

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1. LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	6
1.1 Les lois cadres de la révision : La loi « Solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.....	6
1.2 Le respect des principes de développement durable.....	7
2. Compatibilité avec les documents supra-communaux	9
2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	9
2.2 Le programme local de l'habitat.....	10
2.3 Le SDAGE	10
2.4 Le SAGE Couesnon	10
1ERE PARTIE : DIAGNOSTIC URBAIN	13
1. Le positionnement géographique de la Ville de Fougères	15
1.1 Le contexte géographique.....	15
1.2 Situation administrative.....	15
2. Morphologie urbaine	16
2.1 Formation et histoire de la ville	16
2.2 Paysages urbains.....	23
2.3 La structure urbaine.....	23
2.4 Les tissus bâtis.....	26
3. Le diagnostic population/habitat	30
3.1 Evolution de la population et de la structure des ménages	30
3.2 L'habitat	36
3.3 Le contexte des marchés de l'immobilier.....	39
3.4 Les enjeux liés à l'habitat	44
4. Pratiques urbaines, pôles de vie et déplacements	47
4.1 Les équipements publics.....	48
4.2 Les équipements scolaires	50
4.3 Les équipements sportifs et de loisirs extérieurs	52
4.4 La place de l'automobile à Fougères	54
4.5 Le stationnement	64
4.6 Le stationnement résidentiel.....	68
4.7 Le transport public.....	70
4.8 Le réseau de modes doux.....	71
5. Les activités économiques	73
5.1 Le contexte départemental, intercommunal et communal	73
5.2 Le commerce : état des lieux	83
6. Les zones d'activités	89
6.1 Le boulevard de Groslay : préparer une requalification urbaine future	89
6.2 Maîtriser l'évolution de la zone d'activités de la Guénaudière	89

7. Les enjeux économiques	90
2^{EME} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	95
1. Le contexte géographique.....	97
1.1 La situation.....	97
1.2 Le contexte physique.....	97
1.3 Fougères et ses voisins	97
1.4 L'hydrologie.....	103
2. Les espaces naturels.....	104
2.1 Superficie et évolution des espaces naturels.....	104
2.2 La typologie des espaces naturels.....	107
3. Les paysages	110
3.1 Les unités paysagères	110
3.2 Les cônes de vues et éléments de repère dans le paysage.....	117
3.3 Les enjeux	121
3. Risques et nuisances.....	122
3.1 Les risques.....	122
3.2 Les nuisances.....	123
3^{EME} PARTIE : JUSTIFICATION DES OPTIONS RETENUES	125
1. Les enjeux	126
1.1 Assurer les besoins d'accueil résidentiel	127
1.2 La confortation du potentiel économique	128
1.3 La mobilité et les déplacements.....	128
1.4 La préservation du cadre de vie.....	129
2. Justification des options prises par le PADD.....	130
2.1 Thème 1 : l'économie.....	130
2.2 Thème 2 : une ville de proximité.....	131
2.3 Thème 3 : l'habitat	132
2.4 Thème 4 : le patrimoine bâti.....	133
2.5 Thème 5 : Les déplacements	135
2.5 Thème 6 : environnement et cadre de vie	136
2. Justification de la délimitation des différentes zones et des règles d'urbanisme applicables.....	137
3.1 La zone UC.....	137
3.2 La zone UD	140
3.3 La zone UE.....	142
3.4 La zone UO	144
3.5 La zone UG	146
3.6 La zone UA	148
3.7 La zone à urbaniser AU.....	150
3. Les orientations d'aménagement	157
4.1 Secteurs d'enjeux en extension urbaine :.....	157
4.2 Secteurs d'enjeux en renouvellement urbain	158
4.3 Secteurs d'enjeux d'aménagement d'espace publics	159

