

## Révision du Plan Local d'Urbanisme Conseil municipal d'arrêt de projet 27 juin 2024

# Sommaire

- I. La Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- II. Orientations du PADD
- III. Prise en compte de la loi Climat et Résilience
- IV. Présentation des grandes évolutions réglementaires
  1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur
    - a. Secteur de la Placardière
    - b. Secteurs de la densification périphérique
    - c. Secteur centre-ville élargi
    - d. Secteur du Patis Forairie
  2. Le règlement graphique
    - a. Présentation générale du zonage et du règlement
    - b. Les zones d'habitat
    - c. Secteurs d'activités et d'équipements collectifs
    - d. Les zones de projets
    - e. Les secteurs naturels et agricoles
    - f. Les secteurs de préservation de la Trame Verte
  3. Le règlement littéral
    - a. La protection du Patrimoine
    - b. Les implantations commerciales et bâtis
    - c. La qualité urbaine, architecturale et paysagère
    - d. La qualité environnementale

# La Révision du PLU

Le PLU est composé de plusieurs documents :

1. **Le rapport de présentation**
2. **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**
3. **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
4. **Les documents graphiques**
5. **Le règlement**
6. **Annexes**



La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) est une **procédure d'évolution** du PLU la plus **complète** en termes de champs d'évolutions possibles du document. Cette nouvelle procédure permet notamment de faire changer les orientations définies par le PADD; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU), de créer des OAP.

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le **27 juin 2019** le Conseil Municipal a débattu des orientations du PADD.

Le PADD de la ville de FOUGERES porte une ambition forte de préservation du patrimoine et du cadre de vie, qui s'articule autour de 7 axes :

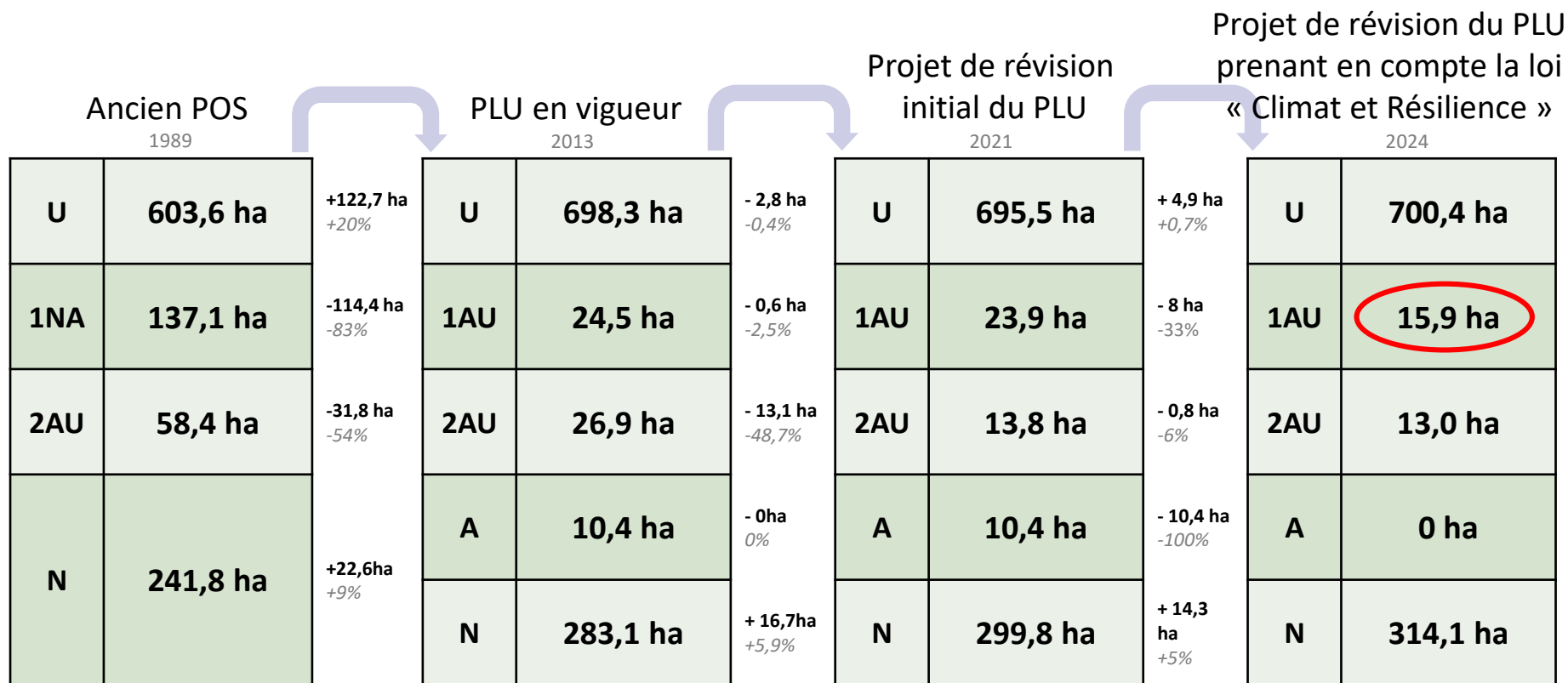
- 1. Renforcer la place de la nature en ville ;
- 2. Renforcer le pôle économique et le cœur d'agglomération ;
- 3. Développer les usages de proximité ;
- 4. Développer l'offre d'habitat dans une optique de diversification des logements et de maîtrise de la consommation foncière ;
- 5. Valoriser le patrimoine, un atout de Fougères ;
- 6. Favoriser et développer la mobilité ;
- 7. Développer le territoire de manière économe en énergie.

# 1. Prise en compte de la loi Climat et Résilience

# 1. Prise en compte de la loi Climat et Résilience

La commune de Fougères affichait initialement un **objectif volontariste de réduction de la consommation d'espace** lors de la révision générale du POS en PLU en 2013.

Aujourd'hui, sa volonté d'intégrer la loi « Climat et Résilience » dans le projet de révision du PLU s'inscrit dans cet objectif. En ce sens, la diminution des zones 1AU à **15,9 ha** permet d'attester d'une **modération la consommation d'espace** par rapport aux 16 ha consommés au cours de la période 2011-2021.

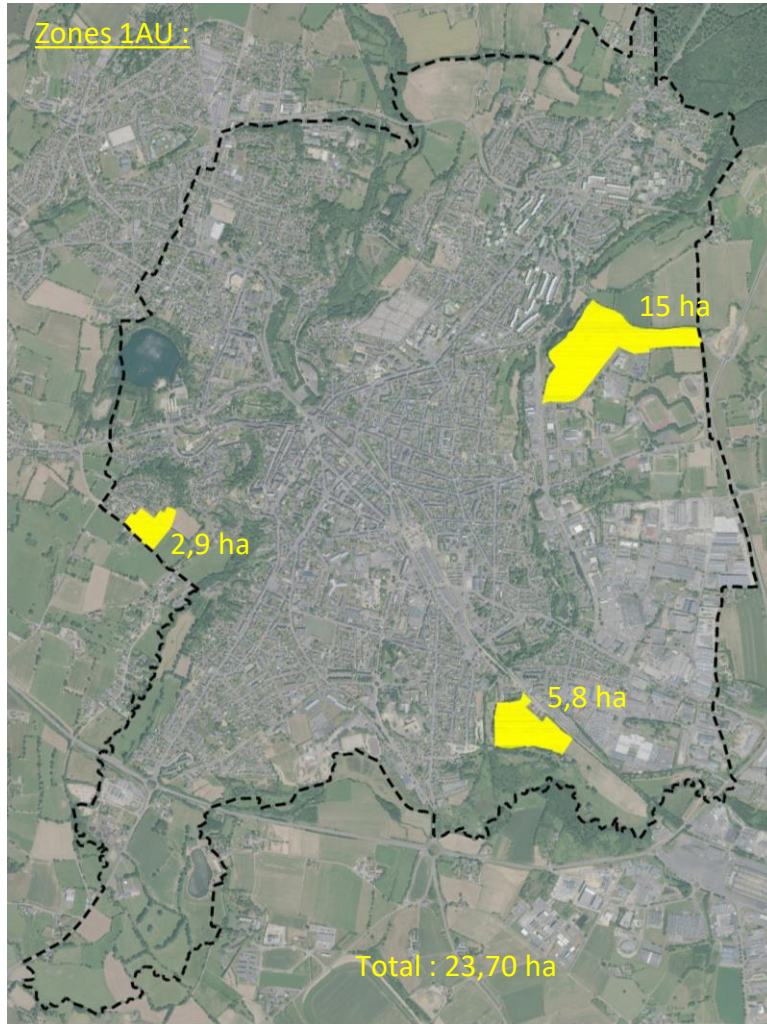




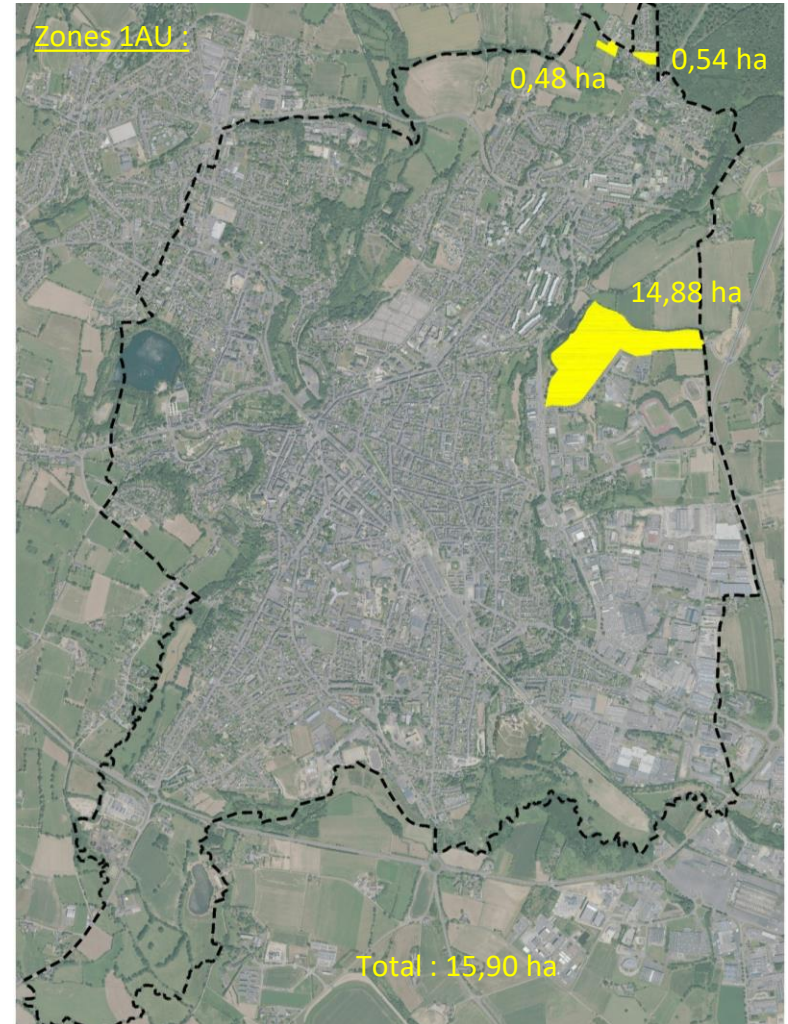
# 1. Prise en compte de la loi Climat et Résilience

## Evolution des zones 1AU dans le sens d'une modération de la consommation d'espace

Zones 1AU du PLU en vigueur :



Zones 1AU du projet de révision actualisé  
(prise en compte de la loi « Climat et Résilience ») :



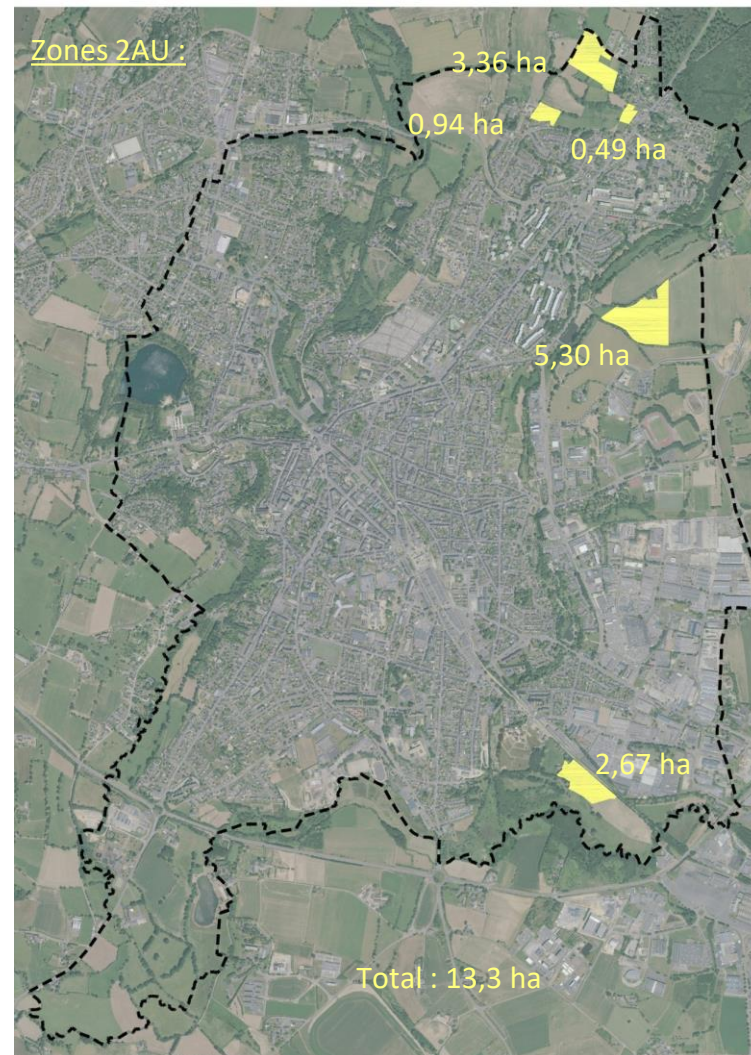
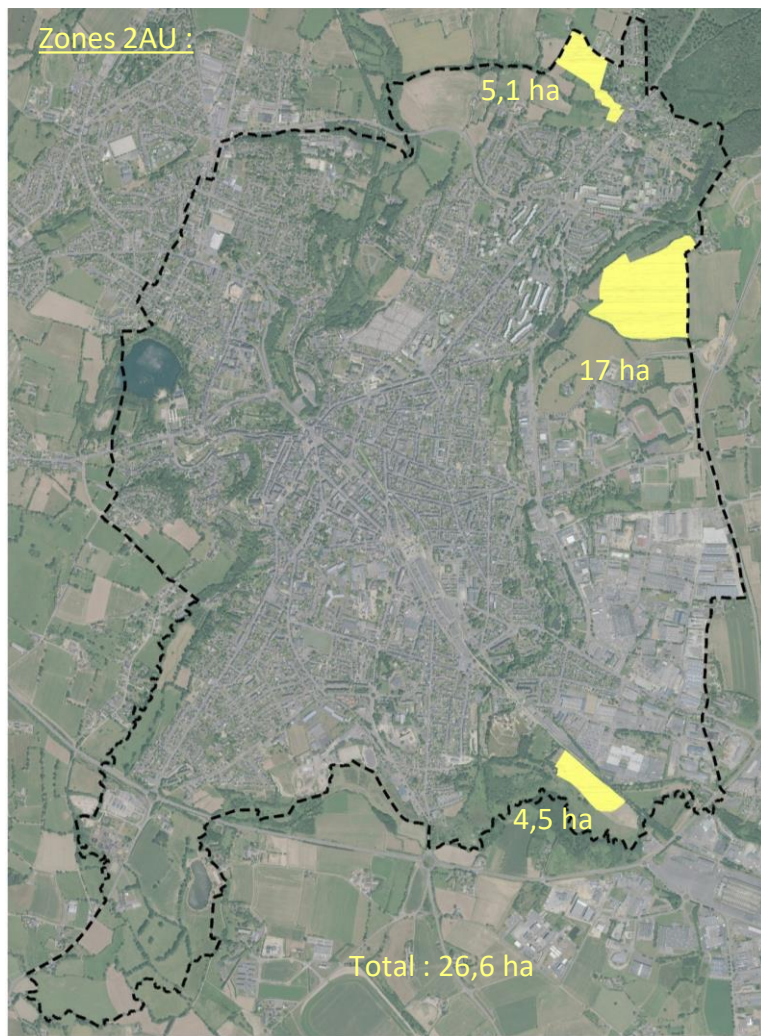
# 1. Prise en compte de la loi Climat et Résilience

