



SCoT DU PAYS DE FOUGERES

Schéma
de
Cohérence
Territoriale

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Octobre 2006
Approuvé le 8 mars 2010



SCoT DU PAYS DE FOUGERES

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Octobre 2006

Approuvé le 8 mars 2010

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
<hr/>	
PREMIERE PARTIE	
L'EQUILIBRE NECESSAIRE ENTRE LES FONCTIONS RESIDENTIELLES ET ECONOMIQUES	8
<hr/>	
Organiser le développement économique dans le cadre d'un réseau structuré et hiérarchisé de parcs d'activités	8
Renforcer l'agglomération fougèraise en y développant une offre pour l'accueil de fonctions économiques supérieures complémentaires à l'agglomération rennaise	9
Maintenir un lien fort entre l'activité agricole et les industries agro-alimentaires et soutenir la diversification des activités des agriculteurs	9
DEUXIEME PARTIE	
RELEVER LE DEFI DE L'ATTRACTIVITE ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLES	10
<hr/>	
Organiser l'accueil d'une part de la croissance des ménages attendue en Ille-et-Vilaine	10
Promouvoir une organisation territoriale qui permette de concilier identité, attractivité, solidarité et durabilité	10
Permettre à l'agglomération fougèraise de jouer pleinement son rôle de cœur de pays, d'une part, et de pôle d'équilibre vis-à-vis de Rennes, d'autre part	12
Accompagner le développement des communes de la Communauté de communes du pays de Saint-Aubin du Cormier pour maintenir leur dynamisme et garantir le maintien des identités et solidarités locales	13
Accompagner et conforter les signaux de développement enregistrés par les communes de Coglais Communauté	14
Conforter le développement d'Antrain Communauté en réduisant les disparités entre les communes	15
Encourager le développement équilibré de Louvigné Communauté dont le dynamisme démographique est encore fragile	16

TROISIEME PARTIE	
UNE OFFRE DE SERVICES COLLECTIFS ET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT A LA HAUTEUR DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ET DES BESOINS DES MENAGES	18
<hr/>	
Développer une offre commerciale, d'équipements et de services collectifs répondant aux nouvelles attentes de la population et aux exigences en matière de cohésion territoriale	18
Renforcer le maillage territorial pour accroître l'attractivité et la cohésion interne du Pays	18
QUATRIEME PARTIE	
UN ENVIRONNEMENT A PRESERVER ET VALORISER POUR EN FAIRE UN VERITABLE POINT D'APPUI AU PROJET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	20
<hr/>	
Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau	20
Limiter l'urbanisation dans les espaces sensibles au titre des risques d'inondation	20
Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables	20
Préserver les paysages pour sauvegarder l'identité et l'attractivité du pays	21
Améliorer la gestion des déchets	21
Elaborer une stratégie en faveur des énergies renouvelables	21
<u>Périmètre et localisation du SCoT du Pays de Fougères</u>	23

INTRODUCTION

Résolument breton mais à la charnière entre des espaces à forte identité, le pays de Fougères témoigne d'une histoire riche, partagée entre traditions agricole et industrielle. Marqué par un attachement solide au milieu rural, il tire également sa force de sa ville-centre, Fougères. Le double ancrage, rural et urbain, porte l'histoire et l'avenir de ce territoire commun.

Confronté durant les deux dernières décennies à une stagnation démographique et à une évolution forte de la structure de l'emploi, le pays doit désormais se mettre en capacité d'accompagner les mutations qui modifient d'ores et déjà son équilibre. Eu égard aux dynamiques constatées sur les territoires proches ou voisins d'une part (l'expansion de l'agglomération rennais, le développement des pays de Vitré ou de Brocéliande), sur son propre territoire d'autre part (accroissement des disparités territoriales, urbanisation forte du sud du pays), le syndicat mixte du SCOT a souhaité approfondir et décliner à l'échelle du pays la charte de développement durable adoptée en 2000. Pour prendre en main son développement et lui donner un nouveau souffle, le pays de Fougères s'est fixé, au travers de l'élaboration d'un Livre Blanc, une ambition de développement organisée autour de trois grands enjeux :

- Rendre le territoire plus attractif et plus solidaire.
- Elaborer une stratégie commune pour le développement économique du pays.
- Préserver, améliorer et valoriser l'environnement pour en faire un véritable point d'appui au projet de développement du territoire.

Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT, l'objectif poursuivi est de préciser la vocation du pays de Fougères en s'appuyant sur des choix d'aménagement et de développement permettant l'équilibre entre l'affirmation de la place du pays dans son environnement, la prise en compte des dynamiques locales et le respect des projets de développement exprimés à l'échelle des communautés de communes.

Trois points forts se dégagent du modèle de développement décliné au travers du Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Fougères :

- *Permettre à l'agglomération de Fougères¹ de jouer pleinement son rôle de pôle d'équilibre vis-à-vis de Rennes en y renforçant les fonctions résidentielles dans une logique de réinvestissement urbain d'une part (habitat, commerce, services, qualité urbaine, etc.), les fonctions économiques dans une logique de complémentarité vis-à-vis du pôle rennais d'autre part.*
- *Préparer le territoire à accueillir une part importante de la croissance démographique attendue en Ille-et-Vilaine en structurant le développement autour des chefs lieu de canton, véritables pôles structurant les bassins de vie locaux.*
- *Maîtriser et accompagner le développement urbain des communes pour en préserver l'identité et renforcer la qualité de vie.*

¹ Le terme « d'agglomération de Fougères » recouvre l'ensemble des communes constitué par la ville-centre, Fougères, et les communes situées sur sa première couronne.

PREMIERE PARTIE

L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques

Le développement du territoire du pays de Fougères ne saurait reposer uniquement sur son dynamisme résidentiel et sa politique de préservation des atouts environnementaux et paysagers. Marqué par un ancrage rural dont le maillage de villages constitue le véritable ciment, le pays de Fougères se caractérise également par une tradition industrielle qui marque la structure de l'emploi. La question est de savoir comment maintenir à l'échelle du pays un équilibre entre population et emplois afin d'assurer le maintien des fonctions économiques qui fondent en partie l'identité du territoire. Le SCOT participe au développement économique du pays de Fougères en :

- réaffirmant la nécessité de mieux préparer le territoire à l'accueil d'activités, notamment en organisant et en hiérarchisant davantage l'offre en foncier économique,
- considérant l'activité agricole comme une activité économique à part entière nécessitant de lui donner tous les moyens de se structurer, d'assurer sa mutation et de se développer,
- considérant le tourisme comme l'un des axes majeurs porteurs de développement (à favoriser

notamment en développant les capacités d'accueil en hôtellerie).

