



SCoT DU PAYS DE FOUGERES

Schéma
de
Cohérence
Territoriale

3. Document d'orientations Générales Atlas cartographique

Mars 2009
Approuvé le 8 mars 2010



SCoT DU PAYS DE FOUGERES

3. Document d'Orientations Générales Atlas cartographique

Mars 2009
Approuvé le 8 mars 2010

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
<hr/>	
PREMIERE PARTIE	
CONFORTER LE TERRITOIRE DU SCOT COMME L'ECHELLE PERTINENTE POUR GARANTIR LA COHERENCE TERRITORIALE, ET PRESERVER A MOYEN ET LONG TERMES LES ATOUTS QUI FORGENT L'IDENTITE ET LE DEVELOPPEMENT DU PAYS DE FOUGERES	8
<hr/>	
Conforter les fonctions résidentielles et économiques	9
Développer une culture commune de l'aménagement et du développement territorial pour parler d'une seule voix et mieux se faire entendre	11
Maintenir et développer la perméabilité biologique	12
Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau	13
Favoriser le développement des énergies renouvelables et améliorer la gestion des déchets	13
DEUXIEME PARTIE	
APPUYER LES DYNAMIQUES ACTUELLES VISANT A FAIRE DE L'ECHELON COMMUNAUTAIRE, LE NIVEAU PERTINENT DE REFLEXION POUR LUTTER CONTRE LES INEGALITES TERRITORIALES ET LE CADRE DE COHERENCE PRIVILEGIE POUR GUIDER L'ACTION DES COMMUNES	15
<hr/>	
Structurer les bassins de vie locaux autour des chefs-lieux de canton pour en faire de réels points d'appui pour le développement des territoires communautaires	16
Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages et répondre aux enjeux de solidarité territoriale	18
Guider les communes dans leur réflexion visant l'identification et la préservation des éléments naturels et paysagers structurants d'une part, des espaces sensibles d'autre part	20

TROISIEME PARTIE

CONFORTER LES COMMUNES COMME L'ECHELON OPERATIONNEL PRIVILEGIE POUR LA PROMOTION D'UN DEVELOPPEMENT

MAITRISE ALLIANT IDENTITE, ATTRACTIVITE, SOLIDARITE ET DURABILITE

Maîtriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance	21
Organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et en valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère	22
Préserver les espaces remarquables et les espaces sensibles en raison des enjeux liés à la préservation de la ressource en eau ou à la prise en compte de risques naturels	23

Périmètre et localisation du SCoT du Pays de Fougères

26

Atlas cartographique

27

Carte 1 : Développement économique et desserte viaire

Annexe : Tableau des Zones d'activités inscrites au SCoT

Carte 2 : Développement commercial et accessibilité

Carte 3 : Accueil de population et développement des transports collectifs

Carte 4 : Développement touristique et valorisation des espaces naturels

Carte 5 : Espaces naturels remarquables et mesures de protection

Carte 6 : Natura 2000 et projets de développement économique du SCoT

Carte 7 : Les espaces naturels et les projets de développement économique du SCoT

INTRODUCTION

A l'issue de la procédure d'élaboration du projet de SCOT du pays de Fougères, le constat est collectivement dressé d'une forte évolution de la nature de la démarche et du niveau de mobilisation des acteurs. La procédure technique initiée en 2004 a donné lieu, chemin faisant, à l'émergence d'une démarche à forte valeur ajoutée pour le territoire. Le premier apport du SCOT est d'avoir permis une prise de conscience collective des enjeux d'aménagement du territoire et de la nécessité de développer des réponses collectives et ambitieuses afin de garantir un développement cohérent des différentes composantes du territoire du pays de Fougères. L'émergence de réflexions communes et la prise en considération d'un intérêt collectif constituent un véritable changement culturel sur ce territoire à dominante rurale où les réflexions en matière d'aménagement représentent un exercice nouveau pour la plupart des collectivités locales.

Cela explique la tonalité donnée au Document d'Orientations Générales qui, tout en respectant les obligations réglementaires sur le contenu, est construit de manière à mettre en avant les défis qui demeurent à relever une fois le projet de SCOT approuvé.

Ainsi le choix a été fait de ne pas présenter les orientations générales de manière thématique mais de favoriser plutôt la mise en lumière des niveaux d'action concernés et des leviers à mobiliser. L'ambition est de :

1. conforter **le territoire du SCOT** comme l'échelle pertinente pour garantir la cohérence territoriale et préserver à moyen et long termes les atouts qui forgent l'identité et le développement du pays de Fougères,
2. appuyer les dynamiques actuelles visant à faire de **l'échelon communautaire**, le niveau pertinent de réflexion pour lutter contre les inégalités territoriales et le cadre de cohérence privilégié pour guider l'action des communes (notamment au travers de l'élaboration des programmes locaux de l'habitat et de leur mise en cohérence),

3. conforter **les communes** comme l'échelon opérationnel privilégié pour la promotion d'un développement maîtrisé alliant identité, attractivité, solidarité et durabilité.

En distinguant ces trois niveaux de réflexion et d'action, il s'agit de préparer la mise en œuvre du SCOT.

- **Le SCOT du pays de Fougères propose une feuille de route et fixe la marche à suivre :**

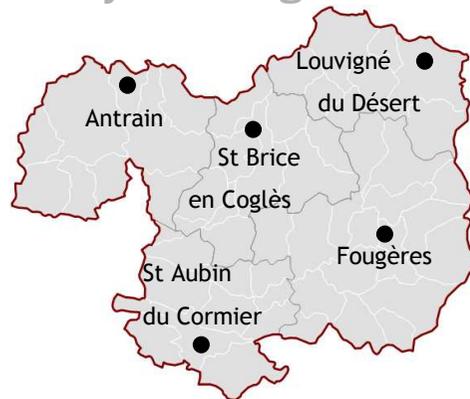
Le SCOT identifie la contribution attendue de chaque niveau d'action publique pour responsabiliser les acteurs et faciliter la mobilisation des « bons leviers » au « bon niveau ».

- **La responsabilité des acteurs est de faire vivre le SCOT au-delà de la phase de son élaboration :**

Le SCOT identifie les actions à mettre en œuvre à court terme pour approfondir les orientations énoncées. Il s'agit d'accompagner les travaux engagés au sein des communautés en parallèle à l'élaboration du SCOT : le recensement des besoins et la répartition de l'offre en matière de services collectifs d'une part, d'habitat d'autre part. Un des objectifs poursuivis est de préparer la prochaine génération des documents de planification.

PREMIERE PARTIE

Conforter le territoire du SCOT comme l'échelle pertinente pour garantir la cohérence territoriale, et préserver à moyen et long termes les atouts qui forgent l'identité et le développement du Pays de Fougères



Si les caractéristiques et les dynamiques de développement ne sont pas homogènes sur l'ensemble du territoire du pays de Fougères, les EPCI qui composent le syndicat mixte du SCOT ont conscience que leur destin est en partie lié et qu'ils ont beaucoup à gagner en mutualisant leur efforts et leurs réflexions. L'échelle du pays de Fougères, correspondant au périmètre SCOT, est à conforter pour permettre aux territoires :

1. De jouer la carte de la solidarité en mettant en cohérence les projets intra territoriaux,
2. De prendre la mesure et de partager les enjeux qui se jouent à une échelle dépassant les bassins de vie locaux,
3. De se donner les moyens de porter un point de vue commun auprès des territoires voisins et des autres échelons de l'action territoriale (département, région).
4. D'harmoniser les connaissances environnementales et particulièrement celles relatives aux corridors écologiques.
5. De mettre en valeur l'identité paysagère afin de parvenir à une réelle identification du Pays de Fougères.

Dans cette perspective, le SCOT conforte le rôle des EPCI pour faire vivre cet échelon territorial et le doter des outils nécessaires. A l'échelle du SCOT, cinq sujets majeurs constituent le corps des réflexions qui sont à conduire :

- I. La vocation économique du territoire et l'équilibre entre développement résidentiel et économique.
- II. Le développement d'une culture commune de l'aménagement pour mieux faire valoir les enjeux de développement du territoire.
- III. Le maintien et le développement de la perméabilité écologique.
- IV. La pérennité et la qualité de la ressource en eau avec l'accompagnement des SAGE (Coesnon-Vilaine-Sélune) et des syndicats mixtes de production d'eau afin de permettre une amélioration notable de la qualité physicochimique de l'eau du Pays.

- V. Le développement des énergies renouvelables et l'amélioration de la gestion des déchets.



Lieu d'alignement des points de vue et de portage auprès des principaux partenaires et financeurs de projets communs

Le SCOT du pays de Fougères

Echelon d'expression des EPCI et de mise en cohérence des projets de chacun



Les EPCI



Les communes

CONFORTER LES FONCTIONS RESIDENTIELLES ET ECONOMIQUES

La définition et la mise en œuvre d'une véritable politique de développement économique, qui tirerait avantage des atouts et spécificités du territoire, est l'une des conditions préalables essentielles pour réduire le déséquilibre entre fonctions résidentielles et économiques sur le territoire du pays de Fougères. L'enjeu est d'approfondir la vocation économique pour positionner le territoire au sein du bassin dynamique d'Ille-et-Vilaine.

Le diagnostic du territoire a permis de mettre en évidence les activités économiques dominantes du Pays de Fougères à savoir, le secteur tertiaire, l'industrie et l'agriculture, qui représentent respectivement en 2006, 57%, 27% et 9% de l'emploi total. Par ailleurs, on constate une polarisation de l'emploi autour de Fougères, Saint-Aubin-du-Cormier, Saint-Brice-en-Coglès et Antrain et des spécificités communautaires en termes de structure d'emploi. Un autre fait marquant est l'insuffisance et l'inadaptation du foncier économique (petites surfaces et saturation des zones de l'agglomération fougèraise).

Le SCOT, en tant que document d'urbanisme d'une part, de projet de développement d'autre part, met en avant six priorités.

➔ **En tant que document d'urbanisme, le SCOT prévoit la localisation préférentielle des activités économiques. L'objectif est d'agir sur l'attractivité du Pays. Il s'agit d'accroître et d'organiser l'offre de foncier économique pour en améliorer la lisibilité et la qualité.**

Deux types de zones d'activités sont cartographiés dans le DOG (carte n° 1) :

- Les zones d'activités d'intérêt de Pays
- Les zones d'activités d'intérêt communautaire

Les zones artisanales sont d'envergure communale et ne sont pas représentées, mais seront réalisées prioritairement en continuité du tissu urbain existant.

L'annexe de la carte n°1 des zones d'activités inscrites au SCOT, fait état de l'existant, de l'occupation actuelle, des extensions et des créations pour chaque zone d'activité d'intérêt de Pays et d'intérêt communautaire.

- Le SCOT incite les collectivités à inscrire leurs actions visant à développer l'offre de foncier économique dans une réflexion élargie prenant en compte, à l'échelle du pays de Fougères, les principes de mutualisation, de hiérarchisation et de montée en qualité des zones d'activités actuelles et futures.

- Il conviendra de favoriser la concentration des activités lourdes (industrie et logistique) à proximité des grands axes tels l'A84.

- Un effort conséquent devra être entrepris par les concepteurs et les gestionnaires de ces zones pour les inscrire dans une véritable démarche de qualité urbanistique et environnementale qui devra prendre en compte les critères suivants :

- la qualité visuelle des bâtiments (façades, matériaux, couleurs, éléments esthétiques, etc.) et l'intégration du site dans son environnement urbain et naturel (prescriptions paysagères, règles pour l'implantation des bâtiments, etc.) ;
- la qualité des accès, la sécurisation des déplacements, la recherche d'une proximité entre le site et les principaux services de proximité afin de favoriser les déplacements en mode doux ;
- l'approvisionnement en eau et l'élaboration d'une politique de gestion des déchets ;
- l'identification des mesures pour réduire les nuisances de voisinage ;
- l'implantation de services innovants à l'usage des salariés ;
- la qualité de l'accès numérique, par le Très Haut Débit ;

- Comme pour l'urbanisation, les activités économiques locales (industrielles, commerciales, artisanales et de services) devront être développées dans ou en continuité des espaces urbains existants à l'exception des zones d'intérêt de Pays compte tenu de leur vocation industrielle et logistique (carte n° 1) ;

- Les zones existantes seront confortées et des actions spécifiques visant à les adapter aux besoins des entrepreneurs seront développées.

Il sera ainsi identifié les entreprises importantes situées hors zones d'activités et/ou à proximité de secteurs résidentiels afin de prévoir leurs possibilités d'extensions tout en prévenant les conflits d'usage.

➔ **En tant que projet de développement, le SCOT identifie comme prioritaire la mise en place de réflexions à l'échelle du pays visant à conforter le**

développement économique des communautés et des communes et à approfondir la stratégie pour permettre à l'agglomération de Fougères de jouer pleinement son rôle de pôle d'équilibre vis-à-vis de Rennes.

- Il conviendra de renforcer les fonctions économiques du pôle fougérais dans une logique de complémentarité vis-à-vis de Rennes. Ces réflexions doivent notamment conduire les acteurs locaux à discuter et mettre au débat, en partenariat avec l'agglomération rennaise, les conditions de développement de fonctions supérieures.

➔ **Le SCOT affirme le soutien et le maintien de l'activité agricole sur le territoire et il favorise les initiatives visant à développer une activité agricole de qualité, créatrice d'emplois.**

Cette activité fait partie intégrante du projet économique du territoire. A ce titre, la diversification, la valorisation des produits, le développement de la filière agro-alimentaire, les circuits courts de distribution seront vivement encouragés.

