


# 3

# Plan Local d'Urbanisme

ARRET DE  
PROJET

# FOUGERES



	<b>PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	
<i>Atelier du canal L'Atelier des Patrimoines IAO SENN MOBHILIS DERVENN H3C</i>	Révision arrêtée le :  Révision approuvée le :	1 : Délibération 2 : Rapport de présentation 3 : PADD 4 : Orientations d'aménagement et de programmation 5 : Documents graphiques 6 : Règlement 7 : Annexes

## Sommaire

<b>1. INTRODUCTION : PRÉSENTATION DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'OUTIL PADD.....</b>	<b>4</b>
<b>2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE FOUGÈRES .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Renforcer la place de la nature en ville : .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération :.....</b>	<b>8</b>
<b>2.3. Développer les usages de proximité :.....</b>	<b>8</b>
<b>2.4. Développer l'offre d'habitat dans une optique de diversification des logements et de maîtrise de la consommation foncière :.....</b>	<b>9</b>
2.4.1. Prospective démographique et objectifs de production de logements :.....	9
2.4.2. Projet spatial de développement de l'habitat :.....	11
<b>2.5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères :.....</b>	<b>14</b>
<b>2.6. Favoriser et développer la mobilité :.....</b>	<b>15</b>
<b>2.7. Développer le territoire de manière économe en énergie :.....</b>	<b>16</b>

Située à l'est de la Bretagne et de l'Ille-et-Vilaine, troisième ville du département et sous-préfecture, chef-lieu d'arrondissement Fougères-Vitré, la Ville de Fougères compte 21 064 habitants. Depuis plusieurs années, la tendance démographique est favorable, les chiffres annuels des recensements montrant une augmentation régulière du nombre d'habitants, ainsi que du nombre moyen d'habitants par foyer.

A l'instar de toutes les villes de taille moyenne, Fougères est le lieu d'implantation de plusieurs grands équipements : lycées, hôpital, maisons de jeunes, organismes de formation, stades et salles de sports : Les Ateliers, médiathèque, cinéma, théâtre, centre culturel, etc. Tous sont structurants, et utilisés par les habitants de tout le territoire. Quant aux services (administratifs, tertiaires, de santé, équipements pour la petite enfance), ils sont également très présents dans notre ville.

Comme toutes les villes à taille humaine, Fougères fait face à des évolutions que la France a connues ces dernières décennies (étalement urbain et déploiement résidentiel sur les communes alentours, implantation de surfaces commerciales en périphérie, développement du e-commerce, etc.).

La Ville de Fougères exerce ainsi une fonction majeure et déterminante de centralité pour son bassin de vie et constitue un pôle de services à rayonnement départemental, et en tant que 9ème ville la plus peuplée de la Région Bretagne, elle contribue au réseau des villes moyennes de Bretagne et à l'aménagement du territoire breton.

Elle bénéficie à ce titre du programme Action Coeur de Ville et vise à conforter ce positionnement. Les options retenues dans ce programme ont été élaborées en cohérence avec le PLU et permettre le développement des activités commerciales et de services dans les quartiers, tout en assurant un environnement et un confort urbain favorables à leur développement.

## **1. Introduction : présentation de la notion de développement durable et de l'outil PADD**

Le PLU est un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du concept de développement durable . Il doit notamment permettre de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, de rationaliser la demande de déplacements,...

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

L'objet du PLU est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de la commune.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du diagnostic, établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles L.101-1 et L.101-2.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

*"1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*[...]."*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement). Le PADD est un document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est complété par les orientations d'aménagement et de programmation qui concernent certains secteurs géographiques.

Le PADD reste la pièce maîtresse au sein du PLU puisque c'est le projet. Les orientations d'aménagement plus précises et le règlement doivent être en cohérence avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

## **2. Le projet d'aménagement et de développement durable de Fougères**

Afin de traiter la question des grands équilibres de développement à l'échelle de la commune, qui constitue la matrice du PLU, la méthode retenue est la suivante :

Le premier chapitre abordé est celui de l'environnement. Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour définir préalablement les espaces naturels à préserver en périphérie ou au sein de la ville.

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.

