créer de nouveaux logements sur des terrains non urbanisés encore disponibles dans une logique d'économie du foncier.**

5.3. L'activité économique :

Les dispositions prises dans le PLU visent à renforcer et à développer les activités existantes, au travers de 5 mesures :

- 1ere mesure : Favoriser une gestion économe du foncier par une optimisation des surfaces aménagées dans les parcs d'activités :

Le diagnostic a démontré des capacités suffisantes en matière de surfaces à vocation d'activités économiques à l'échelle de l'agglomération.

- 2eme mesure : Valoriser l'image des espaces d'activités:

Dans le nouveau PLU, le règlement vise à améliorer la qualité architecturale des nouveaux projets au sein de ces zones d'activités et notamment le long de ces axes routiers d'entrée de ville. Il intègre des dispositions particulières concernant l'architecture des constructions mais aussi le traitement paysager les accompagnant, afin de renforcer la qualité paysagère et architecturale de ces espaces. Ces dispositions sont détaillées dans le chapitre traitant des évolutions réglementaires du nouveau PLU.

- 3eme mesure : Encadrer les implantations commerciales nouvelles au sein des parcs d'activités :

Afin de conserver la spécialisation des zones déjà en vigueur dans l'ancien PLU, le nouveau règlement distingue deux types de secteur pour les zones UA dédiées à l'activité, et encadre plus fortement les possibilités d'implantation commerciale en interdisant des commerces de proximité concurrençant le centre-ville.

- 4eme mesure : Favoriser et accompagner la mutation des friches industrielles :

Le diagnostic urbain a permis d'identifier une quarantaine de friches d'activités ou bâtiments dégradés, principalement dans le centre-ville, avec une qualité patrimoniale variable. Ces différentes friches présentant un intérêt patrimonial peuvent faire l'objet de reconversions vers des programmes de logements ou bien vers des usages commerciaux, tertiaires ou bien dans le domaine culturel ou artistique.

- 5eme mesure : Soutenir l'économie résidentielle pour développer l'emploi :

Le PLU énonce des leviers de développement économique liés au tourisme et à la culture, et propose ainsi des objectifs qui s'inscrivent dans une dynamique de renforcement de l'attractivité du centre-ville qui passe par des actions complémentaires en matière d'urbanisme.

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

Pour favoriser les modes doux, plusieurs orientations sont données dans le PADD :

- organiser une trame piétonne à l'échelle de la ville.

- hiérarchiser ce réseau, en assurer la lisibilité. Ce réseau s'appuie sur des axes structurants qu'il faut mettre en valeur, signaliser, nommer et rendre lisibles.

- prolonger ce réseau dans la traversée du centre-ville (partager la rue)

- sécuriser le réseau notamment dans les intersections avec les voies circulées

- développer l'aménagement de pistes cyclables à l'échelle du territoire communal, connecté aux communes voisines mais aussi à la forêt ;

- étendre la zone 30

Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

Ce chapitre présente tout d'abord l'ensemble des évolutions du zonage, en comparant les plans du PLU actuel avec ceux du nouveau PLU sur tous les secteurs de la commune.

La prise en compte des espaces boisés est ensuite présentée sous forme de cartographies, expliquant l'évolution des secteurs désignés en EBC (Espaces Boisés Classés). La superficie des EBC augmente. Les haies identifiées sont protégées par un régime de protection spécifique (demande d'autorisation obligatoire pour abattre des arbres, éventuelle obligation de replanter),

Des tableaux reportant la superficie de chaque type de zone permettent de bien mesurer l'effort effectuer pour réduire les zones d'extension de l'urbanisation et ainsi garantir un projet économe en espace foncier. La très forte diminution des zones AU (- 22,7 ha, soit - 44,16 %) s'explique par deux évolutions importantes du zonage :

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

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

Ces suppressions sont en partie compensées par des créations de zones de projets en renouvellement urbain. Le PLU ne crée toutefois aucune nouvelle zone AU en extension d'urbanisation, sauf évolution limitée du tracé dans le secteur de la Forairie. Les surfaces des **zones AU conservées** en extension d'urbanisation s'élèvent à **28,7 ha dont 27,7 ha** totalement dédiés pour l'habitat.

En tenant compte des espaces déjà artificialisés (bâtis, voiries et EBC par exemple) au sein des zones AU et U, la consommation foncière maximale permise par la PLU à court et moyen termes, c'est à dire d'ici 2031 (hors modification pour ouverture à l'urbanisation des zones 2AU) s'élève donc à 3,46 ha auxquels s'ajoutent 7,58 ha déjà consommés depuis 2021. Des projets de renaturation permettent de retrancher 1,03 ha. Le bilan de la consommation foncière permise de 2021 à 2031 est donc de 10,01 ha, alors qu'elle avait été de 13,9 ha entre 2011 et 2021, attestant ainsi d'une modération de la consommation d'espace entre les deux périodes.

Des tableaux de synthèse sont ensuite rédigés pour chaque type de zone du PLU. Sans entrer dans le détail dans le cadre de ce résumé, chaque tableau permet de prendre connaissance de différentes règles qui s'appliquent pour chaque zone, mais aussi les principales évolutions apportées par rapport au PLU actuel. Une cartographie pour chaque tableau permet de situer ces zones sur le territoire communal.

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

- les emplacements réservés.

- la trame de protection des haies et des boisements

- la protection des zones humides

- les marges de reculement le long des routes nationales et départementales

- l'identification des centralités interdisant le changement de destination des commerces et services, et encadrant les modalités d'implantation de nouveaux commerces.

- les orientations d'aménagement et de programmation.

Justification du projet au regard de la législation :

*** Prise en compte de la loi ALUR :**

Comme inscrit dans la loi ALUR de 2014, le PLU procède à la suppression du COS (coefficient d'occupation du sol), à la suppression de la surface minimale, et à la réduction du pastillage dans les zones naturelles.