## Evolution des zones 2AU dans le sens d'une modération de la consommation d'espace

Zones 2AU du PLU en vigueur :

Zones 2AU du projet de révision actualisé

(prise en compte de la loi « Climat et Résilience ») :

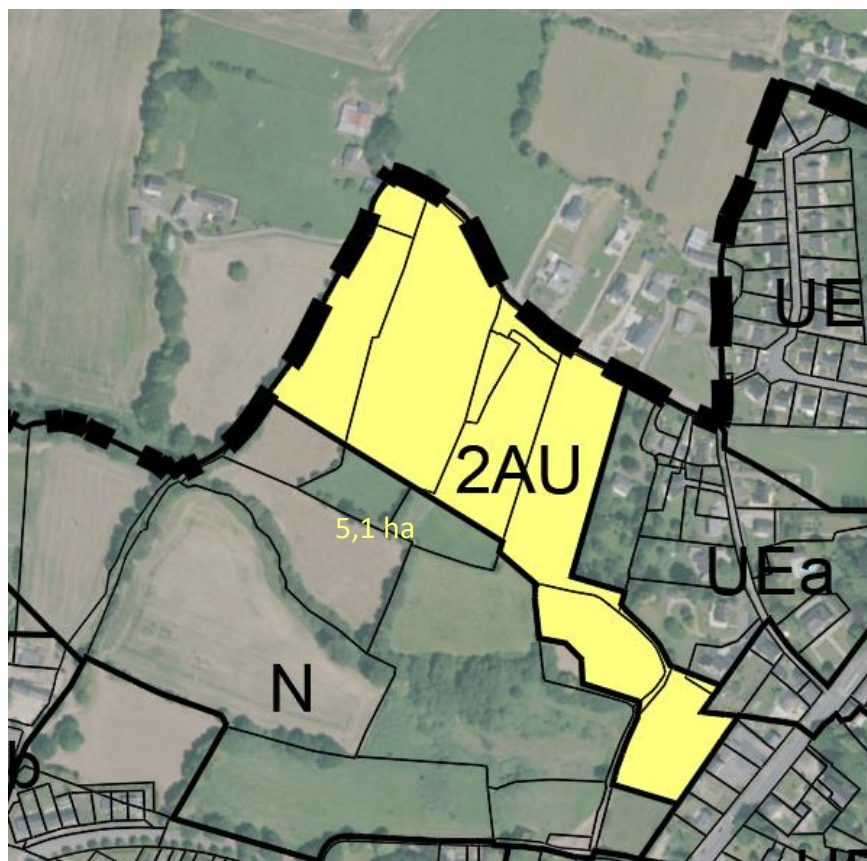


# 1. Prise en compte de la loi Climat et Résilience

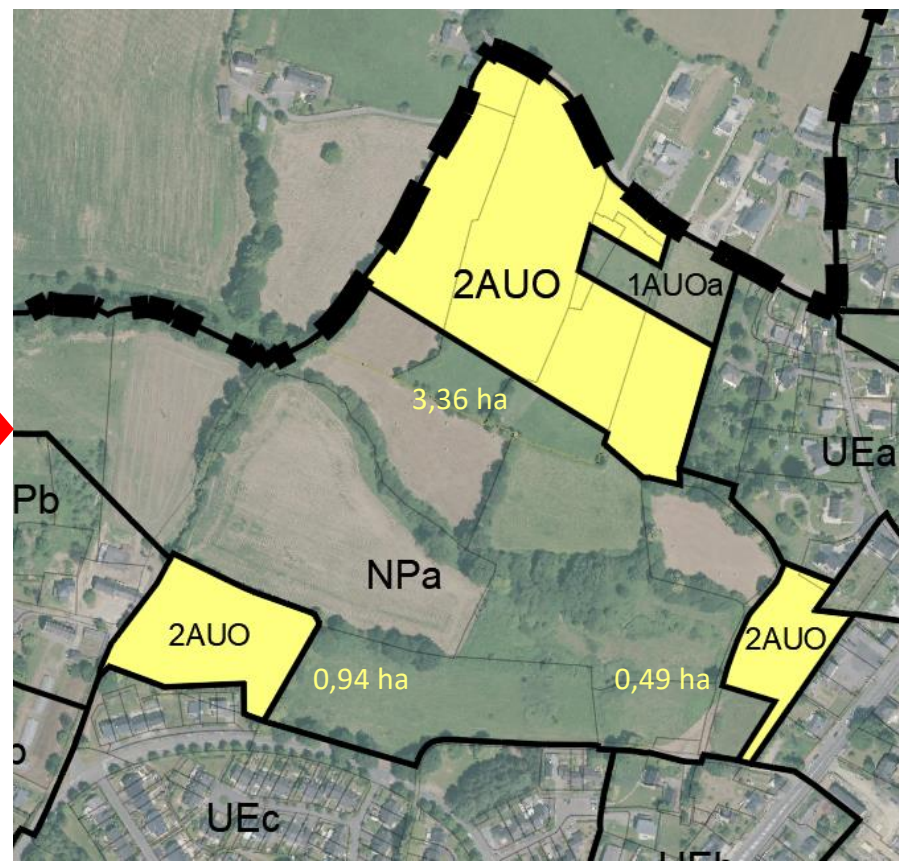
Evolution du secteur de La Forairie dans le sens d'une modération de la consommation d'espace

## Secteur La Forairie :

Zones 2AU du PLU en vigueur :



Zones 2AU du projet de révision actualisé  
(prise en compte de la loi « Climat et Résilience ») :

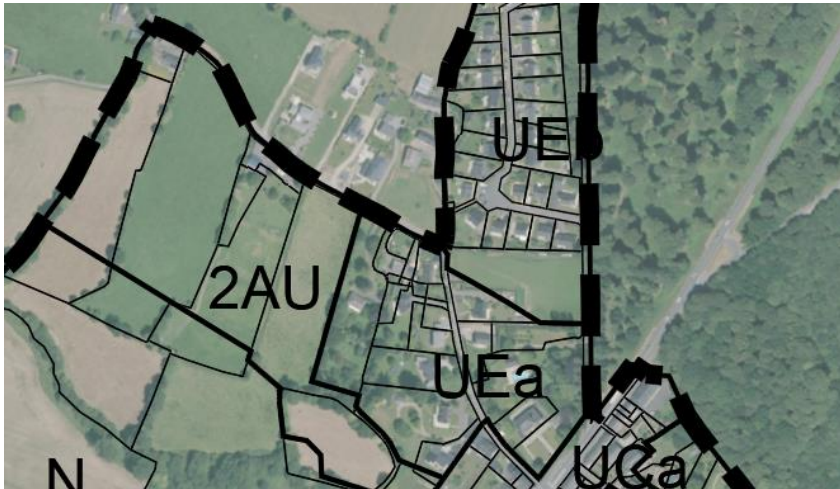


# 1. Prise en compte de la loi Climat et Résilience

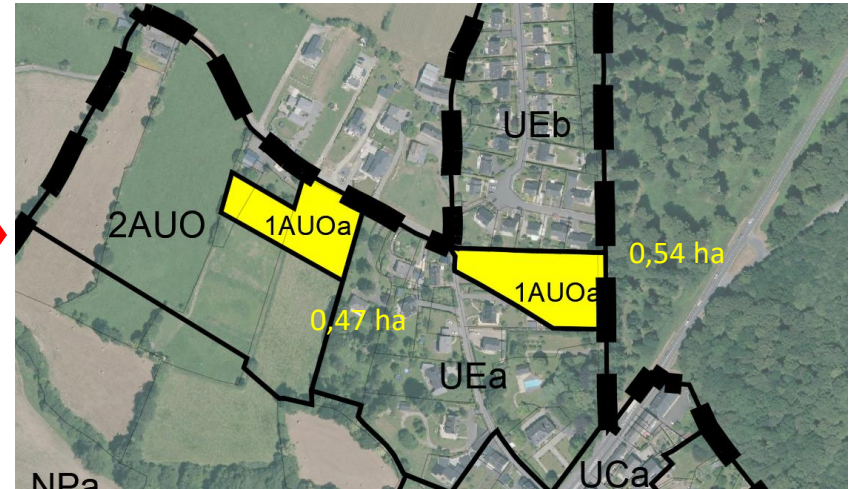
Evolution du secteur de La Forairie dans le sens d'une modération de la consommation d'espace

## Secteur La Forairie :

Zones 1AU du PLU en vigueur :



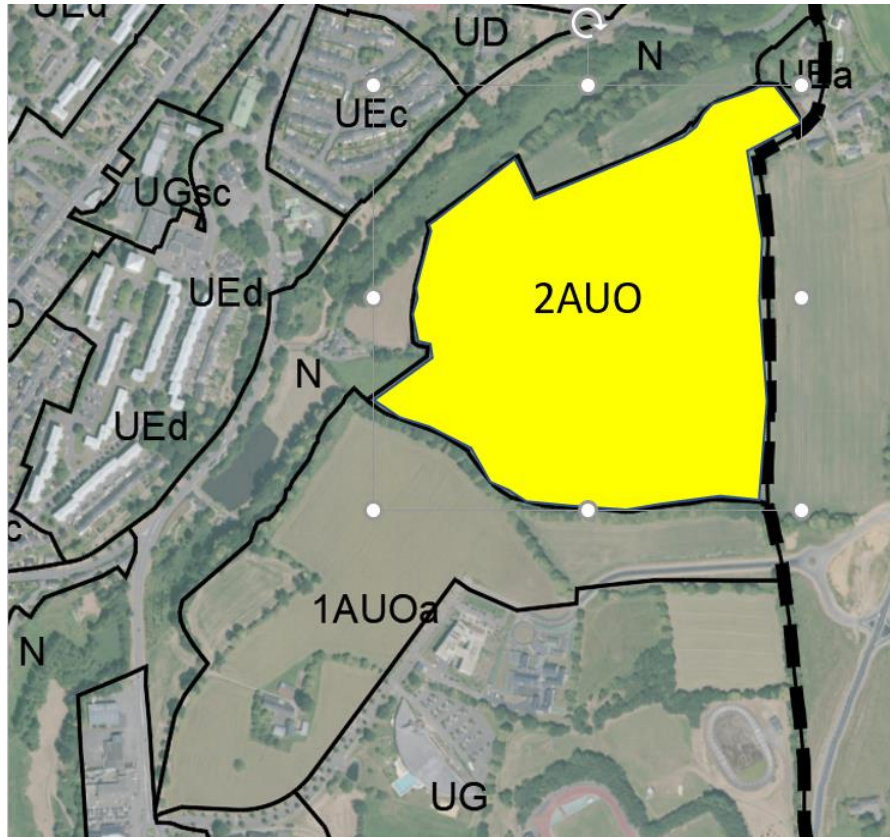
Zones 1AU du projet de révision actualisé  
(prise en compte de la loi « Climat et Résilience ») :



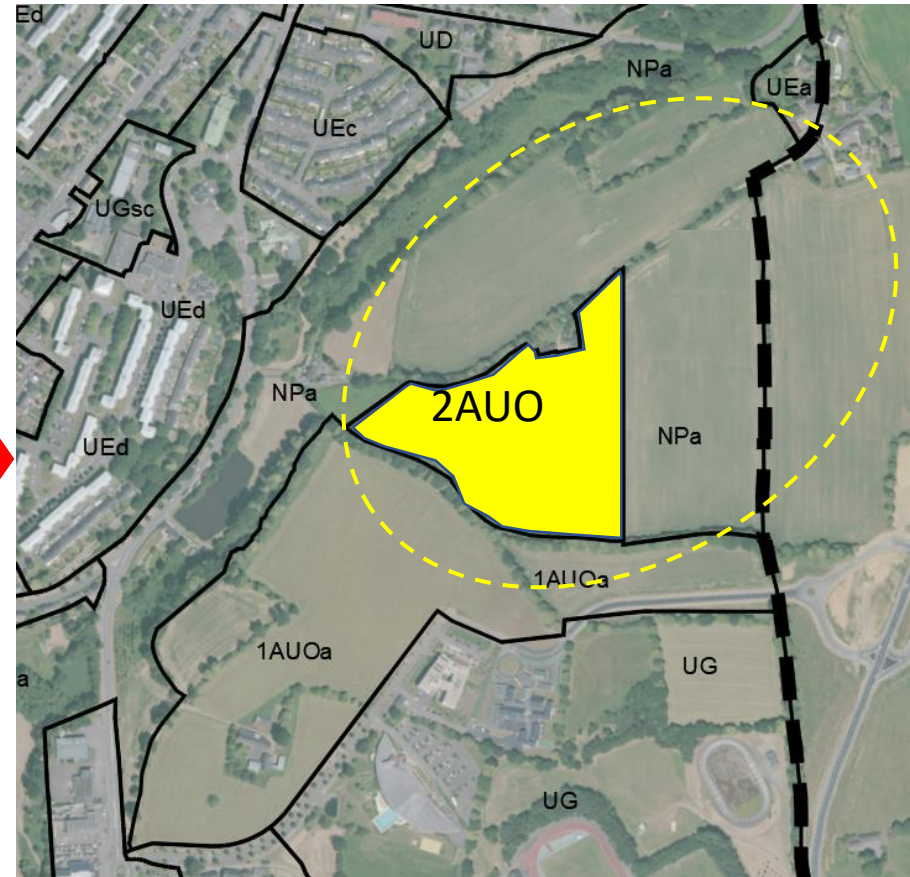
# 1. Prise en compte de la loi Climat et Résilience

Evolution du secteur de Paron dans le sens d'une modération de la consommation d'espace