### **2.1. Renforcer la place de la nature en ville :**

Le projet environnemental se construit autour de 3 idées maîtresses :

- préserver les espaces naturels présentant une grande valeur écologique et paysagère en garantissant leur pérennité sur le long terme.
- protéger les éléments naturels qui constituent la matrice naturelle de la commune (espaces boisés, cours d'eau, zones humides), dans les zones naturelles précédemment identifiées.
- promouvoir une ville compacte qui garantisse la préservation des zones naturelles par une gestion économe des sols et qui rapproche les habitants des lieux de travail et des lieux de vie (équipements publics, commerces, espaces publics). Ce mode de développement doit permettre aux habitants de Fougères de trouver des alternatives crédibles aux déplacements automobiles (déplacements à pied, en vélo ou en transport en commun).

Le projet de protection et de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement se décline en six idées fortes :

#### **1. Protéger et valoriser le patrimoine naturel en lien avec la trame bleue**

Le territoire communal est parcouru par un réseau hydrographique composé de trois cours d'eau principaux, dessinant des vallées encaissées alternant des séquences naturelles et des espaces urbanisés.

Ce réseau hydrographique est accompagné de zones humides qui forment des corridors étroits dans les fonds de vallées, ou bien des espaces plus larges de prairies humides de part et d'autre du Couesnon.

Le PADD affiche une volonté de préservation des trois espaces naturels d'intérêt écologique (vallées du Nançon, du Couesnon et du Groslay) en évitant toute urbanisation ou tout aménagement pouvant leur porter atteinte de façon irréversible. Des continuités naturelles seront donc conservées ou confortées. Cette trame bleue permet de définir des corridors naturels qui parcourent les espaces agricoles et se prolongent jusqu'au centre de la ville.

#### **2. Préserver et recréer la structure végétale présente sur la commune**

La présence du végétal est un élément majeur de structuration des paysages naturels ou urbains de la ville de Fougères. Le diagnostic a permis de localiser l'ensemble des boisements de la commune, majoritairement situés sur les coteaux surplombant les ruisseaux dans les vallées escarpées.

La trame bocagère est inégalement répartie sur le territoire communal, elle occupe les espaces ruraux bordant la ville à l'Est (Paron) ou bien les berges du Couesnon au Sud. Le PLU vise à assurer la préservation de ce patrimoine en proposant des mesures de protections graduelles, compatibles avec la mise en valeur des autres enjeux patrimoniaux (ouverture sur le grand paysage ou sur des points de vue remarquables).

Dans les espaces non urbanisés, la trame boisée est principalement présente sous la forme de petits bois ou taillis qui tapissent les coteaux des vallées, arrivant souvent au contact des zones urbanisées.

Au sein de la ville, les arbres sont parfois présents sur l'espace public (arbres d'alignement le long de certains boulevard), mais aussi au sein de grands parcs ou jardins publics ou privés.

La préservation de cette trame verte sous ses différentes formes sera assurée selon deux modalités réglementaires :

- pour les boisements d'intérêt et principales haies, le PLU s'appuiera sur la désignation d'espaces boisés classés (EBC). Leur délimitation est issue d'une analyse critique des EBC du PLU actuel, aboutissant à leur maintien, extension ou réduction. Au final, la superficie des EBC est ainsi augmentée de près d'un tiers par rapport au PLU en vigueur.

- pour le linéaire bocager mais aussi pour les arbres remarquables identifiés dans la ville, un repérage assorti d'un régime de protection renforcée permet de concilier leur conservation et leur développement. La révision du PLU a été l'occasion d'augmenter sensiblement le nombre de haies identifiées et protégées, notamment sur la façade Est de la ville (secteur de Paron), en passant de 13,8 km à 22,6 km de haies protégées. Le PLU conserve la quarantaine d'arbres remarquables.

Le développement et l'aménagement de la ville doivent aussi être l'occasion de renforcer cette trame verte. Des dispositions sont prises en ce sens dans les secteurs de projets, notamment ceux situés en périphérie de la ville.

Pour conforter la place du végétal dans la ville et rendre cet objectif visible de tous, la ville souhaite conforter la place de l'arbre sur l'espace public, notamment en engageant un effort de paysagement et de requalification des entrées de ville.

### **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 naturels mais aussi au sein de la ville.

Le PLU conforte les corridors écologiques par un renforcement de la trame verte et bleue. En particulier, les surfaces des zones naturelles sont étendues, les espaces boisés classés (EBC) augmentent de 27,7 %, et les zones humides sont étendues sur le quartier de la rue Mélouin / Pont aux Anes.

Concernant particulièrement le Nançon, la ville s'est engagée pour la restauration du bon état écologique de la rivière.