4EME PARTIE : INCIDENCE DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN	161
1. Incidence sur l'environnement.....	162
1.1 Incidences sur les zones naturelles revêtant une importance particulière	162
1.2 Incidences sur la ressource en eau	165
1.3 Incidence sur la gestion des risques et nuisances.....	167
1.4 Incidence sur l'émission de CO2.....	168
1.5 Incidence sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU.....	168
2. Incidences sur les paysages, le patrimoine bâti, archéologique	169
2.1 La prise en compte des vestiges archéologiques.....	169
2.2 Une meilleure préservation du patrimoine bâti.....	169
2.3 La prise en compte des paysages	169
5^{EME} PARTIE : MESURES COMPENSATOIRES PRISES POUR REDUIRE LES INCIDENCES DU PLU.....	171

PREAMBULE

1. LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1.1 Les lois cadres de la révision : La loi « Solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite « loi SRU » est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer... vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi comprend trois volets – **urbanisme, habitat et déplacements** – et a apporté de manière transversale de profondes réformes, notamment en ce qui concerne les documents d'urbanisme en adaptant les outils juridiques au nouveau contexte urbain.

Cette loi institue en lieu et place des Plans d'Occupation des sols (POS), les Plans locaux d'Urbanisme (PLU). La révision générale du POS de la Ville de FOUGERES et sa transformation en PLU, vise notamment à se conformer à cette loi.

En effet, les PLU sont des documents plus « performants » qui prennent mieux en compte les principes de développement durable et la protection des espaces naturels.

Ils sont composés des pièces suivantes :

- Un Rapport de présentation ;
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
- Ces orientations peuvent être complétées par des orientations d'aménagement pour les secteurs d'enjeux à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou aménager ;
- Le règlement qui fixe les règles d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols ;
- Les documents graphiques exprimant le classement en zones du territoire communal ;
- Des annexes.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 procède à des assouplissements. En matière de Plan Local d'Urbanisme, elle apporte certains ajustements dont, notamment, la modification de la portée juridique du PADD (le zonage et le règlement doivent être compatibles avec le PADD). Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectifs :

- 1°) de rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal ;
- 2°) de présenter les éléments de diagnostic (histoire, géographie, démographie et habitat, structure urbaine, déplacements, économie et agriculture. L'ensemble de ces éléments ont nourri les réflexions préalables à la détermination des objectifs d'aménagement et d'urbanisme généraux contenus dans le PADD ;
- 3°) de présenter l'état initial du site et de l'environnement ;
- 4) d'expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire ;
- 5°) d'expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

1.2 Le respect des principes de développement durable

Après l'intervention d'un premier projet de loi de programme adopté en conseil des ministres le 11 juin 2008 et voté en première lecture à l'Assemblée nationale, puis de la loi de finances pour 2009, la loi d'engagement national pour l'environnement constitue le troisième pilier de la mise en œuvre législative du «Grenelle de l'environnement». Cette loi offre de nouveaux outils juridiques et techniques pour renforcer la prise en compte de l'environnement à différentes échelles (documents de planification, normes bâtiments, biodiversité, etc.). Elle prévoit notamment :

- dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme, de renforcer l'exigence de diagnostic de performance énergétique (il entame une modification importante du Code de l'Urbanisme pour l'adapter aux enjeux du développement urbain durable) ;
- dans le domaine des transports, d'adapter la législation actuelle afin de privilégier des modes de transport durables et d'en réduire les nuisances ;
- dans le domaine de l'énergie, de renforcer la planification des énergies renouvelables dans le respect des enjeux de qualité de l'air et de prise en compte du changement climatique, etc... ;
- dans le domaine de la biodiversité, d'instaurer pour la première fois la notion de continuité écologique des territoires par la création de la «trame verte » et de la «trame bleue », dont le but est de renforcer la protection des zones humides et de la qualité des eaux, etc... ;
- dans le domaine de la santé environnementale et de la gestion des déchets, de renforcer les dispositifs de protection des habitants face aux diverses nuisances sonores, radioélectriques et lumineuses, etc....

