

Commune de **LE FERRÉ**

Plan Local d'Urbanisme

2- Le P.A.D.D.



Historique du PLU

- Plan local d'urbanisme approuvé le 20/02/2020
- Modification simplifiée approuvée le 10/11/2021

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
n° 2025.157.....
en date du 22 septembre 2025.....

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 Le Ferré, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays de Fougères notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous cinq grandes orientations :

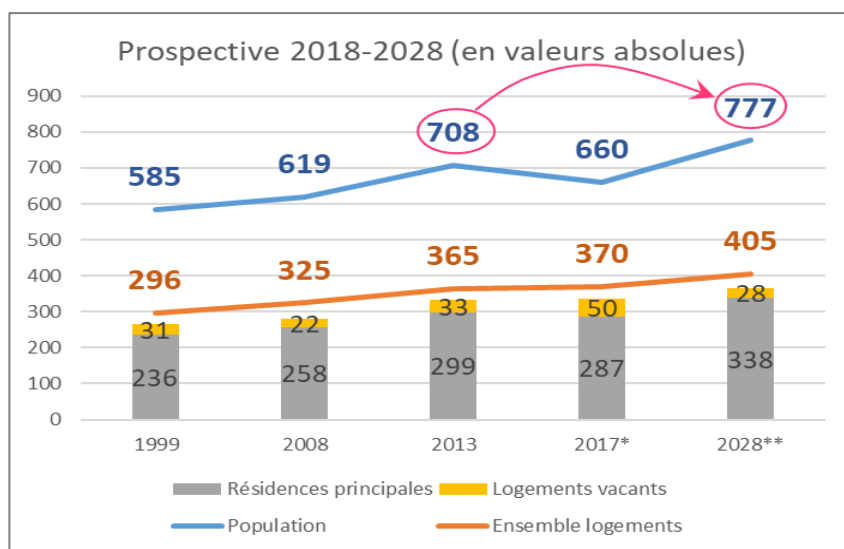
1	Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées
2	Arriver à concilier modération de la consommation de l'espace, préservation de l'environnement et de l'identité rurale de Le Ferré
3	Assurer la préservation des patrimoines de Le Ferré : son paysage, sa trame verte et bleue, son patrimoine bâti, sa qualité environnementale.
4	Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales, source d'emplois : artisanales, agricoles et touristiques
5	Limiter les émissions de gaz à effet serre et favoriser les projets de production d'énergie

1

Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées

■ Enrayer la baisse de population observée depuis 2013 :

- Dépasser l'effectif de population de 2013 et approcher les 780 habitants en 2028, soit l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires.
- Poursuivre les démarches engagées en faveur de la mixité dans l'accueil des nouveaux habitants : jeunes, familles et personnes retraitées... en particulier en logements locatifs, la commune n'étant pas en mesure de répondre aux demandes actuelles.



2017* estimation basée l'estimation communale de la population de 660 habitants – les données Sitadel et l'inventaire des logements vacants 2017 DGFP – 2,3 personnes/ménages pour l'ensemble des hypothèses.

2028** : Hypothèse basée sur le gain annuel de population de Le Ferré sur la période 1999-2013 et intégrant la période 2008-2013, où la commune a connu une croissance annuelle de 2,7% = **1,5% par an.**

■ Poursuivre les projets de production de logements engagés et définir de nouveaux projets :