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS LE CADRE D'UN RESEAU STRUCTURE ET HIERARCHISE DE PARCS D'ACTIVITES

Il s'agit pour le pays de Fougères de se préparer à offrir à chaque type d'entreprises des solutions d'accueil adaptées à ses besoins. Pour ce faire, l'enjeu est de définir un maillage communautaire entre les zones de proximité, les zones communautaires et les zones de pays afin de structurer, d'anticiper et de dynamiser le territoire. Il s'agira d'organiser et de maîtriser le développement de ces zones afin d'en limiter l'impact sur le territoire et d'en optimiser les investissements.

Les zones d'activités sont nombreuses sur le pays mais leur surface moyenne est faible. Par ailleurs, les structures de développement économique ne sont pas en mesure de répondre à des projets d'envergure. La hiérarchisation et la spécialisation des zones d'activités pourraient ainsi suivre la logique suivante :

- des parcs d'activités ayant une orientation thématique préférentielle et des prestations innovantes en termes de gestion des déchets, de qualité environnementale, de production d'énergie,
- des zones d'activités alliant industries, services et commerces à l'échelle des communautés de communes,

- des zones équipées permettant d'accueillir des artisans.

Pour compléter les zones existantes, des zones d'activités d'intérêt de pays sont et seraient créées à proximité des échangeurs de l'A84. De manière générale, le développement d'une offre en matière de foncier et d'immobilier économique devra être conditionné à une série de critères qui seraient les suivants :

- des infrastructures de communication routière sans traversée urbaine,
- des infrastructures de communication numérique à très haut débit,
- une vocation dominante excluant les activités de proximité,
- Une qualité environnementale et un traitement particulier pour les établissements bordant l'A84.

Il s'agit également de maintenir les efforts afin de conforter le pôle santé animale en structuration sur le territoire de Fougères Communauté et qui se développe autour de la présence de l'AFSSA et de l'installation prochaine du laboratoire départemental de recherche vétérinaire.

RENFORCER L'AGGLOMERATION FOUGERAISE EN Y DEVELOPPANT UNE OFFRE POUR L'ACCUEIL DE FONCTIONS ECONOMIQUES SUPERIEURES COMPLEMENTAIRE A L'AGGLOMERATION RENNAISE

MAINTENIR UN LIEN FORT ENTRE L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES INDUSTRIES AGRO-ALIMENTAIRES ET SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES DES AGRICULTEURS

Le rôle du SCOT est de réaffirmer que les territoires agricoles sont porteurs d'identité et font partie du patrimoine économique et paysager du pays de Fougères. A ce titre le maintien et la diversification des activités des agriculteurs est un enjeu majeur pour le développement du pays.

Malgré un potentiel agronomique reconnu et la présence d'un secteur agroalimentaire conséquent et performant, la valorisation des produits est encore actuellement trop faible. Pour favoriser le développement des filières agro-alimentaires, tout projet de développement de la valeur ajoutée doit être soutenu et accompagné, si ce n'est suscité.

Pour aller plus loin, le SCOT affirme les objectifs opérationnels suivants :

- Protéger les terres agricoles et les sites de productions agricoles en particulier d'élevage par la « règle de réciprocité ».
- promouvoir le pays de Fougères en tant que "berceau" de la production laitière, puisqu'il est l'un des meilleurs bassins laitiers français,

- développer et soutenir la filière viande,
- relever le défi de la valeur ajoutée par la certification, aller plus loin dans la transformation, soutenir l'adaptation des grandes filières, etc.,
- encourager des filières locales, par l'implantation d'infrastructures (comme l'abattoir de canards sur le parc d'activités de l'Aumallerie),
- accompagner techniquement mais surtout économiquement les agriculteurs et les entreprises agroalimentaires en créant des parcs d'activités thématiques.

Afin de conforter le potentiel et la vocation agricoles du pays de Fougères, la filière toute entière devra, aux côtés des collectivités territoriales, interpeller les autres échelles institutionnelles et les partenaires socio-économiques aux niveaux départemental et régional pour encourager la diversification des activités, là où elle est possible et rentable économiquement : développer les filières énergétiques et l'agritourisme en profitant de la situation géographique du pays, maintenir un équilibre entre cultures et élevage, etc.

L'ensemble de ces efforts devra être conforté par la mise en place d'une communication globale, politique et institutionnelle. L'objectif visé est la valorisation de l'ensemble de la filière, et par la même occasion du territoire.

DEUXIEME PARTIE

Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durables

ORGANISER L'ACCUEIL D'UNE PART DE LA CROISSANCE DES MENAGES ATTENDUE EN ILLE-ET-VILAINE

Si les tendances démographiques de la période récente se maintiennent, la population bretonne continuera de croître durant les prochaines années, mais à un rythme ralenti. En 2015, la Bretagne pourrait compter jusqu'à 240 000 ménages de plus qu'en 1999. Avec 80 000 ménages supplémentaires, c'est l'Ille-et-Vilaine qui concentrerait la plus grande part de cet accroissement.

Toujours en retrait par rapport aux territoires voisins, le pays de Fougères semble amorcer un décollage démographique qui, s'il est maintenu, pourra lui permettre de s'inscrire durablement parmi les territoires bretons les plus dynamiques. Sous l'effet d'une amélioration du solde naturel, d'un renforcement du rythme de la construction neuve et de la proximité de l'agglomération rennaise, les communes du périmètre SCOT connaissent un développement résidentiel récent qui vient contredire les prévisions démographiques réalisées à partir des tendances observées dans les années 1990. Les premiers résultats du

recensement rénové de l'INSEE réalisé en 2004 et complété en 2005 (ainsi que les estimations communales récentes) laissent apparaître un fort rebond. Les progressions de la population sur l'échantillon des 22 communes enquêtées (représentant le quart de la population du pays de Fougères) sont non seulement très positives mais également supérieures à celles de la région.

Le SCOT prend en compte ces évolutions récentes et affiche un scénario volontariste d'accueil de la population. Cette priorité est d'autant plus affirmée que le développement économique du Pays devrait accroître cette tendance.

Le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire permettront d'accueillir **19 000 habitants supplémentaires** à l'horizon 2015.

Le scénario d'évolution de la population retenu prévoit le doublement de la croissance annuelle de la population par rapport à la période récente (2000-2005). Selon la prise en compte ou non de la diminution de la taille des ménages, le territoire du SCOT du pays de Fougères doit ainsi se préparer à horizon 2015 à accueillir chaque année entre 750 et 810 nouveaux ménages. Pour ce faire les communes du pays de Fougères souhaitent mettre en avant leurs atouts résidentiels pour poursuivre, voire renforcer pour certaines d'entre elles, leurs efforts de production de logements neufs et de remise sur le marché de logements vacants et/ou obsolètes. Le SCOT accompagne cette ambition en rappelant la nécessité, pour accompagner et entretenir le développement résidentiel souhaité par les élus, de

développer une gamme de logements qualitativement et quantitativement compatibles avec les attentes et les contraintes des ménages (niveau de revenu, taille du foyer, lieu de travail, etc.).