### **4. Ouvrir la ville sur les espaces naturels et sur la campagne qui la bordent**

La mise en relation directe entre ville et la campagne poursuit plusieurs objectifs. Le premier est de décroiser 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 naturelles. Les moyens mis en œuvre sont le renforcement des liaisons actives 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 ville-campagne.

### **5. Garantir des espaces verts de proximité**

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

Il s'agit de renforcer le maillage d'espaces verts publics à partir des entités de quartiers. Ces jardins pourraient être de différentes échelles (du 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).

## **6. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels**

Enjeu majeur dans le cadre de la mise en place d'un projet de développement durable, la préservation des ressources naturelles découle de l'adaptation du projet de développement à la capacité d'accueil du territoire :

- la ressource en eau relève d'une approche globale. Les orientations présentées précédemment participent à cette approche globale, par la préservation de cette ressource dans son espace naturel (préservation des fonds de vallées, et notamment des zones humides et des boisements qui s'y trouvent). La commune doit aussi garantir un bon fonctionnement des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. La logique de développement urbain argumentée dans les chapitres suivants répond à cet enjeu en recentrant le développement sur les secteurs agglomérés existants, ce qui limite la création de nouveaux réseaux induits par les extensions d'urbanisation.

La maîtrise des eaux pluviales est le deuxième enjeu majeur sur ce thème de l'eau. Les eaux pluviales doivent être maîtrisées, pour éviter le ruissellement et les inondations. Elles constituent également une ressource, pour les nappes phréatiques comme pour les particuliers qui peuvent les réutiliser.

La commune possède un Schéma Directeur des Eaux Pluviales qui distingue des projets de prescriptions selon la nature des bassins versants (saturés ou non). Au delà de la prise en compte quantitative des eaux pluviales, plusieurs solutions d'aménagement sont possibles pour valoriser l'eau dans l'espace public, et non pour l'évacuer le plus rapidement possible

Le PADD affiche donc comme objectif d'actualiser les outils existants en matière de gestion des eaux pluviales sur les données quantitatives, de promouvoir une gestion différenciée des eaux pluviales dans les zones urbanisées, mais aussi dans les nouveaux secteurs de projet.

- les nuisances dans le domaine de l'air et du bruit sont en majorité liées à la circulation automobile. Les principales sources de nuisances sonores sont la RN 12 et les principaux axes d'entrée de ville (Boulevard Jacques Faucheux ou Boulevard de Groslay). Des aménagements permettent de réduire efficacement la vitesse des véhicules et donc les nuisances sonores induites.

Le volet particulier sur les déplacements actifs (piéton-cycles) présente les mesures prises pour réduire les déplacements routiers intra-urbains, mais aussi vers les espaces périphériques (forêt de Fougères ou bien villes voisines). Le plan vélo initié par la ville a pour objectif de favoriser le recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture.

- les risques naturels sont limités à la prise en compte du risque d'inondation. Ce risque d'inondation est limité à des espaces restreints en fond de vallée. Le nouveau PLU maintient des dispositions réglementaires de non constructibilité (zonage naturel) sur ces différents espaces à risque, afin d'éviter l'exposition ultérieure de personnes ou de biens à ces aléas. Cette mesure de préservation est complémentaire des dispositions prises pour maîtriser les eaux pluviales issues des nouvelles opérations d'urbanisme.

## **2.2. 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 prises.

### **1. Optimiser les zones d'activités**

Le bassin économique de Fougères possède plusieurs sites d'activités communautaires sur la périphérie de la ville de Fougères. Le potentiel de développement est suffisant pour répondre aux besoins économiques du territoire pour les 10 prochaines années.

### **2. Valoriser l'image des espaces d'activités**

Les espaces d'activités de Fougères sont principalement localisés au Sud-Est de la ville et participent fortement à la constitution du paysage perçu en contournant la ville ou en y entrant.

Bien qu'étant déjà intégralement urbanisé, cet espace doit faire l'objet de prescriptions particulières pour guider ses évolutions futures en améliorant les espaces extérieurs et l'architecture qui le composent. Ces mesures concernent les boulevards existants, en particulier le boulevard de Groslay. Une démarche est engagée à ce titre dans le cadre d'Action cœur de ville et une étude est en projet.

### **3. Soutenir l'économie résidentielle pour développer l'emploi**

En complément des actions précédentes, la ville de Fougères conforte aussi son développement économique en mobilisant les leviers touristiques et culturels.