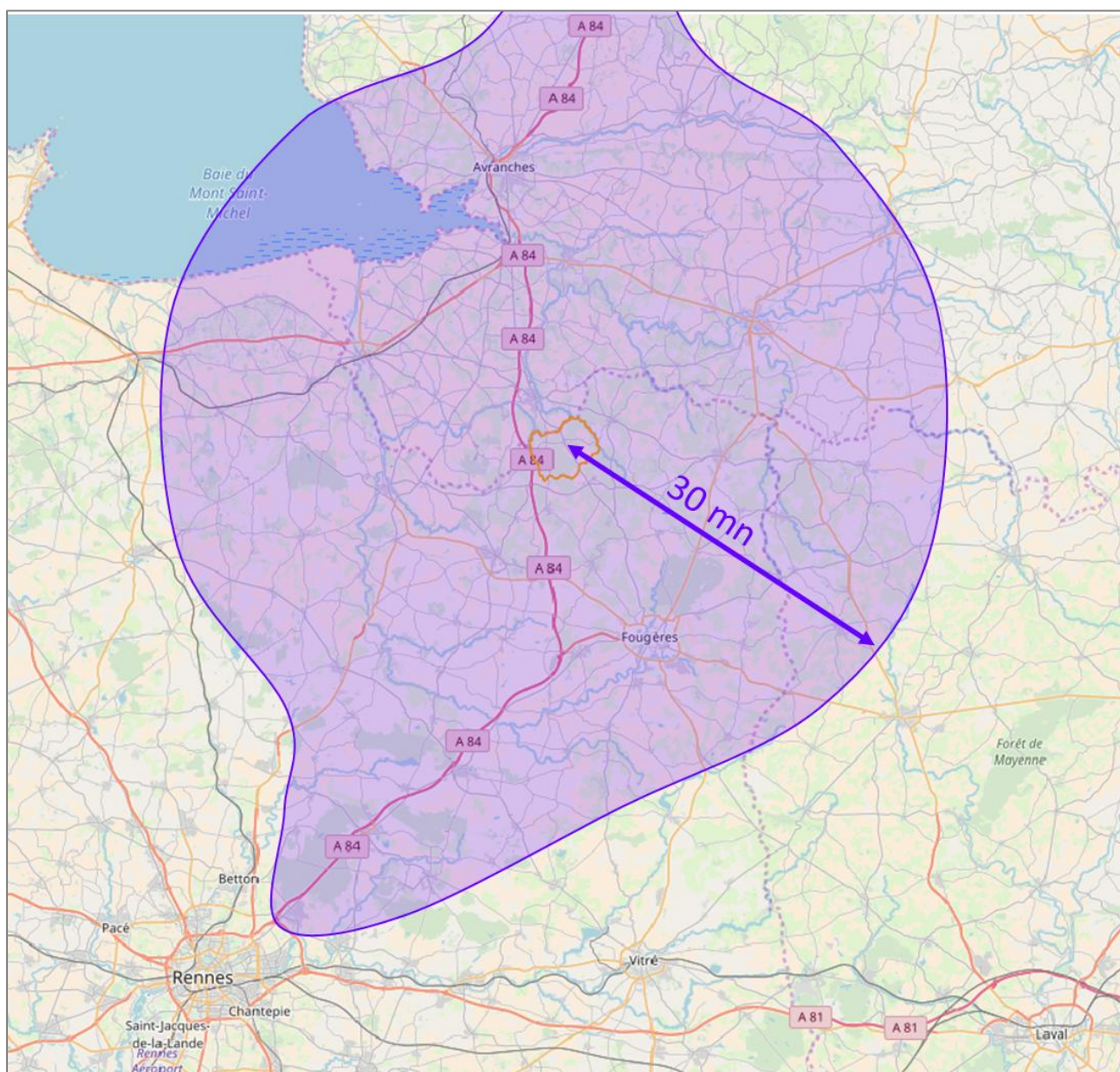


- En poursuivant les efforts en matière de reconquête des logements vacants, à hauteur de un à deux logements par an en moyenne :
 - Par la mise en œuvre du projet de réhabilitation porté par la commune en partenariat avec l'établissement public foncier de Bretagne, et en envisageant d'autres projets de ce type.
 - Par la mise en place d'aides financières dédiées à la rénovation des logements vacants (étude de revitalisation des cœurs de bourg) commune et collectivités supra-communales ;
- En proposant une offre variée de logements et de terrains constructibles, afin de répondre à la demande de jeunes couples, personnes âgées, à mobilité réduite ou non, que ce soit en accession à la propriété ou en locatif (aidé ou non)...
- Par la réalisation d'habitations nouvelles, une trentaine environ.

- Par le changement de destination de constructions, en zone rurale, une soixantaine de constructions ont été identifiées comme susceptibles de changer de destination, mais au regard de la tendance observée sur la période 2010-2018, il est estimé, que quatre à six logements pourraient être produits sur la période 2018-2028.

■ Parallèlement, poursuivre les projets en faveur de l'amélioration du cadre de vie des habitants :

- En maintenant l'offre existante en matière d'accueil des enfants et de transports scolaires,
- En assurant la préservation de l'offre d'équipements et de services à la population, voire son amélioration.
- En communiquant à l'échelle de l'Agglomération de Fougères voire au-delà, sur la qualité :
 - du cadre de vie proposé,
 - de l'accessibilité de le Ferré vers Rennes et Avranches, via l'autoroute des Estuaires (A84),
 - de la desserte locale par la fibre optique, facilitant les échanges numériques.