Le but est en outre de rechercher des formes urbaines innovantes permettant de lutter contre les processus d'étalement urbain et de consommation d'espace.

PROMOUVOIR UNE ORGANISATION TERRITORIALE QUI PERMETTE DE CONCILIER IDENTITE, ATTRACTIVITE, SOLIDARITE ET DURABILITE

Les cinq fondements du PADD qui guident le développement du territoire :

- 1) **Concilier fonction résidentielle et fonction économique** : favoriser le développement économique pour éviter de faire du pays un territoire « dortoir » dépendant des territoires extérieurs en termes d'emplois mais aussi de consommation de biens et de loisirs.
- 2) **Concilier identité et attractivité** : accompagner le décollage démographique amorcé sur certaines communes tout en préservant l'identité des bourgs et des hameaux (qualité de vie et qualité architecturale) ; prendre appui sur les chefs lieu de canton afin d'y développer les services et les équipements nécessaires pour répondre aux besoins futurs des ménages à l'échelle des bassins de vie locaux.
- 3) **Concilier solidarité et attractivité** : permettre le développement harmonieux de l'ensemble du

territoire en favorisant le développement des secteurs géographiques qui semblent à l'écart des dynamiques actuelles de croissance, en améliorant l'offre de logements pour permettre des parcours résidentiels à l'intérieur du pays d'une part, et maintenir une certaine mixité sociale et intergénérationnelle d'autre part.

4) **Concilier développement et durabilité :**

encadrer le développement de l'urbanisation pour accompagner les évolutions démographiques et les rendre compatibles avec le maintien des équilibres environnementaux (qualité paysagère, patrimoine bâti, qualité de la ressource en eau) et sociaux (mixité sociale et intergénérationnelle, qualité de l'offre en équipements et services publics).

5) **Concilier ruralité et urbanité :** favoriser le développement démographique de l'ensemble des communes du pays en favorisant l'émergence et le maintien de centralités de bassins de vie urbains et ruraux tout en assurant la pérennité des exploitations agricoles.

Par conséquent, le SCOT fait valoir une organisation spatiale garante des grands équilibres et moteur de développement.

La structuration du territoire doit permettre de remplir cinq objectifs :

1. renforcer le positionnement de l'agglomération fougèraise pour en faire le cœur du territoire et un réel pôle d'équilibre avec Rennes,
2. accompagner et mieux maîtriser le développement des communes de la

Communauté de communes du pays de Saint-Aubin du Cormier,

3. conforter les signaux de développement enregistrés par les communes de Coglais Communauté,
4. conforter le développement d'Antrain Communauté en réduisant les disparités entre les communes,
5. encourager le développement équilibré de Louvigné Communauté dont le dynamisme démographique est encore fragile.

Pour se préparer à relever ces défis, le territoire de Fougères entend promouvoir un modèle de développement qui **conforte le développement des cœurs de bassin de vie que sont les chefs lieu de canton.**

Le SCOT fait valoir des objectifs ambitieux et partagés à l'échelle du Pays. Toutefois, il propose de mobiliser des leviers et de favoriser des intensités d'urbanisation différenciées selon les territoires pour prendre en compte l'histoire, l'identité et les projets de chacun et adapter les choix d'aménagement aux réalités locales.

PERMETTRE A L'AGGLOMERATION FOUGERAISE DE JOUER PLEINEMENT SON ROLE DE CŒUR DE PAYS, D'UNE PART, ET DE POLE D'EQUILIBRE VIS-A-VIS DE RENNES, D'AUTRE PART

Le fonctionnement et l'attractivité du pays de Fougères reposent en partie sur la capacité de l'agglomération fougeraise à jouer son rôle de pôle d'emplois, de services et d'équipements et à maintenir une offre résidentielle complète et de qualité. Le principal défi à relever est de conforter son positionnement à l'échelle du pays par un effort d'adaptation de l'offre d'équipements et de services à l'évolution des attentes :

- des habitants de Fougères Communauté,
- des habitants du reste du pays,
- des habitants du Sud Manche et de la Mayenne ayant régulièrement recours à l'offre fougeraise (notamment de services et commerces).

L'objectif est de limiter la dépendance du pays de Fougères en termes d'emplois et de consommation de biens et de services vis-à-vis de Rennes et de renforcer son rayonnement au-delà des frontières du pays (vers des communes de la Mayenne et de la Manche). Inscrire durablement l'agglomération fougeraise dans une logique de développement (démographique, résidentiel, économique, etc.) permettra incontestablement de « tirer » le développement de l'ensemble du pays en renforçant la manière dont les grands équipements et les services structurants localisés sur

l'agglomération fougeraise irriguent et diffusent sur l'ensemble du territoire. Relever ces défis implique de travailler à la fois :

- sur l'amélioration de l'offre résidentielle à l'échelle de la Communauté de Communes notamment au travers d'une politique ambitieuse de reconquête urbaine du centre-ville,
- sur le renforcement de l'offre et du maillage des services et équipements structurants,
- sur l'amélioration de la mobilité depuis et vers Fougères afin de rendre cette offre accessible depuis l'ensemble du territoire du pays.

Plus concrètement ces objectifs se déclinent en plusieurs principes d'aménagement retenus pour Fougères Communauté :

- accroître et diversifier l'offre résidentielle pour accueillir annuellement environ 300 nouveaux ménages,
- renforcer son attractivité et son positionnement résidentiel en privilégiant l'accueil de nouveaux ménages sur le tissu urbain déjà constitué au travers d'une politique ambitieuse en faveur du renouvellement et de la recomposition du parc de logements sur l'agglomération fougeraise,
- améliorer la qualité résidentielle de l'agglomération en y privilégiant la construction de maisons groupées et de petits immeubles proches des services et des commerces, bien desservis par les transports publics,
- organiser à l'échelle de Fougères Communauté les parcours résidentiels de manière à y permettre le maintien d'un équilibre

intergénérationnel et d'une mixité sociale : diversifier l'offre de logements locatifs ou en accession « abordable » afin de répondre à la demande des ménages aux revenus faibles et moyens,

- y localiser les équipements et services collectifs structurants et proposer une offre qui réponde aux besoins de l'ensemble des habitants du pays,
- mieux relier d'une part le pôle fougerais aux autres territoires constitutifs du Pays en développant un service de transports multimodal performant,
- améliorer l'accessibilité de l'agglomération fougeraise en transports collectifs en renforçant les liaisons vers Rennes et vers les gares TGV de Vitré/Laval,
- optimiser le système de transport collectif de l'agglomération fougeraise sur un territoire pertinent,
- maîtriser l'urbanisation dans les communes de la couronne de Fougères et optimiser le système de transport collectif de l'agglomération fougeraise,
- privilégier les outils d'aménagement public pour l'ouverture à l'urbanisation de zones importantes et développer une politique foncière permettant de réaliser les réserves suffisantes.