## Secteur Paron :



Zonage du PLU en vigueur  
approuvé en 2013



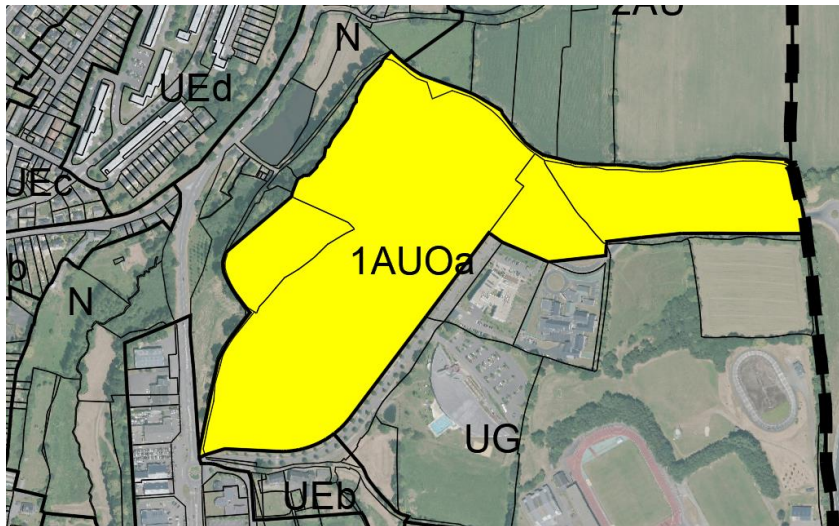
Zonage du projet de révision du PLU  
prenant en compte la loi « Climat et Résilience »

# 1. Prise en compte de la loi Climat et Résilience

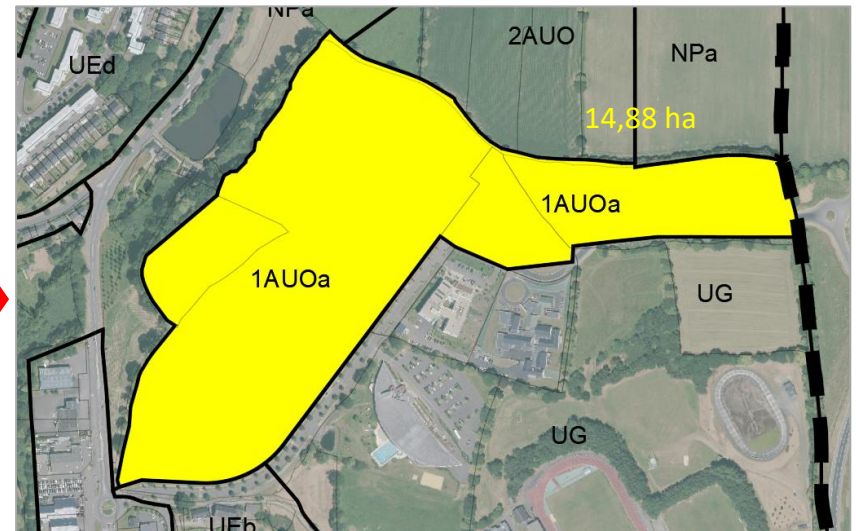
Evolution du secteur de Paron dans le sens d'une modération de la consommation d'espace

## Secteur de Paron:

Zones 1AU du PLU en vigueur :




Zones 1AU du projet de révision actualisé  
(prise en compte de la loi « Climat et Résilience ») :

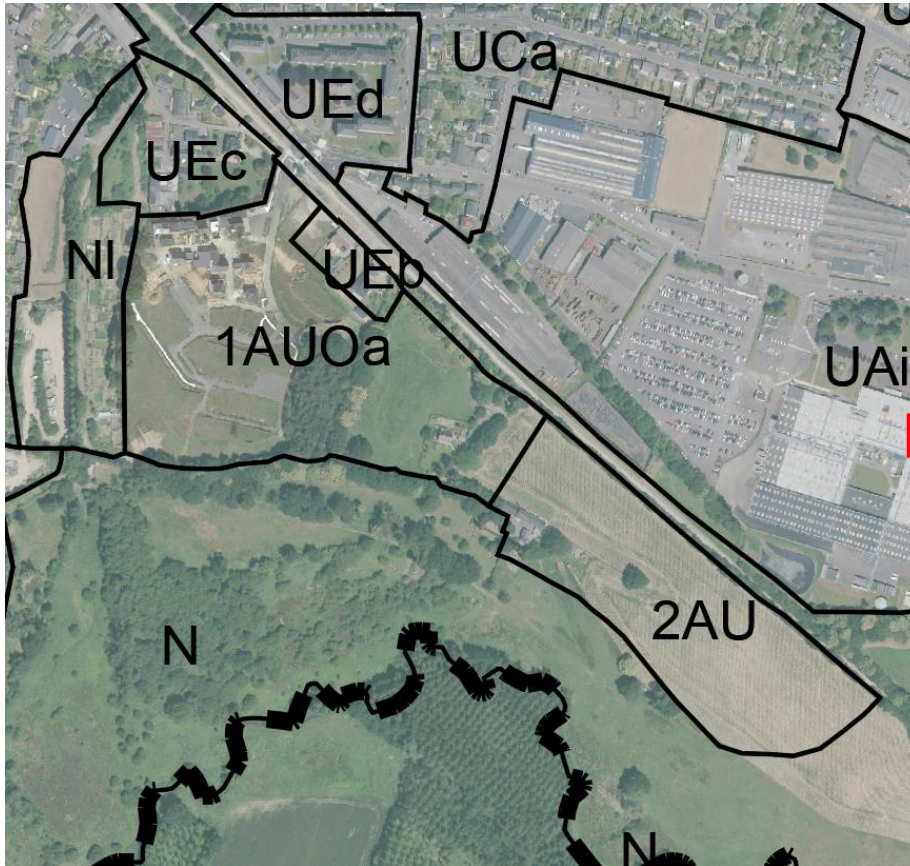


# 1. Prise en compte de la loi Climat et Résilience

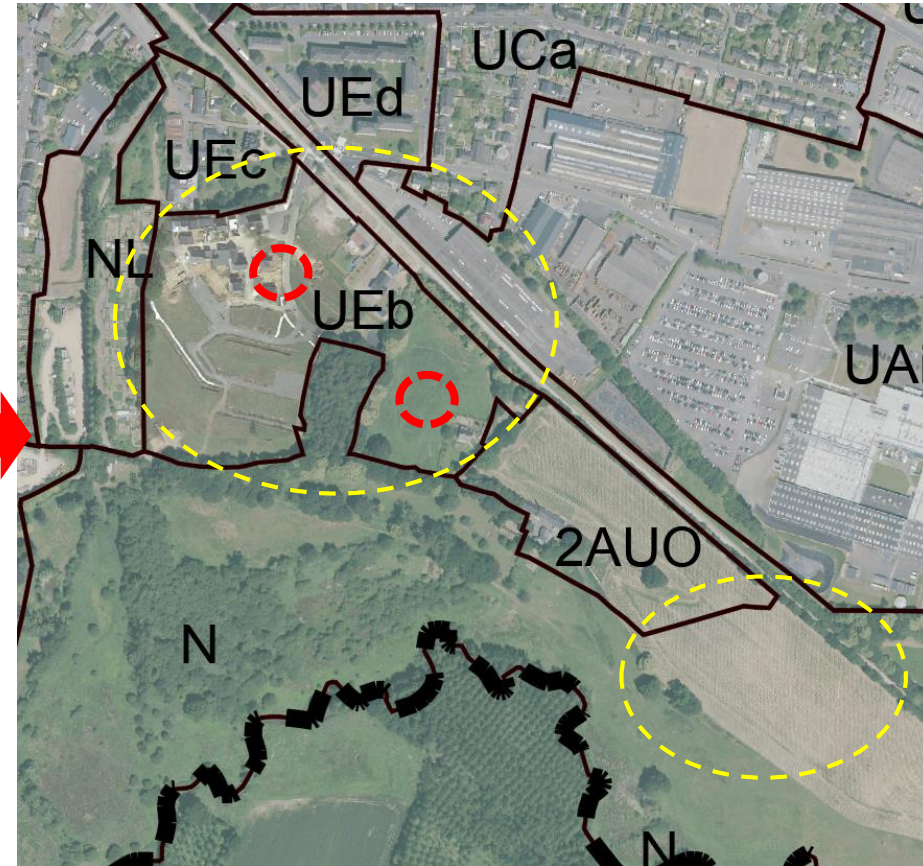
Evolution du secteur de la Placardière dans le sens d'une modération de la consommation d'espace

## Secteur La Placardière

 Permis d'aménager accordé



Zonage du PLU en vigueur approuvé en 2013



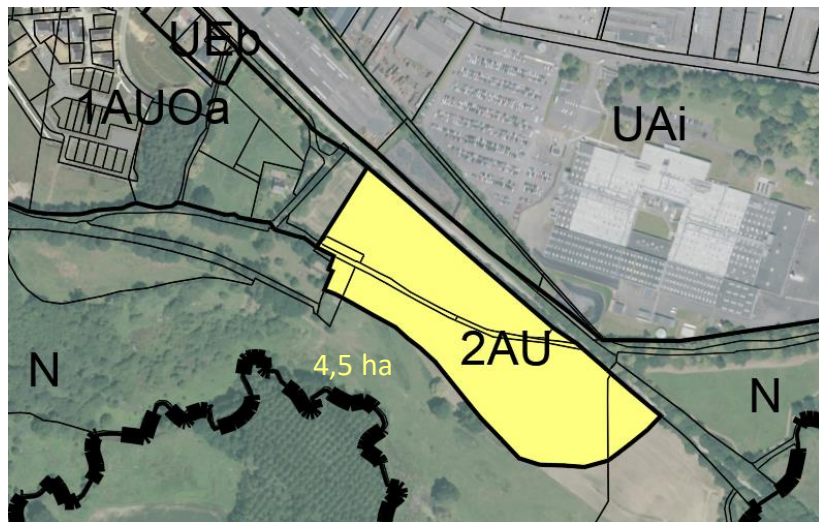
Zonage du projet de révision du PLU prenant en compte la loi « Climat et Résilience »

# 1. Prise en compte de la loi Climat et Résilience

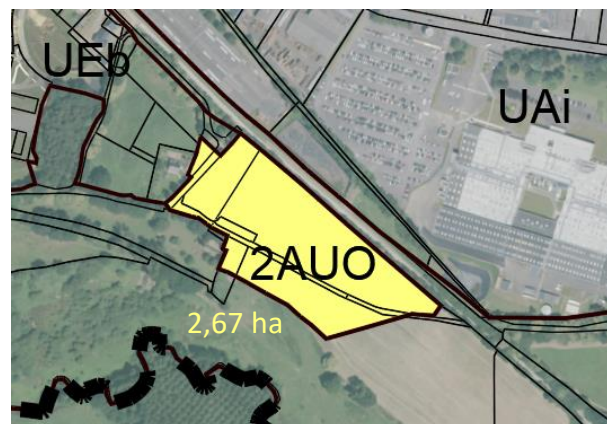
Evolution du secteur de la Placardière dans le sens d'une modération de la consommation d'espace

## Secteur La Placardière

Zones 2AU du PLU en vigueur :

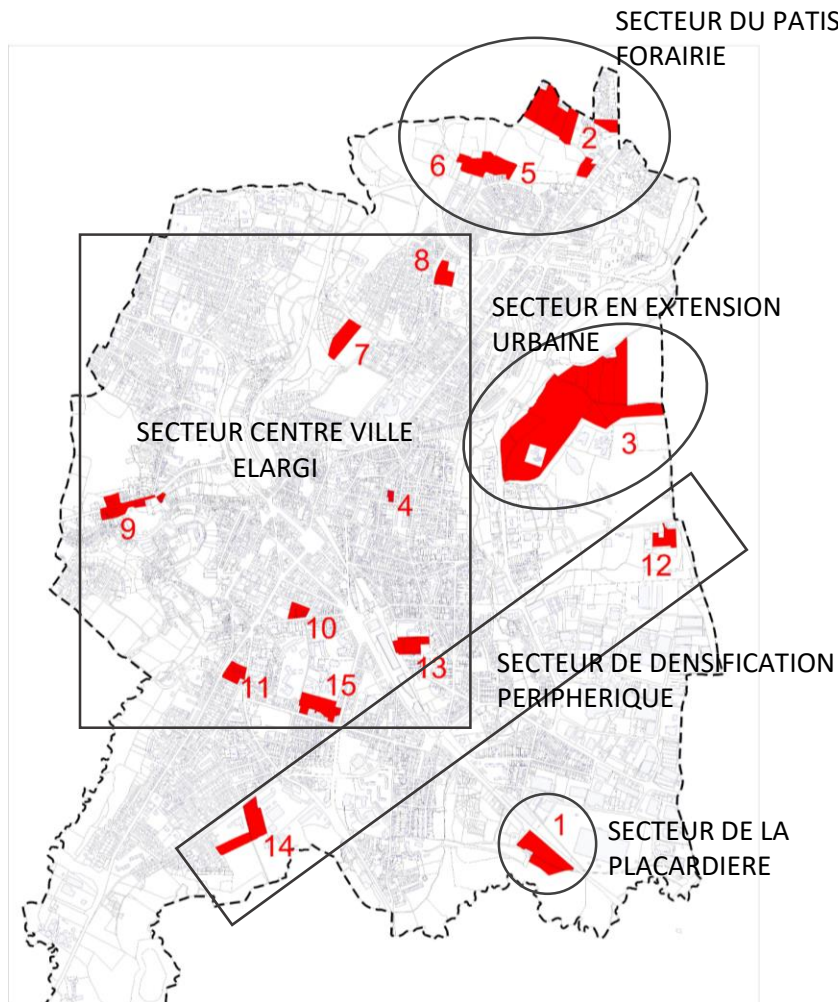


Zones 2AU du projet de révision actualisé  
(prise en compte de la loi « Climat et Résilience ») :





# Les OAP par secteur



Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones de projet composées de zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU) mais aussi de secteurs de renouvellement urbain.