Aussi il sera favorisé une politique de réserves foncières en collaboration avec la SAFER, en vue de compenser les exploitations agricoles affectées par tout acte d'urbanisation réduisant leurs superficies agricoles utiles.

➔ **Le SCOT s'inscrit dans le schéma départemental des carrières d'Ille et Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral du 17 janvier 2002.**

Le territoire est concerné par plusieurs activités économiques de la filière et une soixantaine de sites sont recensés.

Les communes concernées devront consulter les exploitants afin de réserver, le cas échéant, l'espace nécessaire à l'extension des carrières existantes et de prendre les mesures d'urbanisme propres à sécuriser l'exploitabilité de nouveaux gisements. Les carrières doivent être intégrées dans les projets de territoire car elles offrent, après exploitation, des possibilités de reconversion.

➔ **Le SCOT a pris l'initiative d'élaborer un schéma de développement commercial afin de permettre l'adaptation de l'offre sur le Pays de Fougères et en particulier sur le bassin de l'agglomération fougéraise (carte n°2).**

La traduction théorique en surfaces de vente donne un potentiel de croissance de 40 000 m² d'ici 2015, cela conduit prioritairement à :

- une consolidation de l'attractivité fougéraise par la création de zones positionnées à l'ouest et l'est de l'agglomération fougéraise, ayant pour effet en particulier d'attirer la clientèle du Nord de la Mayenne ;
- renforcer le secteur de St Aubin avec l'émergence d'un nouveau pôle généraliste ;
- renforcer la diversité de l'offre des secteurs de St-Brice, Antrain et Louivigné.

A l'échelle des communes rurales, le maintien du tissu commercial existant reste un enjeu fort afin de favoriser le dynamisme des bourgs et de pouvoir répondre à la demande locale.

➔ **Le SCOT porte un développement touristique qui repose pour l'essentiel sur le patrimoine culturel, naturel et architectural du Pays de Fougères ainsi que sur la préservation de son identité paysagère et agricole.**

La stratégie touristique doit aussi se bâtir en relation avec les territoires voisins. Le Pays de Fougères est un pays d'arrière littoral. A ce titre le SCOT incite aux démarches qui amènent le territoire à se positionner comme pôle d'appui.

Le SCOT encourage le développement d'un équipement hôtelier de qualité et en termes de capacité d'hébergement, un travail de concertation est constamment mené entre les communautés de communes et le Pays d'Accueil Touristique.

Les équipements touristiques actuels (carte n°4) pourraient bénéficier de nouveaux aménagements. Les PLU doivent ainsi leur laisser des possibilités d'extension.

Il en est de même pour la création d'équipements nouveaux comme le projet de golf sur la commune du Châtellier.

DEVELOPPER UNE CULTURE COMMUNE DE L'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL POUR PARLER D'UNE SEULE VOIX ET MIEUX SE FAIRE ENTENDRE

➔ En matière d'amélioration des systèmes de transport, l'échelle du Pays de Fougères apparaît comme la plus pertinente pour garantir la cohérence des politiques de déplacement.

Le SCOT assurera le pilotage de la démarche et des études nécessaires à la définition des besoins de la population actuelle et future.

Le SCOT sollicite également auprès du Conseil Régional l'étude d'une ligne ferroviaire sur le pays de fougères la reliant au réseau national via Rennes et Caen.

La carte n°3 présente la cartographie des lignes de car régulières. Cette carte laisse apparaître qu'il existe actuellement une seule liaison TER entre Fougères et Laval. Une action sera coordonnée auprès du Conseil Général et du Conseil Régional pour le renforcement et le cadencement de la ligne Fougères-Rennes en liaison depuis et vers Saint-Aubin du Cormier.

Une autre action sera destinée à renforcer les liaisons Fougères - Saint-Malo et Antrain - Rennes comme les liaisons vers la Mayenne et le Sud Manche.

Un « plan de déplacements » intégrera particulièrement les besoins de transports collectifs de l'agglomération fougèraise, et à l'échelle de son aire urbaine, une enquête spécifique « origine déplacements » sera entreprise afin de connaître et optimiser les différents trafics

A l'échelle des communautés de communes des enquêtes thématiques seront réalisées pour définir les besoins, mais également pour organiser l'inter modalité entre les pôles fougèrais, vitréen et rennais et d'autres pôles limitrophes influents.

▪ Par ailleurs, il existe sur le Pays de Fougères un système de transport à la demande qui sera maintenu et développé dans le cadre d'une complémentarité et d'une éventuelle délégation de compétences avec le Conseil Général.

➔ En matière d'améliorations des axes routiers, le SCOT est déterminé à soutenir auprès des collectivités départementales, régionales, et nationales toutes actions visant à :

- améliorer les dessertes intra et intercommunautaires afin de faciliter les déplacements et les échanges sur le territoire, au regard notamment de l'accès aux équipements et services.
- améliorer la liaison Alençon-Fougères-Dol via Antrain au travers de la mise à deux fois deux voies de la RN12, avec la réalisation du contournement de Beaucé, et de la rocade sud.
- améliorer le réseau secondaire et structurant afin d'achever le désenclavement de Louvigné, d'ouvrir davantage le territoire avec la Mayenne, le Sud Manche et Saint-Malo. Il s'agit particulièrement des axes RD15, RD175, RD155, RD798, RD794, RD806 et de la RD177 avec mise à l'étude du contournement de Louvigné, et de l'axe Vitré-Combours.
- engager les études de contournements pour les communes connaissant une forte dynamique urbaine.

▪ Le réseau structurant figurant carte n°1 a pour objectif de mailler le territoire par des axes à fort niveau de service sur lesquels le trafic de transit doit rester prioritaire.

Il est demandé par le SCOT que tout accès direct à des futures zones d'urbanisation fasse l'objet d'une analyse préalable pour clarifier les impacts de déplacements et prévoir les infrastructures destinées à améliorer la fluidité et la sécurité du trafic.

▪ Le SCOT affiche aussi, un **développement des aires de covoiturage** dans des lieux stratégiques : le long de l'A84 et dans les chefs-lieux de canton. Les aires de covoiturage à créer ou à développer sont portées sur la carte n°3.

- Au sujet des modes de déplacement doux, le SCOT intégrera les différentes initiatives des communautés de communes en cours de réflexion et le plan départemental. Le développement des voies vertes et l'animation des chemins de randonnées sont vivement encouragés. La voie verte existante s'appuyant sur l'ancienne voie ferrée pourrait être prolongée entre Fougères et Vitré.

Par ailleurs, chaque PLU veillera à lancer une réflexion sur la mise en place de pistes cyclables et de liaisons piétonnes.

➔ **En matière de développement d'équipements d'envergure, il s'agira de travailler sur l'articulation et la complémentarité des projets qui seront portés à l'échelle du Pays.**

- Les projets d'envergure devront être inscrits dans des démarches d'ensemble visant à mettre autour de la table les acteurs locaux qui seront impactés directement ou indirectement par l'implantation de l'équipement. Il s'agira d'organiser, à la bonne échelle, des discussions entre les communautés de communes qui composent le SCOT du pays de Fougères mais également avec les communautés. L'enjeu est de fixer la contribution des communes situées aux franges du territoire SCOT aux projets de développement élaborés par les territoires limitrophes (les pays de Rennes, de Saint-Malo et de Vitré en particulier) et, en retour, de mieux prendre la mesure des préoccupations exprimées par ces derniers.

MAINTENIR ET DEVELOPPER LA PERMEABILITE BIOLOGIQUE

Les fonds de vallées ont été identifiés comme un réseau majeur de la perméabilité biologique à l'échelle du Pays.

Ainsi la localisation et l'identification des corridors écologiques doivent permettre leur conservation et leur amélioration quand cela est nécessaire. Pour cela il faudra :

- Inclure ces corridors écologiques dans les documents d'urbanisme, PLU et cartes communales. Leur localisation précise étant complexe, c'est la notion de déplacement faunistique à un endroit donné qui devra être intégré au mieux pour limiter les impacts des futurs projets.

- Améliorer les connexions existantes et développer de nouvelles connexions écologiques sur les lignes de crête séparant les grands bassins versants.

Travailler sur les déconnexions existantes, éventuellement routières et futures, pour limiter au maximum les impacts de ces infrastructures sur les déplacements faunistiques.

GARANTIR LA PERENNITE ET LA QUALITE DE LA RESSOURCE EN EAU

➔ **L'objectif prioritaire identifié par le PADD est celui de la sécurisation de l'approvisionnement en eau du territoire.**

La gestion de l'eau apparaît comme un enjeu majeur.

En vue d'accueillir les presque 20 000 habitants supplémentaires, il est nécessaire d'optimiser les captages existants, tout en assurant une réelle prise en compte de leur protection et des prescriptions associées et de travailler sur les économies de consommation en eau.

- Le SCOT rappelle la nécessaire prise en compte des plans de gestion de la ressource, présentés à l'appui des demandes d'autorisation exceptionnelle d'utilisation des prises d'eau superficielles pour la production d'eau potable.
- Des réflexions inter-SCOT doivent être engagées avec le pays de Rennes afin d'objectiver les enjeux posés par l'approvisionnement en eau dans les 15 années à venir. A partir de là, l'élaboration d'une stratégie commune avec l'agglomération de Rennes (dont l'approvisionnement est pour une part organisé à partir de zones de captage localisées sur le territoire du pays de Fougères) devra être abordée pour garantir une gestion durable de la ressource.

➔ **Garantir la pérennité de la ressource en eau passera également par des mesures spécifiques visant à améliorer la qualité de la ressource en eau. A côté de programmes européens, nationaux et locaux (SAGE), plusieurs types d'actions devront être menés.**

- De nouvelles pratiques pour le développement de nouvelles zones urbanisées (maintien et mise en place de fossés et de mares, reconstruction de talus, etc.) sont à développer. Les communes ont un rôle à jouer important pour mobiliser la population autour de nouveaux modes de gestion. Toutefois, le SCOT préconise que des réflexions communes soient menées à l'échelle du pays de Fougères afin d'identifier, de valoriser et de diffuser ces bonnes pratiques.
- Le SCOT encourage la poursuite des actions menées pour faire évoluer les pratiques agricoles, inscrites dans les différents documents communautaires

(CEPE, contrat de territoire), afin de mettre un terme aux pratiques nuisibles pour la qualité de l'eau (drainage de zones humides, usage intensif de désherbant en cas de non labour, etc.).

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET AMELIORER LA GESTION DES DECHETS

La protection de l'environnement est un objectif majeur et incontournable du SCOT. En ce sens, le document vise à favoriser la maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire.

A l'échelle du Pays, un schéma éolien est en cours d'étude. Il permettra de définir des zones potentielles de développement éolien au sein des cinq communautés de communes.

De même, il sera engagé un Plan Climat Energie Territorial permettant d'établir des objectifs chiffrés.

D'une manière générale, le SCOT favorise tous les dispositifs contribuant à réduire la consommation et favoriser l'efficacité énergétique.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'opération d'aménagement, il promeut les économies d'énergie par l'amélioration de la classe énergétique des bâtiments anciens.

Le SCOT recommande d'appliquer les démarches d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Pour répondre à la croissance attendue de la population sur le territoire du Pays de Fougères, des réflexions seront menées avec le Conseil Général en charge de l'élaboration et de la conduite du Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés et les SICTOM afin de développer sur le territoire une réflexion d'une part sur la collecte avec ses impacts environnementaux, financiers et sociaux et d'autre part sur les capacités propres ou mutualisées de traitement, en favorisant les coopérations entre les syndicats en charge de leur gestion.

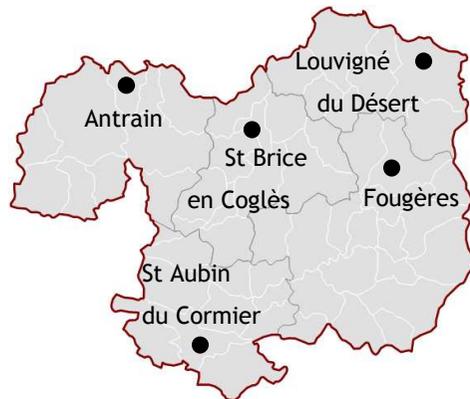
Le SCOT conscient que la gestion des déchets d'un territoire est un enjeu d'aménagement de l'espace, promeut en particulier la valorisation et le

recyclage des déchets BTP et autres conformément au plan départemental de gestion et s'engage à participer au maillage d'installations sur l'ensemble du territoire du Pays de Fougères.

Il propose la diminution des émissions de gaz à effet de serre émises par les transports, en favorisant les modes doux.