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-AUBIN DU CORMIER POUR MAINTENIR LEUR DYNAMISME ET GARANTIR LE MAINTIEN DES IDENTITES ET SOLIDARITES LOCALES

La communauté du pays de Saint-Aubin du Cormier, située au sud du pays de Fougères, a bénéficié très tôt de sa proximité géographique de l'agglomération rennaise. L'ouverture de l'A84 (autoroute des estuaires) véritable trait d'union entre le pays de Fougères, jusque là exempt d'infrastructures de transport rapide (rail, autoroute), et le pays de Rennes, a modifié en profondeur les temps de trajet depuis et vers Rennes et est venu renforcer le développement résidentiel de la Communauté de Communes de Saint-Aubin.

Ce développement n'a pas touché le territoire de la communauté de communes de façon homogène. Il a d'abord profité aux communes proches de Saint-Aubin-du-Cormier. Le développement rapide et assez récent de ces communes a entraîné deux risques majeurs de déséquilibre. L'une des premières conséquences de ce dynamisme est la demande en services qu'il a générée. La forte augmentation des besoins, si elle se fait ressentir dans l'ensemble des communes, concerne particulièrement Saint-Aubin-du-Cormier, qui, dans sa position de ville centre, doit se préparer à développer une offre de services suffisante pour

répondre aux besoins du nombre croissant de ménages.

Parmi les autres risques induits par un développement rapide de l'habitat, l'affaiblissement de la qualité et de l'identité des bourgs préoccupe une partie importante des élus locaux. Le SCOT affiche l'ambition de maîtriser l'étalement urbain des communes en poursuivant les efforts de densification raisonnée des nouveaux quartiers.

Ainsi, le SCOT pose les principes qui doivent permettre d'encadrer et d'accompagner le développement actuel et à venir du bassin de vie de Saint-Aubin :

- accueillir annuellement environ 200 nouveaux ménages,
- organiser l'accueil de nouveaux ménages en priorité dans les communes disposant de capacités d'accueil situées à proximité des cœurs de villages et permettant une densification raisonnée des formes urbaines sur les territoires qui s'y prêtent,
- favoriser la compacité des nouvelles constructions en privilégiant l'implantation de petits collectifs et de logements intermédiaires sur les centres bourgs et en particulier sur Saint Aubin du Cormier et Livré sur Changeon,
- maîtriser le développement de l'habitat diffus et dispersé pour l'urbanisation en extension de bourg,

- mieux insérer les nouveaux logements dans le paysage et éviter les ruptures avec le tissu urbain existant en instaurant une charte avec les promoteurs qui définisse des règles communes de respect de l'environnement et des paysages (urbains et naturels),
- initier une réflexion sur les actions à mener pour valoriser les entrées de bourg,
- diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux attentes des habitants et aux exigences de mixité sociale et favoriser les parcours résidentiels des ménages (davantage de locatif, de logement social, de résidences pour les personnes âgées),
- dans les hameaux, limiter l'urbanisation nouvelle aux constructions dans les dents creuses,
- organiser le rattrapage en services (y compris l'offre commerciale) et équipements pour répondre à l'accroissement rapide des besoins en s'appuyant sur le chef lieu de canton,
- privilégier les outils d'aménagement public pour l'ouverture à l'urbanisation de surfaces importantes et prévoir une politique de mobilisation et d'anticipation foncière.

ACCOMPAGNER ET CONFORTER LES SIGNAUX DE DEVELOPPEMENT ENREGISTRES PAR LES COMMUNES DE COGLAIS COMMUNAUTE

Les communes de Coglais Communauté semblent avoir enregistré depuis la fin des années 90 un rebond démographique (croissance annuelle de +1,1% entre 1999 et 2005 contre -0,2% sur la période intercensitaire précédente). Certaines communes, bien situées par rapport aux échangeurs routiers ou à Fougères, ont connu un décollage de la production neuve de logements qui date de la fin des années 90. C'est le cas par exemple de Saint-Brice qui attire les lotisseurs et aménageurs privés.

L'enjeu principal pour les communes de Coglais Communauté est d'entretenir et d'accompagner ce dynamisme démographique qui ne profite pas encore à l'ensemble des communes.

Leur attractivité résidentielle est encore très liée :

- à leur capacité à répondre à la demande quantitative des ménages : le dynamisme récent s'est traduit par une intense activité du marché immobilier et par de nombreux projets de lotissements dont la commercialisation se fait parfois à un rythme très élevé. Certaines communes n'étaient pas préparées à ce développement et souffrent d'un manque d'offre pour répondre aux besoins en logements ;
- à leur capacité à offrir une gamme de logements diversifiée et accessible : les nouveaux ménages sont en grande partie de jeunes ménages double-actifs avec enfants, souvent primo accédants.

L'enjeu est de maîtriser les prix du foncier et diversifier l'offre afin de fluidifier le marché et rendre plus aisés les parcours résidentiels (maintenir une offre locative, développer une offre spécifique pour personnes âgées, continuer les efforts de réhabilitation des logements anciens parfois devenus obsolètes) ;

- à leur capacité à préserver leur identité et la qualité de leur cadre de vie ;
- à la capacité du territoire à se constituer en véritable bassin de vie, offrant une gamme de services de proximité à la hauteur des besoins des ménages.

A Coglais Communauté, il s'agit en priorité de :

- accueillir annuellement entre 120 et 130 nouveaux ménages,
- réduire les disparités entre les dynamiques de développement des communes,
- préserver le caractère rural des communes en maîtrisant le développement urbain,
- maintenir les efforts en faveur de la revitalisation des centres bourgs qui s'appuie sur des opérations de renouvellement du parc devenu obsolète et le développement d'une offre locative nécessaire au maintien de l'équilibre social des communes (l'objectif est d'attirer de nouvelles populations et de faciliter la mobilité résidentielle sur la communauté de communes),
- favoriser le développement de formes urbaines rompant avec le modèle pavillonnaire en privilégiant l'implantation de petits collectifs sur les centres bourgs et en particulier sur Saint Brice,
- poursuivre les politiques d'acquisition foncière en vue d'une meilleure maîtrise du développement urbain des centres-bourgs,
- encourager l'élaboration des documents d'urbanisme, voire engager une réflexion sur les possibilités d'élaborer un document à l'échelle communautaire,
- développer l'offre locative sociale en logements groupés à destination des personnes âgées.

