

Commune de

PLEINE FOUGERES (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Objet :

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal n°.....
en date du 8 juillet 2024
approuvant le plan local d'urbanisme de la commune
de Pleine Fougères.

Le Maire,

Article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :

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 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...].

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune : C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal pour les 10 années à venir.

Une fois mis en corrélation les objectifs de la commune de Pleine Fougères, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays de Saint-Malo notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous cinq grandes orientations :

1	Marquer l'identité locale par la valorisation et la préservation du patrimoine bâti d'hier, d'aujourd'hui et de demain
2	Préserver la qualité et la diversité du patrimoine naturel et paysager de Pleine Fougères, intégré dans la Baie du Mont Saint Michel
3	Dynamiser le cœur d'agglomération en accueillant notamment la population nouvelle à proximité des équipements, commerces et services
4	Maintenir et permettre le développement de l'offre d'emplois locaux et le développement des activités économiques
5	Limiter les émissions de gaz à effet de serre et adapter les projets aux effets du réchauffement climatique

1 Marquer l'identité locale par la valorisation et la préservation du patrimoine bâti d'hier, d'aujourd'hui et de demain

■ Un centre-ville présentant un fort caractère identitaire à conserver :

En écho au label obtenu par Pleine Fougères « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne », l'architecture traditionnelle doit être respectée, notamment dans le choix des matériaux pour les réhabilitations et les extensions : il s'agit principalement des constructions en pierre (schiste, grès, granite) ou en terre (pan de bois).

Permettre une réhabilitation du bâti dans le respect du contexte urbain existant.

Les éléments de patrimoine remarquables sont à préserver (église, manoirs, anciennes gares...), ainsi que le petit patrimoine identitaire (lavoirs, calvaires, moulins,...) et à identifier au titre de la loi paysage (L.151-19 du CU), de même que l'écrin assurant leur mise en valeur (parc ou jardin).

Une attention plus forte doit être portée sur le bourg, où la volumétrie traditionnelle des constructions doit être respectée.

La protection de l'architecture traditionnelle ne doit pas empêcher la création et l'innovation architecturales, à condition qu'elles s'intègrent bien dans leur environnement et que leur conception soit bioclimatique. Le même principe doit être retenu pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces installations ne doivent cependant pas recouvrir des façades traditionnelles de qualité (constructions en pierre).

■ Assurer la préservation du patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale :

Identifier les constructions susceptibles de changer de destination en zone rurale, sous réserve que cette transformation ne soit pas source de contraintes pour les activités agricoles et que les bâtiments soient correctement desservis par les réseaux (pour mémoire les changements de destinations sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle). La transformation de ces bâtiments peut aussi être envisagée vers des usages autres que l'habitat : artisanat, ateliers d'artistes.

Permettre l'extension limitée des habitations existantes et leur rénovation dans le respect de la qualité du bâtiment d'origine.

Rénover durablement : avoir prioritairement recours aux technologies soucieuses de l'environnement, sans dénaturer la construction initiale.

■ Anticiper l'impact sur le paysage du changement de destination de certains bâtiments et les extensions des habitations existants :

Assurer une accroche qualitative au bâti existant, par le choix de matériaux (aspect) et des couleurs.

Intégrer des recommandations relatives aux aménagements des abords et aux équipements de production d'énergies renouvelables : clôtures, espaces verts privatifs, implantation des panneaux photovoltaïques...

2

Préserver la qualité et la diversité du patrimoine naturel et paysager de Pleine Fougères intégré dans la Baie du Mont Saint Michel

■ Intégrer les aménagements et les constructions dans le paysage

Respecter des principes généraux dans tous les projets : intégration des constructions dans la pente naturelle, simplicité des volumétries, discrétion des matériaux / couleurs, limitation des hauteurs, utilisation de plantations d'accompagnement (haies, bosquets, alignements d'arbres,...).

Sur les secteurs aux paysages les plus sensibles, notamment les franges urbaines Est et Sud de l'agglomération de Pleine-Fougères, ces principes doivent être plus précis (vallées, panoramas, crêtes,...). Certaines zones, compte tenu de leur fragilité, sont à préserver de toute nouvelle construction (zone de marais).

Le bâti agricole veillera à s'intégrer en évitant une dispersion des constructions, en s'intégrant à la topographie et en choisissant des teintes se fondant dans le paysage.