DEUXIEME PARTIE

Appuyer les dynamiques actuelles visant à faire de l'échelon communautaire, le niveau pertinent de réflexion pour lutter contre les inégalités territoriales et le cadre de cohérence privilégié pour guider l'action des communes



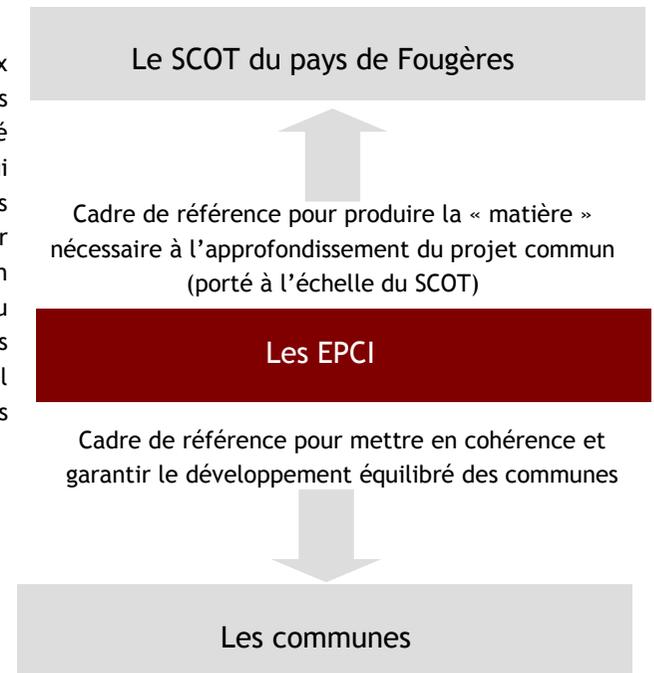
La procédure d'élaboration du SCOT s'est largement appuyée sur les structures communautaires qui se sont imposées comme le niveau pertinent de réflexion et d'action pour garantir la mise en œuvre des principes retenus dans le PADD. L'échelon communautaire constitue le lieu pivot entre les préoccupations et les projets des communes d'une part (voir 3^{ème} partie), leur nécessaire mise en cohérence à l'échelle du SCOT d'autre part (voir 1^{ère} partie).

- Parce qu'elles sont ancrées sur le territoire et sont organisées à l'échelle des bassins de vie locaux, les structures communautaires sont à même de proposer un cadre de réflexion pertinent pour prendre en compte les préoccupations des communes tout en s'attachant à faire converger les actions sur le territoire.

- Parce que leur périmètre ne correspond pas aux bassins d'emploi et de mobilité des personnes, les structures communautaires ont exprimé la nécessité de se doter d'un cadre de réflexion plus large qui puisse permettre aux acteurs d'appréhender les enjeux à une échelle plus pertinente et de porter leur voix plus facilement dans les espaces de discussion avec les acteurs de l'aménagement du territoire et du développement local (Etat, Région, Département). Les EPCI constituent des acteurs de référence sur qui il faudra s'appuyer pour faire émerger des stratégies partagées à l'échelle du pays.

Le SCOT propose une feuille de route visant à renforcer l'échelon communautaire dans son rôle de pivot. Il est attendu des EPCI un approfondissement des réflexions en cours (notamment sur les PLH) qui visent à les conforter en tant que :

1. cadre de cohérence pour guider l'action des communes,
2. cadre d'émergence des préoccupations des communes,
3. relais vis-à-vis d'autres institutions (conseil général, conseil régional, EPCI voisins, etc.),
4. échelon de référence où émerge la « matière » nécessaire à la construction d'un projet commun porté à l'échelle du territoire du SCOT.



STRUCTURER LES BASSINS DE VIE LOCAUX AUTOUR DES CHEFS-LIEUX DE CANTON POUR EN FAIRE DE REELS POINTS D'APPUI POUR LE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES COMMUNAUTAIRES

Accueillir une part importante de la croissance démographique attendue en Ille-et-Vilaine nécessite de mobiliser les acteurs pour réfléchir aux conditions d'accueil et de vie des populations actuelles et futures. La manière d'articuler accueil des ménages et structuration du développement des bassins de vie locaux est une autre ambition affichée par le SCOT.

La cohérence du parti d'aménagement promu par le SCOT du pays de Fougères repose en grande partie sur la capacité des acteurs à structurer le développement des bassins de vie locaux autour :

- d'un pôle urbain central conforté (constitué par la zone agglomérée de Fougères Communauté),
- des chefs lieu de canton, pôles d'habitat et de services secondaires, point d'appui du développement des Communautés de Communes.

Il faut souligner ici la spécificité du canton d'Antrain, qui est structuré en 3 pôles secondaires : Antrain, Tremblay et Bazouges la Pérouse. Sur le Coglais, St Brice en Coglès et St Etienne en Coglès se partagent les principaux services et équipements au même titre que Louvigné du Désert et St Georges de Réintembault sur Louvigné Communauté.

Dans cette entreprise, à l'échelle des bassins de vie locaux, l'échelon communautaire doit remplir son rôle de chef de file pour organiser et animer les réflexions sur la structuration des territoires. La mise en cohérence à l'échelle du pays de Fougères des projets ayant émergé à l'échelle communautaire est un défi qui fait l'objet d'une attention particulière afin d'assurer la cohérence territoriale et la réduction des inégalités spatiales.

➔ **La qualité et la répartition de l'offre de commerces, d'équipements et de services constituent des leviers importants sur lesquels les communes et les structures communautaire doivent s'appuyer pour donner corps au parti d'aménagement retenu. Deux axes de progrès sont d'ores et déjà identifiés et devront être approfondis par EPCI : développer l'offre en quantité et en qualité pour répondre aux besoins des habitants d'une part, hiérarchiser et polariser l'offre pour ne pas diluer les fonctions sur l'ensemble du territoire d'autre part.**

▪ Le SCOT renvoie aux EPCI la responsabilité d'approfondir et de concrétiser les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du schéma de services collectifs du pays de Fougères. Les principes retenus pour organiser l'offre - hiérarchisation, complémentarité, mutualisation, compensation - visent à développer un ensemble cohérent de réponses à la population en fonction des niveaux de territoire. Dans cet esprit, des « schémas sectoriels » pourront être élaborés sur des thématiques prioritaires pour lesquels le territoire présente un déficit important d'offre de proximité : les secteurs de la petite enfance et de l'enfance, les structures d'accueil pour les personnes âgées dépendantes, l'accès aux services de santé, l'accessibilité aux transports publics. La généralisation des solutions communautaires devra permettre de polariser l'offre territoriale sur les chefs lieu de canton amenés à jouer un rôle croissant pour rendre l'offre plus attractive, plus lisible, plus qualitative. Cependant, le renforcement de ces pôles devra s'accompagner d'une réflexion sur leur accessibilité.

En matière d'offre commerciale de proximité, l'enjeu est fort pour le maintien de l'attractivité des bassins de vie du pays de Fougères. Le SCOT encourage les structures communautaires à développer des actions spécifiques visant à :

- assurer la pérennité, voire un renforcement des pôles intermédiaires (les chefs-lieux de canton) en développant une stratégie de lisibilité et de valorisation de l'environnement urbain des sites commerciaux en cœur de ville,
- conforter les pôles de proximité rurale existants dans une logique de services aux habitants en développant par exemple des pôles multiservices.

➔ La qualité et la répartition de l'offre de logements sont une question centrale dont se sont saisies les structures communautaires, au travers de l'élaboration de leur Programme Local de l'Habitat, afin de mener à leur niveau une réflexion approfondie pour guider les stratégies des communes. Ces dynamiques doivent être encouragées et confortées pour développer des réponses durables et partagées.

▪ Le SCOT préconise la déclinaison opérationnelle, au travers des PLH, du principe visant à organiser le développement des bassins de vie locaux autour de pôles aux fonctions résidentielles propres :

- la zone agglomérée de Fougères Communauté : elle doit concentrer une partie importante du développement résidentiel de la communauté de communes, en privilégiant le renouvellement et la recomposition du parc de logements ;
- les chefs-lieux de canton : les quatre communautés de communes s'engagent à conforter leur ville-centre respective en appuyant leur développement résidentiel et en leur attribuant des fonctions spécifiques (accueil de logements sociaux, développement de projets urbains d'ensemble, expérimentation sur des formes nouvelles d'habitat) compatibles avec leurs caractéristiques propres (accessibilité, dynamisme résidentiel passé, présence de réserves foncières importantes, dynamisme démographique, etc.).

Le SCOT encourage les PLH à définir une répartition de l'effort de construction de logements neufs compatible avec cet objectif.

La problématique du logement est traitée plus largement dans la partie plus haut : chapitre « Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages et répondre aux enjeux de solidarité territoriale ».

Un travail réalisé en concertation avec les communes afin de recueillir leurs ambitions respectives a permis d'établir un scénario d'accueil des ménages adapté aux situations locales et aux dynamiques de développement spécifiques à chacun des territoires. Le tableau ci-dessous présente les objectifs fixés pour le périmètre SCOT ainsi que leur déclinaison territoriale.

	population						tx croissance annuel			
	1990	1999		2005		2015	1990-1999	1999-2005	2005-2015	
CC Antrain Communauté	8772	8428	11,0%	8800	11,0%	10750	10,9%	-0,4%	0,7%	2,0%
CC Coglais Communauté	10496	10295	13,5%	11000	13,8%	14000	14,2%	-0,2%	1,1%	2,4%
CC Louvigné Communauté	9452	8938	11,7%	9000	11,3%	10500	10,7%	-0,6%	0,1%	1,6%
CC Fougères Communauté	39492	39353	51,4%	40200	50,4%	47200	47,9%	0,0%	0,4%	1,6%
CC Pays St Aubin du Cormier	8278	9503	12,4%	10800	13,5%	16000	16,3%	1,5%	2,2%	4,0%
total SCOT	76490	76517	100%	79800	100%	98450	100%	0,004%	0,7%	2,1%

	nombre de ménages à accueillir annuellement	
	2015	
	taille des ménage identique	diminution de la taille des ménages
CC Antrain Communauté	81	89
CC Coglais Communauté	120	130
CC Louvigné Communauté	60	67
CC Fougères Communauté	298	318
CC Pays St Aubin du Cormier	193	208
Total SCOT	752	812

Les populations 1990 et 1999 sont issues des recensements INSEE. Les populations 2005 sont issues d'estimations communales données dans le cadre des travaux d'élaboration des PLH ou d'estimations réalisées à partir des données fournies par le centre des impôts.

➔ L'accessibilité du territoire et la capacité de l'offre de transports à favoriser la mobilité des diverses catégories de population constituent un axe de réflexion privilégié qui donne sa cohérence au parti d'aménagement retenu par le SCOT. Pour un territoire qui ne dispose d'aucun arrêt ferroviaire et d'un unique périmètre de transports urbains structuré autour de Fougères Communauté (les 4 autres communautés n'en disposent pas), il s'agit de placer la question des transports au cœur du SCOT pour en faire un déterminant majeur de l'attractivité des communes et de la cohésion interne au pays.

- Les projets d'amélioration du réseau secondaire et de contournement routiers sur la carte n°1, le sont à titre indicatif car leur mise à l'étude est nécessaire afin de préciser les tracés. Il n'en reste pas moins que le SCOT insiste sur le caractère indispensable de ces projets pour favoriser la cohésion interne au pays et l'ouverture du territoire sur l'extérieur.
- L'optimisation du réseau routier n'a pas vocation à constituer le seul levier d'action pour répondre aux enjeux de mobilité et de cohésion territoriale. Les transports collectifs tiennent également un rôle essentiel dans cette stratégie (carte n°3). Le SCOT incite fortement les communautés à poursuivre les réflexions engagées sur la manière de développer une offre de transport collectif innovante. Au travers des contrats de territoire, plusieurs communautés de communes se sont engagées dans cette voie. L'objet de leurs réflexions est le développement de rabattements par taxi à la demande vers les lignes du Conseil Général afin de les optimiser. Trois axes de réflexion sont privilégiés :
 - les rabattements vers les chefs-lieux de communautés de communes, tous desservis par une ligne régulière, afin de les conforter dans leur rôle de pôle de services,
 - les rabattements vers le chef-lieu de canton le plus proche, sans distinguer les limites de communautés de communes,
 - les rabattements vers l'arrêt de ligne régulière le plus proche pour un accès à Fougères ou Rennes plus rapide.

Toutefois, comme il en a été question précédemment, au-delà des réflexions propres à chaque EPCI, des réflexions plus larges seront menées pour prendre en compte les enjeux de développement des liaisons entre Rennes d'une part, Fougères, Saint-Aubin-du-Cormier et Antrain d'autre part. La qualité de l'offre devra être étudiée au regard de la fréquence des liaisons, de la qualité des correspondances et de la vitesse commerciale d'un point à l'autre.

La réflexion pour la mise en accessibilité de l'agglomération fougèraise permettra d'afficher des orientations précises sur les déplacements au sein de l'aire urbaine. A terme, une carte spécifique sur le fonctionnement multimodal de l'agglomération sera intégrée au Document d'Orientations Générales.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE REpondre AUX BESOINS DE TOUS LES MENAGES ET REpondre AUX ENJEUX DE SOLIDARITE TERRITORIALE

Bien que marqué par son caractère rural, le territoire du pays de Fougères n'est pas moins confronté à des enjeux de taille en matière de développement résidentiel liés à l'inadaptation actuelle du parc de logements et les difficultés croissantes des ménages à effectuer un parcours résidentiel choisi. Le PADD met en avant la nécessité d'organiser l'accueil de nouveaux ménages par le développement d'une offre de logement quantitativement et qualitativement adaptée aux besoins de la population et cohérente avec les enjeux de solidarité qui se manifestent à l'échelle des opérations, entre quartiers d'une même commune et entre territoires.

➔ **Il convient en priorité de diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages, notamment les plus modestes, par la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale.**

- Le SCOT demande aux PLH de reprendre et de décliner cette orientation en fixant un seuil de logements locatifs sociaux à atteindre par territoire qui pourra varier d'une communauté à l'autre (en fonction du dynamisme résidentiel, des enjeux de mixité, de la part actuelle représentée par l'offre locative sociale). Dans les zones qui s'urbanisent rapidement et où la pression est forte, un seuil plancher pourra être fixé pour contraindre les opérateurs privés et publics en charge d'une opération d'habitat significative à prévoir une part minimum de logements locatifs publics.

