

## PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables a été présenté à la population et débattu en Conseil Municipal à l'été 2019.

Les réflexions sur l'élaboration du nouveau PLU se sont prolongées par la traduction de ces orientations générales dans les documents de zonage et de règlement.

Le **zonage** définit la nature des aménagements et des constructions autorisées ou interdites par zone. Le territoire communal est divisé en 3 grands types de zones :

- **les zones urbaines (zones U)** : elles peuvent être destinées au développement de l'habitat (zones UC, UD ou UE), aux activités économiques (zones UA) ou aux équipements collectifs (zones UG). Ce sont des secteurs déjà urbanisés où les nouvelles règles d'urbanisme visent à permettre une urbanisation complémentaire respectueuse du cadre de vie existant.
- **les zones d'urbanisation future (zone AU)** : ces sont des secteurs de projets futurs en renouvellement urbain ou bien en extension de la ville.
- **les zones naturelles** : elles permettent de protéger les zones naturelles et agricoles pour des raisons écologiques ou paysagères, ou bien pour prendre en compte des risques naturels (risque d'inondation par exemple).

Ce zonage fait l'objet d'une présentation détaillée sur les panneaux suivants.

Le règlement littéral encadre les possibilités d'aménagement et de constructions dans ces différentes zones, en précisant les modalités d'implantation des nouvelles constructions et leur volumétrie, la gestion du stationnement, l'aspect extérieur des constructions ...

La nouvelle loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021 porte des ambitions fortes visant à cesser l'urbanisation des espaces agricoles, naturels, et forestiers, et plus largement à stopper l'artificialisation des sols d'ici à 2050. Il s'agit du principe "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN). La présente révision PLU de Fougères porte des objectifs forts en matière de réduction de la consommation d'espaces. Pour aller plus loin et répondre aux enjeux "Climat et Résilience", le projet entend assurer une modération de la consommation d'espace, en veillant à ne pas urbaniser davantage que par le passé.

### Zones d'habitat :

Zones UC : zones centrales

- zone UCa (zone périphérique d'habitat)
- zone UCb (zone de faubourgs)
- zone UCc (zone du coeur de ville)
- zone UCd (quartier de Bonabry)

Zones UD : boulevards d'entrée de ville

- zone UD

Zones UE : quartiers périphériques

- zone UEa (zone d'habitat très peu dense)
- zone UEb (zone d'habitat pavillonnaire classique)
- zone UEc (zone d'habitat individuel dense)
- zone UEd (zone d'habitat collectif)

### Zones de projet :

- zone UO (zone de renouvellement urbain)
- zone 1AU (zone d'urbanisation future à court et moyen termes)
- zone 1AUa (zone d'urbanisation future à long terme)