Le traitement paysager des zones d'activités économiques est à améliorer, particulièrement l'entrée Est de l'agglomération (harmonisation des constructions et accompagnement végétal)

■ Trouver le juste arbitrage entre identité bocagère et grand paysage de la Baie :

Le bocage est en constante évolution et il convient aujourd'hui d'assurer la préservation des haies sur le territoire communal, en continuité avec les territoires voisins ;

Des grands panoramas à mettre en valeur :

- Le lien de co-visibilité entre le Mont Saint Michel et Pleine-Fougères, à préserver.
- La co-visibilité avec les bourgs voisins : Vieux-Viel, Sains et Trans-la-Forêt.

Protéger ces points de vue et les mettre en valeur à travers une attention forte sur l'intégration paysagère des constructions à l'intérieur de ces cônes de vue.

■ Faire entrer la nature au sein de l'agglomération par la végétalisation des espaces publics :

Renforcer le caractère naturel des liaisons douces qui maillent l'urbain et assurent la relation avec la campagne environnante.

Garantir la pérennité des haies bocagères sur les franges (densité du végétal, hauteur, entretien, remplacement);

Améliorer la qualité de l'interface espace public / espace privé (choix des clôtures, plantation de haies, traitement de l'espace public etc.).

■ Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal et de l'agglomération et assurer les connexions avec les territoires voisins :

Protéger et renforcer les continuités naturelles

Identifier, protéger et reconquérir les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue : zones humides, cours d'eau, éléments bocagers, boisements et bosquets, au regard :

- des paysages très ouverts sur la commune,
- des enjeux de ralentissement du ruissellement et d'infiltration de l'eau sur le bassin versant, notamment en amont des points noirs connus en termes d'inondations.

Poursuivre le travail en partenariat, collectivité - exploitants agricoles, sur la préservation, voire le renforcement de la trame bocagère (programme Breizh Bocage).

Assurer la continuité de la trame verte en agglomération et sa pérennité :

- pour la trame verte existante, veiller à mettre en œuvre les outils assurant sa préservation (emplacements réservés),
- au sein des opérations à venir, prévoir les continuités avec le réseau de trame verte et bleue existant.
- Accepter la mise en œuvre d'une nouvelle gestion des espaces verts et les « mauvaises herbes ».

Au sein de l'agglomération, intégrer des modes de régulation des eaux pluviales alternatifs, pour assurer une trame bleue continue entre l'espace rural et l'espace aggloméré.

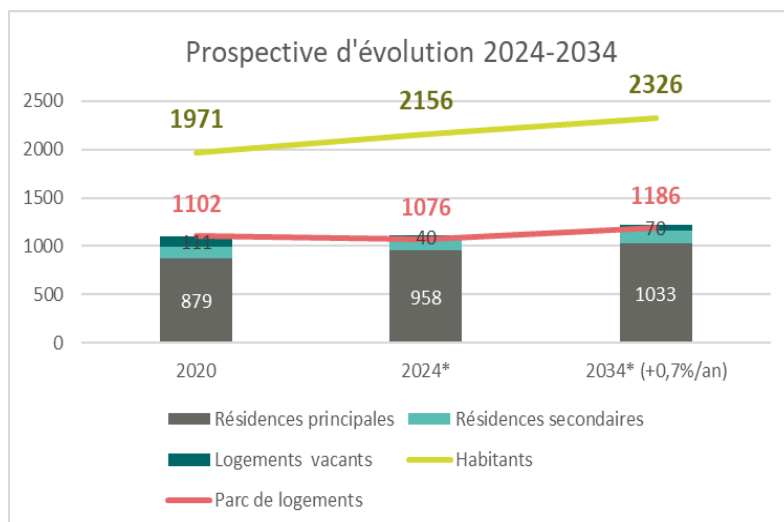
3

Dynamiser le cœur d'agglomération en accueillant notamment la population nouvelle à proximité des équipements, commerces et services.

■ Poursuivre et améliorer encore l'offre d'habitat par :

La préservation des services / équipements et le soutien à la vitalité du territoire nécessite de maintenir la croissance démographique à minima à l'instar de la croissance observée sur la période 2008-2018 à Pleine Fougères de +0,77%/an et en cohérence avec les objectifs de croissance du SCoT du Pays de Saint Malo de +1,37%/an en moyenne par an. Il s'agit de renouveler la population en attirant de nouveaux ménages sur le territoire.

La mutualisation des outils mis en place dans le cadre de l'appel à projet « Petites villes de demain » et des diverses politiques supra-communales visant la réhabilitation des constructions existantes en logements et commerces.