- Les possibilités d'intégration de programmes locatifs publics dans le tissu bâti existant seront à examiner en priorité. Il est nécessaire de privilégier la réhabilitation du parc ancien avant d'envisager de nouvelles constructions. Pour les zones d'urbanisation nouvelle, le SCOT encourage l'identification de secteurs stratégiques (secteurs bien desservis en transports en commun, proximité des pôles de services, commune disposant d'un parc social trop réduit, etc.) où l'offre sociale devra être renforcée. Il faudra néanmoins veiller à ne pas concentrer les opérations d'habitat très social afin d'éviter les conflits et de favoriser la mixité sociale. Les structures communautaires, au travers de la procédure d'élaboration des PLH, pourront guider les réflexions des communes dans ce sens.

- L'anticipation des projets est fondamentale pour permettre la mutualisation des investissements. La pratique de coup par coup est à proscrire. En outre, la densification des opérations d'habitat est garante de leur rentabilité.

➔ **Pour répondre aux enjeux démographiques tout en maîtrisant les impacts du développement urbain sur le territoire, il faudra compter sur la capacité des structures communautaires à entraîner les communes dans une réflexion d'ensemble visant une diversification du parc de logement en matière de taille, de prix, de statut, de localisation et d'attributs.**

- C'est une stratégie globale sur l'offre de logement, les formes urbaines nouvelles, la nature des opérations de requalification de l'habitat ancien et les outils dont dispose la puissance publique pour peser sur l'aménagement des extensions urbaines qu'il convient désormais d'approfondir. Le SCOT encourage les structures communautaires à jouer le rôle de moteur pour faire avancer ces réflexions et leur donner corps au travers des PLH.

- Dès à présent, le SCOT fixe aux PLH l'objectif de définir une stratégie claire visant à diversifier les types d'habitation (collectives, intermédiaires, individuelles) au sein des communes et en particulier dans le pôle urbain fougèrais et les chefs lieu de canton. Les initiatives visant à limiter la taille des parcelles sont à encourager. L'objectif est d'amener les acteurs locaux à prendre conscience progressivement qu'il est possible de répondre aux aspirations des ménages (pour des formes d'habitat plutôt individuelles, pour des espaces privatifs de qualité, etc.) tout en développant des formes d'habitat qui se détachent de la maison individuelle traditionnelle.

➔ **La question foncière constitue une des clés de la stratégie définie par le SCOT. La mise en place d'une politique foncière est nécessaire pour maîtriser la croissance du prix des terrains et réduire les difficultés des habitants à accéder au logement.**

La mise en place par les structures communautaires composant le syndicat mixte du SCOT de politiques foncières visant à maîtriser l'augmentation des prix des terrains, à faciliter l'accès des ménages à un logement et à équilibrer au maximum la réalisation des programmes de logements locatifs publics est à encourager. Les réflexions à ce sujet devront être organisées en cohérence avec celles développées par d'autres collectivités territoriales et l'Etat.

Le SCOT préconise en outre la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du Pays de Fougères.

GUIDER LES COMMUNES DANS LEUR REFLEXION VISANT L'IDENTIFICATION ET LA PRESERVATION DES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS STRUCTURANTS D'UNE PART, DES ESPACES SENSIBLES D'AUTRE PART.

➔ Il revient aux PLU le soin d'identifier les espaces naturels à préserver en raison de leur contribution à la qualité paysagère et l'identité des communes. Toutefois, l'échelle communautaire a un rôle important à jouer pour accompagner les communes et animer des réflexions sur ce champ.

▪ Le SCOT recommande, là où cela n'a pas été encore le cas, la mise en place de réflexions approfondies sur l'identification des lignes de force du paysage. Les EPCI encadreront ces réflexions afin de leur donner la cohérence nécessaire pour que les espaces structurants recouvrant plusieurs communes soient mis en avant et pris en compte de manière identique de part et d'autre des limites administratives.

➔ L'échelon communautaire peut constituer l'échelle pertinente pour doter les communes d'outils opérationnels pour les guider dans leurs efforts pour maîtriser l'impact de leur développement sur les paysages.

▪ Les EPCI sont encouragés à élaborer, sur leur périmètre et en partenariat avec le SCOT, une charte paysagère visant :

- à identifier les espaces structurants du paysage qui fondent l'identité et la qualité de vie des communes,
- à spécifier les mesures pour mieux les préserver, les conforter et les mettre en relation.

▪ Les EPCI pourront aussi faire le choix d'une charte plus opérationnelle visant :

- à définir les règles minimum que les opérateurs privés devront respecter pour le développement de zones d'habitat (raccordement réseaux, participation aux équipements, insertion paysagère, etc.),

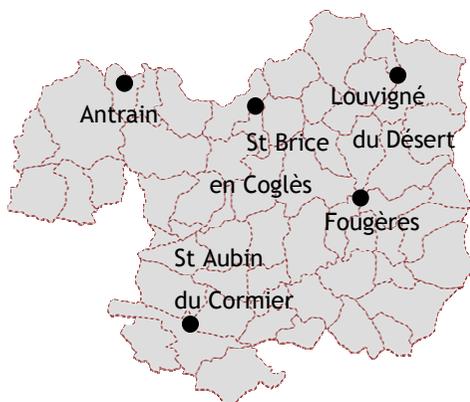
- à promouvoir des règles de bonne conduite en matière d'aménagement et de construction pour valoriser les initiatives visant à lutter contre l'homogénéité des lotissements et une montée en qualité des opérations de logement (qualité esthétique par l'utilisation de matériaux, respect de la Haute Qualité Environnementale, traitement paysager particulier, etc.).

➔ Le SCOT encourage les réflexions permettant d'identifier les bassins versants pour lesquels une politique d'aménagement intégrée est nécessaire.

▪ Les procédures d'élaboration des SAGE représentent une opportunité dont les communautés de communes doivent se saisir pour relayer les réflexions en cours auprès des acteurs locaux et, en retour, porter au sein des instances de réflexion les préoccupations des communes.

TROISIEME PARTIE

Conforter les communes comme l'échelon opérationnel privilégié pour la promotion d'un développement maîtrisé alliant identité, attractivité, solidarité et durabilité

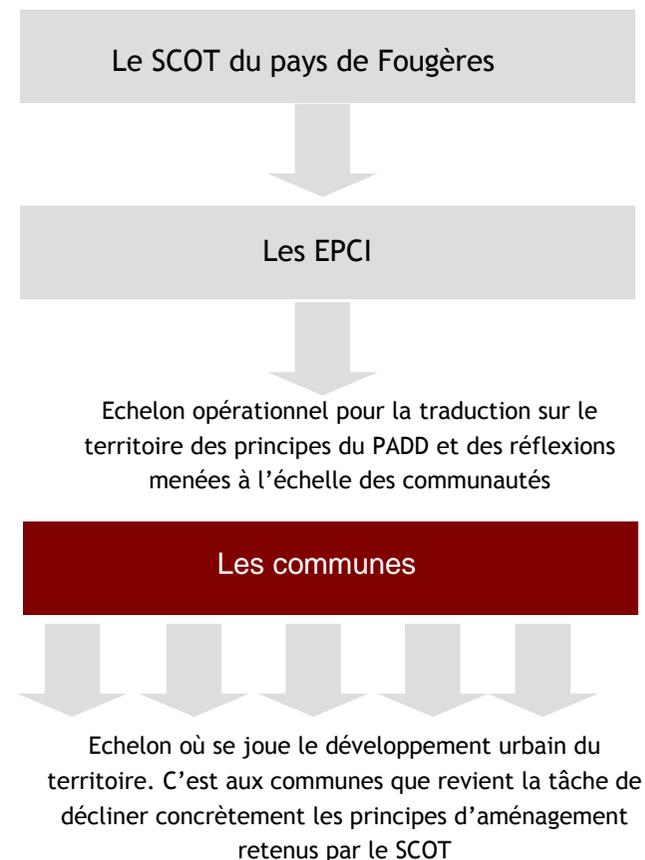


Le SCOT constitue un cadre de référence général dont la vocation est de guider le développement urbain des communes en affirmant les principes que ces dernières devront reprendre à leur compte et traduire sur le territoire. Compte-tenu des projections ambitieuses en matière de croissance démographique, le SCOT entend promouvoir l'échelon communal comme le niveau privilégié et opérationnel pour maîtriser et organiser le développement urbain.

Engagées pour la plupart dans une procédure d'élaboration ou de révision de leur document d'urbanisme, les communes proposent aujourd'hui un cadre cohérent pour décliner de manière volontariste les principes retenus dans le PADD. L'effectivité du SCOT dépend en grande partie de leur capacité à engager les réflexions nécessaires pour qu'à leur échelle, l'accueil des populations nouvelles soit compatible avec le respect des principes retenus par le PADD : solidarité, identité et durabilité. L'attractivité globale du territoire du Pays de Fougères repose sur la mobilisation des communes autour de ces enjeux.

Toutefois, compte-tenu de la relative nouveauté qu'un tel exercice constitue pour une majorité des communes du pays de Fougères, le SCOT met en avant la nécessité d'accompagner et d'outiller les communes pour rendre possible cette montée en compétence. Pour donner corps aux orientations identifiées par le SCOT, les communes doivent être responsabilisées et épaulées dans leurs efforts visant d'une part à élaborer un projet de développement cohérent et d'autre part, à transcrire la volonté de leur collectivité dans un document d'urbanisme. Dans cette entreprise, le

rôle des EPCI et du syndicat mixte du SCOT est à souligner et à concrétiser (en particulier au travers de l'élaboration des programmes locaux de l'habitat et des outils de leur mise en œuvre).



MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR PRESERVER LA RESSOURCE FONCIERE, STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS DE COURTE DISTANCE

➔ **Une forte croissance urbaine qui serait mal maîtrisée pourrait à terme porter atteinte à l'attractivité des communes du pays de Fougères. C'est pourquoi le SCOT définit un certain nombre de principes visant à accompagner les communes dans leurs efforts pour organiser le développement urbain.**

- Conformément à l'article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme qui impose aux communes d'organiser trois ans au plus après la délibération portant approbation de leur PLU un débat au sein du conseil municipal, sur la satisfaction des besoins en logements et sur l'opportunité d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Il sera à cet effet dressé un inventaire complet des terrains disponibles dans les parties agglomérées.
- L'accueil de l'habitat devra se faire de manière privilégiée par valorisation des potentiels existants dans les espaces déjà urbanisés. Les parcelles concernées pourront faire l'objet de prescriptions particulières dans les PLU pour y favoriser l'implantation de constructions nouvelles.
- Les PLU devront veiller à prévoir les zones d'extension directement en continuité des zones agglomérées et en rapport avec la taille du tissu urbain existant. Cette prescription s'applique également à l'aménagement des zones artisanales portées par les communes. Leur qualité paysagère et environnementale et leur intégration architecturale devront faire l'objet d'une attention particulière. Ces aspects sont d'autant plus sensibles quand les zones se situent en entrée de bourg et qu'elles impactent fortement l'image de la commune et du territoire en général.
- Pour ne pas bloquer le développement des communes dont l'urbanisation en continuité de l'existant est impossible (topographie du site, présence d'un siège d'exploitation agricole, etc.), des solutions devront être recherchées et justifiées dans le PLU par une réflexion d'ensemble visant à poser les enjeux de l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement et identifier les mesures compensatoires.

- L'habitat dispersé ou le développement des groupes de constructions isolées (hors hameaux existants et sites ou sièges d'exploitations) sont interdits. Les constructions isolées existantes devront être repérées dans les documents d'urbanisme locaux et classées en zones où seuls les travaux de rénovation des bâtiments sont autorisés.

- Le développement des hameaux existants sera encadré par les documents d'urbanisme qui viseront à réduire l'urbanisation uniquement dans les dents creuses où n'existent aucun bâtiment ou installation agricole en activité

➔ **Le SCOT considère la commune comme l'échelon privilégié où la proximité entre zones d'habitat et pôles de vie doit être pensée et renforcée. Pour ce faire, les communes doivent veiller à optimiser l'urbanisation des zones bien situées par rapport aux pôles d'emploi et de services en y permettant une densité d'habitat supérieure aux formes urbaines développées sur la décennie précédente. Plus largement, en conformité avec les objectifs du PADD, les communes seront appuyées dans leurs efforts pour allier qualité urbaine et moindre consommation d'espace.**

- Sur le pôle urbain fougèrais et les secteurs en fort développement, la construction de logements individuels groupés et de petits immeubles proches des services et des commerces et bien desservis par les transports sera recherchée. Sur ces secteurs, le recours aux outils d'aménagement public sera privilégié afin de favoriser une certaine densité.

- En zone rurale, les secteurs situés à proximité des cœurs de village pourront faire l'objet d'une réflexion particulière visant à y développer des types d'habitat nouveau, qu'on appelle habitat intermédiaire dont la densité est comparable à celle du petit collectif (COS au moins égal à 0,3). L'objectif poursuivi est de permettre le développement des bourgs tout en recherchant une structuration urbaine privilégiant les déplacements de proximité (favorables aux modes doux) et le renforcement de leurs fonctions résidentielles.

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR FAVORISER LA QUALITE DE VIE DES COMMUNES ET EN VALORISER L'IDENTITE RURALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Pour le respect des équilibres entre les espaces urbains, à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers, les Plans Locaux d'Urbanisme devront répondre aux objectifs des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

→ Le maintien de l'activité agricole, facteur de l'identité du territoire :

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire. Elle repose essentiellement sur l'élevage et la production laitière.