### Zones d'équipements collectifs :

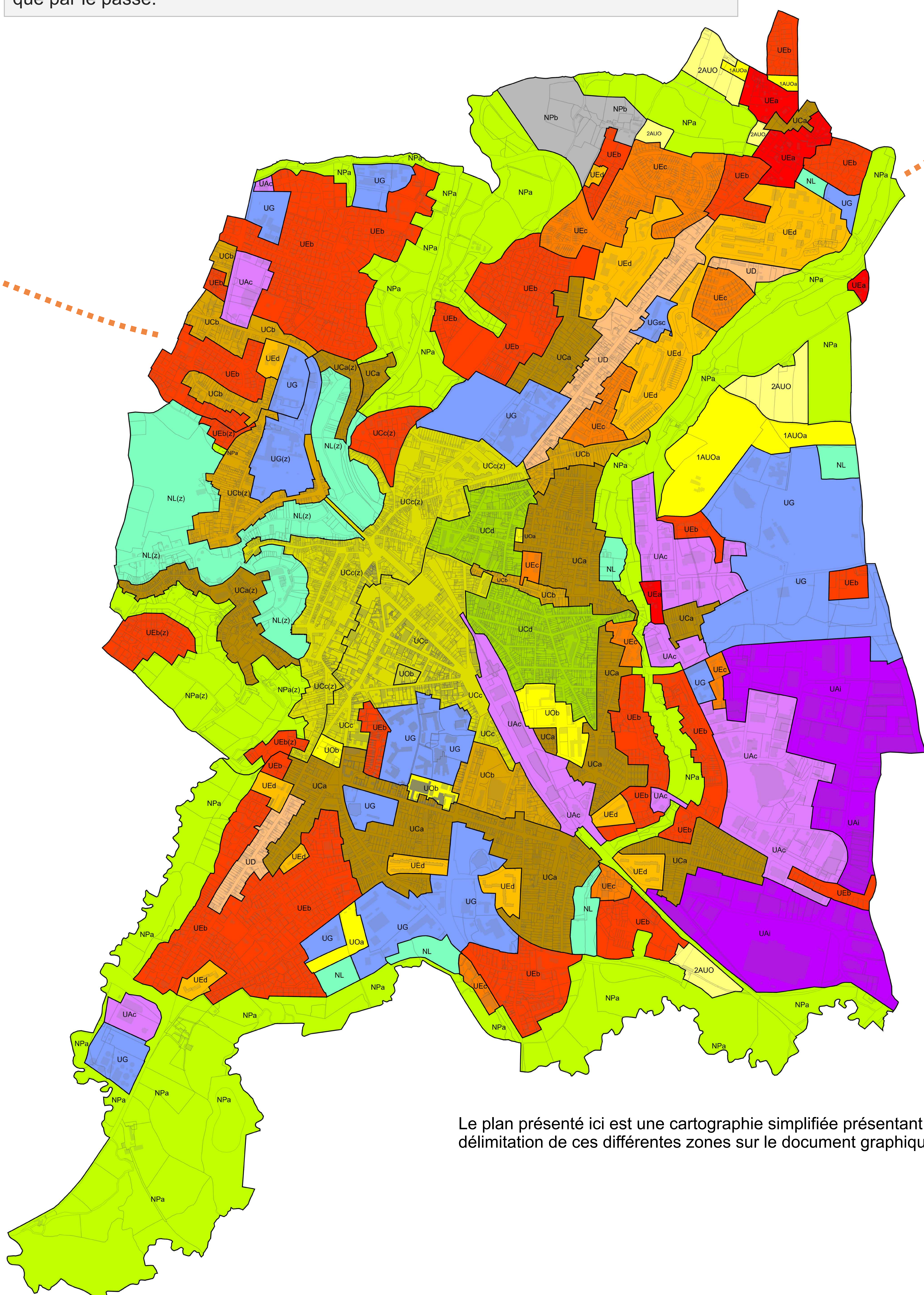
- zone UG

### Zones économiques :

- zone UAa (zone à vocation artisanale et commerciale)
- zone UAI (zone à vocation artisanale et industrielle)

### Zones naturelles :

- zone NPa
- zone NPb
- zone NL (Espaces de loisirs, parcs, jardins familiaux)



# LES ZONES D'HABITAT

Le nouveau PLU distingue 3 types de zones d'habitat :

## Les zones UC :

Elles correspondent au centre-ville élargi et accueillent des usages diversifiés (logements, commerces, équipements).

- La zone **UCc** est la zone du cœur de ville, c'est elle qui offre le plus de capacité de construire sur un espace déjà dense et structuré, mais qui doit se régénérer en accueillant de nouvelles opérations de logement.
- Les zones **UCb** et **UCc** se distinguent par les hauteurs maximales autorisées.
- La zone **UCd** est nouvellement créée sur Bonabry, elle permet de tenir compte des caractéristiques particulières de ce quartier, dominé par un tissu de maisons de ville entourant des cœurs d'îlots verts.

## Les zones UD :

Elles accompagnent les boulevards d'entrée de ville et accueillent fréquemment des commerces et des services en assistant le tissu urbain de logements.

## Les zones UE :

Elles correspondent aux quartiers périphériques, essentiellement résidentiels. Les indices a à d correspondent principalement à des règles de hauteurs différentes, pour respecter le gabarit des constructions existantes.

### Zones d'habitat :

Zones UC : zones centrales

- zone UCa (zone périphérique d'habitat)
- zone UCb (zone de faubourgs)
- zone UCc (zone du cœur de ville)
- zone UCd (quartier de Bonabry)