CONFORTER LE DEVELOPPEMENT D'ANTRAIN COMMUNAUTE EN REDUISANT LES DISPARITES ENTRE LES COMMUNES

Située au nord ouest du pays de Fougères, Antrain Communauté a enregistré un renforcement de l'attractivité de son territoire, marqué par le développement de la construction neuve (50 nouveaux logements produits en moyenne annuelle depuis le début des années 2000) et l'accueil de nouveaux ménages plutôt jeunes. Les ménages primo-accédants provenant de l'agglomération rennaise sont nombreux. Toutefois, cette demande concerne surtout les communes du sud du canton qui sont les plus accessibles depuis Rennes. Ainsi le développement démographique n'a pas été homogène sur l'ensemble du territoire et permet d'identifier aujourd'hui un certain nombre de défis à relever :

- la capacité du territoire à se constituer en véritable bassin de vie, offrant une gamme de services de proximité à la hauteur des besoins des ménages,
- la capacité des acteurs publics à produire une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de ménages poursuivant des parcours résidentiels très différenciés (personnes âgées, jeunes ménages avec enfants dont au moins un actif travaille sur le pôle rennais, etc.),

- la capacité des acteurs publics à poursuivre et intensifier les efforts en faveur du réinvestissement du patrimoine bâti en cœur de bourg et dans certains hameaux.

A Antrain Communauté, il s'agit en priorité de :

- accueillir annuellement entre 80 et 90 nouveaux ménages,
- réduire les disparités entre les dynamiques de développement des communes,
- préserver le caractère rural des communes en maîtrisant le développement urbain : privilégier la rénovation du parc ancien et dégradé notamment à Antrain où les besoins sont encore importants, identifier précisément les conditions dans lesquelles des constructions neuves seront possibles dans les dents creuses,
- développer une offre locative pour attirer des jeunes ménages et pour répondre aux besoins des personnes âgées,
- réaffirmer le principe du développement de l'habitat en continuité des bourgs existants,
- privilégier les efforts de revitalisation de certains bourgs et hameaux pour leur permettre de continuer à jouer leur rôle de centralité locale,

- mettre en place une politique d'acquisition foncière sur les communes qui souhaitent pouvoir mieux maîtriser l'aménagement de leur territoire et éviter les blocages liés aux phénomènes de rétention foncière et de hausse des prix par anticipation,
- encourager la généralisation des documents d'urbanisme.

ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE LOUVIGNE COMMUNAUTE DONT LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE EST ENCORE FRAGILE

Bien que désormais positif (+0,12% entre 2000 et 2005), le taux de croissance annuel moyen enregistré par les communes de Louvigné Communauté reste encore fragile. Ce territoire semble rester à l'écart des dynamiques de croissance qui traversent le pays.

L'enjeu pour ce secteur est d'encourager le développement équilibré des communes en visant un taux de croissance moyen supérieur aux tendances passées (+1,5 % par an). Le SCOT affirme le principe de maintien des équilibres entre, d'une part les communes situées à l'ouest et bénéficiant d'une bonne accessibilité grâce à la proximité de l'A84, d'autre part les communes situées à l'est (dont le chef lieu de canton) qui ne jouissent pas des mêmes dynamiques de développement.

Le développement équilibré du territoire de Louvigné Communauté devra passer par la mise en œuvre d'actions concrètes en faveur de son désenclavement :

- l'amélioration du réseau routier et notamment de la RD15, de la RD177 et de la RD798,
- le développement de l'accessibilité en transports collectifs du territoire depuis et vers Fougères.

En ce qui concerne le développement urbain de Louvigné Communauté, il s'agit en priorité de :

- accueillir annuellement environ 60 nouveaux ménages,
- privilégier l'urbanisation autour des bourgs,
- limiter l'urbanisation des hameaux et privilégier les constructions dans les dents creuses,
- favoriser la prise en compte des paysages naturels et architecturaux en fixant des principes pour la réalisation de constructions nouvelles,
- s'appuyer sur les outils de maîtrise foncière et d'aménagement pour développer, à proximité des bourgs, des projets d'accueil de l'habitat de qualité et répondant aux besoins des ménages et notamment des jeunes,
- accompagner les évolutions et le vieillissement de la population en place en cherchant à développer des produits habitat adaptés aux besoins des ménages en terme de taille, d'accessibilité et de coût, et en maintenant une offre locative privée et sociale de qualité,
- maintenir les efforts en faveur du renouvellement du parc ancien et obsolète,
- mettre en place une politique d'acquisition foncière sur les communes qui souhaitent pouvoir mieux maîtriser l'aménagement de leur territoire,
- encourager la généralisation des documents d'urbanisme.

- 

Encourager le développement de certains territoires dont le dynamisme démographique reste fragile – Assurer le maintien des services de proximité pour favoriser le maintien des populations sur place et accueillir de nouveaux ménages – Prendre appui sur les chefs lieu de canton pour structurer le territoire.

- 

Accompagner et maîtriser le développement des secteurs dynamiques – Renforcer l'offre d'équipements et services en s'appuyant d'une part sur les bourgs-centre en ce qui concerne l'offre de proximité d'autre part sur le développement des chefs lieu de canton en ce qui concerne les services d'échelle de bassin de vie.

- 

Conforter le rôle de l'agglomération fougèraise en organisant un développement équilibré des communes périphériques d'une part, de la ville centre d'autre part.

- 

Pôle urbain majeur dont l'offre de services est à conforter pour jouer pleinement son rôle de ville centre et accroître son rayonnement