Des secteurs de mutation possibles compris dans l'agglomération : la Gendarmerie et l'école privée.

■ Lutter contre la vacance structurelle, entachant l'image de Pleine-Fougères, renouveler le bâti et les espaces publics :

A l'image de l'îlot du centre-bourg, qui est particulièrement touché par la présence de constructions vacantes et sur lequel un projet de réhabilitation est en cours.

Permettre l'accueil et le développement d'équipements, assurant des services de proximité aux Pleine-Fougerais mais aussi aux habitants des communes voisines

Prévoir des surfaces dédiées à la mise en œuvre de projets complémentaires : équipements, aire de camping,...



Prévoir une production de logements suffisante et accepter la vacance de logements remplissant le rôle de « logements de roulement » : une variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat. Il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à l'évolution de la demande en logements et aux périodes de transitions (mutation, succession,...).

■ Maitriser l'urbanisation et modérer la consommation d'espace

La lutte contre l'artificialisation des sols nécessite une maîtrise du développement urbain, qu'il soit à vocation d'accueil d'habitation, d'équipements ou d'activités économiques. Il s'agit de prévoir des surfaces à urbaniser en réponse aux besoins identifiés soit :

- 3 hectares environ à vocation d'accueil de logements, dont 50% minimum en densification et en renouvellement urbain, soit une consommation d'espaces naturels, agricole et forestier inférieure à un hectare ;
- 2,96 ha pour répondre aux besoins du développement économique,

L'utilisation des voies et réseaux existants doit être optimisée : la priorité sera donnée aux constructions et opérations comprises dans les enveloppes bâties existantes (agglomération, villages structurés et zone d'activités).

Le développement de l'activité économique, artisanale et industrielle sera prioritairement organisé en densification et optimisation du tissu bâti existant.

La commune aura recours à divers outils de maîtrise du foncier pour mener à bien ses projets (emplacements réservés, servitudes...)

■ Pour atteindre les objectifs de densité tout en intégrant le caractère rural de Pleine Fougères, proposer un parcours résidentiel complet :

La structure des ménages évolue à la baisse et on assiste à un vieillissement de la population. Pourtant Pleine-Fougères propose des équipements scolaires de la maternelle jusqu'au collège. Pleine Fougères doit poursuivre sa politique d'adaptation des logements aux besoins identifiés :

- des familles, mono parentale ou non, en répondant à leur souhait d'habiter en maison avec jardin, au sein de l'agglomération comme en espace rural au sein du village structuré de La Ville Chérel.
- des jeunes travailleurs et stagiaires.

4 Maintenir et permettre le développement de l'offre d'emplois locaux et le développement des activités économiques

■ Réinvestir les locaux professionnels vacants

Accueillir prioritairement les nouvelles activités dans des locaux existants ou procéder à la démolition/reconstruction.

Poursuivre le renouvellement du tissu urbain par la densification douce et la requalification des « friches industrielles », intégrer les possibilités de mutualisation des aires de stationnement équipements – activités.

Permettre, à l'image de l'organisation actuelle de l'agglomération, la mixité d'usage des sols activités – habitat et ainsi privilégier le développement de l'activité artisanale au sein de l'agglomération.

■ Marquer la vocation économique de l'accès Est de l'agglomération :

Dédier l'ensemble du secteur de la ZA de Budan principalement à l'activité.

Identifier les disponibilités foncières à dédier à l'activité économique.

Envisager le développement des zones d'activités économiques existantes, afin de permettre à la fois le développement des activités existantes et l'installation de nouvelles entreprises (artisanales, industrielles ou de services), quelque soit leur envergure.

Sécuriser les accès à l'ensemble des zones d'activités existantes.

■ Préserver le tissu commercial local

Par une interdiction du changement de destination des locaux commerciaux.

En anticipant les besoins d'extension du pôle commercial de la ZA de la Ville ChereI

■ Prévoir le développement des activités économiques implantées en zone rurale :

Permettre le développement des activités économiques qui ne peuvent trouver place qu'en zone rurale : entreprise de travaux agricoles, espace de loisirs,...

Pour les artisans installés en zone rurale, autoriser leur évolution dans l'enveloppe bâtie existante. Tolérer leur installation au sein de corps de ferme vacant. En revanche, en cas de nécessité d'extension des constructions existantes attachées à l'activité, elles devront trouver place en zone d'activités.

■ Développer et permettre la diversification des activités agricoles

Préserver l'espace agricole en maîtrisant l'étalement urbain et en protégeant à long terme les terres agricoles par un affichage clair des limites ;

Préserver aussi les sièges et sites de production agricole et autoriser la création de nouveaux sièges d'exploitation.