2

Arriver à concilier modération de la consommation de l'espace, préservation de l'environnement et l'identité rurale de Le Ferré

■ Par ordre de priorité, la commune a pour objectifs de :

- Comblent les dents creuses de l'agglomération,
- Favoriser la reconquête des logements vacants du bourg,
- Permettre la reprise du patrimoine bâti des villages (changement de destination et reconquête des logements vacants en zone rurale) et la réalisation de quelques constructions nouvelles.
- Proposer de nouveaux espaces à la construction.

■ Pour atteindre ces objectifs, la consommation de l'espace est limitée à :

- Deux hectares à vocation d'accueil de nouveaux logements, avec une densité moyenne de 15 logements/hectare.
- Un hectare à vocation de développement d'activités artisanales et touristiques.

Nota bene : Les données figurant au tableau ci-dessous sont des valeurs données à titre d'information et n'ont pas vocation à être respectées au chiffre près.

Définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace		
	2007-2017	2018-2028
Gain de population (en nombre d'habitants)	41	110
Production de résidences principales	29	50
Reconquête logements vacants et changement de destination	0	20
Lots viabilisés et densification	17 dont un macro lot	12 lots
Reste à produire	/	15 logements
Surface mobilisées à mobiliser pour les logements	2,33 ha environ	2 ha environ
Densité	12.4 logements par hectare	15 logements par hectare
Consommation totale	3,24 hectares	3 hectares



■ Un bourg rue, bordé par l'activité agricole et des espaces naturels qualitatifs :

- Assurer la préservation des zones humides et des cours d'eau bordant l'agglomération,
- Conserver les jardins, situés à l'arrière du front bâti, un atout majeur pour la reconquête des logements vacants du bourg de le Ferré.
- Définir des prescriptions en matière de rénovation des façades afin de conserver le caractère identitaire de Le Ferré.
- Définir des prescriptions relatives à l'implantation des constructions nouvelles à venir, afin de préserver la silhouette urbaine dans le grand paysage (orientation des sens des faîtages des constructions parallèles ou perpendiculaires aux courbes topographiques).
- Définir des limites de l'agglomération qui assurent la préservation des sièges d'exploitation agricole proches.

■ Des entrées d'agglomération à marquer et un développement du réseau de voirie à anticiper :

- Poursuivre les actions en faveur de la limitation de la vitesse des véhicules en transit.
- Devancer le développement urbain à venir et notamment le réseau de voie et de liaisons piétonnes.
- À l'échelle de l'agglomération, anticiper les modifications des flux de circulation liés au projet de la rocade Nord de Fougères

■ Prévoir l'accueil de la population nouvelle en zone rurale, en plus de l'agglomération :

- Identifier les constructions susceptibles de changer de destination en zone rurale.
- Rénover durablement et dans le respect de la construction initiale : avoir prioritairement recours aux technologies soucieuses de l'environnement, sans dénaturer la construction initiale.
- Comblers les espaces interstitiels entre les constructions existantes aux lieux dits de Dimaigné, La Grifferais, La Prais, La Teillère et La Bodinière, sans dénaturer le caractère initial du village (STECAL).

3

Assurer la préservation des patrimoines de Le Ferre : son paysage, sa trame verte et bleue, son patrimoine bâti, sa qualité environnementale.

■ Préserver la qualité paysagère de le Ferré :

- Assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans un environnement bâti existant en conjuguant les objectifs de densité, les volumétries des constructions voisines, des implantations favorables (masque solaire et respect de la topographie), l'aspect et les teintes des matériaux.
- Pour les constructions neuves de type « traditionnel », proposer des volumétries, des teintes et intégrer des « marqueurs » observés sur les constructions traditionnelles locales : lucarne, implantation des cheminées, proportion verticale des ouvertures, etc.
- Pour les constructions « contemporaines », permettre la créativité tout en conservant l'identité locale : volumétries, teintes, hauteurs... afin de limiter leur impact dans le paysage.
- Pour les bâtiments à usages d'activités (artisanales-agricoles), définir des prescriptions visant à faciliter leur intégration dans le paysage : teinte, volumes simples, aire de stockage masquée.
- Intégrer l'importance du traitement des limites entre l'espace privé et l'espace public en imposant des prescriptions visant à assurer une harmonie de l'ensemble (clôtures).