Le SCOT encourage les communes à mobiliser l'ensemble des leviers dont elles disposent pour soutenir cette activité. Au-delà des aspects économiques, ce soutien doit permettre de préserver le caractère rural des communes et prévenir les conflits potentiels entre les différents modes d'occupation de l'espace. Trois facteurs déterminants pour le maintien et le développement des exploitations agricoles doivent être pris en compte : le foncier, les capacités d'extension et d'évolution des sièges d'exploitation agricole, la préservation de la qualité de l'eau.

- Il revient aux PLU d'identifier les enjeux liés aux pressions exercées par le développement de l'urbanisation sur les exploitations agricoles. Ainsi, la concertation avec la profession agricole lors de l'élaboration des PLU est indispensable.
- Les PLU apporteront un soin particulier à l'identification d'emprises foncières réservées à l'usage agricole. Elles devront prendre en compte la valeur agronomique des sols, les besoins liés à l'épandage et les contraintes liées à l'accès aux bâtiments agricoles.
- La localisation et la préservation des fonctionnalités des sièges d'exploitation seront des critères prescriptifs dans la mesure où ils contribuent au maintien de l'activité agricole. En dehors des zones urbaines, les PLU sont amenés à prévoir un périmètre de protection autour des bâtiments agricoles, adapté à la nature de

l'exploitation. L'urbanisation n'y sera pas autorisée afin de permettre le maintien et l'agrandissement des bâtiments d'exploitation.

La localisation des zones à urbaniser aura pour but d'éviter l'enclavement et le morcellement des exploitations en vue de faciliter les restructurations foncières nécessaires à l'accroissement de la productivité agricole.

- Les prescriptions urbanistiques envisagées permettront de limiter la consommation des espaces agricoles. Il conviendra en effet de privilégier une certaine densification des espaces dédiés à l'habitat. Dans les centres bourgs cela se traduira par la priorité donnée aux opérations de réhabilitation et par la compacité des nouvelles constructions (implantation de logements dits intermédiaires, maisons groupées, petits collectifs). Dans les hameaux, seules les dents creuses seront urbanisables.

- Le SCOT préconise la valorisation du potentiel agricole notamment par le biais du tourisme, des activités de loisirs et par la réelle prise en compte des contraintes environnementales en les transformant en enjeux de développement.

→ **Le patrimoine architectural et paysager du pays de Fougères est un atout majeur de développement que le SCOT vise à préserver en mettant en avant une série de prescriptions fortes que les communes devront traduire dans leur document d'urbanisme et au travers de leurs opérations d'aménagement.** Ces éléments identitaires sont issus de l'histoire de la commune, des caractéristiques du site sur lequel elle s'est développée et des matériaux de construction traditionnelle utilisés. L'activité agricole a contribué de manière importante à forger l'identité rurale et paysagère des communes.

- Les communes devront respecter les mesures de protection des éléments patrimoniaux dans le respect des articles L 123- 1-7 et L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Pour ce dernier article, son utilisation sera conditionnée à une modification du PLU, à un patrimoine bâti en bon état et situé à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations agricoles en activité.
- Afin de valoriser le patrimoine bâti vecteur d'attractivité et d'identité, les opérations de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs seront poursuivies.

- Le développement des hameaux dans les dents creuses devra être contenu et organisé afin de garantir le maintien de leurs qualités architecturales et paysagères d'une part, de préserver l'activité agricole d'autre part.

Les communes sont encouragées à interdire l'urbanisation des hameaux dont l'intérêt patrimonial pourrait être remis en cause par la réalisation de constructions nouvelles ou des hameaux structurés autour d'une exploitation agricole. Elles pourront conditionner l'urbanisation nouvelle à la réalisation d'une étude paysagère en amont.

- Le SCOT encourage les communes à identifier et à valoriser les éléments paysagers dits « identitaires » (vallonnements, lignes de crêtes, bois, cours d'eau, etc. sur la base de la carte au 1/15 000^{ème}). En particulier, le recensement des haies et des talus d'intérêt permettra de les faire apparaître et de les protéger dans les PLU par un classement approprié.

Les bois et forêts pourront bénéficier d'une valorisation économique si les communes définissent des orientations de gestion de ces espaces permettant le développement coordonné d'une filière bois-énergie sur le territoire. La promotion de la filière bois doit être envisagée comme un moyen de protection du bocage, entretenu par les agriculteurs, et pouvant être utilisé pour le chauffage d'équipements collectifs.

- Plus largement, l'identification et le classement en zone naturelle dans les PLU des espaces contribuant à la valeur paysagère du territoire seront encouragés pour éviter leur urbanisation ou l'implantation de constructions agricoles pouvant altérer les qualités paysagères des sites. Ce travail pourra être fait à l'échelle de chaque commune mais le SCOT préconise l'inscription de ces réflexions dans un cadre de cohérence défini à l'échelle des communautés (voir chapitre précédent). Ces efforts concerneront en particulier les entrées de bourgs afin de maintenir une ligne de démarcation claire entre les espaces bâtis et les espaces naturels d'une part, de limiter les conflits d'usage entre habitat et activité agricole d'autre part.
- Plus spécifiquement, les sites naturels recensés feront l'objet dans les documents d'urbanisme, de règlement adapté à la préservation de ces milieux.
- Sur les secteurs soumis à de fortes pressions urbaines (les communes directement desservies par l'autoroute ou les communes situées dans la zone d'attraction des pôles urbains fougerais et rennais), le SCOT recommande que les

PLU soumettent l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension à l'établissement préalable d'un projet d'aménagement d'ensemble comportant un volet paysager respectant les principes définis ci-dessus. Les constructions devront s'insérer dans le paysage en respectant les lignes fortes le caractérisant : topographie, talus, haies classées, cours d'eau... Les coupures des liaisons vertes ou des couloirs écologiques sont à proscrire. Les PLU devront prévoir des règles de gestion appropriées pour ces espaces.

- Bien que cela ne soit pas répandu sur le pays de Fougères (notamment dans les communes rurales des cinq communautés de communes), le SCOT préconise, à chaque fois que cela est possible, le recours aux procédures d'urbanisme opérationnel (ex. ZAC) qui permettent à la puissance publique de peser sur les choix d'aménagement et d'amener les opérateurs privés à s'inscrire dans une réflexion d'ensemble prenant en compte en particulier les besoins en équipements collectifs, les enjeux en matière de desserte et de raccordement aux réseaux. De plus, lors de l'élaboration des PLU, les moyens de mettre en œuvre une politique d'actions foncières doivent être examinés via la réalisation de ZAD ou par la définition de périmètres d'emplacements réservés.

➔ **Le SCOT encourage les communes à travailler sur la qualité paysagère des entrées d'agglomérations qui doivent être aménagées pour offrir une image attrayante de la ville.**

Le SCOT préconise la mise en valeur des entrées de ville et en particulier de l'agglomération fougeraise. Ceci passe notamment par un traitement qualitatif des linéaires de voiries et du mobilier urbain, l'implantation d'alignements paysagers, la réglementation de la signalétique et des encarts publicitaires. Ces prescriptions devront être prises en compte lors de l'aménagement de projets routiers et de zones d'activités.

➔ **Au-delà des enjeux liés à la préservation des qualités paysagères des espaces banals, naturels ou urbains, le SCOT identifie les espaces remarquables qui nécessitent des mesures de protection et de valorisation spécifiques (cartes n° 5).**

▪ Les espaces naturels majeurs regroupent les milieux naturels présentant de très grands intérêts sur le plan écologique ou paysager. Ils font l'objet de plusieurs mesures de conservation et de valorisation prises par l'Etat (arrêtés de biotope, sites classés ou inscrits, etc.) et le Conseil Général (espaces naturels sensibles acquis et gérés par le Département). Ces espaces sont cités et cartographiés dans le rapport de présentation au titre de l'état initial de l'environnement. Le SCOT détermine que dans ces espaces naturels majeurs, toute urbanisation nouvelle est interdite à l'exception :

- des équipements liés à l'assainissement, l'eau potable et la gestion des eaux pluviales,
- de la construction d'infrastructures d'intérêt général (gaz, transport, télécommunication, électricité, etc.)
- d'aménagements légers liés à l'ouverture au public de ces espaces,
- de la réalisation de voies d'accès strictement liées aux projets cités ci-dessus.

Des mesures compensatoires devront être mises en œuvre par les autorités compétentes dans le cas où les constructions liées à ces exceptions entraînent des impacts sur l'environnement.

Les PLU doivent traduire cette protection. Les mesures réglementaires définies par les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les objectifs de gestion définis pour la préservation et la valorisation des milieux qui font l'objet de mesures de gestion spécifiques.

▪ Les PLU repèrent et délimitent les espaces naturels présentant un intérêt écologique qui ne sont pas identifiés dans le SCOT. Ils en limitent l'urbanisation et permettent le développement de mesures de gestion adaptée. En particulier, les PLU apporteront un soin particulier à l'identification et à la protection des zones humides. Le drainage y est formellement interdit car cela provoque leur assèchement.

➔ **La ressource en eau demeure sur le territoire du SCOT une ressource fragile.**

▪ A leur échelle, les communes et les collectivités productrices d'eau potable sont responsables de la préservation de la qualité des eaux prélevées au travers de la mise en place des périmètres de protection de captage, de leur maintien et de leur réhabilitation si nécessaire.

▪ Les communes agissent également en faveur de la qualité des eaux en adaptant et en développant les systèmes d'assainissement, en luttant contre une urbanisation mal maîtrisée, en s'appuyant sur une réflexion globale sur la sensibilité des milieux et sur la gestion des eaux usées et pluviales.

Il est vivement conseillé de soumettre les opérations d'aménagement à des études d'impact préalables.

▪ La mise en place d'une stratégie d'assainissement individuel, au regard des possibilités de raccordement efficace aux réseaux existants, doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble qui pourra être pilotée par l'échelon communautaire.

PRESERVER LES ESPACES REMARQUABLES ET LES ESPACES SENSIBLES EN RAISON DES ENJEUX LIES A LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU OU A LA PRISE EN COMPTE DE RISQUES NATURELS

▪ La maîtrise des volumes des eaux pluviales et de ruissellement devient un principe essentiel de l'aménagement urbain qui peut faire l'objet de préconisations particulières pour encadrer les procédures d'urbanisme opérationnel (définition de secteurs sensibles et nécessitant une attention particulière, définition d'un coefficient d'imperméabilisation maximal, gestion alternative des eaux pluviales, etc.).

➔ Douze communes recensées dans le rapport de présentation au titre de l'état initial de l'environnement sont soumises au risque d'inondation. Par ailleurs cinq communes sont soumises au risque de rupture de digue (voir rapport de présentation).

- Le SCOT renvoie à l'élaboration d'un PPRI la caractérisation du niveau d'aléas et prévoit que les espaces identifiés comme soumis à un aléa fort soient inscrits en zone strictement inconstructible dans les documents d'urbanisme locaux.
- Dans les zones d'aléa plus faible, il s'agira de réduire la vulnérabilité des constructions, de préserver le lit majeur des cours d'eau, les zones humides et les champs d'expansion des crues.



SCoT du Pays de Fougères

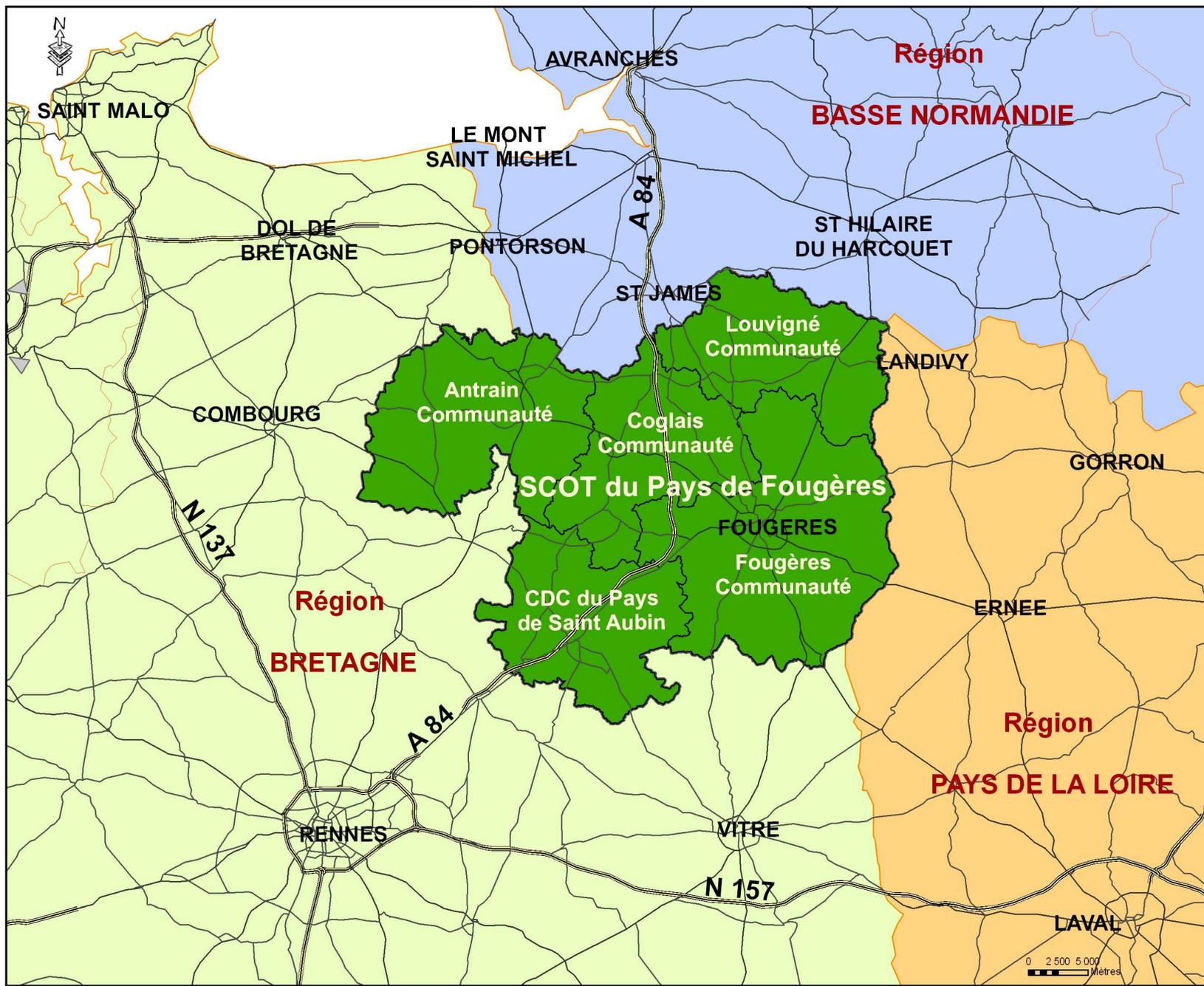
- Périmètre et localisation du SCoT du Pays de Fougères