- 

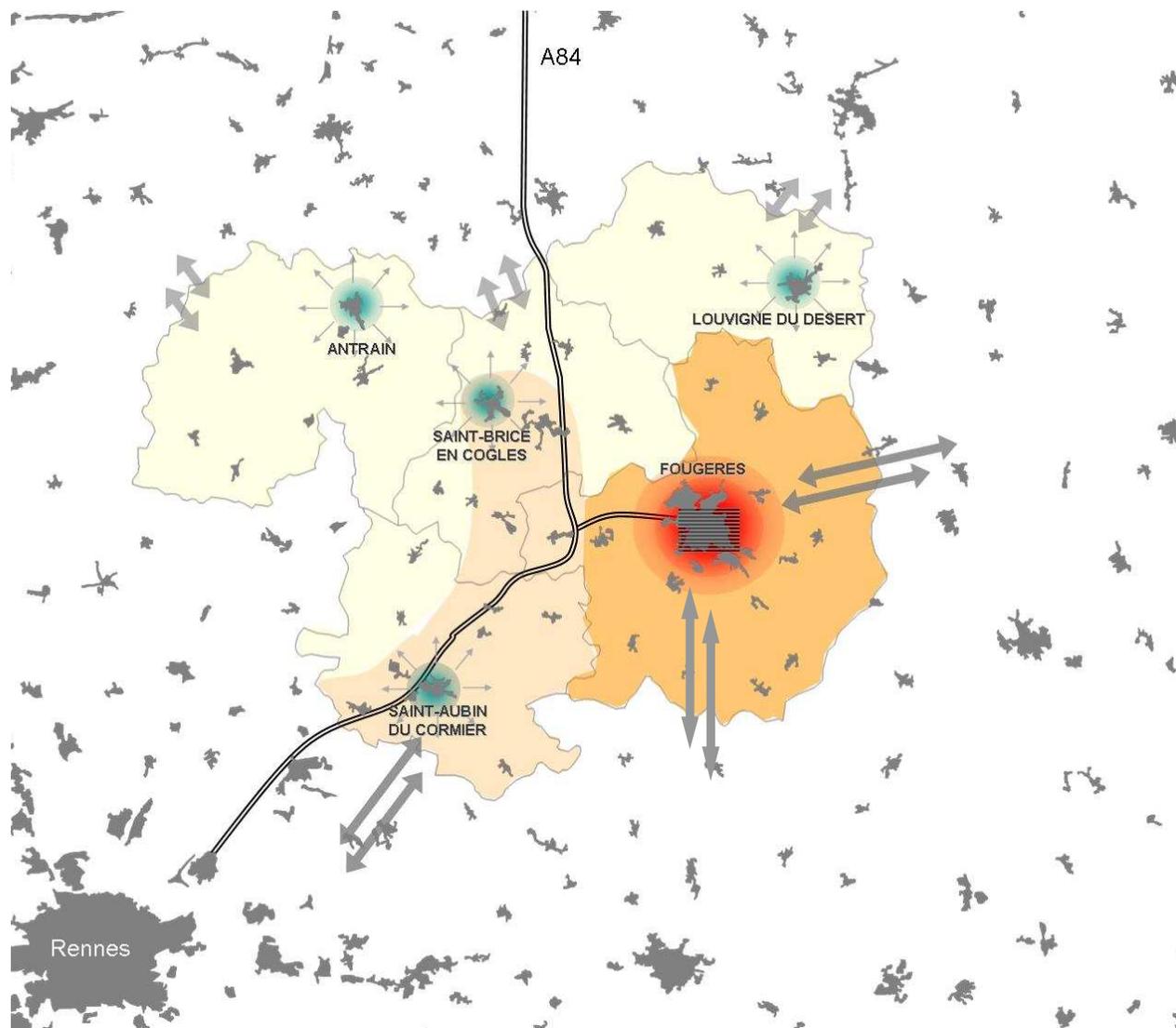
Pôle de bassin de vie dont le développement et la structuration doit se faire autour du développement d'une offre de services diversifiée et de qualité (commerces, services de proximité, petite enfance, loisirs, santé, etc.)

- 

Site prioritaire pour l'élaboration de stratégies de réinvestissement urbain (habitat, cadre de vie, commerces, etc.)

- 

Développer les échanges depuis et vers les territoires voisins pour conforter le rôle de Fougères au sein d'un bassin de vie dépassant les frontières du pays



TROISIEME PARTIE

Une offre de services collectifs et des infrastructures de transport à la hauteur des enjeux de développement et des besoins des ménages

Un des déterminants majeurs du développement résidentiel du pays de Fougères et de la maîtrise de son impact sur le fonctionnement du territoire est celui de l'amélioration de l'offre de services collectifs (équipements, services publics, commerces, transports collectifs, etc.).

DEVELOPPER UNE OFFRE COMMERCIALE, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES COLLECTIFS REpondant AUX NOUVELLES ATTENTES DE LA POPULATION ET AUX EXIGENCES EN MATIERE DE COHESION TERRITORIALE

Le niveau et la localisation des équipements et des services collectifs doivent être définis et organisés en respectant les principes suivants :

- Maintenir une offre de services de proximité pour accompagner le développement résidentiel des communes et permettre le maintien de la population sur certains territoires moins dynamiques. Il s'agira de :

- renforcer l'offre d'équipements et de services de proximité (notamment en matière de commerces et de petite enfance) en priorité dans les communes ayant connu un rythme soutenu d'accueil de populations nouvelles et se préparant à une prolongation de ces tendances,
 - maintenir la densité de l'offre de soins sur l'ensemble du pays et en particulier dans les communes du nord du territoire,
 - développer une offre de services favorisant le maintien à domicile des personnes âgées en la coordonnant avec les programmes de logements spécifiques en projet dans les communes,
 - maintenir les commerces de proximité en réfléchissant à l'implantation de commerces multiservices (proposant par exemple des biens alimentaires, non alimentaires, des services bancaires et postaux, etc.).
- Renforcer l'offre commerciale, d'équipements et de services collectifs structurants dans les chefs lieu de canton en privilégiant l'approche communautaire :
- structurer et améliorer l'offre commerciale en privilégiant le renforcement des fonctions commerciales des chefs lieu de canton et en pérennisant le rayonnement commercial du centre historique de Fougères, en maîtrisant le développement de zones commerciales à l'extérieur de l'agglomération et en diversifiant les types d'enseignes qui s'y implantent,
 - développer l'offre sportive, culturelle et de loisirs par la création de grands équipements manquants à l'échelle du pays, comme les

piscines ou la médiathèque, en les inscrivant dans un projet d'ensemble. L'accessibilité territoriale de ces équipements devra être prise en compte,

- maintenir les équilibres entre l'agglomération fougèraise et le reste du territoire en s'appuyant sur l'élaboration d'un schéma de services et d'équipements et d'un schéma d'équipement commercial concertés à l'échelle du pays et qui prendra appui sur les chefs lieu de canton.

RENFORCER LE MAILLAGE TERRITORIAL POUR ACCROITRE L'ATTRACTIVITE ET LA COHESION INTERNE DU PAYS

L'usage de la voiture domine les modes de déplacement sur le pays de Fougères. La bonne qualité du réseau routier contribue à cet état de fait. La réalisation de l'A84 a permis d'irriguer une bonne partie du territoire. Certains secteurs, en particulier au nord-est du pays, restent toutefois mal reliés aux grands axes de communication et aux pôles structurants et risquent de se trouver en situation de « décrochage ». Par ailleurs, le désenclavement du pays amorcé par l'A84 ne prendra sa pleine mesure que par la montée en puissance d'un axe est-ouest au travers du passage à 2x2 voies du tronçon reliant Alençon à Dol via Antrain.

De leur côté, les transports collectifs ne sont pas assez attractifs (absence de mode lourd comme le rail, manque de souplesse, correspondances peu efficaces aussi bien sur le pays de Fougères qu'en

dehors) pour constituer une réelle alternative pour les personnes motorisées.

Dans ce cadre, le SCOT affiche l'objectif de renforcer le maillage territorial pour accroître l'attractivité et la cohésion interne du pays. Il sera assuré par le renforcement de l'offre de service en transport collectif, l'amélioration de certains axes routiers de transit et enfin par l'articulation des différents modes de déplacement aux différentes échelles du territoire et en lien avec les territoires limitrophes.

Cet objectif passera par une définition précise des besoins de déplacements actuels et futurs générés par les objectifs du SCOT.