Zones UD : boulevards d'entrée de ville

- zone UD

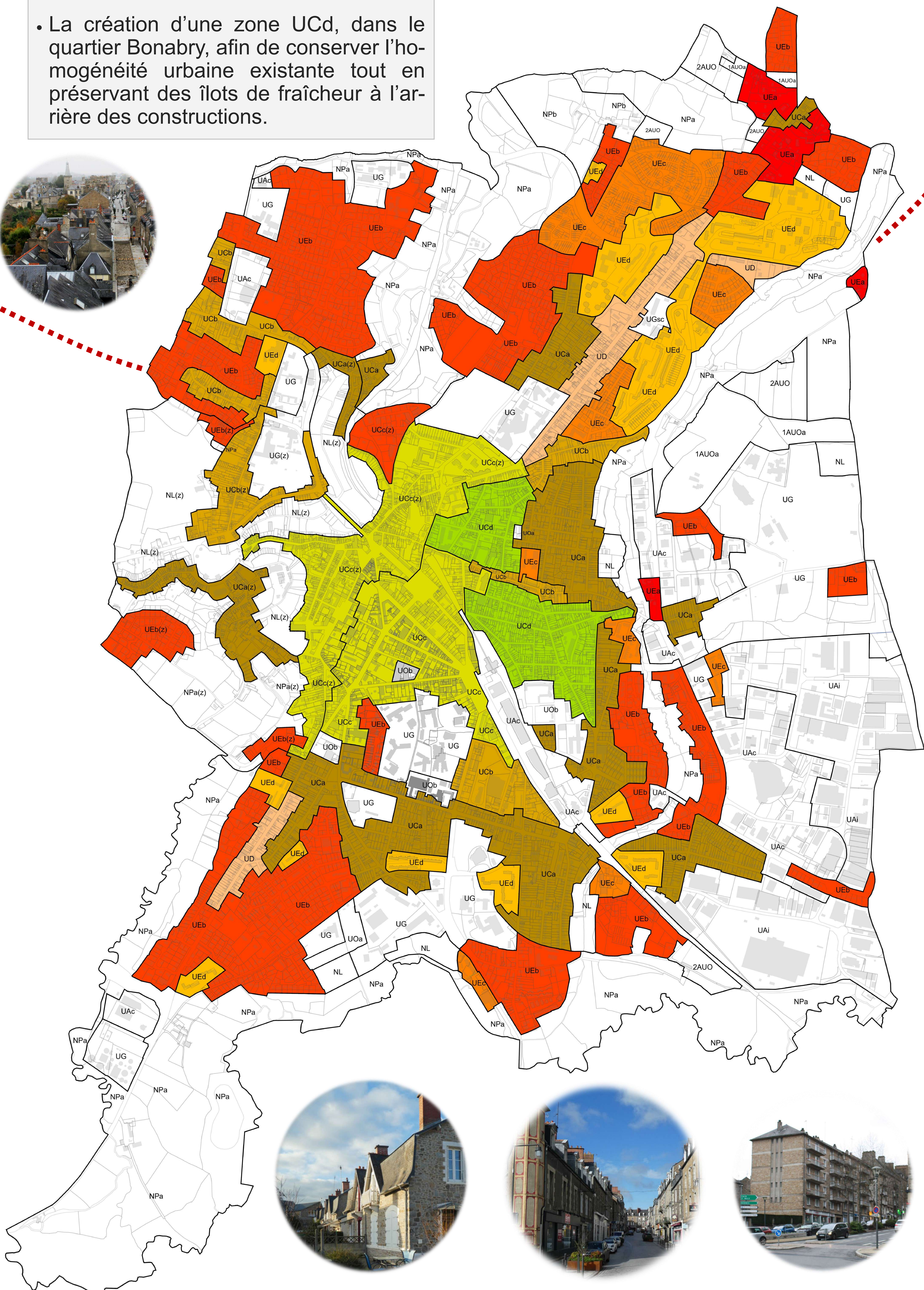
Zones UE : quartiers périphériques

- zone UEa (zone d'habitat très peu dense)
- zone UEb (zone d'habitat pavillonnaire classique)
- zone UEc (zone d'habitat individuel dense)
- zone UEd (zone d'habitat collectif)



Entre autres, ce qui change avec la révision :

- La création d'une zone **UCd**, dans le quartier Bonabry, afin de conserver l'homogénéité urbaine existante tout en préservant des îlots de fraîcheur à l'arrière des constructions.



# SECTEURS D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

## La zone UG :

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. Ce classement permet de conforter la vocation actuelle de ces sites.

## La zone UA :

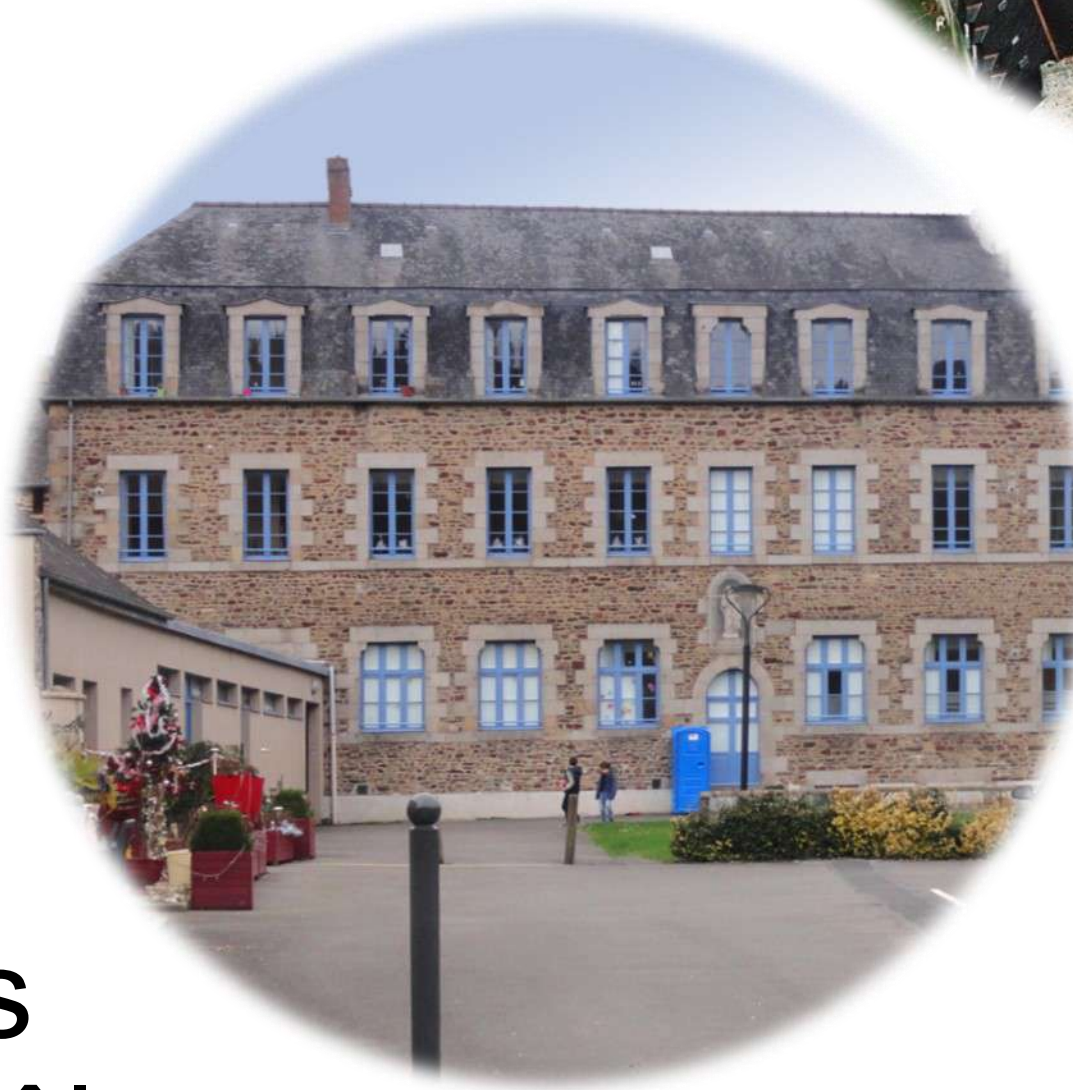
Zone à vocation d'activités qui peut comprendre des équipements d'intérêt général.