Périmètre du SCoT du Pays de Fougères

5 communautés de communes adhérentes constituées de 58 communes membres

FOUGERES COMMUNAUTE		LOUVIGNE COMMUNAUTE	COGLAIS COMMUNAUTE	ANTRAIN COMMUNAUTE	Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin du Cormier
BEAUCE	LE LOROUX	LA BAZOUGE DU DESERT	BAILLE	ANTRAIN	GOSNE
BILLE	LECOUSSE	LE FERRE	COGLES	BAZOUGES LE PEROUSE	LA CHAPELLE ST AUBERT
COMBOURTILLE	LUITRE	LOUVIGNE	LA SELLE EN COGLES	CHAUVIGNE	LIVRE SUR CHANGEON
DOMPIERRE DU CHEMIN	PARCE	MELLE	LE CHATELLIER	LA FONTENELLE	MEZIERES SUR COUESNON
FLEURIGNE	PARIGNE	MONTHAULT	LE TIERCENT	MARCILLE RAOUL	SAINT-AUBIN DU CORMIER
FOUGERES	ROMAGNE	POILLEY	MONTOURS	NOYAL SOUS BAZOUGES	SAINT-CHRISTOPHE DE VALAINS
JAVENE	SAINT-SAUVEUR DES LANDES	SAINT-GEORGES DE REINTEMBault	SAINT-BRICE EN COGLES	RIMOU	SAINT-GEORGES DE CHESNE
LA CHAPELLE JANSON		VILLAMEE	SAINT-ETIENNE EN COGLES	SAINT-OUEN LA ROUERIE	SAINT-JEAN SUR COUESNON
LA SELLE EN LUITRE			SAINT-GERMAIN EN COGLES	SAINT-REMY DU PLAIN	SAINT-MARC SUR COUESNON
LAIGNELET			SAINT-HILAIRE DES LANDES	TREMBLAY	SAINT-OUEN DES ALLEUX
LANDEAN			SAINT-MARC LE BLANC		VENDEL
18		8	11	10	11

Localisation du SCOT du Pays de Fougères



5 Communautés de communes constituées de 58 communes :

- Fougères communauté
- Louigné communauté
- Coglais communauté
- Antrain communauté
- Communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier

Superficie : 1025,67 km²



Projection cartographique : Lambert II étendu
 Source : dm.EAU, BD Carthage ign,
 BD Route 500 ign, MNT ign
 Echelle : 1/1150 000 en impression A 3

Réalisé par :  10, rue du Douet aux Merles
 35150 JANZÉ
 02 99 47 65 63
 dm.eau.etude@dm.eau.fr



SCoT du Pays de Fougères

➤ Atlas cartographique

Carte 1 : Développement économique et desserte viaire

Annexe : Tableau des Zones d'activités inscrites au SCoT

Carte 2 : Développement commercial et accessibilité

Carte 3 : Accueil de population et développement des transports collectifs

Carte 4 : Développement touristique et valorisation des espaces naturels

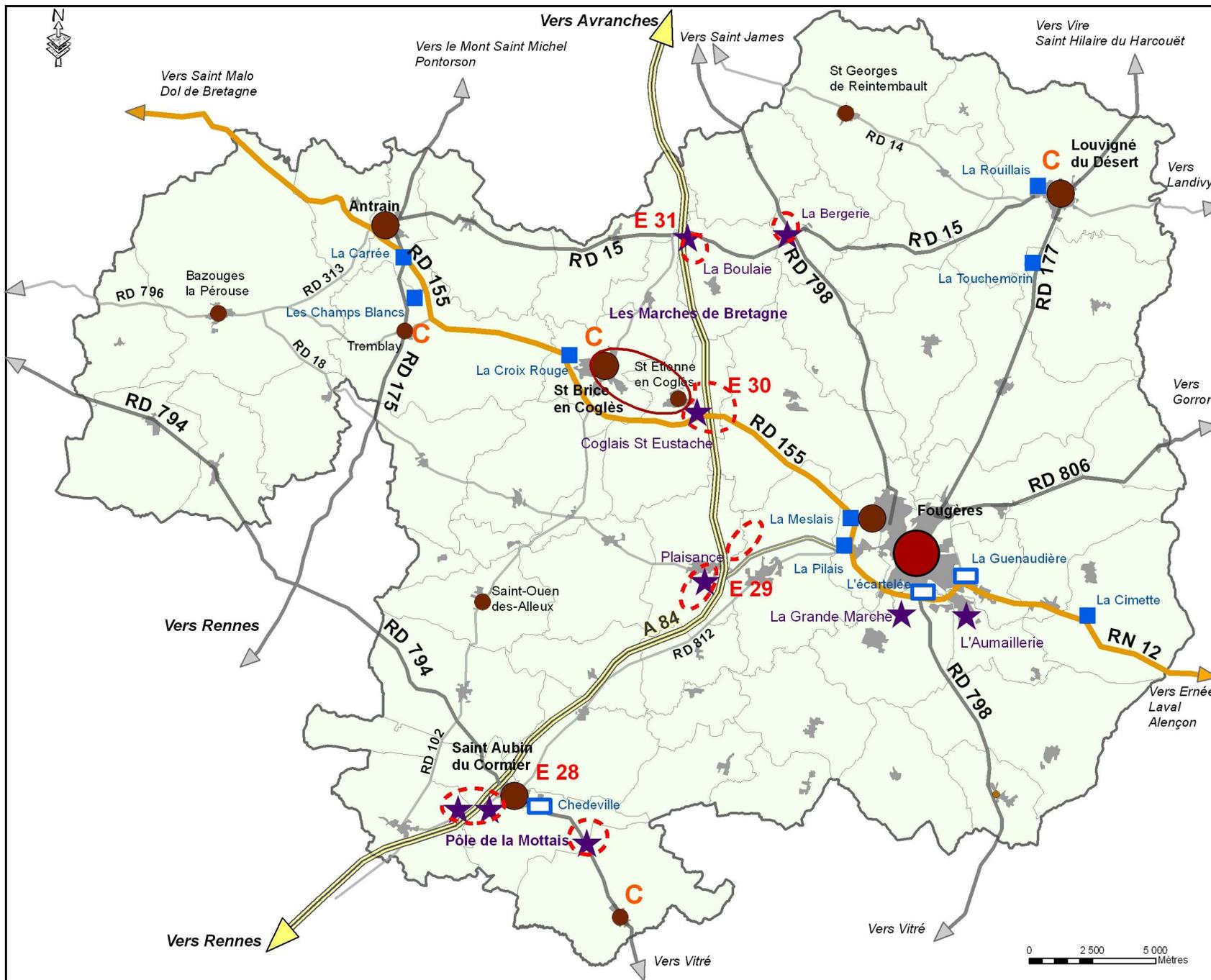
Carte 5 : Espaces naturels remarquables et mesures de protection

Carte 6 : Natura 2000 et projets de développement économique du SCoT

Carte 7 : Les espaces naturels et les projets de développement économique du SCoT

SCOT du Pays de Fougères

Carte n°1 : Développement économique et desserte viaire



Existant :

- Zones urbaines
- Limite administrative du Pays de Fougères
- Pôle de services majeur
- Pôle de services secondaire
- Zone d'activités existante sans possibilité d'extension
- Echangeur

Projet :

- Projet de contournement
- Axe interdépartemental à améliorer
- Extension ou création de zone d'activités d'intérêt communautaire
- Extension ou création de zone d'activités d'intérêt de Pays
- Pôle d'intérêt de Pays (localisation indicative)

Projection cartographique : Lambert II étendu
 Source : dm EAU, BD Carthage ign, BD Route 500 ign, MNT ign
 Echelle : 1/150 000 en impression A 3

Réalisé par : 10, rue du Douet aux Merles
 35150 JANZÉ
 02 99 47 65 63
 dneau.etude@dneau.fr

ZONES D'ACTIVITES INSCRITES AU SCOT

Les zones d'activités d'intérêt de Pays

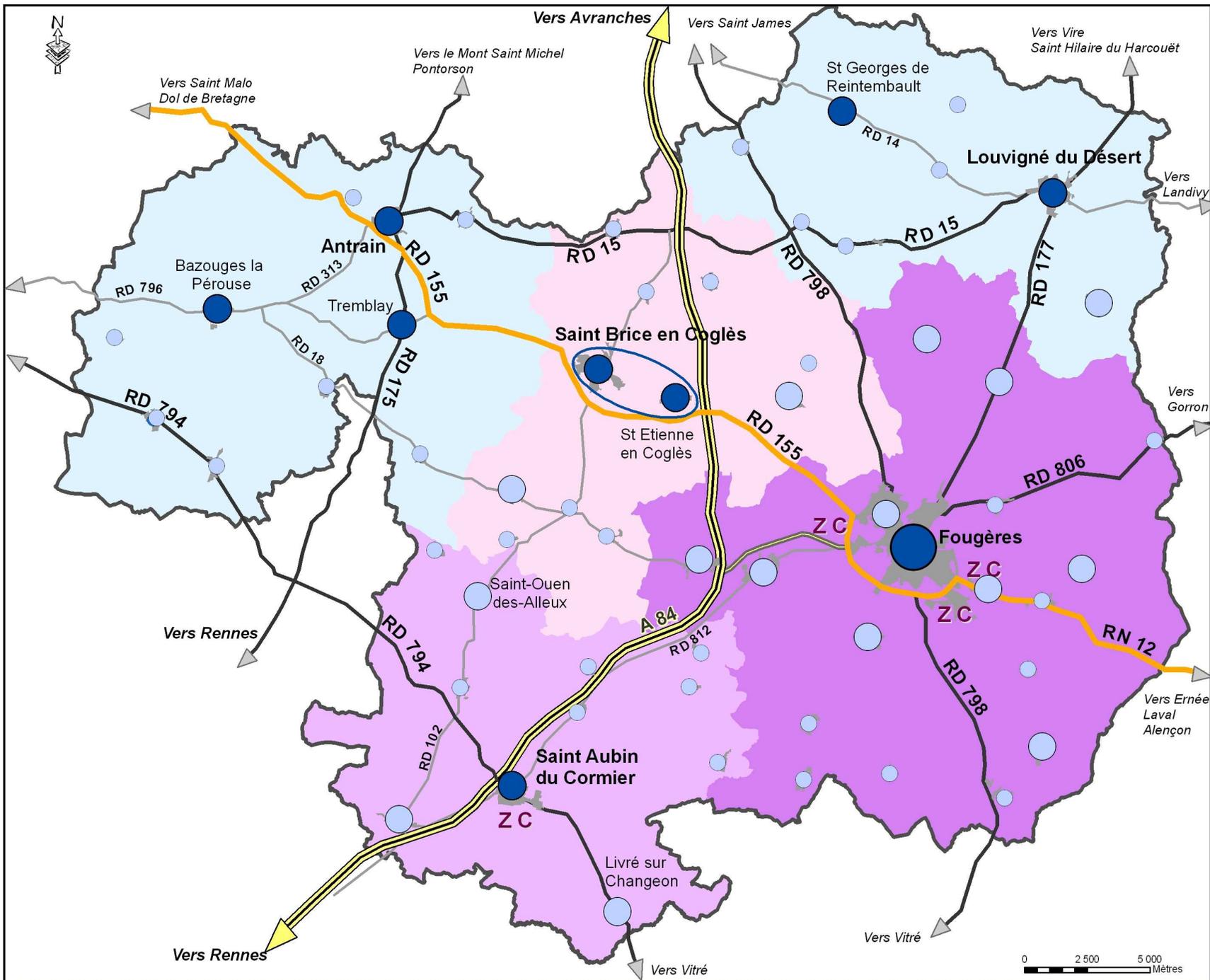
NOM	COMMUNAUTE DE COMMUNES	COMMUNES	EXISTANT	OCCUPATION	EXTENSION	CREATION	VOCATION DOMINANTE
L'Aumallerie	Fougères Communauté	La Selle en Luitré Javené	150 ha	140 ha	40 ha		Industrie
La Grande Marche	Fougères Communauté	Javené	3 ha	3 ha	12 ha		Tertiaire Agrobiopole
Plaisance	Fougères Communauté	St Sauveur des Landes	35 ha	25 ha	32 ha		Logistique Transports
Coglais St-Eustache	Coglais Communauté	St Etienne en Coglès	23 ha	23 ha			Industrie
Marches de Bretagne	Coglais Communauté	St Etienne en Coglès			105 ha		Développement Economique
La Boulaie	Coglais Communauté	Montours				20 ha	Développement Economique
La Bergerie	Louvigné Communauté	Poilly				15 ha	Pôle Environnement Logistique
Pôle de la Mottais	St Aubin Communauté	St Aubin du Cormier	14 ha	13 ha	60 ha		Industrie Transports
		Gosné				25 ha	
		Livré sur Changeon				35 ha	
S/TOTAL 1			225 ha	204 ha	249 ha	95 ha	