Cette loi vient compléter la réforme du Code de l'Urbanisme entamée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Les trois principes fondateurs du développement durable appliqués à l'urbanisme définis dans la loi SRU ont été réaffirmés et adaptés dans le cadre des lois « Grenelle ».

Toutefois, des mesures transitoires permettent aux PLU en cours de révision d'opter pour l'application des dispositions antérieures, à condition d'être approuvés avant le 1^{er} juillet 2013.. Le PLU de la Ville de FOUGERES s'inscrit donc dans ce dispositif de période transitoire, mais aura l'obligation d'intégrer les dispositions de la loi dite « Grenelle II » à l'échéance de 2016.

Cependant, l'article L 121-1 dans sa nouvelle rédaction s'applique :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics et de l'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

- le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires :

Il s'agit de promouvoir un équilibre entre, d'une part «le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural», d'autre part «l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, milieux et paysages naturels», et enfin «la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable».

Cet équilibre doit permettre de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de populations nouvelles (en accord avec les objectifs définis localement dans le Programme Local de l'Habitat) tout en préservant les espaces naturels (nécessaires au maintien des équilibres écologiques et de la qualité du cadre de vie).

L'espace, qu'il soit urbain, périurbain ou rural, doit être considéré comme un bien rare, dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage. L'espace urbanisable doit s'envisager de manière mesurée en extension urbaine et de manière privilégiée dans les secteurs déjà urbanisés (processus de renouvellement urbain).

Le respect de ces principes dans les documents d'urbanisme est explicité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (expression du projet communal), dans le rapport de présentation (synthèse de l'état initial de la commune et justification des options d'aménagement au regard de cet état initial) et le règlement graphique et littéral (qui est la traduction du PADD).

- le principe de diversité et mixité urbaine et sociale :

Il s'agit de favoriser la «diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs».

Le principe de mixité sociale est un complément indispensable au principe de mixité urbaine puisqu'il doit permettre d'enrayer les phénomènes de ghettoïsation et d'exclusion sociale qui se sont banalisés dans certains quartiers.

- la protection de la ressource

Cela concerne «la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les articles L. 111-1-1 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme précisent les conditions de compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux. Le PLU de Fougères doit être compatible avec les dispositions :

- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
- du Programme Local de l'Habitat (PLH),
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Couesnon.

Si l'un de ces documents était approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du PLU resteraient applicables jusqu'à sa révision, et dans un délai de trois ans.

2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCOT, établi à l'échelle du Pays, fixe les orientations générales de l'espace, l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser, zones naturelles, agricoles ou forestières. Il fixe aussi les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun, d'équipements commerciaux ou d'espaces à vocation économique. Le SCOT assure ainsi la cohérence des politiques d'habitat, de déplacement, d'équipement commercial, d'environnement... et la cohérence de leur traduction locale à travers les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le Pays de Fougères était couvert partiellement depuis 1975 par un schéma directeur sur trois communautés de communes (Fougères, Coglais et Louvigné). Après avoir constitué un syndicat mixte pour porter le SCoT en 2002, elles ont été rejointes par les communautés d'Antrain et de Saint-Aubin en 2003. Le syndicat mixte du SCOT du Pays de Fougères correspond donc au périmètre du Pays et couvre les 5 communautés de communes.

Il est administré par un conseil syndical regroupant 122 délégués représentant les communautés et par un bureau de 14 membres. Le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 8 mars 2010.

Le SCoT ne détermine pas la destination générale des sols mais il dessine les limites à l'urbanisation, qu'elles soient environnementales ou paysagères.

Les points sur lesquels le SCoT met l'accent sont :

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

Ces principes ancrés dans le PADD et le DOG du Scot sont repris dans le PLU. Toutefois, leur mise en application concerne parfois d'autres documents (PLH, SDAGE).