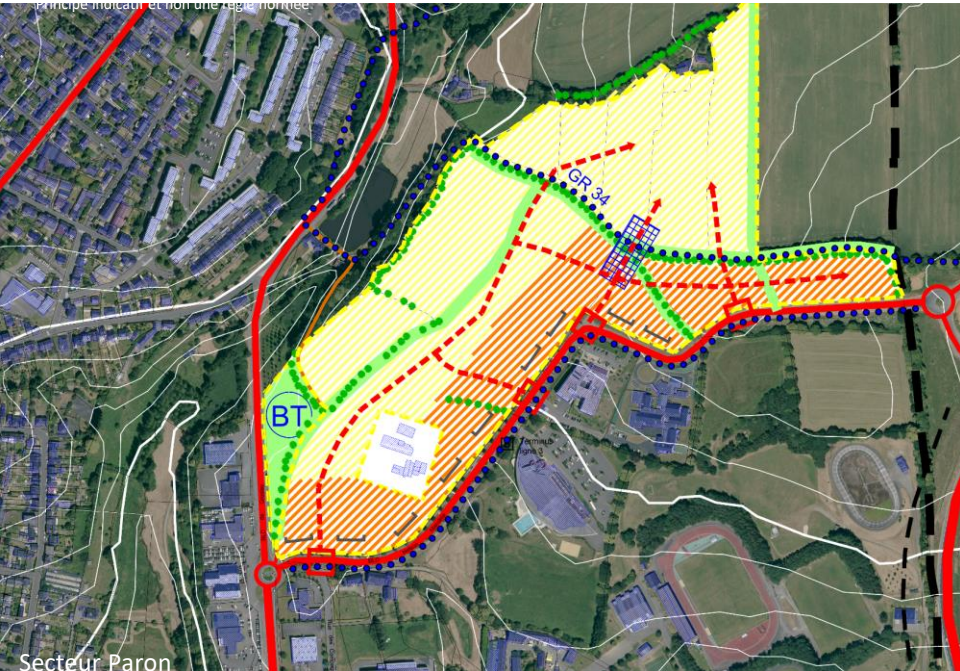
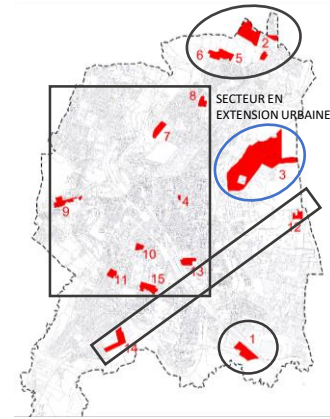
Elles sont majoritairement destinées à des programmes de logements.

Ces opérations d'urbanisme, destinées à créer de l'habitat, doivent présenter une **densité urbaine suffisante** et une **diversité de logements**.

Sa densité minimale par zone doit être comprise entre 30 et 100 lgts/ha. A Fougères, la densité minimale moyenne s'élève à **30 logements/ha** conformément au SCOT.

# Les OAP par secteur

## Secteur en extension urbaine



### ○ Secteur Paron:

- Objectifs de production de logements : **546 logements** (30 lgts/ha minimum)
- Programmation urbaine :
  - ✓ Deux types de densité.
  - ✓ La trame bâtie sera **dense**
  - ✓ Le reste du site densité plus basse
- Paysage et constructibilité :
  - ✓ Dans la zone de plus forte densité : front bâti **structurant** pour composer un boulevard d'entrée de ville.
  - ✓ En cœur de projet : les logements seront **diversifiés et organisés**
  - ✓ Le projet préservera la **trame bocagère existante** et la valorisera.
- Les accès :
  - ✓ **La desserte automobile** tiendra compte des accès existants vers les équipements au sud. Un axe structurant viendra irriguer l'ensemble du quartier.
  - ✓ **Les liaisons existantes** (GR34, chemins creux et pistes cyclables...) seront intégrées et valorisées dans la conception du projet.

#### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

#### LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal

#### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

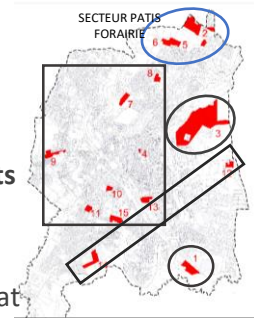
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer

#### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécuriser l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Arrêt de bus existant

# Les OAP par secteur

## Secteur du Patis Forairie



### ○ Secteur du chemin Patis

- Objectifs de production de logements : **152 logements** (30 lgts/ha minimum)
- Programmation urbaine : Diversité de formes d'habitat

#### • Paysage et constructibilité :

- ✓ **Orientation** E/O pour le sens des faitages.
- ✓ Prise en compte des vents en étant vigilants aux ombres portées;
- ✓ **conserver et renforcer la trame bocagère existante** et la prolonger au sein de l'opération.

#### • Accès :

- ✓ **La desserte automobile** dessert la zone depuis une trame viaire principale
- ✓ Le prolongement du **chemin rural** venant de la Forairie par une liaison douce traversant l'opération.
- ✓ **La desserte du foncier agricole** prévoit un accès aménagé

### ○ Secteur la Forairie Sud

- Objectifs de production de logements : **28 logements** (30 lgts/ha minimum)

Programmation urbaine : Diversité de formes d'habitat

Paysage et constructibilité :

- ✓ Urbanisation optimisée et cohérente.
- ✓ Bonne intégration avec les logements existants.
- ✓ Tenir compte de la qualité patrimoniale du bâti. Les haies et boisements existants sur les abords du site seront conservés.

Accès : **La desserte automobile** est envisagée depuis la rue Augustin Beauverger. Le **chemin rural préexistant** est à conserver.

#### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER



Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

#### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

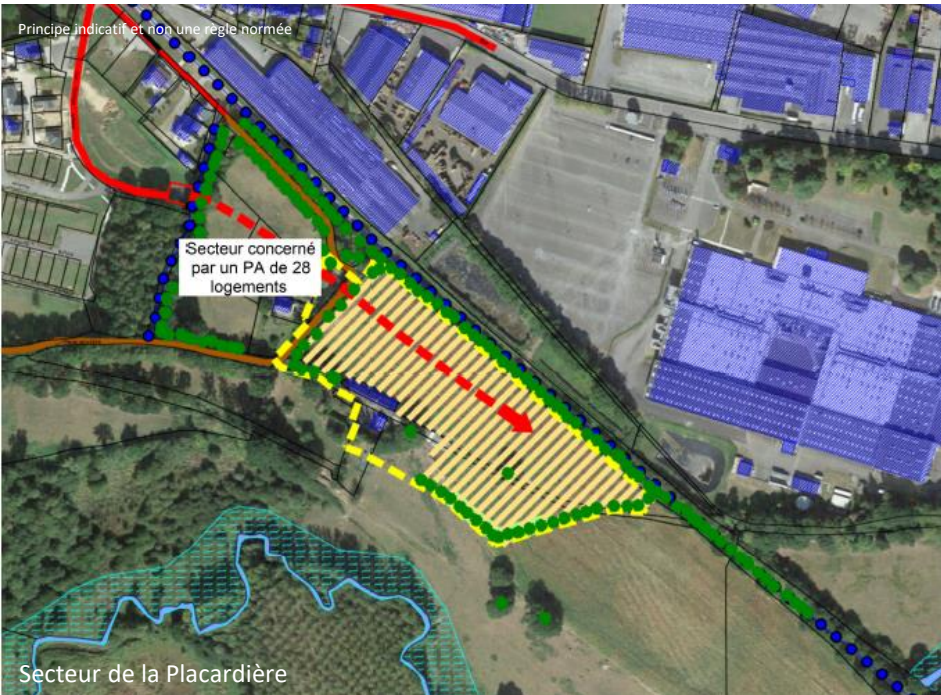
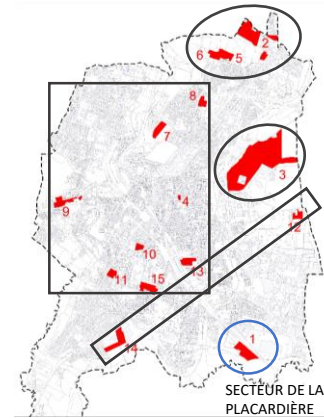
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer

#### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer
- Arrêt de bus existant

# Les OAP par secteur

## Secteur de la Placardière



**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

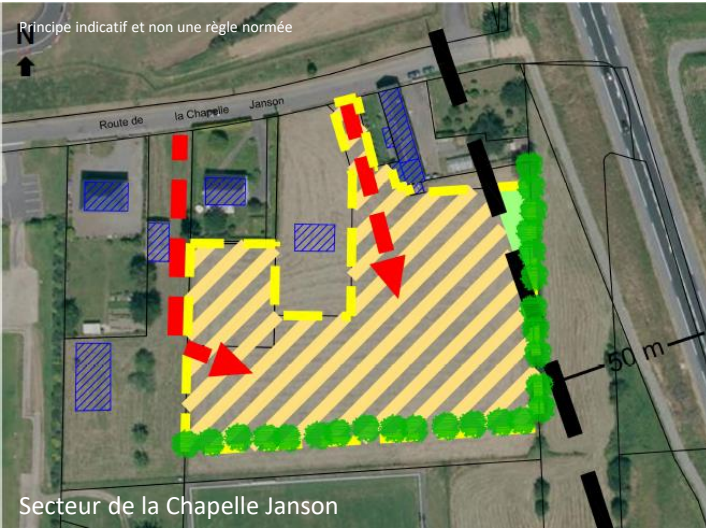
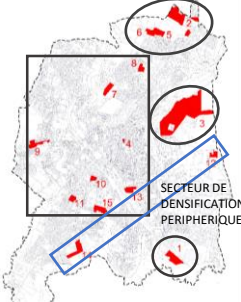
- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécuriser l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante

### ○ Secteur de la Placardière :

- Objectifs de production de logements : **68 logements (30 lgts/ha minimum)**
- Programmation urbaine : **Habitat**
- Paysage et constructibilité :
  - ✓ Soins portés sur l'**orientation des bâtiments** et aux **ombres portées**.
  - ✓ Un **espace public** fédérateur autour duquel s'organise le bâti. Il pourra également servir d'espace de giration pour les véhicules.
  - ✓ Un **espace vert** en lisière d'opération permettra de gérer les eaux pluviales et réaliser une transition paysagère entre le secteur urbain et les espaces agricoles et naturels.
  - ✓ Les **trames bocagères** existantes seront conservées et renforcées
- Les accès :
  - ✓ La **desserte automobile** desservira la zone depuis la trame viaire principale. Le chemin creux et la voie verte sont préservés de la circulation.
  - ✓ La **desserte piétonne** connectera le nouveau quartier à la voie verte au nord et au chemin de la Grille, permettant ainsi de rejoindre le réseau de bus.

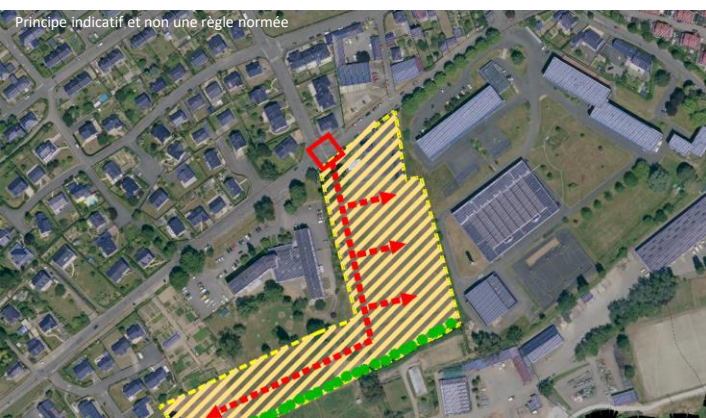
# Les OAP par secteur

## Secteur de densification périphérique



### ○ Secteur de la Chapelle Janson

- Objectifs de production de logements : **21 logements** (30 lgts/ha minimum)
- Programmation urbaine : **Habitat diversifié**
- Paysage et constructibilité :
  - ✓ Urbanisation **optimisée** et **cohérente** du site vers le Sud.
  - ✓ Un **traitement paysager qualitatif** sur sa lisière Sud pour aménager une zone de transition entre le secteur habitat et le complexe sportif.
- Accès :
  - ✓ **La desserte automobile** se réalisera depuis la rue de la Chapelle Janson en exploitant les deux piquages existants.
  - ✓ **Pour les piétons**, l'accessibilité devra prévoir des accès à la rue Chapelle Janson pour ensuite rejoindre le reste de la ville vers l'ouest, ou bien la liaison douce vers l'Est.



### ○ Secteur La Bayette Enfumée

- Objectifs de production de logements : **62 logements** (30 lgts/ha minimum)
- Programmation urbaine : **Habitat diversifié**
- Paysage et constructibilité :
  - ✓ Propose une urbanisation **optimisée** et **cohérente** du site vers le Sud.
  - ✓ Le site proposera un traitement paysager qualitatif au Sud pour aménager une zone de transition entre les opérations d'habitat et le site des services techniques.
- Les accès :
  - ✓ **La desserte automobile** se réalisera depuis la rue principale au Nord.
  - ✓ **Une connexion piétonne** devra être réalisée au sein de l'opération pour rejoindre le chemin du Gué Maheu.

**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

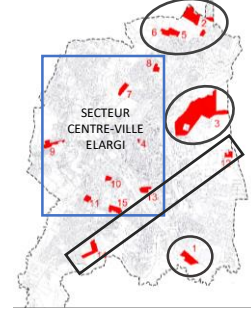
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/boisement à conserver ou à créer

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

# Les OAP par secteur

## Secteur centre-ville élargi



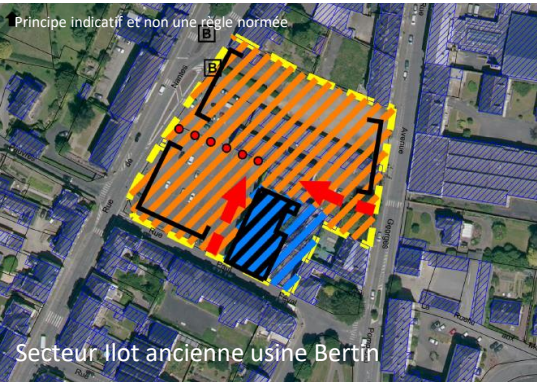
**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**  
 Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée.  
 Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**  
 Bâtiment à préserver  
 Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**  
 Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**  
 - Voie existante ou à créer (tracé indicatif)  
 - Voie principale de desserte de l'opération  
 - Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de tracés

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**  
 - Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)  
 - Liaisons douces (piétons, cycles) à aménager ou à créer



### Secteur Ilot ancienne usine Bertin

- Objectifs de production de logements : **65 logements (100 lgts/ha minimum)**
- Programmation urbaine : Trame bâtie dense. L'ancienne usine sera pour partie préservée.
- Paysage et constructibilité :
  - Habitat dense. **Cœur d'îlot** non bâti : espace de stationnements
- Accès :
  - La **desserte automobile** par la création de nouvelles voies connectant les rues Paul Féval et l'avenue Georges Pompidou.
  - Pour les **piétons**, des perméabilités vers le cœur.