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 une activité annexe.
- un secteur **UAc** qui couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce.

Ces zones revêtent un enjeu d'évolution et d'amélioration des sites (espaces publics, paysage, optimisation du foncier, densification, renouvellement,...).

Elles intègrent aussi les prescriptions du nouveau PLU encadrant les possibilités d'implantation des commerces sur la ville de Fougères dans des secteurs identifiés « pôle de proximité ».



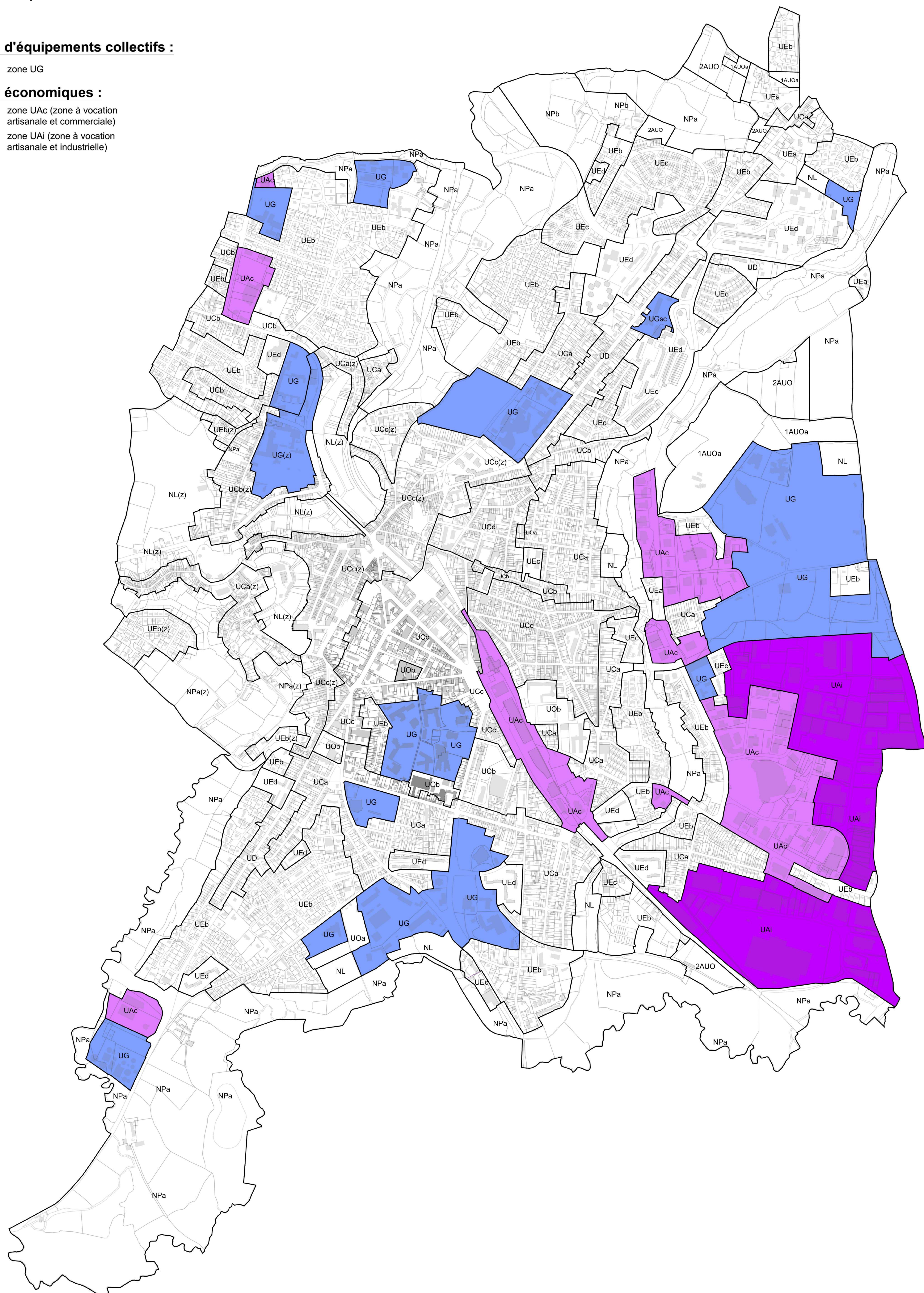
### Zones d'équipements collectifs :