QUATRIEME PARTIE

Un environnement à préserver et valoriser pour en faire un véritable point d'appui au projet de développement du territoire

Vallonné, vert et bocager, le pays de Fougères se distingue par son caractère authentique et préservé et recèle un patrimoine bâti exceptionnellement riche, légué par une longue tradition d'architecture rurale et populaire marquée par l'usage du granit. Ces caractéristiques sont autant d'atouts pour asseoir le développement du pays de Fougères mais restent fragiles sur un territoire où la pression urbaine va croissante et où les impacts des activités humaines ne sont pas toujours bien maîtrisés. Le SCOT réaffirme la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau et du patrimoine paysager comme une des conditions du développement du territoire.

Mais il est nécessaire au préalable de compléter les connaissances environnementales à l'échelle du Pays de Fougères afin de rendre pertinentes les différentes analyses liées à l'écologie du territoire.

GARANTIR LA PERENNITE ET LA QUALITE DE LA RESSOURCE EN EAU

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, constitue l'objectif principal de la stratégie de protection de l'environnement.

A côté de programmes européens, nationaux et locaux (SAGE), plusieurs types d'actions devront être menés pour améliorer la qualité de l'eau et développer la ressource:

- De nouvelles pratiques pour le développement de nouvelles zones urbanisées : enrobé perméable, maintien ou mise en place de fossés et de noues... Ces pratiques imposent de nouveaux modes de gestion et doivent s'appuyer sur une entière adhésion de la population qui doit être actrice de la reconquête de la qualité de l'eau.
- La reconstruction de talus en lien avec une activité régulière d'entretien et de développement d'une filière bois énergie permettant de valoriser les coupes sur talus.
- 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.).
- L'évaluation des politiques mises en œuvre depuis de nombreuses années afin de les réorienter

si nécessaire dans le cadre d'un partenariat étroit avec les syndicats de production d'eau potable.

- L'utilisation des périmètres de protection des captages comme des outils non seulement de protection contre un incident mais également de gestion pérenne de la qualité de la ressource.
- L'élaboration d'une stratégie commune avec l'agglomération de Rennes pour garantir une gestion durable de la ressource.
- La promotion de l'économie de l'eau auprès des consommateurs.
- L'objectif poursuivi est celui de la sécurisation de l'approvisionnement en eau du territoire.

LIMITER L'URBANISATION DANS LES ESPACES SENSIBLES AU TITRE DES RISQUES D'INONDATION

Une partie des communes du territoire SCOT est soumise à un risque d'inondation. Le SCOT les prend en compte et limite strictement leur urbanisation.

PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Deux priorités se dégagent :

- Veiller à développer une gestion harmonieuse et partagée des espaces naturels, protégés ou pas, en définissant les conditions d'accessibilité, la

juxtaposition des usages, les modalités d'entretien et les mesures de protection.

- Veiller à l'équilibre de la forêt et mettre au point les modalités d'entretien et de gestion durable garantissant sa diversité biologique, sa productivité et sa capacité de régénération. Ainsi la promotion de la filière bois-énergie pourra accompagner les efforts pour valoriser la ressource forestière.

Le SCOT prend en compte ces enjeux et inscrit le principe de protection forte des espaces naturels majeurs.

PRESERVER LES PAYSAGES POUR SAUVEGARDER L'IDENTITE ET L'ATTRACTIVITE DU PAYS

Que ce soit en milieu rural ou urbain, le pays de Fougères présente un patrimoine bâti remarquable, témoin de l'histoire locale, qui contraste assez nettement avec les extensions urbaines récentes. De plus, le pays de Fougères se caractérise par la prédominance du bocage qui couvre une très large partie de la surface agricole du pays et confère une image forte à l'ensemble du pays. Ces haies et ces talus constituent des éléments essentiels du patrimoine fougérais mais aussi des facteurs importants de protection de l'environnement.

Le SCOT affirme la nécessité de mener une politique de préservation autour des éléments caractéristiques du paysage naturel et urbain du pays de Fougères. Il s'agira de :

- sauvegarder et améliorer les lignes paysagères fortes du territoire,

- travailler sur la qualité paysagère des entrées d'agglomération qui devront être aménagées pour donner une image forte et plaisante de la ville,
- soigner l'insertion paysagère des constructions nouvelles,
- en milieu rural, favoriser la « densification » des hameaux plutôt que leur extension,
- en milieu urbain, préserver d'importantes coupures entre les espaces urbanisés,
- valoriser le patrimoine bâti vecteur d'attractivité et d'identité en favorisant les opérations de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs,
- sauvegarder des cordons paysagers le long des autoroutes.

Afin de préserver la richesse et la diversité du bocage, les documents d'urbanisme comporteront des prescriptions en matière de préservation des paysages (par exemple haies, talus et ruisseaux). Les initiatives locales pour sensibiliser la population et les acteurs de l'aménagement aux problématiques liées à la préservation des paysages seront soutenues et accompagnées.

AMELIORER LA GESTION DES DECHETS

L'arrivée de nouveaux habitants sur le pays de Fougères incite le SCOT à affirmer le besoin d'optimiser l'élimination des déchets ménagers par une politique de développement du tri sélectif.

Cette réflexion devra être menée avec le Conseil Général en charge de l'élaboration et de la

conduite du Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés.