### Secteur Ilot ancienne usine JB Martin

- Objectifs de production de logements : **155 logements (100 lgts/ha minimum)**
- Programmation urbaine : Trame bâtie dense
- Paysage et constructibilité :
  - Habitat **dense** avec hauteurs limitées à **R+2+A**.
  - Cœur** de bâti potentiellement **plus haut (R+3+A maximum)** avec des espaces de stationnements nécessaires.
- Accès :
  - La **desserte automobile** par la création de nouvelles voies
  - Pour les **piétons**, des perméabilités vers le cœur d'îlot sont prévues

**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**  
 Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée.  
 Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**  
 Bâtiment à préserver  
 Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**  
 Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**  
 - Voie existante ou à créer (tracé indicatif)  
 - Voie principale de desserte de l'opération  
 - Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de tracés

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**  
 - Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)  
 - Liaisons douces (piétons, cycles) existantes  
 - Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

### Secteur l'Annexe Duguesclin

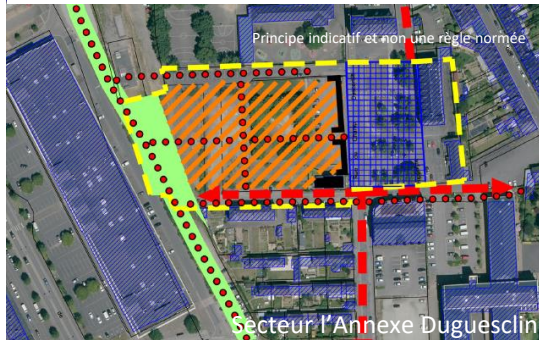
- Objectifs de production de logements : **89 logements (100 lgts/ha minimum)**
- Programmation urbaine : **Différentes fonctions urbaines**
- Paysage et constructibilité : atténuer l'effet de barrière, assurer une couture urbaine, valorisation des espaces publics...
- Accès :
  - La **desserte automobile** par la rue du Champ Des Cartes + périphérie du site.
  - Pour les **piétons**, un réseau de cheminement doux E/O permettant de rejoindre l'offre de transport collectif

**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**  
 Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée.

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**  
 Bâtiment à préserver  
 Aménagement d'espace public ou d'espace commun  
 Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

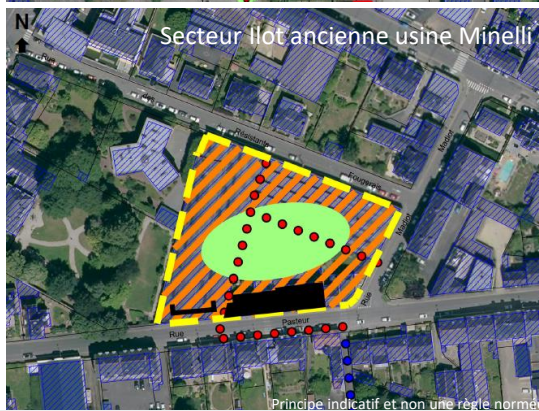
**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**  
 Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**  
 - Voie existante ou à créer (tracé indicatif)  
 - Voie principale de desserte de l'opération  
 - Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)  
 - Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer



### Secteur Ilot ancienne usine Minelli

- Objectifs de production de logements : **46 logements (100 lgts/ha minimum)**
- Programmation urbaine : Trame bâtie dense
- Paysage et constructibilité :
  - Le projet préservera le bâti remarquable de la partie ancienne de l'usine.
- Accès :
  - La **desserte automobile** depuis les voies périphériques.
  - Pour les **piétons**, prévoit des perméabilités vers le cœur d'îlot et se connectant vers la liaison douce.



**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**  
 Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée.

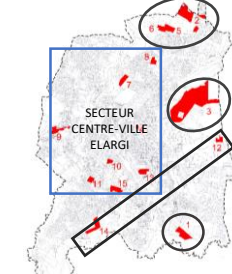
**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**  
 Bâtiment à préserver  
 Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**  
 Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**  
 - Voie existante ou à créer (tracé indicatif)  
 - Liaison douce (piétons, cycles) existante  
 - Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

# Les OAP par secteur

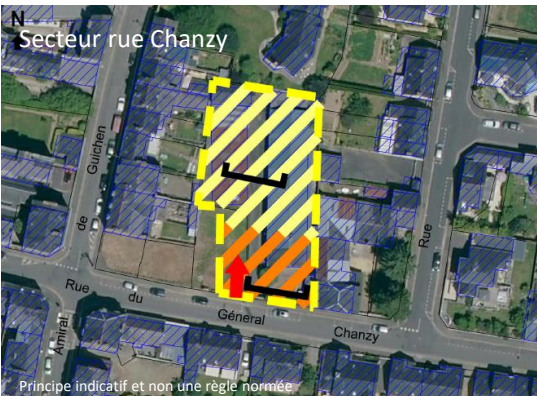
## Secteur centre-ville élargi



- Circulation apaisée sur « parvis » zone de rencontre
- CIAP
- Bâti pouvant être réqualifié
- Vestiges archéologiques enceinte urbaine
- Élément paysager à mettre en valeur ou à créer
- Perspective monumentale à préserver / mettre en valeur



- **Secteur Abords de la carrière du Rocher et du château**
  - Nature des aménagements attendus : **Enjeu de requalification majeur**
  - L'OAP développe certains points suivants : l'intégration architecturale des volumes discordants ; recalibrage des voies / création d'une zone de rencontre...



- **Secteur rue Chanzy**
  - Objectifs de production de logements : **9 logements (60 lgts/ha minimum)**
  - Programmation urbaine : **Diversité de formes d'habitat**
  - Paysage et constructibilité :
    - Urbanisation optimisée et cohérente : permettre de construire au cœur de l'îlot.
    - Créer un **front bâti**.
    - Le bâti en cœur d'îlot sera de moindre hauteur pour **limiter l'impact sur l'ensoleillement** des jardins.
  - Accès : **La desserte automobile** peut se réaliser directement depuis la rue Chanzy.

**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voies secondaires ou à créer (trace indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération

### ○ Secteur de la Fontaine la Chèze

- Objectifs de production de logements : **30 logements**
- Programmation urbaine : un permis d'aménager a été déposé début 2022.
- Paysage et constructibilité : Périmètre isolé par rapport aux axes structurants du quartier.
- Accès :
  - La **desserte automobile principale** se réalisera depuis l'accès existant au N/E.
  - Pour les **piétons**, les accès piétons accompagnent les nouvelles voies + connexion piétonne

**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

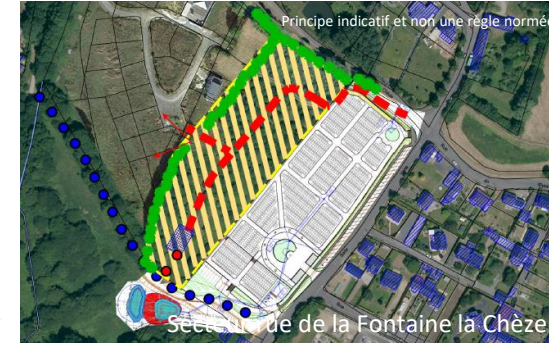
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haut boisement à conserver ou à créer
- Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager sécurisant les faibles
- Liaisons douces à conforter ou à créer (trace indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Aménagement d'espace public ou d'espace commun



### ○ Secteur rue Mélouin

- Objectifs de production de logements : **31 logements**
- Programmation urbaine : un permis d'aménager a été déposé en 2022, correspondant aux bâtis au Sud.
- Paysage et constructibilité :
  - Favoriser l'**orientation des façades** vers le Sud.
  - Espace vert aménagé pour préserver l'arbre remarquable + espace de respiration
- Accès :
  - La **desserte automobile** prévoit un seul piquage sur la rue Mélouin.
  - Pour les **accessibilités piétonnes**, une connexion piétonne sera aménagée en direction du centre-ville.



**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haut boisement à conserver ou à créer
- Voie existante ou à créer (trace indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager sécurisant les faibles
- Liaisons douces à conforter ou à créer (trace indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

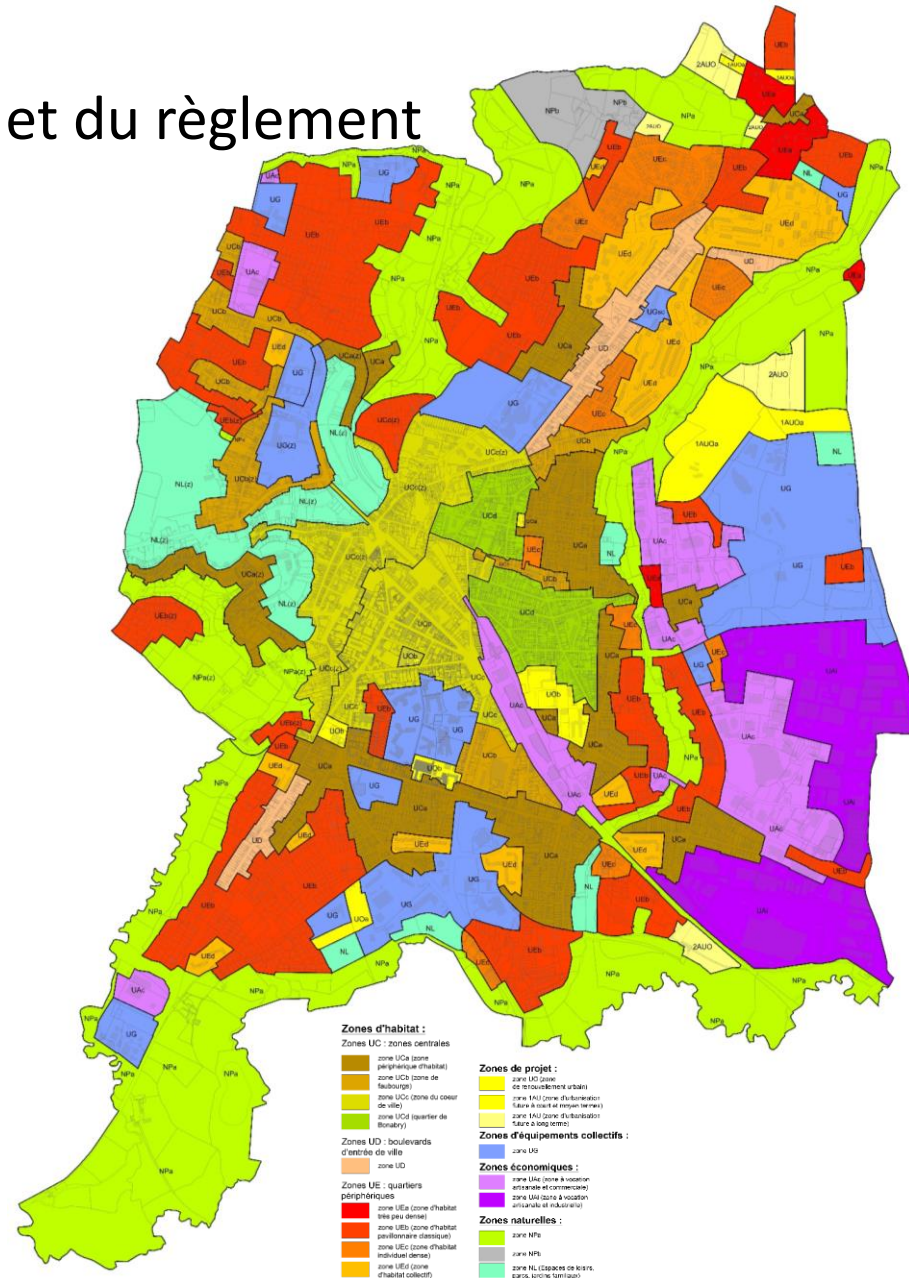
# Le règlement graphique

## Présentation générale du zonage et du règlement

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



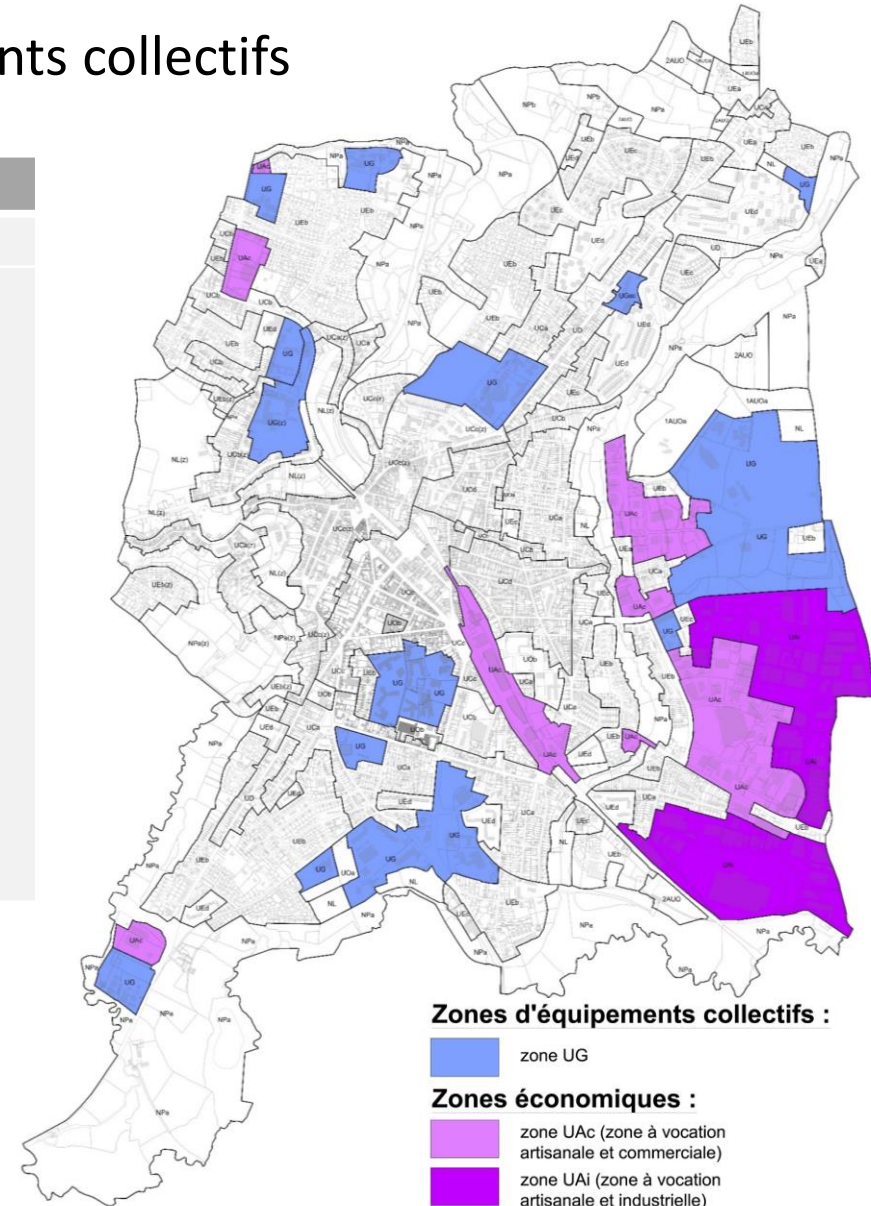
- **Les zones urbaines (zone U)** : elles peuvent être destinées au développement de l'habitat (zones UC, UD ou UE), aux activités économiques (zones UA), au renouvellement urbain (UO) ou aux équipements collectifs (zones UG). Ce sont **des zones déjà urbanisées** ou les nouvelles règles d'urbanisme visent à permettre une **urbanisation complémentaire** respectueuse du cadre de vie existant.
- **Les zones d'urbanisation future (zones AU)** : ce sont des secteurs de **projets futurs 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*)



# Le règlement graphique

## Les secteurs d'activités et d'équipements collectifs

Les secteurs	Zone UG	Zones UA	
		Secteur UAi	Secteur UAc
Caractéristiques	- Zones urbaines spécifiques		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueillent des constructions et des installations des équipements d'intérêt collectif et services publics actuels</li> <li>- Confortent la vocation actuelle des sites</li> <li>- Evitent une évolution vers l'accueil de logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones d'activités industrielles et artisanales</li> <li>- Activités commerciales autorisées mais limitées à une activité annexe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Couvre un secteur d'activités mixtes pouvant comprendre du commerce</li> </ul>