Concernant les orientations générales impactant principalement le PLU, le Scot propose :

- un plan de déplacement qui intégrerait les besoins de transports collectifs de l'agglomération fougéraise à l'échelle de son aire urbaine. Cette proposition a été inscrite dans le PADD suite au diagnostic «déplacements» du rapport de présentation,
- 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. Cela a été réalisé pour les zones 1AU du PLU,

- d'inclure les corridors écologiques dans les documents d'urbanisme, d'améliorer les connexions existantes et de développer de nouvelles connexions écologiques sur les lignes de crête séparant les grands bassins versants. Ces éléments sont repris dans le PADD et le zonage,
- de concentrer une partie importante du développement résidentiel, en privilégiant le renouvellement et la recomposition du parc de logements ; les efforts du PLU tendent vers ces actions notamment en proposant des orientations d'aménagement pour les secteurs de renouvellement urbain,
- de prévoir des 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. Cela a été réalisé dans le PLU où toutes les zones sont en continuité de la zone agglomérée,
- de prévoir sur le pôle urbain fougerais 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. C'est ce qui est proposé au travers des orientations d'aménagement sur les zone AU du PLU),
- d'identifier et de valoriser les éléments paysagers dits «identitaires». En particulier, le recensement des haies et des talus d'intérêt a permis de mettre en place des mesures de protection dans le PLU au travers d'un classement approprié (loi paysage dans les zones urbanisées, espaces boisés classés dans les zones naturelles),
- l'identification et le classement en zone naturelle dans les PLU des espaces contribuant à la valeur paysagère. C'est un principe inscrit dans le zonage du PLU qui a permis d'approfondir la réflexion sur les sites paysagers de la commune et notamment sur ceux situés aux abords du château.

2.2 Le programme local de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) établi à l'échelle de Fougères Communauté, définit les objectifs et les principes de la politique intercommunale de l'habitat. Il s'impose aux plans locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Le projet de développement inscrit dans le PLU de Fougères doit donc prendre en compte les orientations définies dans le PLH pour chaque commune.

L'actuel PLH est établi pour la période 2011-2016. Il prévoit la création d'environ 1 787 logements d'ici 2016, soit une moyenne annuelle de 298 logements. Concernant Fougères, le PLH définit un objectif de production d'environ 643 logements d'ici 2016, avec une production moyenne annuelle de 107 logements. Ce rythme de construction est inscrit dans le PADD.

2.3 Le SDAGE

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a édicté de nouveaux principes et dispositions, lesquels ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau, dont le SDAGE qui a pour but d'appliquer les principes énoncés par cette loi. Ce document, approuvé par arrêté du Préfet de la région Centre en date du 18 novembre 2009, est établi pour la totalité du bassin hydraulique de la Loire et pour le massif armoricain. Le PLU doit prendre en compte les orientations du SDAGE sur les thèmes de l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations, le PLU doit être établi de manière cohérente avec le SDAGE.

2.4 Le SAGE Couesnon

L'application du SDAGE à l'échelle des régions se traduit par des SAGE. Le SAGE Couesnon en cours d'élaboration, couvre 1130 km² de superficie ce qui correspond à 600 km de cours d'eau. Il concerne 73 communes soit 76 000 habitants localisés sur 2 départements et 2 régions.

Le calendrier d'élaboration du SAGE prévoit un document approuvé fin 2012/début 2013. Toutefois la stratégie du SAGE a fait l'objet d'un premier rapport approuvé par la commission locale de l'eau (CLE).

Les objectifs retenus à l'issue de la réunion de la CLE du 16/12/10 sont les suivants :

- des objectifs fixés sur la qualité des eaux ;

- des objectifs concernant les aspects quantitatifs (équilibre besoins en eau – ressource – impact sur les milieux, et thème des inondations) ;
- des objectifs concernant l'enjeu «fonctionnalités des cours d'eau et des zones humides»
- des objectifs concernant l'enjeu «Baie et zone estuarienne».