Veiller à ce que les changements de destination admis, pour les constructions situées en zone rurale, ne génèrent pas un mitage des terres agricoles.

Favoriser les projets en lien avec la logique des circuits-courts (vente directe).

Permettre les projets de valorisation de l'activité économique agricole proprement dite (ferme pédagogique...).

■ Intégrer par anticipation les objectifs du schéma touristique :

En matière d'hébergement, en plus de l'offre existante (aire de camping-car, gîte, chambre d'hôtes...), proposer une offre diversifiée d'hébergements.

Permettre les projets de valorisation du patrimoine bâti agricole (hébergement) ;

Organiser la découverte du territoire à une échelle plus large visant à favoriser la découverte des sites et paysages : pêche, VTT, équitation... Les chemins, les paysages et les éléments de patrimoine bâti constituent un support à la pratique de la randonnée et à la découverte du territoire et de son histoire.

■ Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et améliorer la desserte numérique des zones d'activités et de l'espace rural, un facteur important pour le développement économique local

Le numérique doit être un facilitateur pour l'installation et le développement d'entreprises.

5

Limiter les émissions de gaz à effet de serre et adapter les projets aux effets du réchauffement climatique

■ Encourager la limitation des émissions de gaz à effet de serre, et les projets de production d'énergies renouvelables, à l'échelle des constructions

Permettre un équipement des habitations dans le respect des proportions de la construction (implantation des panneaux photovoltaïques, des boîtiers d'aérothermie).

Permettre la mise en œuvre de production alternative d'énergies en permettant l'émergence de projets : éolien, photovoltaïque (sur bâtiments et non sous forme de champs), bois énergie...

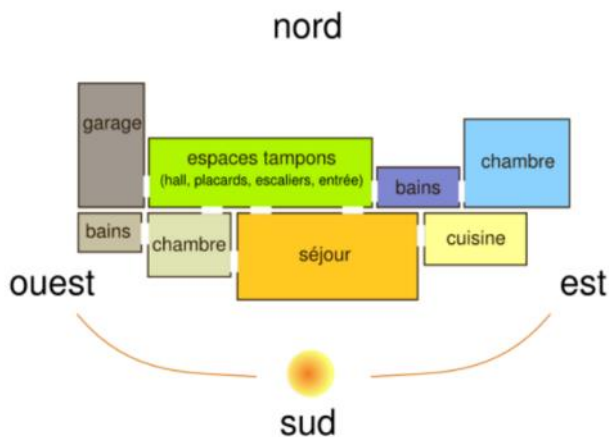
Intégrer les normes thermiques imposées aux constructions neuves : les constructions réalisées après 2020, devront répondre à de nouveaux standards → **la maison positive**, une construction qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme.

Permettre une bonne insertion des installations de production d'énergie renouvelable. En centre-ville patrimonial, éviter que ces installations soient visibles depuis les espaces publics.

Proposer des orientations d'aménagement et des règles, pour les constructions nouvelles, favorisant la limitation de la consommation d'énergie (orientation favorable des constructions, mitoyennes...), voire la production d'énergie (travail sur les masques solaires).

Pour les bâtiments publics, réfléchir aux possibilités de mutualisation des modes de climatisation : chaudière bois, réseaux de chaleur,...

Orientation pour un meilleur gain :



Source ADEME

Eviter les masques et ombres portées



Le choix du site d'implantation



Source : <http://hebergement-touristique-durable.lenord.fr/architecture-bioclimatique.html>

Limiter des émissions de gaz à effet de serre par la promotion de modes de déplacements « plus vertueux » :**■ A l'échelle de l'agglomération, limiter le recours systématique à la voiture :**

Poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et privilégier les modes de déplacements doux. Veiller au confort de ces liaisons pour qu'elles soient praticables en toutes saisons (ombragées en été et balisées en hiver).

Poursuivre le développement du réseau de liaisons cycle, quelle que soit sa forme (en site propre, en chaudioux...)

Renseigner sur la situation des aires de stationnement de l'agglomération, en précisant le temps nécessaire pour parcourir la distance vers le pôle de commerces.

Privilégier l'accueil de la population nouvelle au plus proche des équipements, commerces et services, pour favoriser le recours aux modes de déplacements doux.

Poursuivre les démarches engagées en faveur du co-voiturage pour les déplacements quotidiens.