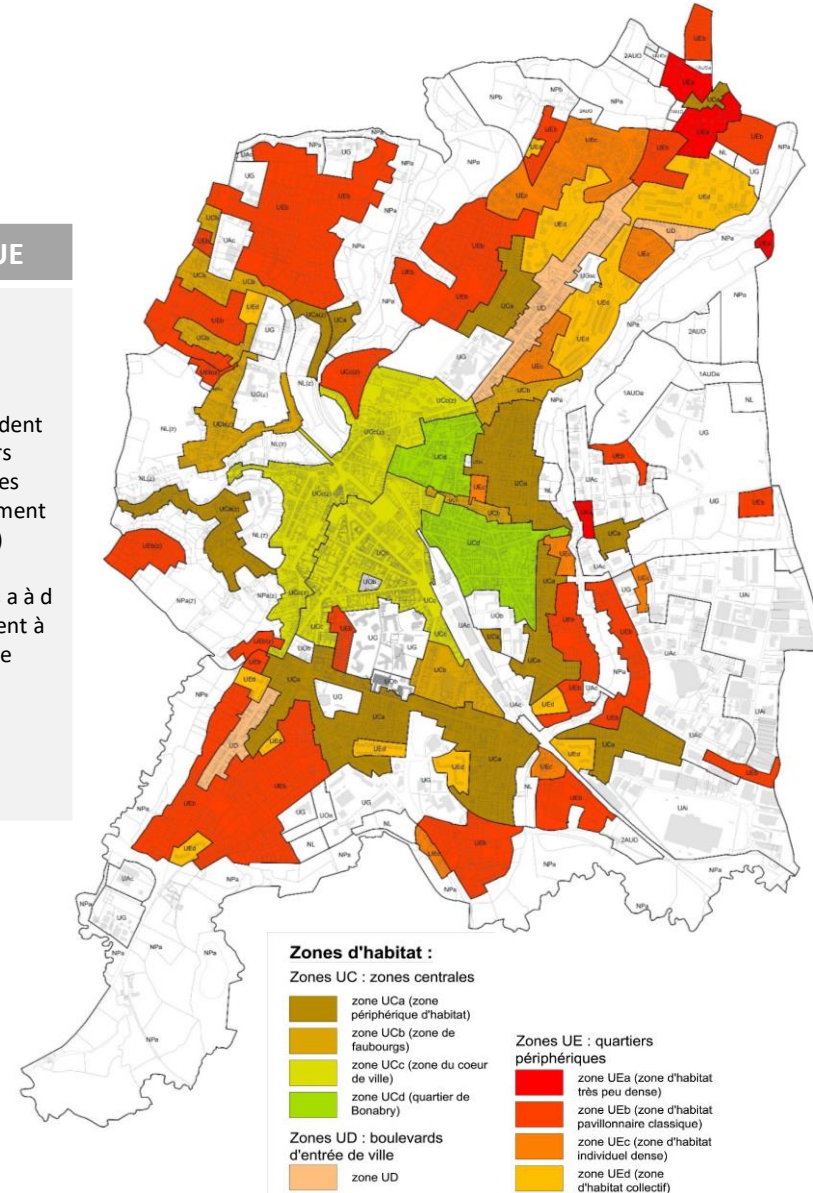
Ces zones visent à conforter la vocation des sites en particulier conserver la vocation industrielle de certaines zones.

Elles intègrent aussi les prescriptions du nouveau PLU encadrant les possibilités d'implantation des commerces sur la ville de Fougères.

# Le règlement graphique

## Les zones d'habitat

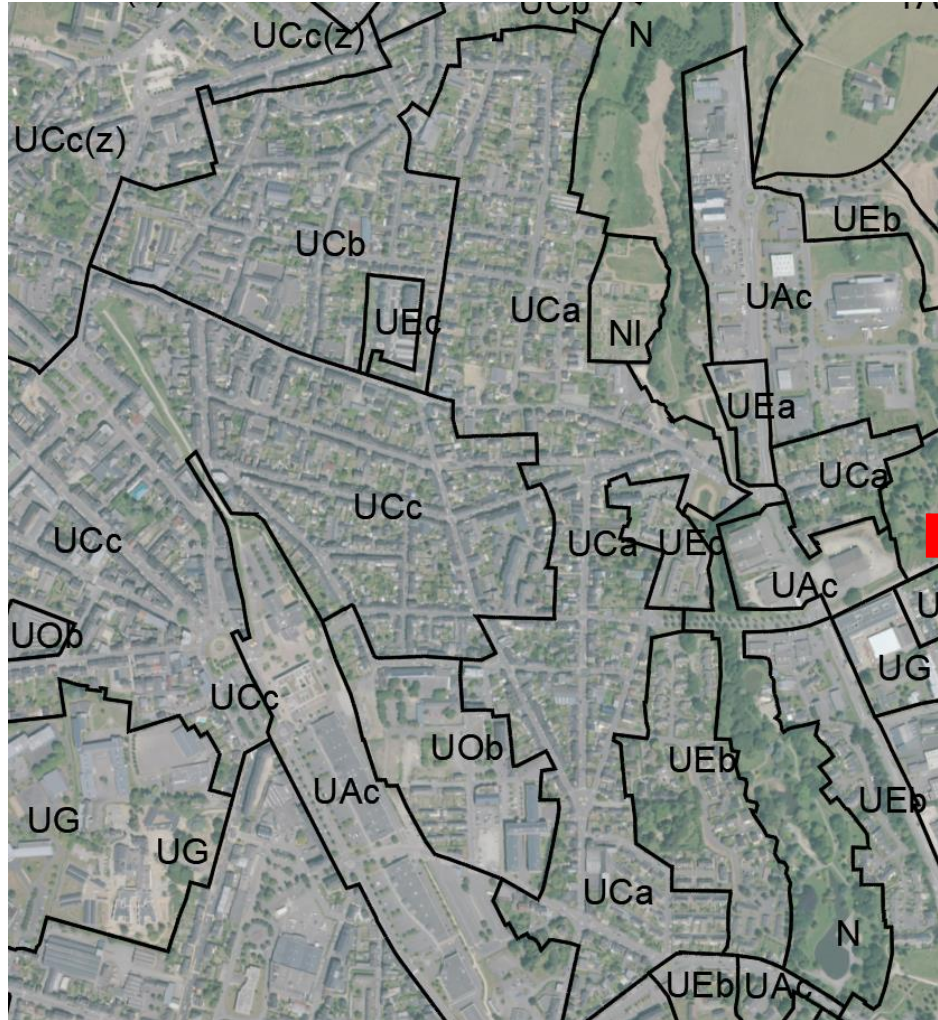
secteurs Les	Zones UC				Zone UD	Zone UE
	Zone UCa	Zone UCc	Zone UCb	Zone UCd		
Caractéristiques	- Zones péri- phériques d'habitat	- Zone du cœur de ville  - Offre davantage de capacité de construire sur un espace dense	- Se distinguent par les hauteurs maximales autorisées	- Zone nouvellement créée sur Bonabry	Accompagnent les boulevards d'entrée de ville  - Accueillent fréquemment des commerces et des services	- Correspondent aux quartiers périphériques (essentiellement résidentiels)  - Les indices à à d correspondent à des règles de hauteurs



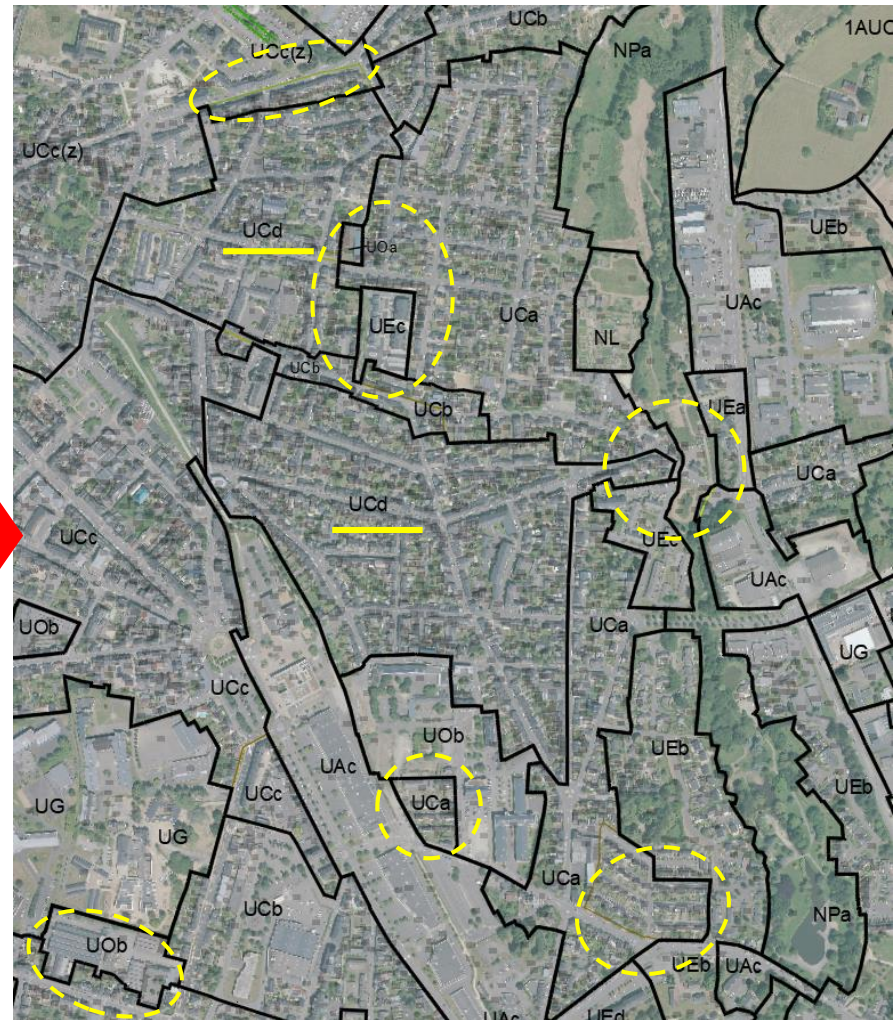
# Le règlement graphique

## Les zones d'habitat

### Principales évolutions du centre-ville



Zonage du PLU en vigueur approuvé en 2013



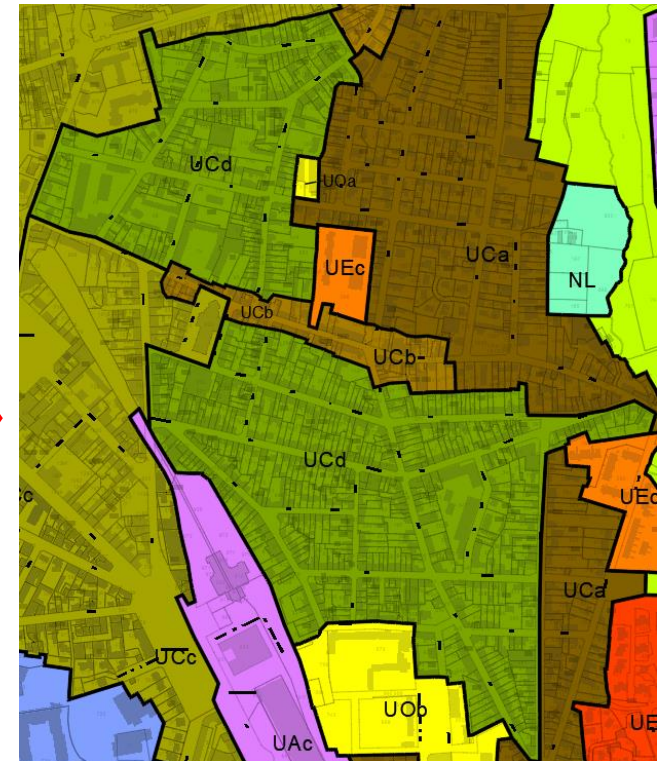
Zonage du projet de révision du PLU

# Le quartier Bonabry

## Un nouveau secteur UCd

**Le nouveau PLU prend des mesures spécifiques sur le quartier de Bonabry pour préserver les coeurs d'îlots en empêchant des nouvelles implantations en second rideau.**

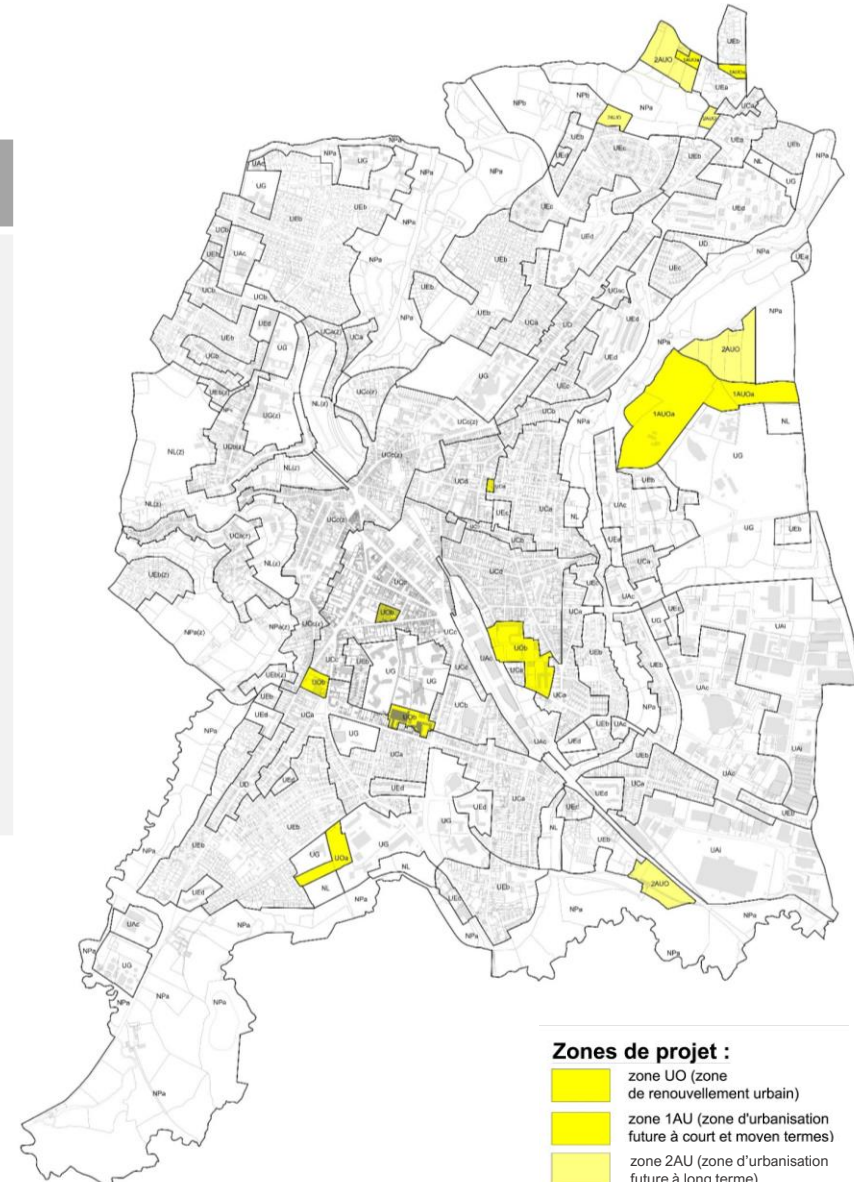
- Zone UCd = règles spécifiques pour conserver son homogénéité tout en préservant des îlots non constructibles à l'arrière des constructions afin de préserver les jardins.
- Les hauteurs sont limitées pour préserver les rues caractéristiques de Bonabry.