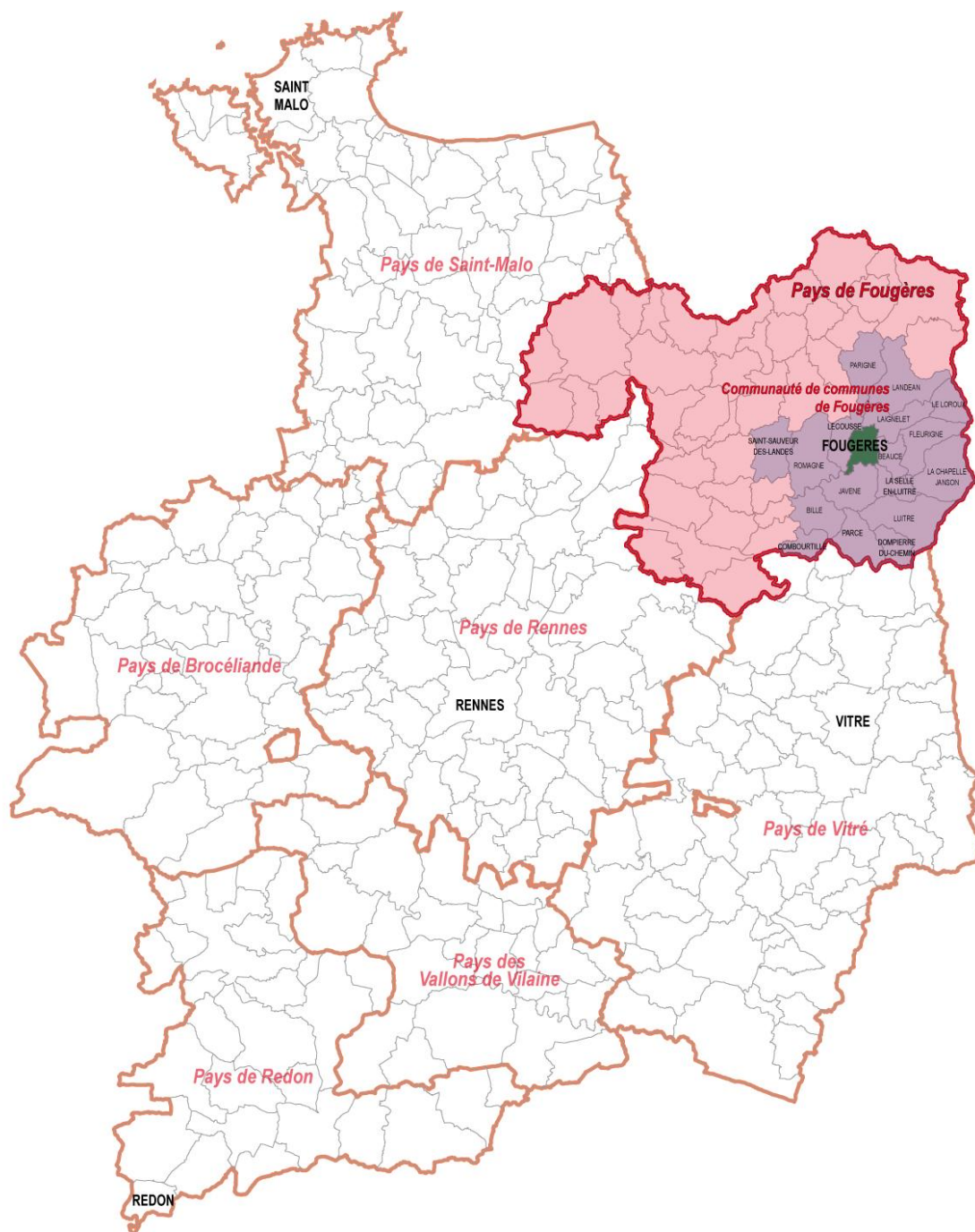
Pour ce qui concerne le PLU, c'est essentiellement le troisième point qui impacte le document avec l'inventaire des zones humides. Les principes applicables à ces zones sont les suivants :