zone UG

### Zones économiques :

zone UAc (zone à vocation artisanale et commerciale)

zone UAI (zone à vocation artisanale et industrielle)



## LES ZONES DE PROJETS

### La zone UO :

Cette zone concerne les secteurs de projets en renouvellement urbain dans les espaces urbanisés de la ville.

Les zones UOa et UOb se distinguent seulement par les hauteurs maximales autorisées. Ces zones concernent principalement des usines désaffectées (Minelli et Bertin), avec pour objectif de permettre une restructuration urbaine de ces espaces en conservant certaines caractéristiques patrimoniales. Le PLU intègre aussi le secteur de l'Annexe Dugesclin (opération de démolition-reconstruction).

Les zones doivent faire l'objet d'un aménagement cohérent défini dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation.

### Les zones 1AU :

Ces zones sont des secteurs non urbanisés destinés à être aménagés.

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.

### Les zones 2AU :

Ce zonage correspond à des réserves foncières inconstructibles en l'état, elles doivent faire l'objet d'une modification du PLU (procédure avec enquête publique) pour être urbanisées.

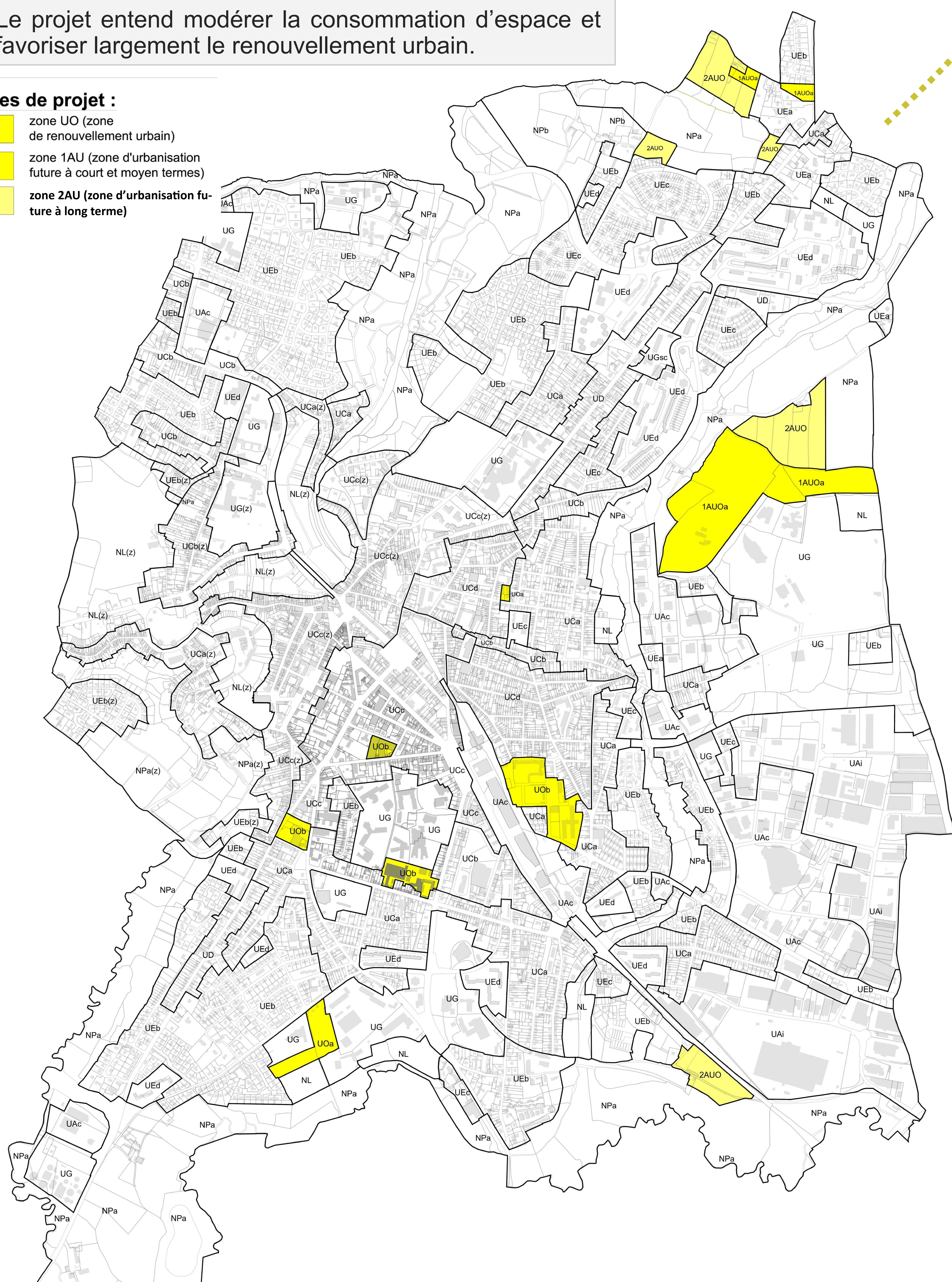
Ces zones d'urbanisation futures se situent au sein de l'aire agglomérée (identification de dents creuses plus ou moins vastes sur les secteurs de Fontaine la Chèze ou de la rue Mélouin) ou bien en extension de l'urbanisation, sur les secteurs nord-est et sud-est de la commune (La Forairie, Paron, la Placardière).