Au travers du plan de développement et d'aménagement inscrit dans le PLU, la ville valorise ses atouts touristiques (synergie forte entre les sites touristiques du château, de la haute ville, des urbanistes). Cette valorisation conforte la politique d'animation touristique événementielle de Fougères, et permet aussi de renforcer le potentiel d'accueil touristique sur la ville.

Dans le domaine touristique comme dans les autres domaines (services, commerces, mobilités), le projet de PLU vise à renforcer l'attractivité du centre-ville par différentes 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.

Ces objectifs se traduisent par des orientations spécifiques déclinées par la suite dans le PADD. Elles visent à renforcer l'attractivité du centre-ville au travers d'une offre d'équipements et de services pérenne et renforcée s'inscrivant pleinement dans cette démarche.

## **2.3. Développer les usages de proximité :**

### **1. Conforter et développer le centre-ville**

Le PLU confirme la nécessité de favoriser la lisibilité du centre-ville et la continuité des rues commerçantes par :

- la réalisation de perméabilités entre les îlots du centre-ville pour favoriser les parcours piétons (ex : Feuterias /îlot A. Briand) ;
- la restructuration de l'espace public ;
- la structuration d'une rue commerçante dominante (Bld Jean Jaurès), qui serait un lieu de destination privilégié et un lien entre les îlots.

Ces orientations intègrent aussi des objectifs d'aménagement des espaces publics favorisant les mobilités actives dans le centre-ville mais aussi en direction des différents quartiers de la ville (cf chapitre mobilité). L'accessibilité au centre-ville par le réseau de transport en commun est aussi un

objectif majeur. C'est en ce sens qu'est engagée la création d'un pôle d'échange multimodal, Place de la République, dont les études sont à ce jour en cours.

## **2. Conforter les pôles de proximité**

Le pôle de proximité se définit comme la conjugaison de services de proximité et de commerces de quotidien, 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 actives 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.

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

## **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.

Cette orientation concerne notamment les sites englobant les principaux équipements existants tels que le centre hospitalier, les équipements scolaires ou bien les équipements sportifs.

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

#### **2.4.1. Prospective démographique et objectifs de production de logements :**

Le PLU doit garantir un développement durable et équilibré du territoire, s'insérant dans la politique de l'habitat portée par Fougères Agglomération.

Cette politique communautaire du logement, via le PLH, prévoit la construction d'au moins 725 nouveaux logements sur Fougères sur la période 2021-2026, soit un rythme de développement de 125 logements par an. Cet objectif s'inscrit dans un objectif plus global d'une croissance annuelle de population de 1% à l'échelle de Fougères Agglomération.

Le PLU s'insère dans le cadre du PLH pour déterminer un objectif annuel de production de logements proche de 130 logements/an, permettant de dimensionner son projet de développement pour les 10 prochaines années. La réalisation de cet objectif induirait une croissance démographique annuelle estimée à 0,90%, et porterait Fougères à une population d'environ 22 500 habitants en 2031. Pour y répondre, le besoin en logements est donc estimé à 1300 nouveaux logements sur 10 ans.

Ce potentiel total sur 10 ans s'inscrit dans le prolongement du rythme de développement démographique observé ces dernières années sur Fougères, mais aussi dans la manière selon laquelle la ville a organisé son développement urbain. Le nouveau PLU met en effet en place une politique d'économie de l'espace en associant une grande maîtrise de la densité dans les futures opérations d'habitat, et un effort confirmé pour favoriser un processus de renouvellement urbain, de manière ciblée sur certains sites stratégiques mais aussi de manière plus diffuse au sein du

tissu urbain, conformément à la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021. Ces options prises en matière de développement urbain et détaillées dans les chapitres suivants permettent ainsi de réduire de 44% les emprises foncières inscrites au PLU actuel en extension d'urbanisation (soit -22,5 ha de zones AU par rapport au PLU en vigueur).

Le projet de développement a été calibré sur 10 ans. Un potentiel complémentaire offre une marge de manoeuvre pour la collectivité pour adapter son rythme de développement dans la seconde moitié de mise en oeuvre de son PLU. Le rythme de construction pourrait ainsi être proche de 170 logements par an sur les 6 dernières années, permettant ainsi au PLU de se mettre en cohérence avec le futur PLH appliqué sur la période 2026-2031.