# Le règlement graphique

## Les zones de projets

Les secteurs	Zone UO	Zone 1AU	Zone 2AU
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernent les secteurs de projets en renouvellement urbain</li> <li>- Son objectif : restructuration urbaine en conservant des caractéristiques patrimoniales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteurs non urbanisés destinés à être aménagés</li> <li>- Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement compatible avec les OAP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles sont des réserves foncières inconstructibles</li> <li>- Doivent faire l'objet d'une modification du PLU pour être urbanisées</li> <li>- Se situent dans l'aire agglomérée ou en extension de l'urbanisation</li> </ul>



- 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)

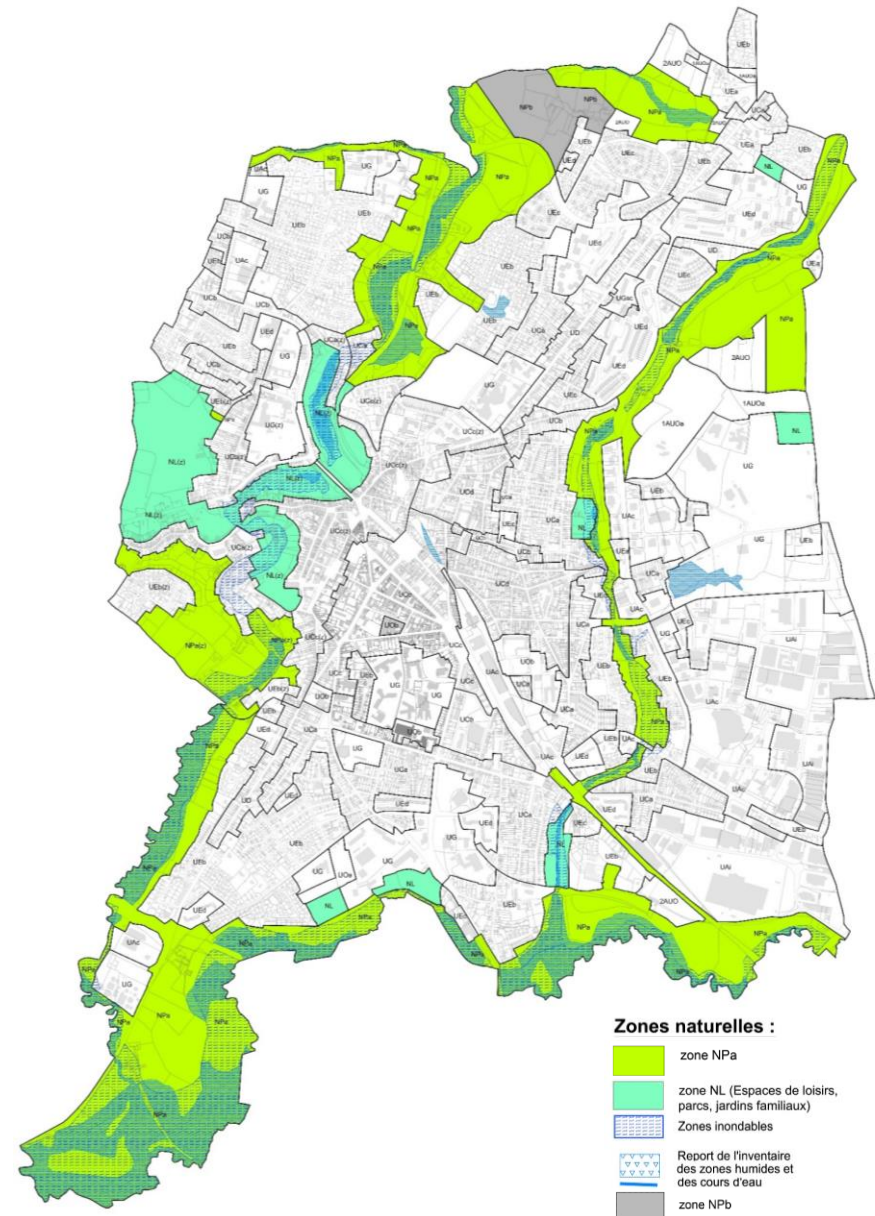
# Le règlement graphique

## Les secteurs naturels et agricoles

Sur son territoire, Fougères possède des entités plus sensibles du point de vue environnemental. Il s'agit des espaces liés à la présence de l'eau (trame bleue), à savoir :

- Le réseau hydrographique
- Les milieux humides

Les secteurs	Zone NL	Zones NP	
		Zones NPa	Zones NPb
Caractéristiques	- Espaces à dominante naturelle	- Espaces naturels ou semi-naturels à protéger et à conserver (ex: zones humides)	- Espaces naturels ou semi-naturels à protéger - Autorisent les activités agricoles - Potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles



# Le règlement graphique

## Les secteurs de préservation de la trame verte

- Le PLU protège les arbres, haies, et talus avec des **outils juridiques variés** : de l'identification au titre de la loi paysage (protection la plus faible) au classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC - protection la plus forte).

- Le nouveau PLU va actualiser cette protection de la trame verte par une **augmentation des espaces protégés**.

La superficie des bois classés en Espaces Boisés Classés (EBC) au PLU initial s'élevait à 37.66 ha.

La nouvelle superficie des EBC au PLU est de 48,09 ha,

soit une variation de +27.7 %. Cette variation se décompose comme suit :

- 36.16 ha d'EBC conservés (51 sites)

- 11,93 ha d'EBC ajoutés (14 sites)

- 1,42 ha d'EBC supprimés ou réduits, (6 sites).

Pour les haies protégées au titre des EBC, les 55 haies initialement protégées sont conservées.

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

- 148 haies sont conservées, soit 13,6 km linéaire initiaux.

- 147 haies sont ajoutées, soit 13,2 km linéaires supplémentaires.

- 0 haies sont déclassées.

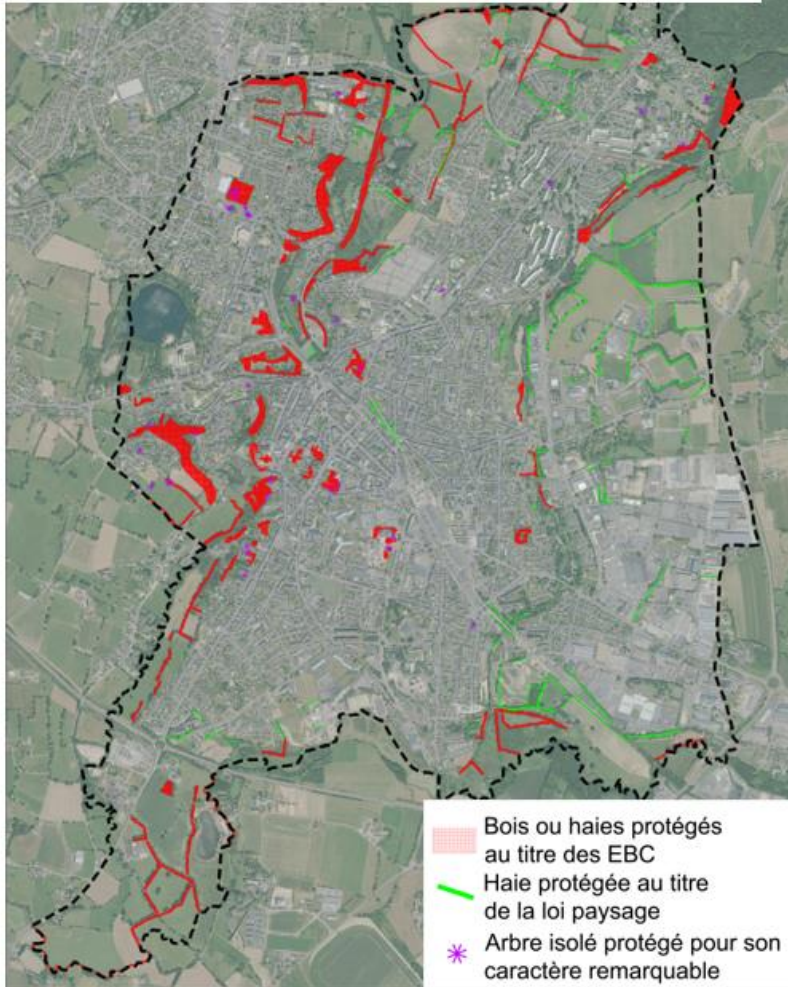
Plusieurs arbres remarquables sont également identifiés au plan graphique.



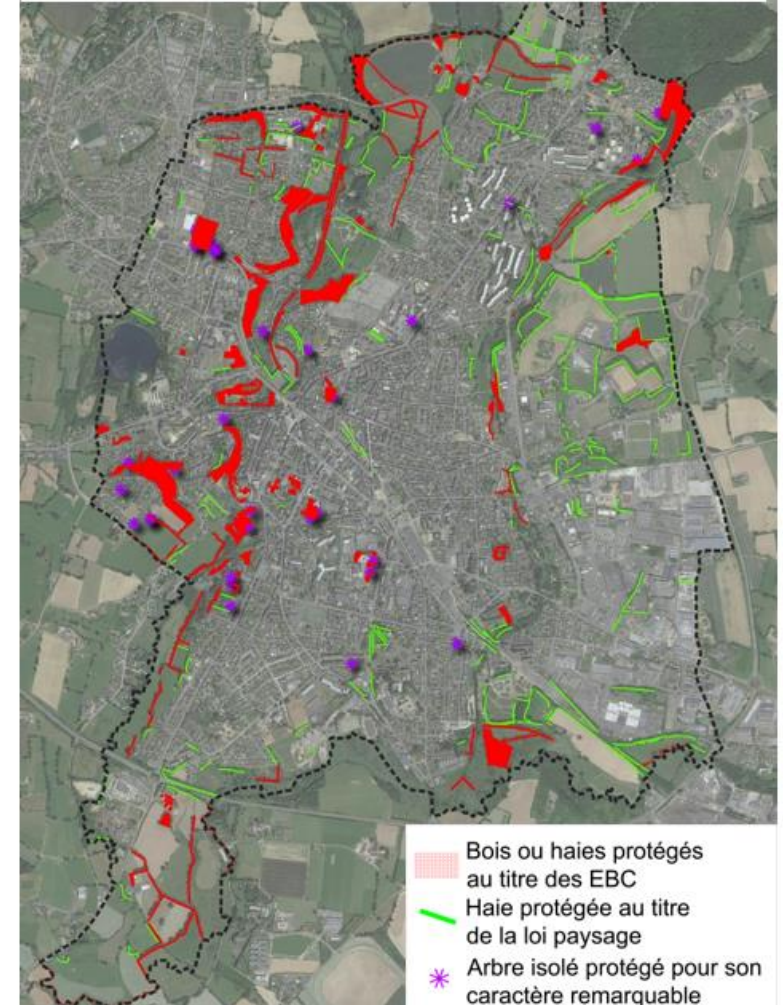
# Le règlement graphique

## Augmentation des boisements et des haies protégés

Prise en compte des boisements dans le PLU actuel



Prise en compte des boisements dans le PLU futur



# Le règlement littéral et graphique

## La protection du Patrimoine

- Le SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) couvre la partie ouest du centre-ville. Il permet 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.**
- Pour tous les bâtiments patrimoniaux, identifiés sur le document graphique et dans une annexe patrimoniale (bâtiments majeurs, remarquables et ordinaires) :



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.



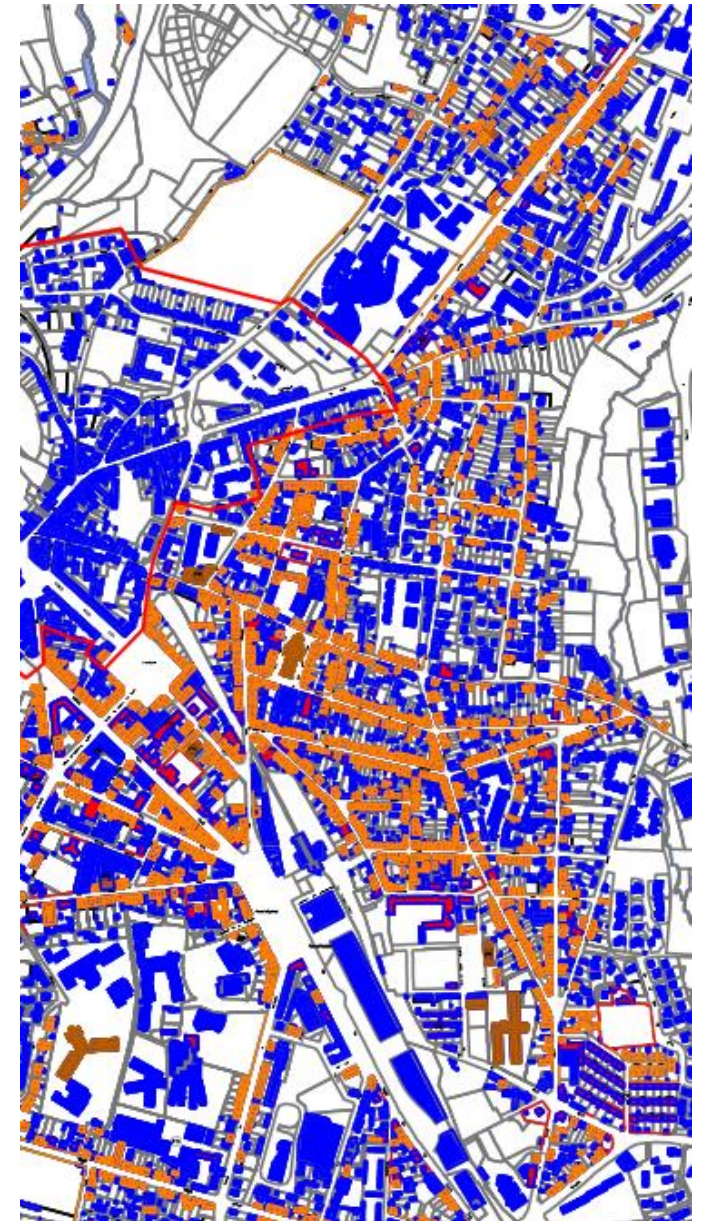
Sont légendés comme Bâtiments patrimoniaux remarquables :

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 :