Les zones d'activités d'intérêt communautaire

NOM	COMMUNAUTE DE COMMUNES	COMMUNES	EXISTANT	OCCUPATION	EXTENSION	CREATION
La Carrée	Antrain Communauté	Antrain	7 ha	3 ha	3 ha	
Les Champs Blancs	Antrain Communauté	Tremblay				6 ha
La Croix Rouge	Coglais Communauté	St Brice en Coglès	6 ha		10 ha	
La Cimette	Fougères Communauté	La Chapelle Janson	14 ha	7 ha	6 ha	
L'Ecartelée	Fougères Communauté	Fougères	27 ha	27 ha		
La Guénaudière	Fougères Communauté	Fougères	54 ha	54 ha		
La Meslais	Fougères Communauté	Lécousse				22 ha
		Romagné				19 ha
La Pilais	Fougères Communauté	Lécousse				18 ha
La Rouillais	Louvigné Communauté	Louvigné du Désert	6 ha	4 ha	8 ha	
La Touchemorin	Louvigné Communauté	Bazouge du Désert	4 ha	3 ha	2 ha	
Chedeville	St Aubin Communauté	St Aubin du Cormier	12 ha	12 ha		
S/TOTAL 2			130 ha	110 ha	29 ha	65 ha
TOTAL (1+2)			355 ha	314 ha	278 ha	160 ha

SCOT du Pays de Fougères

Carte n°2 : Développement commercial et accessibilité



Zones urbaines

Limite administrative du Pays de Fougères

Existant :

- Pôle commercial à développer
- Population > 1000 habitants
- Population < 1000 habitants
- Liason inter et intra communautaire

Projet :

Surface de vente potentielle d'ici 2015 en m²

- < 20 000
- < 10 000
- < 6 000
- < 4 000

ZC Zones commerciales potentielles à créer

— Axe interdépartemental à améliorer

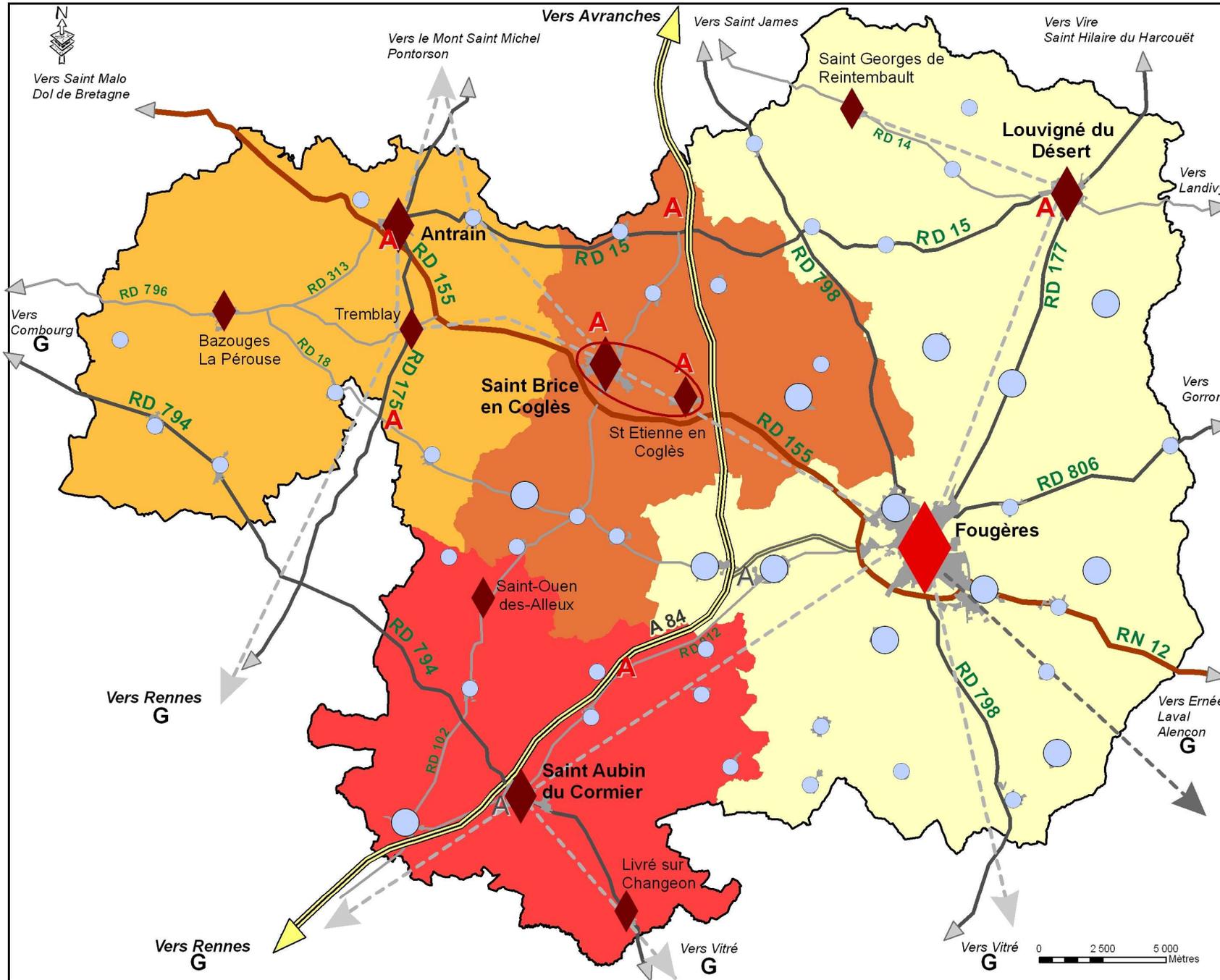
Projection cartographique : Lambert II étendu
 Source : dm.EAU, BD Carthage ign, BD Route 500 ign, MNT ign
 Echelle : 1/115 000 en impression A 3

Réalisé par : 10, rue du Douet aux Merles
 35150 JANZE
 02 99 47 65 63
 dmeau.ecude@dmeau.fr



SCOT du Pays de Fougères

Carte n°3 : Accueil de population et développement des transports collectifs



Zones urbaines
Limite administrative du Pays de Fougères

Existant :

- ◆ Pôle de services majeur
- ◆ Pôle de services secondaire
- Population > 1000 habitants
- Population < 1000 habitants
- - - Ligne TER
- - - Ligne Illenoo - CG 35
- Liason inter et intra communautaire

Projet :

Croissance de population annuelle moyenne

- 4 %
- 2.4 %
- 2 %
- 1.6 - 1.8 %

A Aire de covoiturage à créer

A Aire de covoiturage à développer

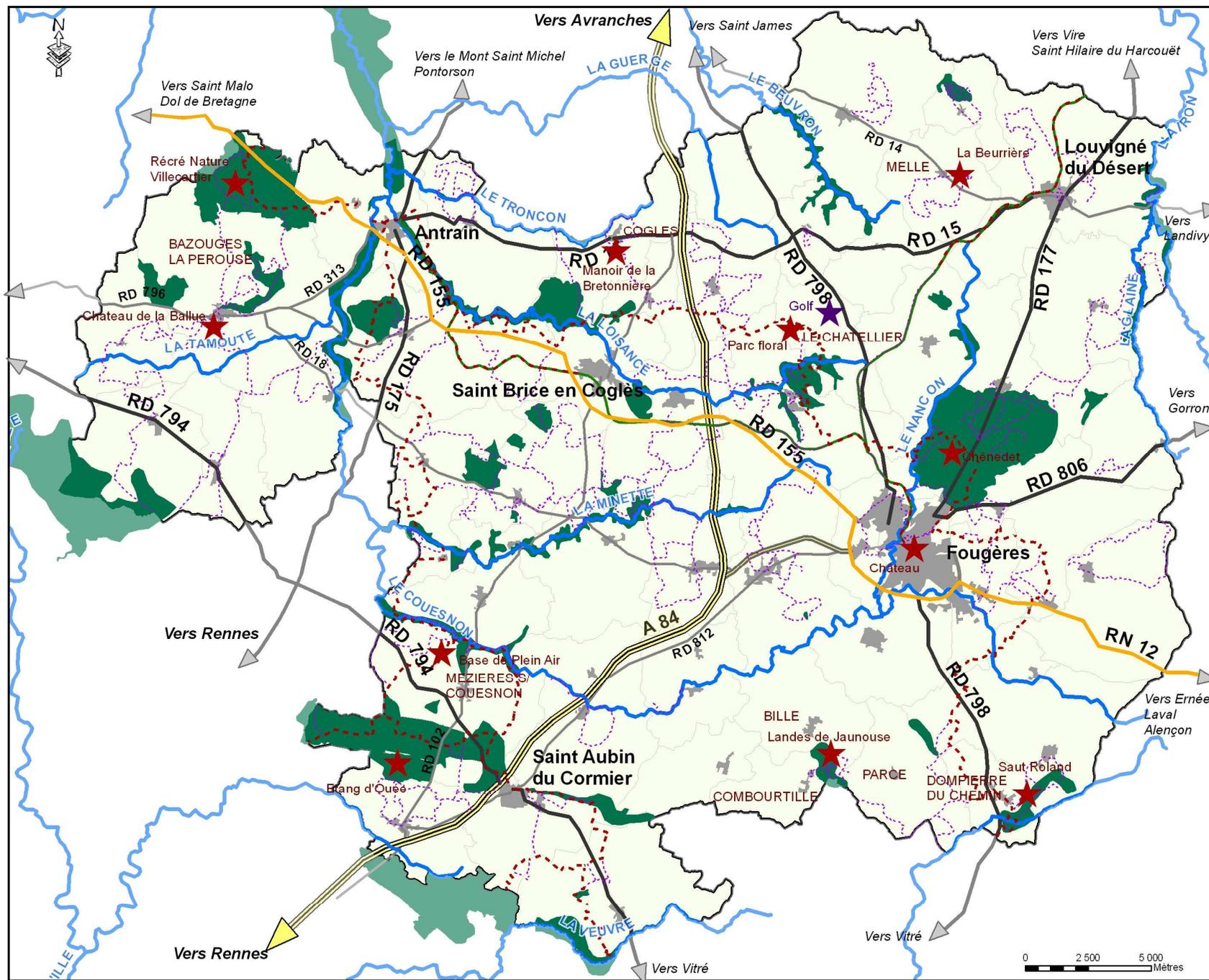
— Axe interdépartemental à améliorer

Projection cartographique : Lambert II étendu
 Source : dm.EAU, BD Carthage ign, BD Route 500 ign, MNT ign
 Echelle : 1/1150 000 en impression A3

Réalisé par : 10, rue du Douet aux Merles
 35150 JANZÉ
 02 99 47 65 63
 dmeau.ecoude@dmeau.fr

SCOT du Pays de Fougères

Carte n°4 : Développement touristique et valorisation des espaces naturels



Zones urbaines

Limite administrative du Pays de Fougères

Existant :

- Chemins de Grande Randonnée
- Chemins de Petite Randonnée
- Voie verte
- Espace à dominante rurale
- Réseau hydrographique majeur
- Espaces naturels patrimoniaux à préserver et à valoriser

Projet :