Entre autres, ce qui change avec la révision:

- Les surfaces de zones à urbaniser sont réduites de 41%, essentiellement au bénéfice des espaces naturels.
- Le projet entend modérer la consommation d'espace et favoriser largement le renouvellement urbain.

#### Zones de projet :

- zone UO (zone de renouvellement urbain)
- zone 1AU (zone d'urbanisation future à court et moyen termes)
- zone 2AU (zone d'urbanisation future à long terme)



# LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

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 en se basant sur le diagnostic du territoire (paysage, environnement, relief, hydrographique, trame verte,...).

La protection de ces espaces naturels en zone N 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 :

Ce zonage correspond aux espaces à dominante naturelle du SPR (Site Patrimoine Remarquable) : espaces entourant l'ancienne carrière, abords du château et vallée du Nançon en amont et en aval de ce dernier.

## Les zones NP :

- **Les zones NPa** sont des espaces naturels ou semi-naturels à protéger et à conserver à des fins environnementales et paysagères. Elles intègrent notamment les zones humides
- **Les zones NPb** sont des espaces naturels ou semi-naturels à protéger et qui autorisent les activités agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles



Entre autres, ce qui change avec la révision:

- Les zones naturelles et agricoles sont augmentées de **16 hectares** : des espaces initialement à urbaniser (AU) ont été déclassés (Paron, la Placardière, la Forairie, ...)
- La zone A (agricole) devient une zone NPb, favorable à l'activité agricole.

### Zones naturelles :

- zone NPa
- zone NL (Espaces de loisirs, parcs, jardins familiaux)
- Zones inondables
- Report de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau
- zone NPb



# PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE

L'arbre dans la ville prend différentes formes, allant des coteaux boisés surplombant les vallées du Nançon et du Grosly jusqu'à des implantations individuelles au sein des vastes parcs du centre-ville, en passant par d'anciennes haies bocagères bordant les champs.

Le PLU actuel tient compte de cette diversité en protégeant ces arbres avec des outils juridiques variés, allant de l'identification au titre de la loi paysage au classement au titre des EBC (Espaces Boisés Classés) (protection la plus forte).

Le nouveau PLU actualise cette protection de la trame verte par une augmentation des espaces protégés.

Ainsi, ce sont 112 haies protégées qui sont ajoutées aux 148 haies initiales.

La superficie des EBC augmente de 51,29 %, passant de 25,38 à 49,48 ha, principalement par des extensions d'EBC existants dans les vallées du Nançon et du Grosly



Entre autres, ce qui change avec la révision:

- La protection des arbres remarquables a été renforcée : aucune construction ou travaux ne sont autorisés dans un rayon de 10 mètres (calculé à partir du houppier de l'arbre).

- Espaces Boisés Classés
- Haies à préserver (cf. article 8 des dispositions générales du règlement littéral)
- Arbre remarquable à préserver (cf. article 10 des dispositions générales du règlement)



# NOUVELLE REGLEMENTATION POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE

La ville de Fougères est riche d'un patrimoine historique et bâti remarquable, présent sur de nombreux sites de son territoire.

**Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable)** couvre la partie ouest du centre-ville, englobant ainsi le château et les quartiers médiévaux qui l'entourent. Il permet donc la préservation du patrimoine bâti et paysager par une intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sur les différents projets d'aménagement ou de construction.

En dehors du SPR, la protection du patrimoine relève uniquement du PLU. **Le nouveau PLU apporte des évolutions majeures** dans ce domaine en procédant à un inventaire des constructions patrimoniales sur l'ensemble du territoire communal, hors SPR, et en appliquant des mesures de préservation adaptées à la qualité de ce patrimoine.