■ Assurer la préservation du patrimoine bâti en zone rurale :

- Identifier les éléments majeurs du patrimoine bâti.
- Assurer la préservation des ensembles bâtis constituant quelques hameaux: habitations, mur de clôture, four à pain, puits et dépendances.
- Dans le cas de rénovation de constructions anciennes, respecter les proportions et les caractéristiques de la construction initiale pour préserver l'identité de Le Ferré (ouverture à proportions verticales, pierres apparentes, toitures ardoises...).

■ Assurer la préservation du patrimoine vernaculaire :

- Identifier et protéger au titre de la loi paysage les calvaires, que ce soit au sein de l'agglomération ou en secteur rural.
- Identifier les haies d'intérêt paysager longeant les chemins de randonnée, à l'image du sentier de randonnée du Pors aux Chouans.

■ Assurer le maintien, voire l'enrichissement de la trame verte et bleue de Le Ferré :

- Identifier et protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue : zones humides, plans d'eau, cours d'eau, éléments bocagers, boisements et bosquets.
- Ne pas figer le paysage et la trame verte, mais assurer le maintien d'une trame cohérente à l'échelle communale, ainsi que des connexions de qualité avec la trame verte et bleue des territoires voisins.

4

Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales, source d'emplois : artisanales, agricoles et touristiques

■ Valoriser et renforcer l'offre de commerces de proximité :



- Poursuivre les démarches engagées en faveur de l'activité commerciale locale, notamment en favorisant la reprise des pas-de-portes commerciaux,
- Proposer des prescriptions propres à la rénovation des locaux commerciaux, y compris les locaux devenus logements : rythme des ouvertures, proportion des enseignes...

■ Assurer le maintien de l'agriculture, activité économique importante à Le Ferré :

- Assurer la préservation des sièges et des sites d'exploitation 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 de l'agglomération.
- 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 ou autres).
- Permettre la mise en œuvre des projets de valorisation du patrimoine bâti agricole (hébergement) et de diversification de l'activité agricole (ferme pédagogique...).
- Faciliter la mise en œuvre des projets de production d'énergie :
 - Photovoltaïque à la condition que cela n'ait pas pour effet d'empiéter sur les terres agricoles et d'être compatible avec l'activité agricole,
 - Méthanisation, en assurant leur intégration dans le paysage (teinte des matériaux, réalisation de plantations, intégration topographique...)

■ Prévoir le développement des activités économiques artisanales et touristiques :



- Permettre le développement des activités économiques implantées en zone rurale, notamment touristique, qui ne peuvent trouver place qu'en zone rurale.
- Pour les artisans installés ou s'installant en zone rurale, autoriser leur évolution dans l'enveloppe bâtie existante, par changement de destination de constructions. En cas de nécessité d'extension des constructions existantes attachées à l'activité, les entreprises devront trouver place sur des espaces

dédiés aux activités artisanales, industrielles, à l'échelle du territoire de Fougères Agglomération.



- Permettre le développement des activités économiques implantées en zone rurale, notamment touristique, qui ne peuvent trouver place qu'en zone rurale.
- Pour les artisans installés ou s'installant en zone rurale, autoriser leur évolution dans l'enveloppe bâtie existante, par changement de destination de constructions. En cas de nécessité d'extension des constructions existantes attachées à l'activité, les entreprises devront trouver place sur des espaces dédiés aux activités artisanales/industrielles, à l'échelle du territoire de Fougères Agglomération.

- Poursuivre la mixité d'usages des sols au sein de l'agglomération : activités – habitats, et ainsi privilégier le développement de l'activité artisanale, compatible avec la proximité d'habitations. Réhabiliter des bâtiments existants actuellement vacants.
- Optimiser l'usage de l'espace de la zone d'activités artisanales des Buissonnets et permettre l'installation d'activités nouvelles.