- Equipement touristique à développer
- Projet de Golf

pays de Fougères

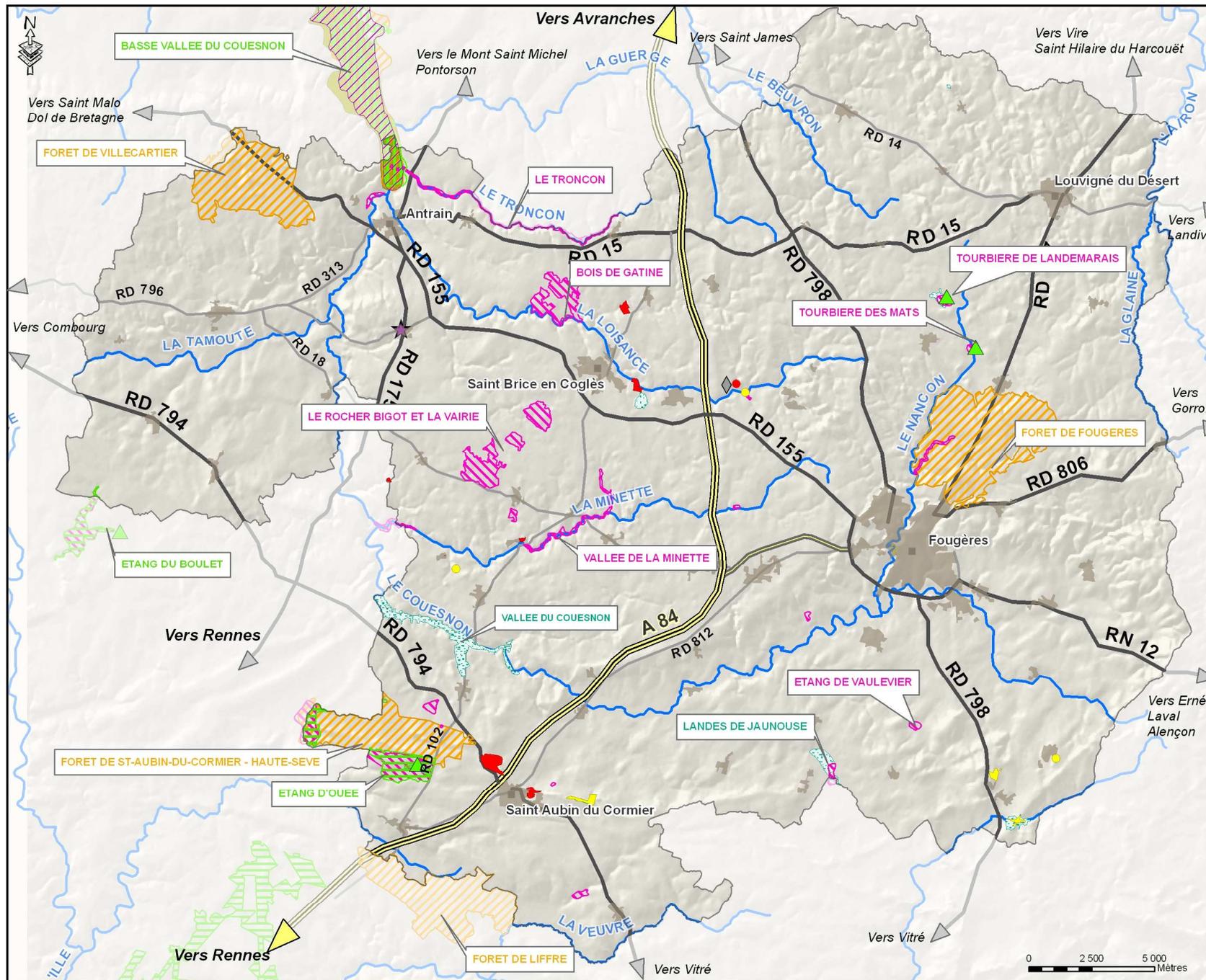
SCOT

Projection cartographique : Lambert II étendu
Source : dm.EAU, BD Carthage ign, BD Route 500 ign, MNT ign
Echelle : 1/1150 000 en impression A 3

Réalisé par : 10, rue du Douet aux Merles
35150 JANZÉ
02 99 47 65 63
dmeau@eau.fr

SCOT du Pays de Fougères

Carte n°5 : Espaces naturels remarquables et mesures de protection



Mesures de protection

- ZPS (Natura 2000)
- ZSC (Natura 2000)
- ZICO
- Zones Ramsar
- ZNIEFF de type II
- ZNIEFF de Type I
- Espaces naturels Ille et Vilaine
- Arrêté de protection de biotopes
- Tourbières
- Sites géologiques
- Sites inscrits
- Sites classés
- Zones urbaines



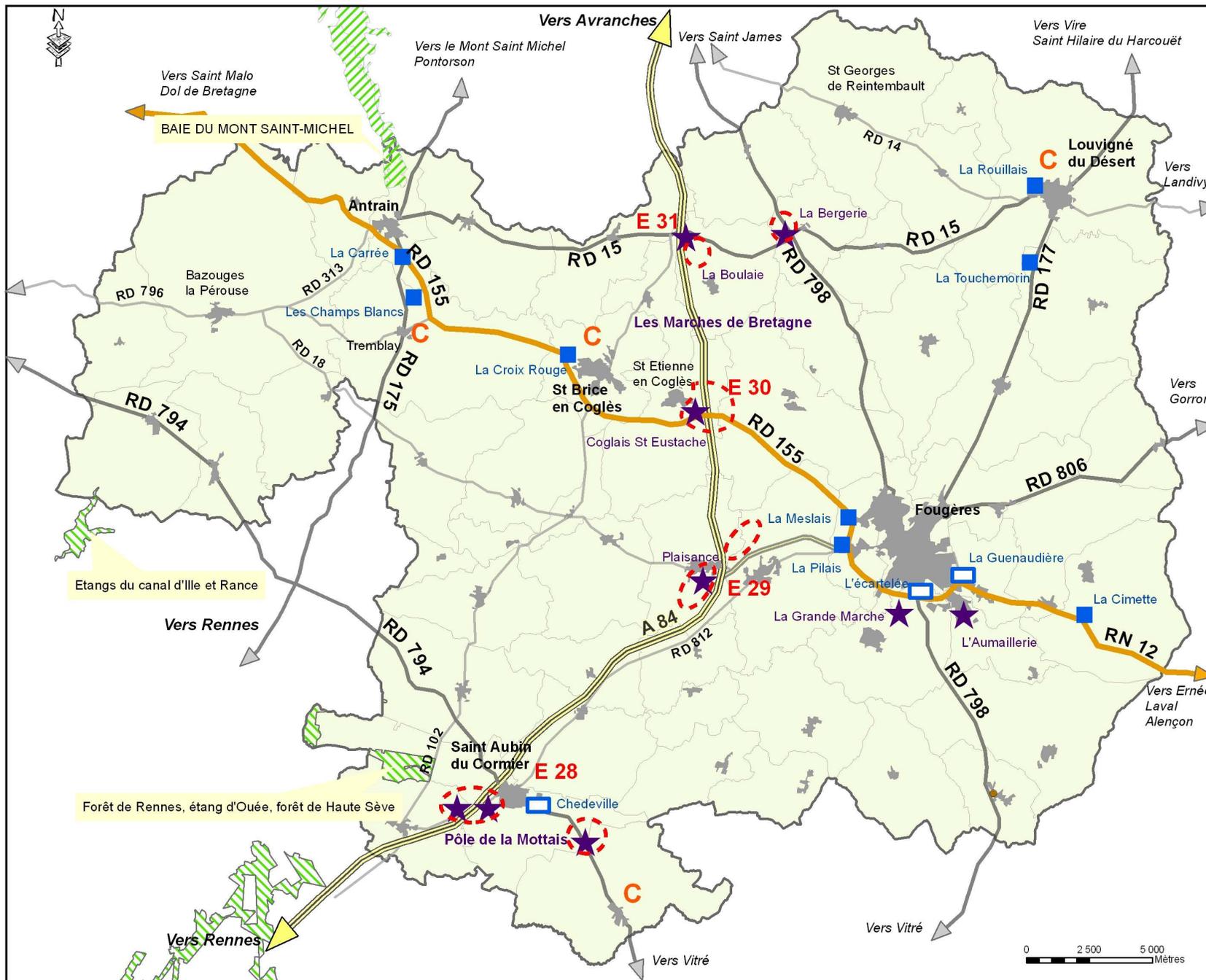
Projection cartographique : Lambert II étendu
 Source : dm.EAU, DIREN Bretagne,
 CG 35, BD Carthage ign, BD Route 500 ign
 Echelle : 1/150 000 en impression A 3

Réalisé par : 10, rue du Douet aux Merles
 35150 JANZÉ
 02 99 47 65 63
 dmeau.etude@dmeau.fr

0 2 500 5 000 Mètres

SCOT du Pays de Fougères

Carte n°6 : Natura 2000 et projets de développement économique du SCOT



Existant :

- Zones urbaines
- Limite administrative du Pays de Fougères
- Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)
- Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Zone d'activités existante sans possibilité d'extension
- Echangeur

Projet :

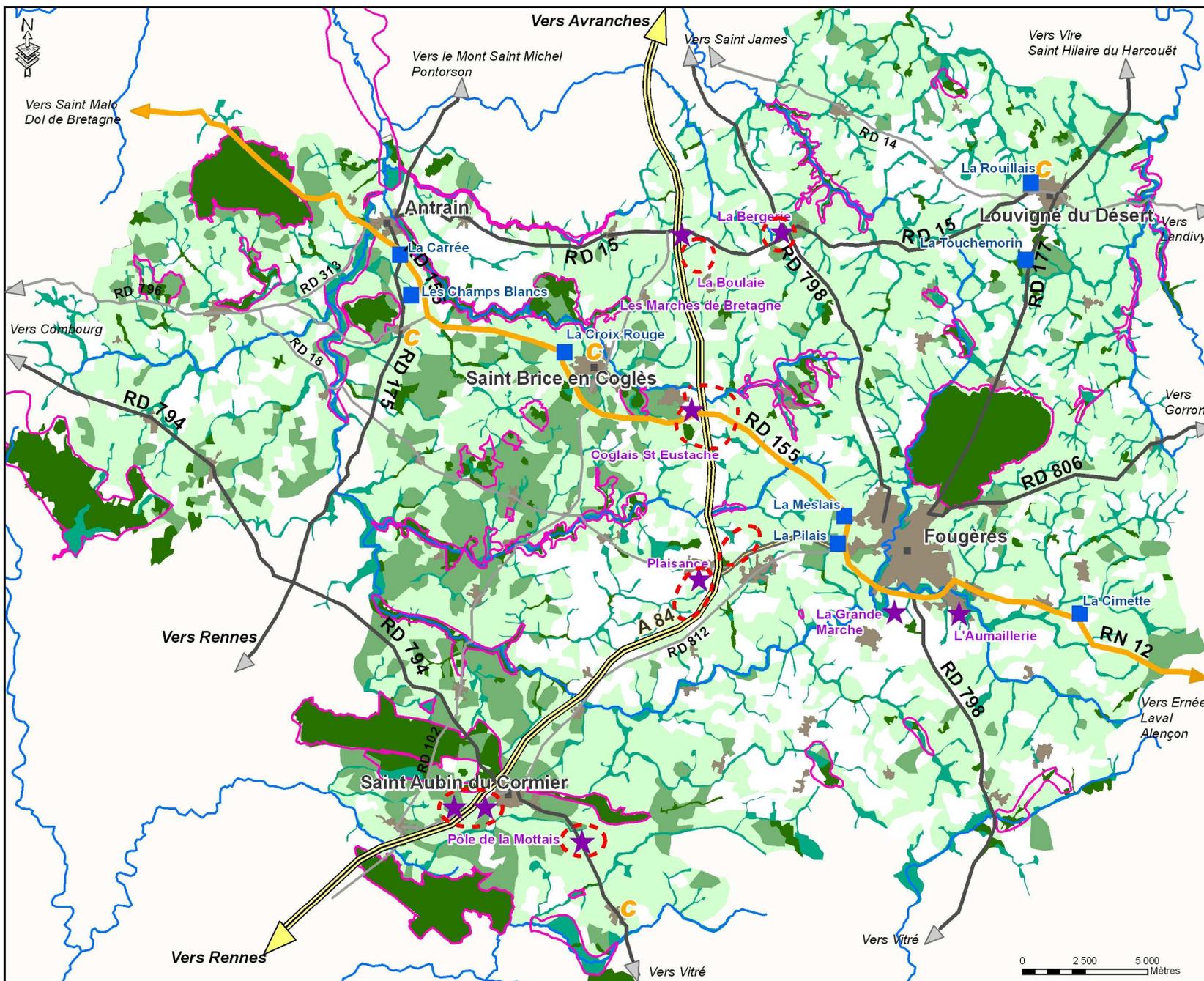
- Projet de contournement
- Axe interdépartemental à améliorer
- Extension ou création de zone d'activités d'intérêt communautaire
- Extension ou création de zone d'activités d'intérêt de Pays
- Pôle d'intérêt de Pays (localisation indicative)

Projection cartographique : Lambert II étendu
 Source : dm EAU, BD Carthage ign,
 BD Route 500 ign, MNT ign
 Echelle : 1/1150 000 en impression A 3

Réalisé par :
 10, rue du Douet aux Merles
 35150 JANZÉ
 02 99 47 65 63
 dneau.etude@dneau.fr

SCOT du Pays de Fougères

Carte n°7 : Les espaces naturels et les projets de développement économique du SCOT



Espaces naturels du Pays de Fougères

- Zones urbaines
- Zones sans bocage
- Zones de bocage destructuré
- Zones de bocage dense
- Zones riveraines des cours d'eau
- Zones boisées
- Réseau hydrographique
- Chef lieux
- Sites naturels patrimoniaux

Projet :

- Projet de contournement
- Axe interdépartemental à améliorer
- Extension ou création de zone d'activités d'intérêt communautaire
- Extension ou création de zone d'activités d'intérêt de Pays
- Pôle d'intérêt de Pays (localisation indicative)

Projection cartographique : Lambert II étendu
 Source : dm.EAU, DIREN Bretagne, CG 35, BD Carthage ign, BD Route 500 ign
 Echelle : 1/115 000 en impression A 3

Réalisé par : 10, rue du Douet aux Merles
 35150 JANZE
 02 99 47 65 63
 dmeauestude@dmeauefr

SCoT du Pays de Fougères

50, rue Nationale - BP 10151 - 35301 FOUGERES Cedex

Tél 02 99 94 75 19 - Fax 02 99 94 41 20 - Courriel : scot@pays-fougeres.org Site : www.pays-fougeres.org