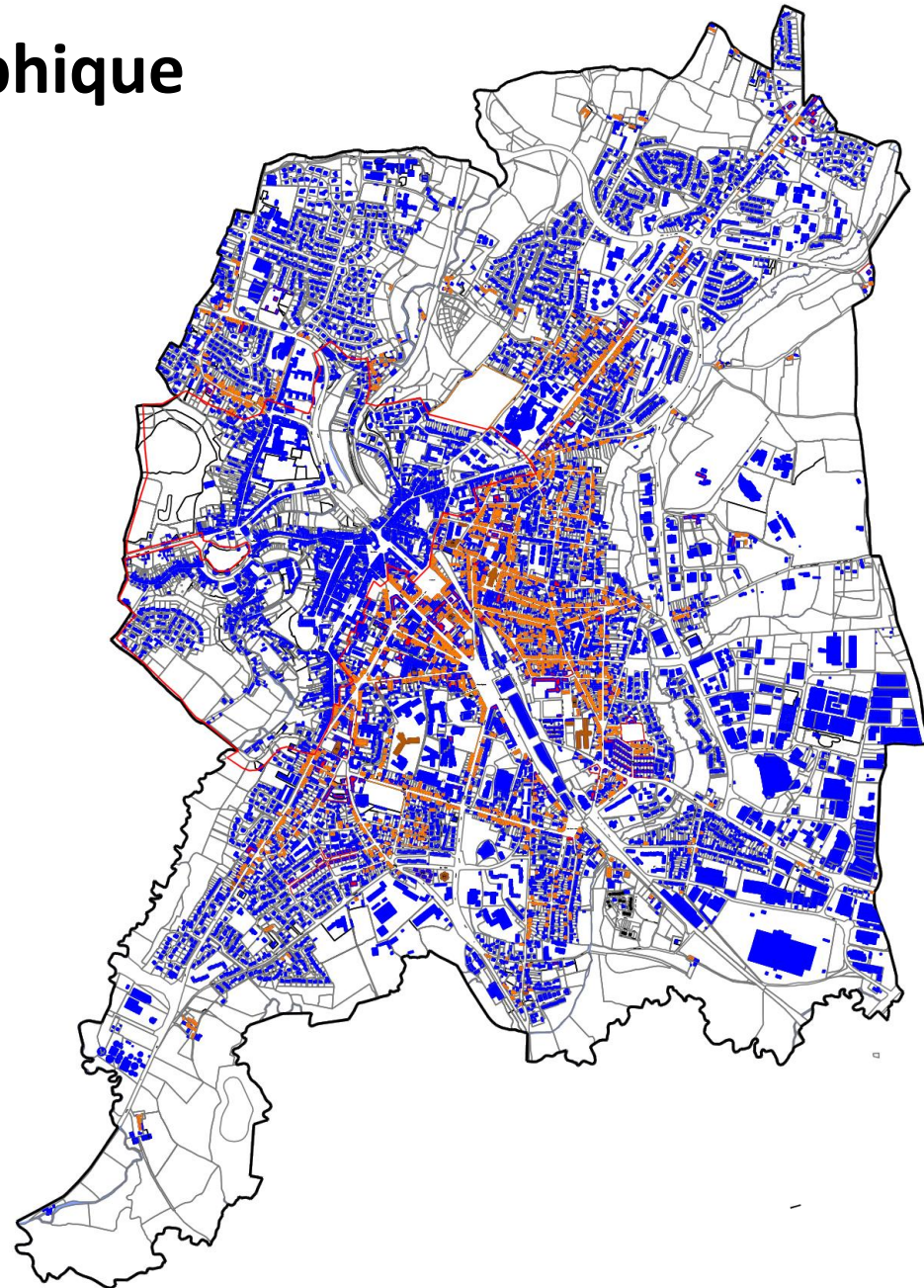
tous les bâtiments, immeubles de rapport, maisons, usines, très bien construits avec les moyens « ordinaires » de l'époque ( granit, schiste, pierre blanche, brique, grès, béton ) et qui, par leur échelle domestique et leur répétition, participent de l'unité et de la qualité du paysage urbain général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



# Le règlement littéral et graphique

## La protection du Patrimoine

- Pour les bâtiments patrimoniaux majeurs :
  - ✓ La conservation de la totalité des éléments **de forte qualité patrimoniale est imposée.**
  - ✓ 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 tous les bâtiments 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 ordinaires :
  - ✓ Le PLU intègre une **OAP spécifique** sur le thème du patrimoine, qui définit **des recommandations et des prescriptions pour faire évoluer ce bâti** (conservation de l'ordonnance des façades, isoler les parois avec des matériaux respirants, préservation des jardins...)



# Le règlement littéral et graphique

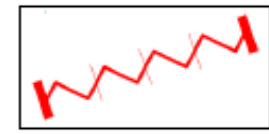
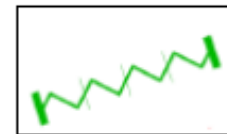
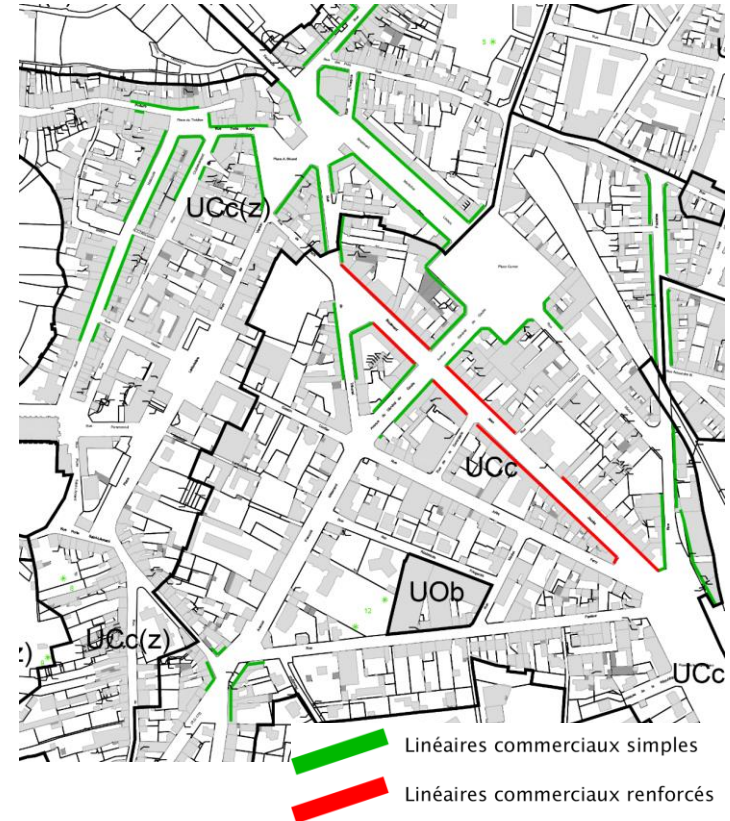
## Les implantations commerciales et bâties

- Actuellement, le PLU intègre des dispositions réglementaires protectrices spécifiques dans le centre-ville, sous la forme de **linéaire commercial**. Il interdit le changement de destinations des commerces vers des logements sur certaines rues.
- Le nouveau **PLU renforce la réglementation protectrice des commerces de proximité** par deux actions complémentaires :

### 1. Actualisation des linéaires commerciaux

Le nouveau PLU distingue deux types de linéaires commerciaux, afin d'affiner la règle sur les obligations de création de commerces dans les nouvelles constructions. « **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** ».

- **Linéaires commerciaux simples** : Pour les constructions neuves se réalisant à la place de cellules commerciales préexistantes, les RDC devront prévoir l'implantation de cellules commerciales sur au moins les 2/3 de la façade.
- **Linéaires commerciaux renforcés** : « pour toutes les constructions neuves, les RDC sur rue devront prévoir l'implantation de cellules commerciales au moins 2/3 de la façade »



Trame graphique implantations commerciales simples et renforcées dans le règlement graphique

# Le règlement littéral et graphique

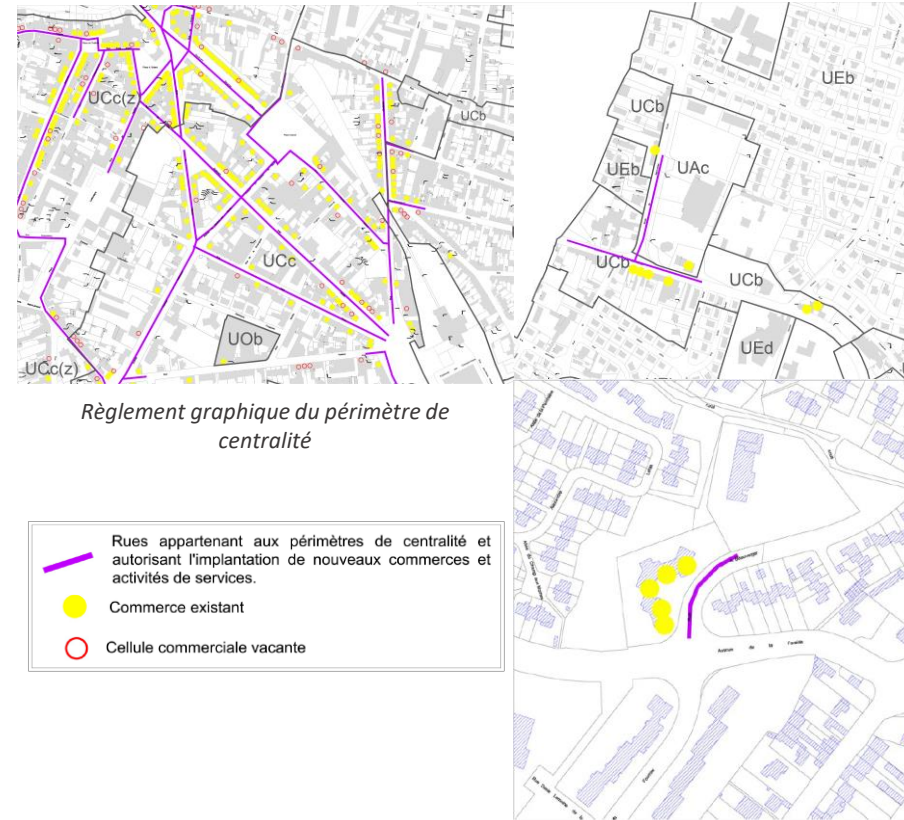
## Les implantations commerciales dans les pôles de proximité

L'enjeu est de favoriser l'implantation du commerce dans des pôles de proximité identifiés au PLU.

### Limitation des implantations commerciales hors des centralités

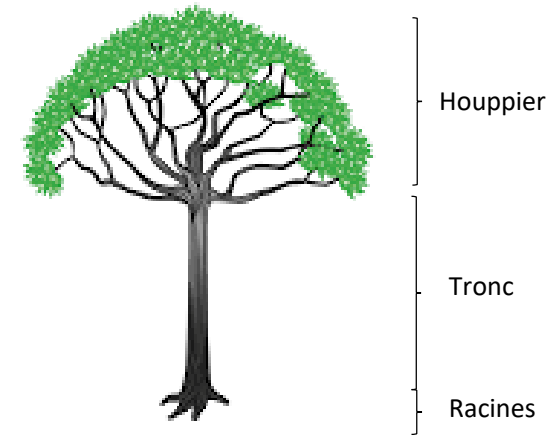
Ces règles édictent les principes suivants :

- **Dans les pôles de proximité** : implantation libre de nouveaux commerces, quelle que soit sa superficie
- **Hors des pôles de proximité** :
  - ✓ Pas de nouvelle implantation possible de « commerces de proximité » (commerces de moins de 300m<sup>2</sup>) et relevant de la destination « commerces et activités de service »
  - ✓ Extension et mise aux normes des commerces existants possibles si limitées/raisonnables
  - ✓ Dérogation pour la zone d'activités (classée en zone UAc) avec 2 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)



# Le règlement littéral

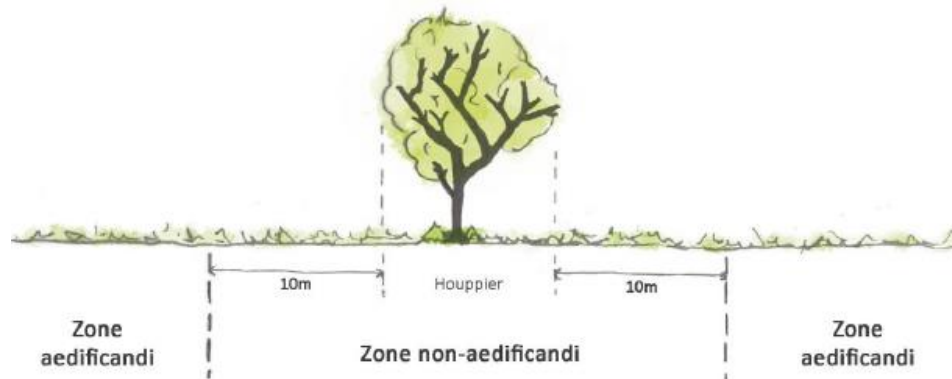
## Préservation des arbres, espaces boisés, bois



### ✓ Pour la préservation et le développement de la biodiversité

#### ○ Les arbres remarquables

- La protection des arbres remarquables a été renforcée. Cette protection s'applique à un arbre remarquable isolé dans un rayon de 10m, calculé à partir du houppier de l'arbre (et non plus à partir du tronc)



#### ○ La préservation de l'habitat de la biodiversité

- Privilégier le maintien des clôtures végétales existantes
- Pour les nouvelles clôtures en limite séparative, les soubassements devront prévoir des passages pour la faune
- Un inventaire écologique (de 6 mois) préalable à la démolition sera exigé lors de renouvellement urbain de friches urbaines composées de bâtis anciens

# Le règlement littéral

## La qualité environnementale

### ✓ Pour renforcer le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis des constructions

#### ○ Les espaces libres de toute construction

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces perméables paysagers et plantés à raison d'un arbre par 200m<sup>2</sup> de terrain et les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.
- Au-delà d'une opération de 10 lots les espaces libres de toute construction représenteront au minimum 20% d'espaces verts

#### ○ Le zonage pluvial

- En annexe du PLU, un règlement relatif au zonage pluvial a été rédigé = gérer les eaux pluviales en favorisant leur infiltration de manière diffuse, par des dispositifs dits de « gestion intégrée » (*noues, jardins de pluie, chaussées réservoirs, espaces verts creux, massifs d'infiltration ou encore toitures végétalisées...*)
  - Limitation de l'imperméabilisation des sols
  - Pour tout projet de construction, d'aménagement, d'extension d'emprise au sol ou de surface de plancher de plus de 20 m<sup>2</sup>, il sera imposé :
    - Une surface minimum d'infiltration égale à 20 % des surfaces imperméabilisées
    - Pour l'infiltration d'un volume minimum de 37l/m<sup>2</sup> imperméabilisé
  - Les nouvelles clôtures autorisées dans les zones inondables ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- #### ○ Les clôtures :
- Les règles des clôtures ont été modifiées afin de préserver et favoriser soit les clôtures présentant une qualité architecturale (ex : murets en pierre), soit les clôtures végétales, ou celles laissant passer la petite faune.
  - Est introduite l'interdiction de certains matériaux : PVC, composites, panneaux préfabriqués.

# Merci de votre attention !