■ A l'échelle inter-régionale (Bretagne/Normandie) :

Amorcer une réflexion avec les divers partenaires : le Pays de Saint Malo, le Conseil Départemental et les Régions de Bretagne et de la Normandie pour obtenir la réouverture d'une halte ferroviaire à la gare de Pleine-Fougères.

Encourager et faciliter les démarches des opérateurs pour le développement du numérique, permettant le « home-working » une solution pour la modération des déplacements : en 2030, il est envisagé que plus de la moitié des emplois soient télé-travaillables !

Œuvrer à l'amélioration de la qualité de l'eau et à la préservation de cette ressource

■ Gérer la pluie là où elle tombe

Maitriser localement le ruissellement, plutôt que de reporter le problème à l'aval, tout en réduisant les coûts de transport et d'évacuation des eaux pluviales par une gestion « in situ » des eaux pluviales, également dite « gestion à la source ». En pratique, elle peut être mise en œuvre à la parcelle par les particuliers, ou mutualisée sur l'espace public.

Parallèlement, réaliser des économies par rapport aux solutions de l'assainissement traditionnel (canalisations, bassin d'orage...).

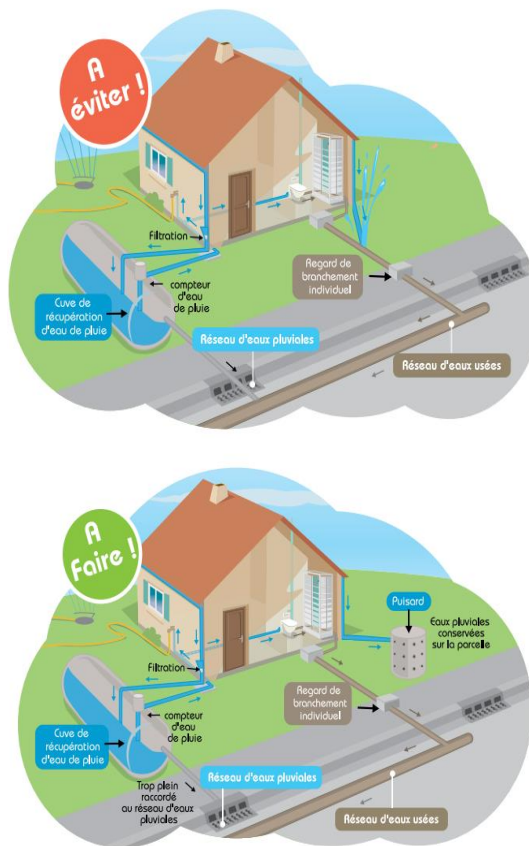
Prévenir les débordements des réseaux existants en période de forts orages.

Admettre l'utilisation de cette ressource.

■ Préserver les fossés toujours en eau et les cours d'eau en secteur rural et urbain

Compter un espace naturel inconstructible de 20,00 m minimum, de part et d'autre des berges des cours d'eau et des points d'eau (bande enherbée).

En zone agglomérée, ces espaces pourront être dotés d'équipements légers de loisirs et de sensibilisation des habitants à la préservation de la qualité et de la ressource en eau.