## 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 remarquables :

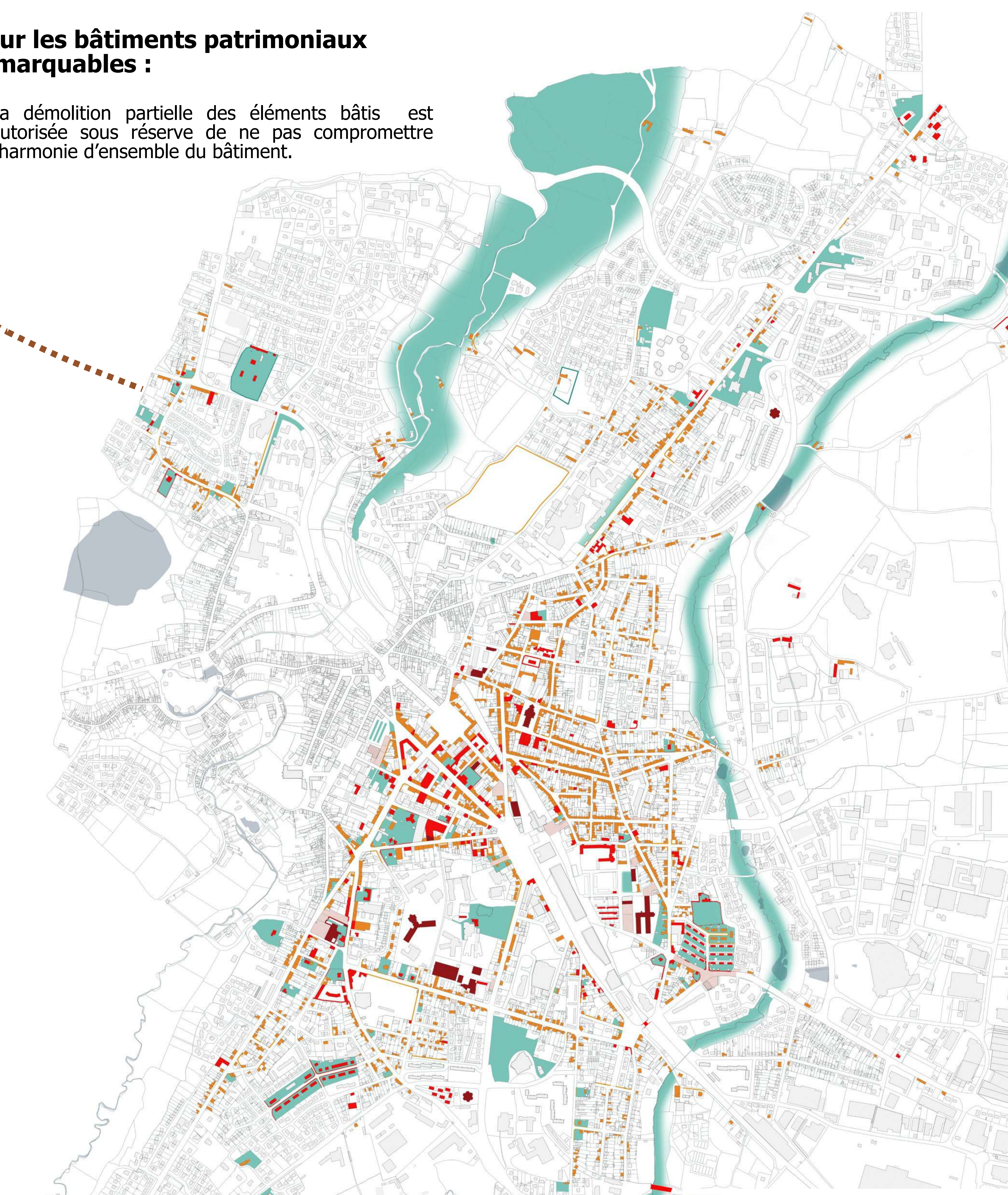
- La démolition partielle des éléments bâtis est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'harmonie d'ensemble du bâtiment.

## Pour les bâtiments patrimoniaux majeurs :

- 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 ordinaires :

- le PLU intègre des éléments (règlement et OAP) spécifiques sur le thème du patrimoine, qui définit des règles, des recommandations et des prescriptions pour faire évoluer ce bâti (conservation de l'ordonnance des façades, isolation des parois avec des matériaux respirants, préservation des jardins).



**Sont légendés comme Bâtiments patrimoniaux majeurs :**  
les monuments non protégés au titre des Monuments Historiques, 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 sont identitaires pour la ville de Fougères.

**Sont légendés comme 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.

**Sont légendés comme Bâtiments patrimoniaux ordinaires :**  
tous les bâtiments, immeubles de rapport, maisons, usines, très bien construits avec les matériaux « ordinaires » de l'époque (granit, schiste, pierre blanche, brique, grès, béton) et qui, par leur échelle domestique et leur répétition, participent de l'unité et de la qualité du paysage urbain général de la ville, constituant véritablement le « visage aimable » de Fougères.