ELABORER UNE STRATEGIE EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES

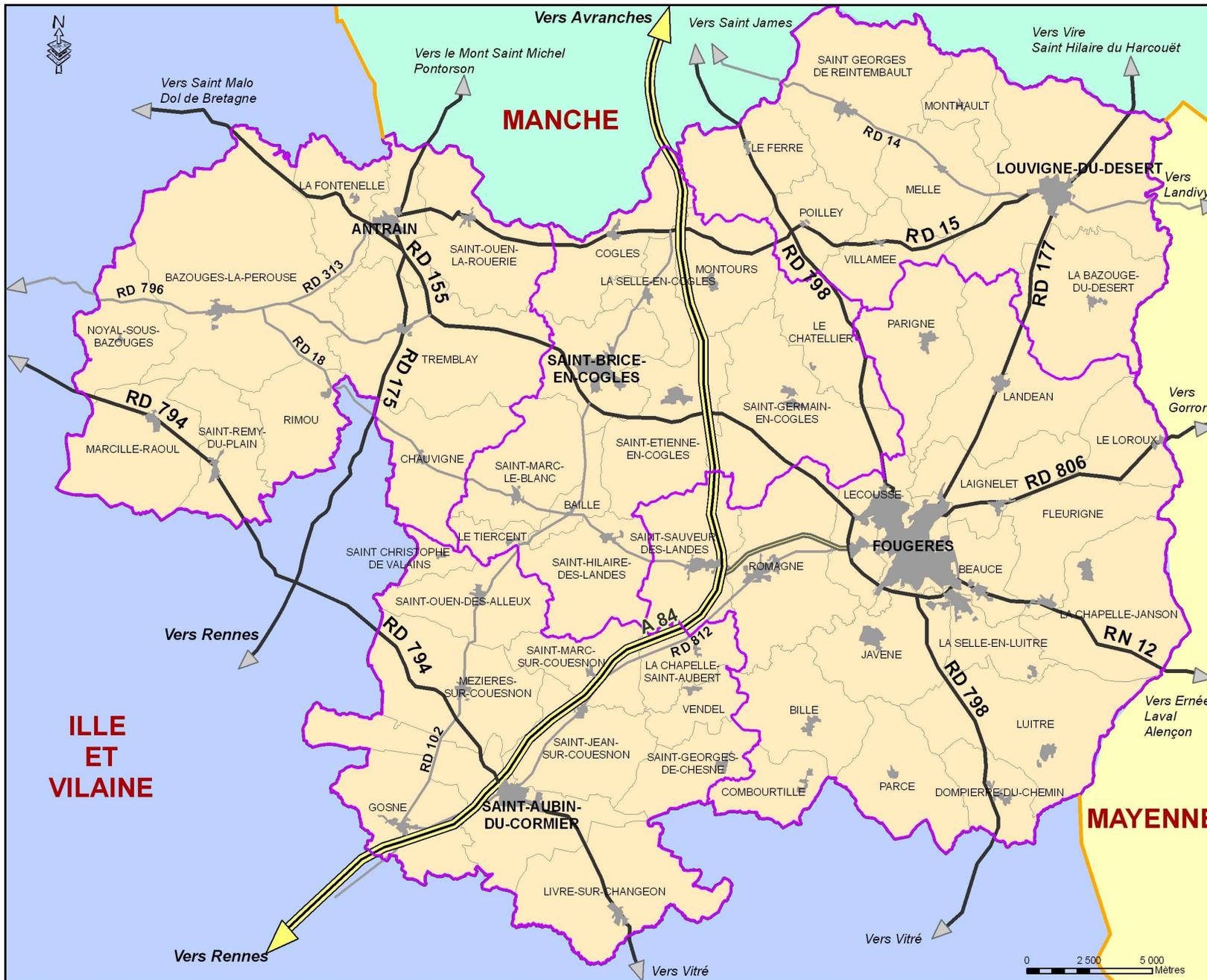
Le SCOT du pays de Fougères affiche l'ambition de faire émerger une excellence environnementale en favorisant le développement des énergies renouvelables et notamment éoliennes au travers de l'élaboration d'un schéma de développement de l'énergie éolienne à l'échelle du pays, mais également des économies d'énergie.



SCoT du Pays de Fougères

- Périmètre et localisation du SCoT du Pays de Fougères

Périmètre du SCOT du Pays de Fougères



Zones urbaines
 Périmètre du SCOT du Pays de Fougères

5 Communautés de communes constituées de 58 communes :

- Fougères communauté
- Louvigné 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 : 1/150 000 en impression A 3

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

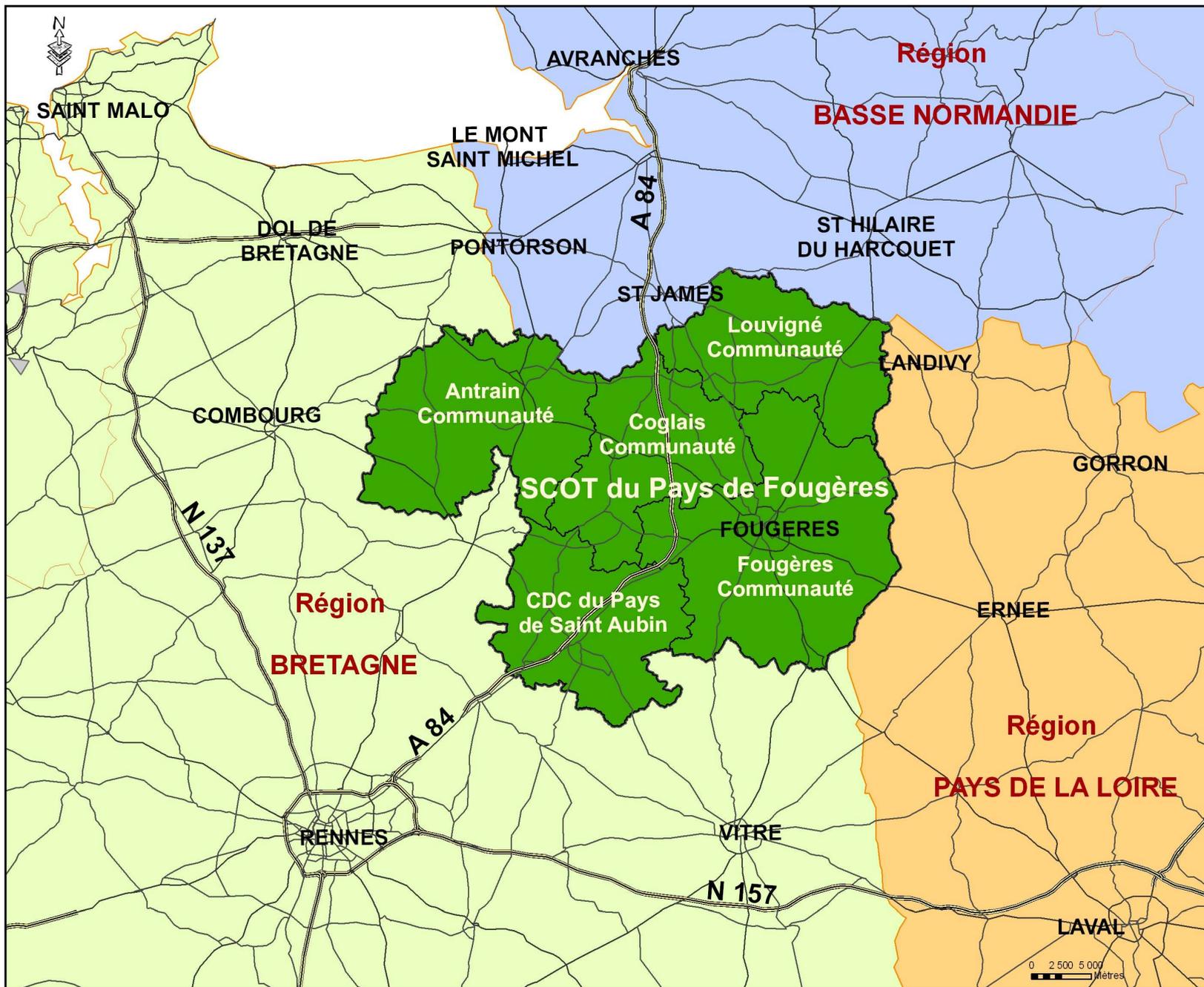


Périmètre du SCoT du Pays de Fougères

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
- Louvigné 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 : 1/150 000 en impression A 3

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

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