Ces objectifs quantitatifs sur 10 ans sont aussi accompagnés d'objectifs qualitatifs :

**- Assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population**

Les options prises dans le PLU en matière de construction de logements doivent permettre de participer au renouvellement de la population communale et au développement démographique de l'agglomération.

**- Anticiper le processus de desserrement familial**

La prospective estime à 293 unités le nombre de résidences principales qui seront consommées en 10 ans par le phénomène de desserrement familial (passage de 1.83 à 1.78 personnes par logement d'ici 2031), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

**- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir**

La ville doit offrir des logements qui répondent à la demande individuelle, mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché (logements intermédiaires ou collectifs). La dominante de logements individuels dans la production neuve de ces dernières décennies a permis à Fougères d'attirer de nombreuses familles, puis l'offre s'est redirigée ces dernières années vers des logements collectifs. Il convient ainsi de conserver une offre diversifiée en proposant une variété de typologies de logements.

**- Garantir la mixité sociale et générationnelle**

La mixité générationnelle peut être atteinte par la réalisation d'une large diversité de logements (mixité de logements collectifs, intermédiaire, individuel groupé ou pavillonnaire), au cœur des principales opérations d'habitat. Le vieillissement de la population, observé depuis une décennie, pourrait poser à plus long terme la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande, et ainsi de faciliter un processus de parcours résidentiel sur la commune.

Ces différents objectifs qui guident la production de logements s'inscrivent dans une politique globale de maîtrise des extensions urbaines dans un objectif d'économie de l'espace (cf chapitre suivant).

### **2.4.2. Projet spatial de développement de l'habitat :**

Le PLU est l'occasion de conforter un modèle de développement urbain vertueux pour inscrire la production de logements dans une logique plus globale de construction d'une ville compacte et fonctionnelle, en procédant à un rééquilibrage entre les projets en densification du centre-ville et les opérations en extension de la ville. Ce modèle de développement doit aussi s'inscrire dans l'histoire du développement de Fougères, en conservant l'identité de chaque quartier et en soignant les liaisons (tous modes confondus) entre ces quartiers.

Ce projet de développement du parc de logements peut se réaliser sous deux formes :

- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain sur certains secteurs stratégiques définis dans le PLU.
- identification de sites adaptés à l'accueil de nouvelles opérations d'urbanisation en périphérie de l'aire agglomérée.

Ce développement de l'habitat ne doit pas dénaturer certains quartiers de Fougères présentant une réelle qualité urbaine et architecturale, comme celui de Bonabry par exemple. Le projet urbain identifie ces quartiers patrimoniaux, permettant ainsi de définir des règles pour une bonne intégration des nouvelles constructions en fonction de leur environnement urbain.

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.

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 ;
- o favoriser la création de nouveaux logements en ville grâce à des opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu bâti, en utilisant notamment le potentiel des dents creuses et des friches industrielles et artisanales ;
- o créer de nouveaux logements sur des terrains non urbanisés encore disponibles, dans un souci d'économie du foncier.

Les projets de construction 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.

#### 1. la mobilisation d'une partie des logements vacants

La ville de Fougères mène une politique active depuis plusieurs années dans le domaine de la réhabilitation de logements anciens.

Ces actions permettent de remettre en moyenne une quinzaine de logements par an sur le marché pour l'accueil de nouveaux habitants.

Les élus souhaitent prolonger et intensifier cette politique pour porter ce potentiel à une vingtaine de logements vides remobilisés par an, soit 200 sur la durée du PLU. Ce potentiel est donc intégré dans le dimensionnement du projet de PLU.

## 2. Le renouvellement urbain

Outil essentiel de toute politique de la ville visant à accueillir de nouveaux habitants sans induire un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles, le processus de renouvellement est guidé par le PLU pour assurer une évolution progressive et cohérente de la ville. Les réflexions autour du développement de la ville ont donc traité ce thème en premier lieu.

Dans le cadre de l'élaboration du PADD, un travail a été mené à l'échelle de toute l'aire agglomérée pour identifier les secteurs pouvant connaître une évolution urbaine dans les années à venir, soit par changement d'affectation, soit par densification.

Les capacités de densification (remplissage des dents creuses ou des parcelles peu denses) sont peu élevées sur Fougères. La ville s'est construite de manière très dense et structurée, dans une logique d'optimisation foncière. Ce potentiel est toutefois estimé à 240 nouveaux logements (83 sur des terrains libres et 46 par des divisions parcellaires), dont environ 111 logements sont au sein de projets déjà en cours d'élaboration ou programmés.