Bâtiment patrimonial majeur, l'usine Minelli

Bâtiment patrimonial ordinaire, le quartier Bonabry

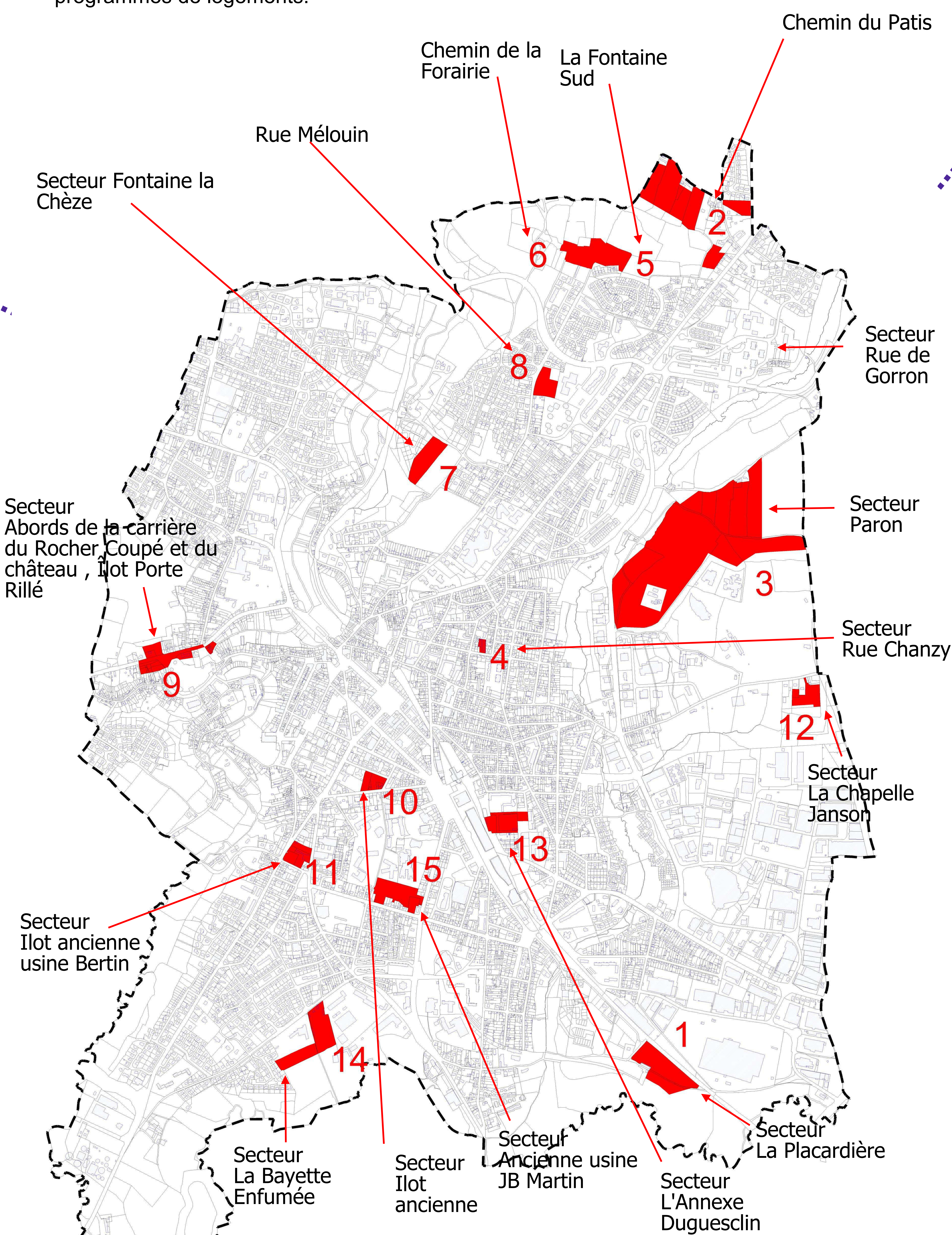
# UN OUTIL POUR MAÎTRISER L'URBANISATION FUTURE

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 d'aménagement et de programmation précisent ainsi les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux :

- . de densité urbaine,
- . de forme urbaine,
- . 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,...

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones de projet, composées de zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU) ou de secteurs de renouvellement urbain, majoritairement destinées à des programmes de logements.





# PROTECTION ET ENCADREMENT DU COMMERCE

## Protection des commerces existants :

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 pour un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade sur rue.

Les rez-de-chaussée identifiés sur rue devront prévoir l'implantation de cellules commerciales sur au moins les 2/3 de la façade. Cette règle différencie :

- les **linéaires commerciaux simples** qui s'appliquent aux constructions neuves se réalisant à la place de cellules commerciales préexistantes,
- les **linéaires commerciaux renforcés** qui s'appliquent à toutes les constructions neuves.

## Encadrement des nouvelles implantations commerciales :

L'implantation, par construction nouvelle ou changement de destination, des commerces et activités de service d'une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>, est seulement autorisée le long des rues appartenant aux périmètres de centralité.



Entre autres, ce qui change avec la révision:

- Le renforcement des dispositions favorables au commerce en centralité :
  - L'actualisation et l'extension, en centre-ville, de la protection du linéaire commercial,
  - La création de la nouvelle règle sur l'encadrement des implantations commerciales.

Rues appartenant aux périmètres de centralité et autorisant l'implantation de nouveaux commerces et activités de services.

Linéaires commerciaux concernés par l'interdiction du changement de destination vers de l'habitat (cf. article 12 des dispositions générales du règlement littéral).

- linéaires commerciaux simples (règle applicable aux constructions neuves se réalisant à la place de celles commerciales préexistantes)
- linéaires commerciaux renforcés (règle applicable à toutes les constructions neuves)