*** Prise en compte de la loi Climat et Résilience :**

La loi Climat et Résilience de 2021 amène de nouvelles exigences en matière de réduction de la consommation foncière.

Les caractéristiques Fougeraises, à savoir une forte densité urbaine qui en fait une ville des proximités bien desservie en transports en commun, répondent pleinement aux enjeux de la loi Climat et Résilience.

Pour aller plus loin, et s'inscrire dans le cadre de cette loi, la ville de Fougères a intégré la notion de modération de la consommation d'espace dans son PLU. Ainsi, les différentes dispositions du PLU assurent à la fois une modération de la consommation d'espace, un renforcement de la densité urbaine, et un développement des mobilités alternatives, et répondent ainsi pleinement aux enjeux de la loi Climat et Résilience.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels et agricoles, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées

Ce chapitre consiste à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir le prolongement de la mise en œuvre du PLU actuel. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les modalités actuelles du développement urbain sur les bases de ce PLU, qui offre encore de nombreuses possibilités de développement notamment en extension d'urbanisation.

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

La synthèse des incidences du projet par thème est la suivante :

1. La consommation de l'espace :

Synthèse	
	La mise en œuvre du PLU est de nature à améliorer sensiblement le scénario tendanciel, en maîtrisant la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune. L'optimisation des capacités de densification dans les espaces urbanisés et notamment dans le centre-ville s'appuie sur une réglementation adaptée à cet objectif. Le nouveau PLU est toutefois complété par un volet patrimonial qui assure une densification urbaine respectueuse du patrimoine de la ville. Le PLU identifie aussi plusieurs sites de projet en densification urbaine et les encadre dans une logique d'urbanisme de projet en réduisant les contraintes réglementaires au profit d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette souplesse réglementaire s'accompagne d'objectifs chiffrés élevés en termes de densité urbaine. L'impact potentiel induit par les extensions urbaines est maîtrisé par la priorité donnée au processus de renouvellement urbain, qui permet de répondre à 55 % des besoins de logements estimé pour les 10 prochaines années. La consommation foncière potentielle en extension est ainsi réduite de 44 % par rapport aux capacités restantes au PLU actuel, après plusieurs années de mise en œuvre. Au sein des zones en extension urbaine, une densité minimale de 30 logements/ha garantie une utilisation économe de ce foncier tout en permettant la réalisation d'opérations d'habitat diversifiées répondant à des objectifs de mixité générationnelle.

2. Les risques :

Synthèse	
	Le PLU actuel, approuvé en 2013, intégrait déjà des mesures spécifiques de prises en compte du risque d'inondation par l'application d'une réglementation stricte sur les zones à risque (constructibilité très limitée), et par le classement en zones naturelles des trois vallées traversant la commune. En complément de cette prise en compte des zones de risque, le PLU actuel vise aussi à ne pas aggraver les facteurs de risque en maîtrisant les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'urbanisation. Cette maîtrise s'appuie principalement sur le zonage de gestion des eaux pluviales, qui impose des débits de fuites dans les zones d'extension mais aussi pour les projets créant des zones artificialisées significatives. Le nouveau PLU conserve les dispositions réglementaires existantes pour les zones inondables, en clarifiant la réglementation qui s'y applique. Il conserve aussi les zones naturelles inconstructibles accompagnant les cours d'eau, et réduit même les zones en extension d'urbanisation permettant ainsi de limiter les zones artificialisées. Le nouveau PLU s'appuie sur un nouveau zonage de gestion des eaux pluviales approuvé en juin 2025, permettant de maîtriser l'impact des principaux projets sur les eaux pluviales. Il complète aussi le règlement et les OAP sur ce thème, par l'ajout de recommandations afin de favoriser l'infiltration ou bien une gestion aérienne des eaux pluviales.

3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

	Synthèse
	Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du nouveau Plan Local d'Urbanisme de Fougères comme positive, par la mise en place d'outils réglementaires adaptés à la réalité des sites pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages, et l'édiction de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tous projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation. Par le projet de développement potentiellement induit par sa mise en œuvre, le PLU aura toutefois des incidences négatives qui sont fortement limitées par les outils présentés précédemment.

4. Transports, déplacements et nuisances sonores

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

5. Climat, énergie et qualité de l'air

	Synthèse
	La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités et d'équipements nouveaux va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amènent à conclure que les effets sur la qualité de l'air seront maîtrisés et donc qualifiés de légèrement négatifs. Le projet de développement vise une répartition équilibrée entre les zones de projet en renouvellement urbain et celles en extension urbaine, permettant ainsi de minimiser les impacts en matière de déplacements et donc de pollution de l'air. Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera compensée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'impose la réglementation environnementale RE 2020.

6. Gestion des déchets

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

7. Ressource en eau

Synthèse	
	La croissance programmée de la population et l'accueil d'activités ou d'équipements nouveaux va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer que les incidences de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Fougères sont limitées et maitrisées, considérant à la fois : - le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux) actuel qui sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et l'assainissement des eaux usées et pluviales ; - l'application du zonage des eaux pluviales permettant une approche globale nécessaire pour des actions concertées et mutualisées sur la question de la maîtrise des eaux pluviales. - les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ; - les prescriptions réglementaires du PLU et les différentes orientations prises pour la protection du réseau hydrographique et des zones humides qui l'accompagnent ;

Enfin, le PLU a démontré l'absence d'incidences notables sur les sites Natura 2000, en s'appuyant notamment sur le classement de ces milieux en Espaces Naturels Remarquables, mais aussi en garantissant un développement urbain limité dans les secteurs les plus proches de cet espace.