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 situés à proximité immédiate du centre-ville.
  - ▶ une douzaine de sites sont identifiés, et font l'objet de prescriptions pour déterminer les conditions de leur évolution.
- des espaces urbains pouvant permettre une requalification (parking, jardins, activité).

Des orientations d'aménagement et de programmation viennent décliner quelques principes définis au stade du PADD :

- programmation de logements relativement denses. Les volumétries de ces logements devront répondre à cet objectif de densité en assurant une bonne insertion dans le paysage urbain mais aussi une préservation de l'environnement bâti (prise en compte des ombres portées).
- accroche urbaine au reste de la ville : ces futurs îlots urbains devront être aménagés en conservant des perméabilités ouvertes vers l'extérieur. L'objectif est de faciliter le fonctionnement du cœur de ville, en créant des liens urbains entre le cœur de ville et sa périphérie.

Le processus de renouvellement urbain doit permettre la réalisation d'environ 275 logements, dont une partie est en cours de réalisation.

Enfin, le PLU assure la souplesse nécessaire pour permettre une évolution du bâti existant en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (isolation thermique), ou bien pour permettre une adaptation de la taille des logements (extension, rénovations, changements de destination). D'une manière générale, la réglementation (marges de recul des constructions, emprise au sol, hauteur maximale, places de stationnement) a été redéfinie pour permettre cette densification nécessaire de la ville, en s'adaptant à la nature du tissu urbain environnant tout en préservant les quartiers les plus patrimoniaux

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

Fougères ne pourra pas répondre au besoin de nouveaux logements sur toute la durée du PLU (environ 10 ans) par la simple densification des dents creuses et l'application du processus de renouvellement urbain.

A plus long terme, la définition de secteurs de développement complémentaire à ce potentiel passe par la recherche de sites répondant aux objectifs de développement durable suivants :

- développement urbain à proximité du cœur d'agglomération pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces ;
- développement urbain compact pour économiser l'espace ;
- développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement, intégrant les entités naturelles des sites comme un élément de composition du projet ;
- développement urbain préservant l'activité agricole et les espaces naturels bordant la ville.

Le PLU actuel de Fougères offre des possibilités de construction en extension urbaine.

Ces zones de développement se situent sur 3 sites d'urbanisation future : la Placardière, Paron, et la Forairie.

Le croisement des différents enjeux urbains de la commune (paysage, patrimoine, environnement, déplacements actifs ou en transport en commun, impact sur l'activité agricole) a permis de réduire l'emprise de ces espaces pour limiter l'impact sur l'activité agricole ou bien sur les continuités écologiques.

Au final, les secteurs de projet inscrits en extension d'urbanisation à court ou moyen terme représentent une superficie de 15,9 ha, soit une réduction de 8,6 ha (-35 %) par rapport aux zones existantes au PLU en vigueur. Sur la durée du nouveau PLU, 28,9 ha sont inscrits en extension, soit une réduction 22,5 ha (-44%) par rapport au PLU en vigueur.

Dans les futures opérations d'habitat en densification comme en extension, des options de diversification des logements sont prises pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace.

En terme de morphologie urbaine, les nouvelles opérations d'habitat devront respecter une densité urbaine ambitieuse et adaptée à l'environnement urbain avoisinant. Des seuils minimum de 30, 60, voire 100 logements par hectare sont ainsi fixés pour chaque secteur de projet de la commune. La densité minimale moyenne sur l'ensemble des zones AU, calculée à partir des superficies des zones AU et du nombre de logements attendus, s'élève à 34,2 logements/ha, valeur conforme à l'objectif inscrit dans le PLH (30 logts/ha). Les zones de plus fortes densités localisées au sein du centre-ville compensent les densités plus basses des zones AU situées en périphérie de la ville, souvent au contact d'un tissu pavillonnaire.

Le PLU fixe donc bien des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport au PLU actuel, en réduisant de -44% les secteurs de développement en extension de l'urbanisation, et en augmentant de 50 % la densité minimale dans les opérations de logements. Cet objectif de moindre consommation foncière s'applique aux secteurs de logements futurs construits en extension d'urbanisation, en comparaison avec les potentialités restantes au PLU en vigueur lors de l'élaboration du PADD.