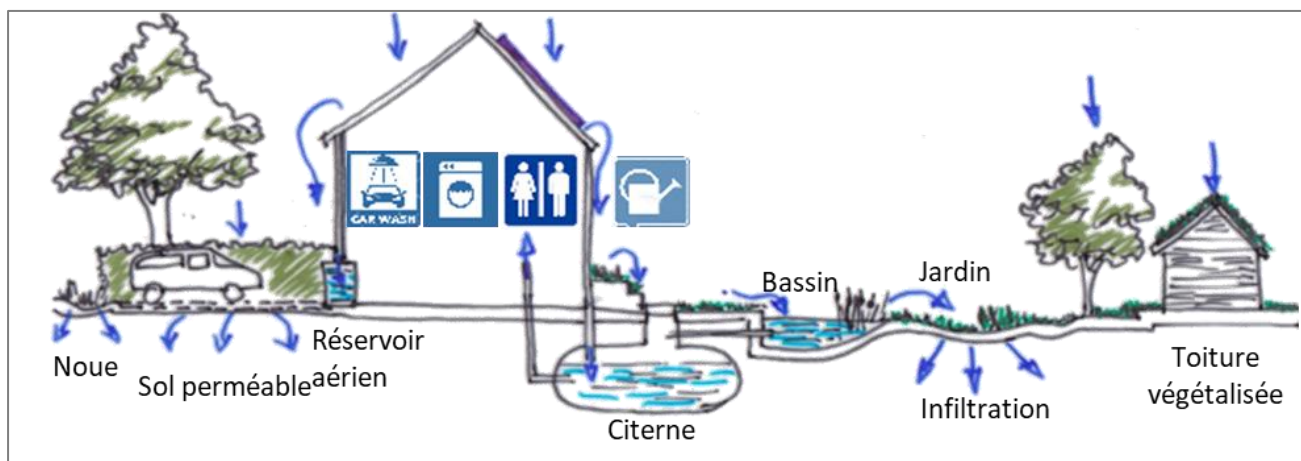
■ **Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et informer les usagers sur la qualité de la desserte par la fibre de la commune de Le Ferré** : en zone d'activités et en espace rural, un facteur important pour le développement économique local et la limitation des déplacements quotidiens (télétravail).

5

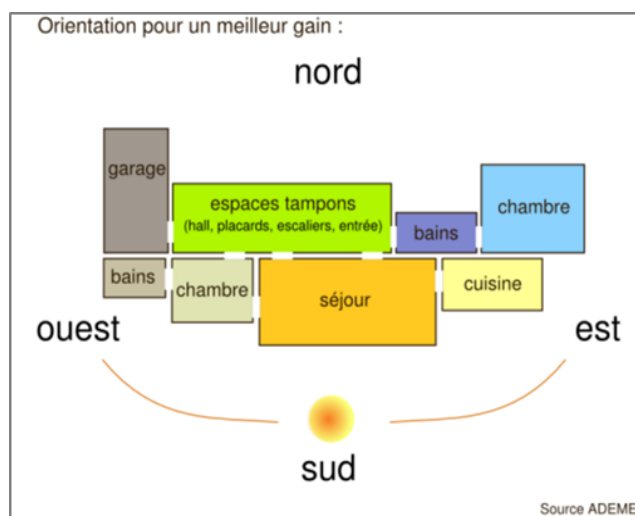
Limitier les émissions de gaz à effet serre et favoriser les projets de production d'énergie.

■ Profiter de la ressource en eau et la valoriser, en particulier la pluie, notamment par :

- une sensibilisation des porteurs de projet,
- la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales, que ce soit sur les espaces publics ou dans le cadre de la mise en œuvre de projets de particuliers (citerne de récupération des EP, noue, infiltration à la parcelle...).



■ **Construire durablement** : encourager l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement. Anticiper la RT 2020, visant la réalisation de maison à énergie positive, en définissant des principes simples d'implantation des constructions : orientation, distance vis-à-vis de la construction voisine,... tout en conservant les caractéristiques globales observées sur les constructions anciennes (longères).