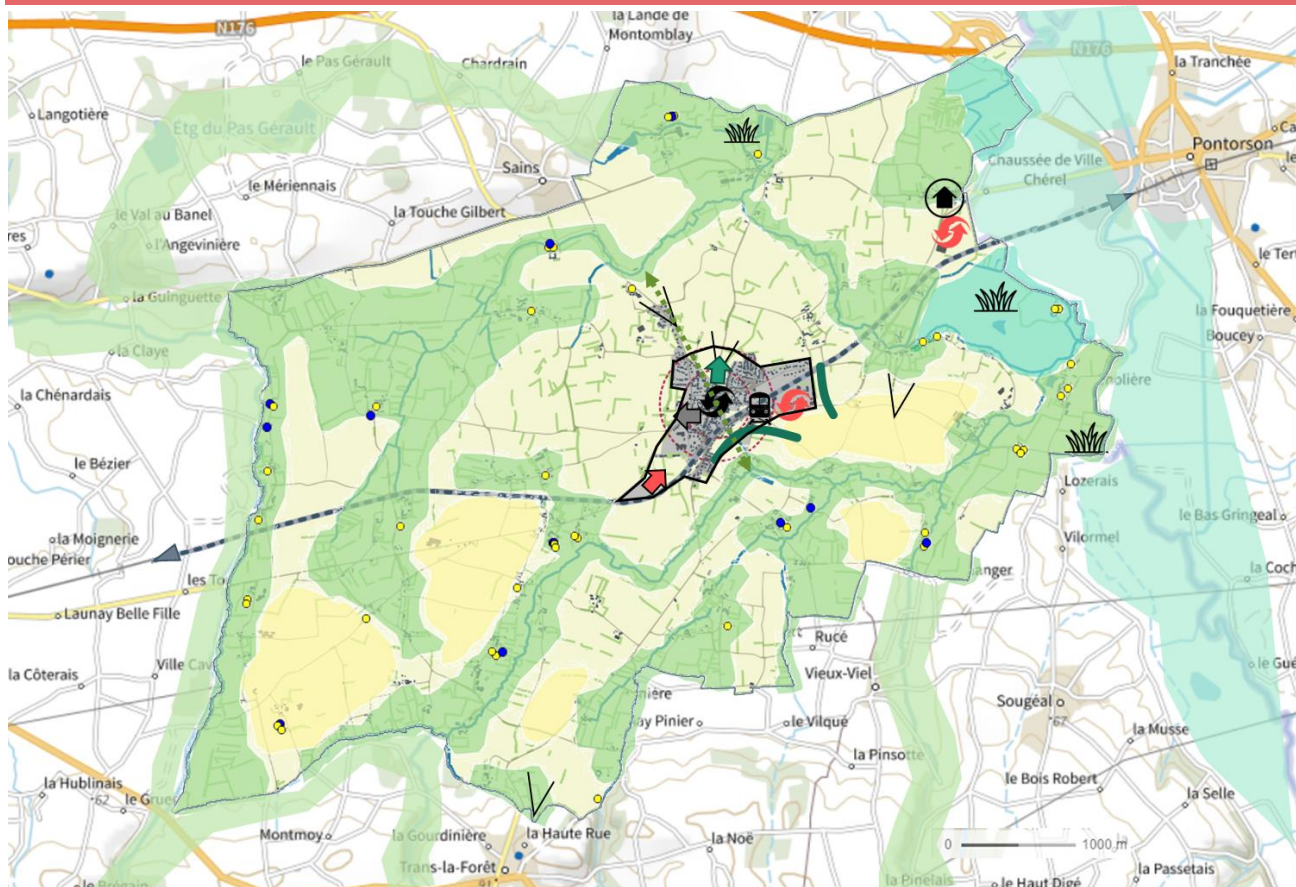
Extrait du règlement d'assainissement de l'agglomération de La Rochelle, www.illustrabank.com

■ Limiter les surfaces imperméabilisées

Limiter l'emprise au sol des constructions en permettant de construire en hauteur.

Utiliser des revêtements de sol perméables : sur les espaces privés et publics

La carte synthétique du projet



1- Marquer l'identité locale par la valorisation et la préservation du patrimoine bâti

● Préserver le patrimoine bâti du bourg et de la campagne

● Valoriser le patrimoine bâti de l'espace rural : changement de destination

2- Préserver la qualité et la diversité du patrimoine naturel et paysager



Préserver la trame verte et bleue / continuités écologiques (la zone de marais, les zones humides, haies, taillis, « chemin creux », boisements...)



Reconstituer une trame verte sur les secteurs les plus ouverts



Trouver des continuités écologiques, y compris au sein de l'agglomération



Préserver des perspectives paysagères



Améliorer la qualité des franges urbaines

3- Dynamiser le cœur d'agglomération



Densifier et restructurer l'agglomération et imiter son étalement et interdire le changement de destination des locaux commerciaux



Implanter les nouvelles opérations en continuité du cœur de bourg



Densifier les villages (STECAL)

4- Maintenir et permettre le développement de l'offre d'emplois locaux et le développement des activités économiques.



Densifier et restructurer les zones d'activités existantes



Et permettre leur extension si besoin, en continuité immédiate, des zones.



Préserver l'espace économique agricole et les sites et sièges d'exploitation tout en préservant la trame verte

5- Limiter les émissions de gaz à effet de serre et adapter les projets aux effets du réchauffement climatique



Accueillir prioritairement les nouveaux habitants dans un rayon de 500 m, pour favoriser le recours aux mobilités douces et en développant le réseau de liaisons sécurisées.



Limitier durablement le développement urbain, au-delà de l'échéance du PLU approuvé en 2024 par un développement urbain groupé et dans le respect du rayon de 500m et des limites actuelles de l'agglomération.



Développer l'activité touristique, en continuité de l'agglomération



Réouvrir la halte ferroviaire