## **2.5. 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 oeuvre :

### **1. Préserver l'écrin paysager autour du château et les vues emblématiques**

Le PLU veillera 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 Saint-Léonard (vallée du Naçon, 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 Naçon.

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.

### **2. Préserver le patrimoine bâti traditionnel**

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.

Le PLU s'attache donc à protéger des éléments d'architecture qui se trouvent hors de ces périmètres réglementaires, en identifiant des constructions de différents types (anciennes usines, équipement collectif, maisons de ville, anciennes fermes, maisons bourgeoises) mais aussi les typologies urbaines qui donnent une homogénéité urbaine à certains quartiers.

Des prescriptions particulières sont ainsi appliquées aux constructions patrimoniales identifiées pour garantir leur préservation mais aussi pour encadrer les travaux d'aménagements. Ces règles peuvent s'appliquer à des constructions isolées mais aussi à des ensembles urbains tels que les cités ouvrières (cité Jean Allain, Cité des Gaudelées, Cité de la Roulais...).

### **3. Accompagner et maîtriser le processus de renouvellement urbain grâce aux règles d'urbanisme**

Les nouveaux zonages et règlements du PLU ont été adaptés pour répondre à l'enjeu d'une densification maîtrisée de la ville, en actualisant le règlement morphologique actuel.

Certains quartiers comme celui de Bonabry se distinguent par une grande homogénéité urbaine et architecturale, le règlement du PLU doit donc permettre d'adapter les possibilités de construire tout en respectant cette homogénéité.

### **4. Encourager les itinéraires touristiques**

Les déambulations touristiques seront encouragées d'une part, entre le château et la haute ville et d'autre part, entre les monuments remarquables (château, église Saint Sulpice, Eglise Saint Léonard, couvent des Urbanistes, beffroi...).

L'objectif est donc de permettre de meilleures relations entre les monuments :

- en menant une réflexion sur la vocation des bas jardins et des liaisons avec le jardin public ;
- en étudiant la requalification de la rue de la Pinterie pour la rendre plus attractive et faciliter l'accès à la haute ville ;
- en repensant la politique d'accueil des véhicules à proximité du château, notamment Bd Jacques Fauchoux (ex : aire d'accueil des campings-cars, parkings) ;
- en créant un parcours lisible et dédié aux piétons entre tous les monuments remarquables.

## **2.6. Favoriser et développer la mobilité :**

Le volet «mobilité » du PADD s'articule autour de trois thèmes :

### **1. Maîtriser les déplacements automobiles et favoriser les transports en commun**

En complément des actions menées pour un partage équitable de 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 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.

De plus, des réflexions ont été menées pour programmer l'implantation d'un pôle d'échange multimodal (PEM) sur la ville, associant les déplacements urbains et interurbains, mais aussi les déplacements scolaires. Les conclusions de cette étude ont permis de retenir le site de la République pour l'implantation de ce PEM, offrant une proximité immédiate avec la gare routière existante et accueillant de nombreux transports scolaires. Les options prises par le PLU en matière de développement urbain pour renforcer l'attractivité et la vitalité du centre-ville sont confirmées par ce choix.

### **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 coeur 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 entre automobile, piéton, cycles, et des transports publics ;
- favoriser une rotation importante du stationnement sur la zone bleue, les emplacements d'arrêt minute, et les parkings payants ;
- améliorer la signalisation des parkings existants, leur accessibilité mais aussi l'environnement paysager.

### **3. Renforcer l'armature piétonne et cyclable**

Il s'agit de favoriser les modes de déplacements actifs afin de réduire l'empreinte carbone et les consommations énergétiques.

Plusieurs orientations sont ainsi formulées et traduites dans le PLU ou dans les politiques d'aménagement de la commune :

- 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, signaler, 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, et le connecter aux communes voisines mais aussi à la forêt ;
- étendre la zone 30.

## **2.7. Développer le territoire de manière économe en énergie :**

Pour répondre aux enjeux énergétiques et climatiques, le PLU prend plusieurs dispositions pour organiser son développement futur.

- Favoriser l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables 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'extérieur) ;
- 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 actives en améliorant les conditions de déplacement (connectivité des cheminements actifs) dans le tissu urbain existant mais aussi au sein des projets futurs.

Dans le PLU, ces dispositions sont à la fois traduites de manière réglementaires et prescriptives, et font l'objet de préconisations dans le cadre d'une OAP thématique dédiée.