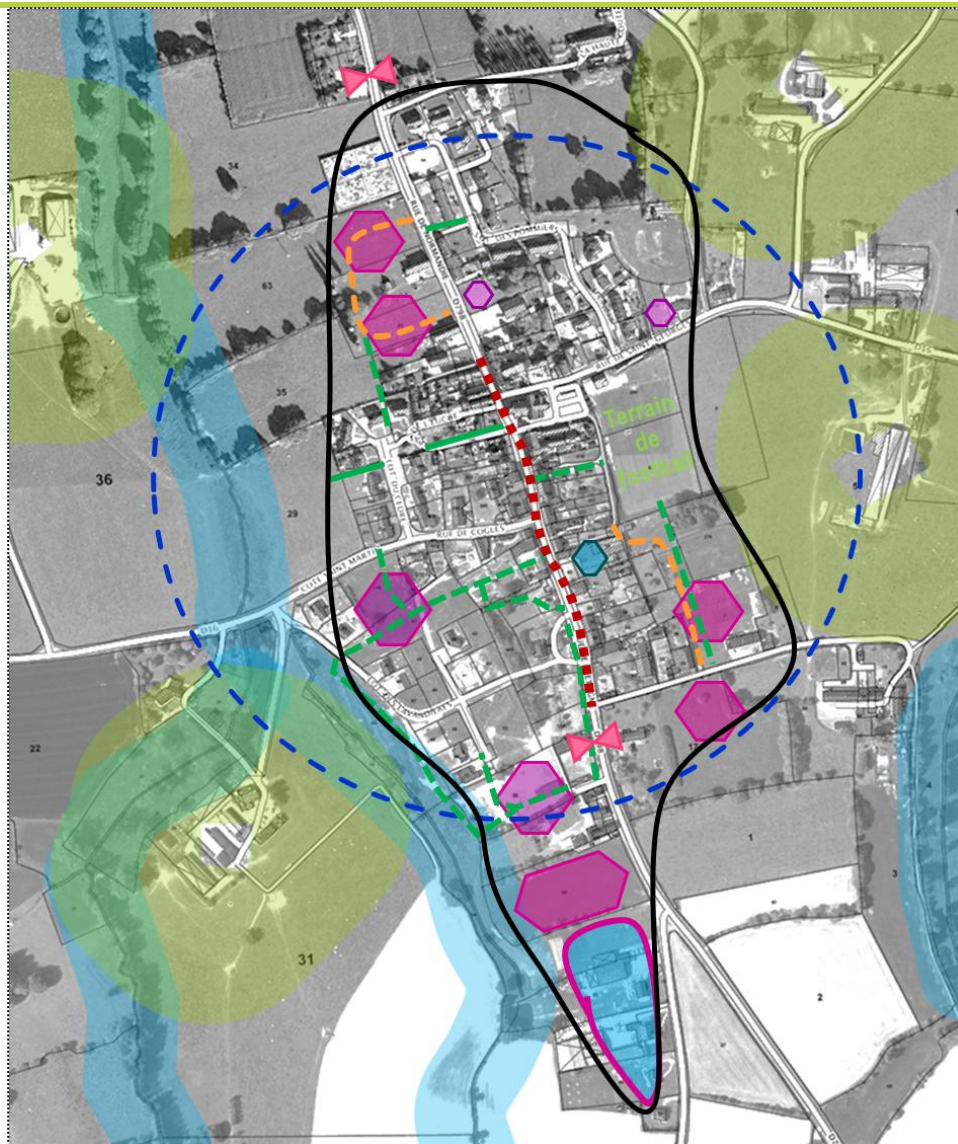
■ **Permettre la mise en œuvre des nouvelles techniques et technologies de production d'énergie, mais pas au détriment de la qualité et de l'harmonie des constructions** : Permettre un équipement des habitations dans le respect des proportions de la construction (implantation des panneaux photovoltaïques en prolongement des ouvertures ou sur le corps de bâtiment secondaire, intégration des boîtiers d'aérothermie ...).

■ **Poursuivre les projets engagés de production d'énergie renouvelable** : notamment le projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments publics, les bâtiments d'activités ou dans le cas de valorisation de friches (anciennes carrières, anciens bâtiments d'activités...).

■ Limiter les besoins de déplacements individuels motorisés :

- Accueillir majoritairement 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 et informer sur l'offre de transport en commun pour les déplacements quotidiens.
- Poursuivre les actions engagées et développer le réseau de liaisons piétonnes entre les « points stratégiques » : terrains de sports – commerces – habitations.

Traduction spatiale des orientations du PADD - Agglomération



1

Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées:

- Périmètre de 300 mètres de rayon
- Reconquête des logements vacants
- Opérations nouvelles
- Finalisation d'opération en cours
- Densification

2

Modération de la consommation de l'espace et préservation de l'environnement :

- Voie à créer
- Entrée d'agglomération – effet de porte
- Limites de l'agglomération

3

Assurer la préservation des patrimoines de Le Ferre :

- Zone bleue (ruisseau, étang...)
- Haies à préserver
- Façades à préserver

4

Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales :

- 100m siège d'exploitation agri.
- Densification de la ZA des Buissonnets
- Opération de renouvellement à vocation d'activités

5

Limiter les émissions de gaz à effet serre et favoriser les projets de production d'énergie.

- Liaison piétonne existante
- Liaison piétonne à créer?

Traduction spatiale des orientations du PADD - territoire