- L'intégration obligatoire des inventaires des zones humides dans les documents d'urbanisme (intégration dans les SCOT qui en prescrivent l'intégration dans les PLU, à l'occasion des modifications ou révisions).
- Une mesure dissuasive : l'interdiction des aménagements conduisant à dégrader les fonctionnalités d'une zone humide, y compris de moins de 1000 m² (drainage/assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais, affouillement, exhaussement, dépôt de matériaux inertes...), sauf absence d'alternative techniquement et économiquement justifiée, ou sauf dans le cas de projets relevant de «l'intérêt général». Ces principes trouveront une traduction directe dans le règlement du PLU (dispositions générales).



1ERE PARTIE : DIAGNOSTIC URBAIN

Figure 15 : La situation de la ville de fougères



Source : Pays de Fougères

1. Le positionnement géographique de la Ville de Fougères

1.1 Le contexte géographique

Fougères est la troisième ville du département d'Ille-et-Vilaine. Sous-préfecture du nord du département, Fougères est située à mi-chemin de plusieurs villes :

- Rennes à 50 km au sud-ouest ;
- Laval à 56 km au sud-est ;
- Avranches à 50 km au nord ;
- Mayenne à 47 km à l'est.

Le positionnement à l'entrée de la région Bretagne (ce que l'on appelait autrefois les Marches de Bretagne) fait de Fougères une ville emblématique avec une identité forte. L'ouverture de l'autoroute a conduit à désenclaver la ville et notamment à la rapprocher de l'aire d'attraction de la capitale bretonne. Aujourd'hui, Rennes-Fougères se fait en 30 minutes en voiture.

Ce rapprochement géographique est un atout pour la commune. Le dynamisme de Rennes, agit à la fois comme une aire d'attraction pour les régions avoisinantes et comme « dynamiseur » des économies de ces régions. Le positionnement de Fougères, ville majeure de Bretagne, dans le maillage des villes bretonnes dépend d'abord de ses relations privilégiées avec Rennes.

D'autre part, la ville de Fougères est elle-même le moteur d'un espace plus important qui est celui du Pays de Fougères comprenant 85 000 habitants répartis sur 58 communes. C'est un pays constitué de communes de petites tailles, dont un quart de la population est concentré sur Fougères.

1.2 Situation administrative

Sous-préfecture de l'Ille-et-Vilaine avec Redon et Saint Malo, Fougères est le chef-lieu du Pays de Fougères, territoire faisant l'objet d'un schéma de cohérence territoriale (le SCoT du Pays de Fougères a été approuvé en septembre 2010).

Le **schéma de cohérence territoriale** vise à coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, d'implantations commerciales et de déplacements.

Le **plan local d'urbanisme**, complète le SCOT à l'échelle du territoire de la commune.

Les deux documents sont de puissants outils potentiels pour une politique territoriale de développement durable, et doivent à ce titre être en phase avec le projet de territoire que se donnent la commune et le pays. Ils ont un rapport de compatibilité, ce qui veut dire que le PLU doit respecter les orientations du SCOT et ne pas compromettre sa réalisation.

La Ville de Fougères est aussi la ville centre de Fougères Communauté, communauté de communes comprenant 18 communes soit 42 500 habitants environ. Fougères Communauté c'est aussi 17 000 emplois et donc un pôle d'emploi majeur du département. Les communes voisines de Fougères, qui sont aussi des communes membres de Fougères Communauté, sont les suivantes :

- Lecousse à l'ouest ;
- Laignelet au nord - est;
- Beaucé à l'est ;
- Javené au sud
- La Selle-en-Luitre au sud – est.

La superficie du territoire communal est de 1 045 hectares.

2. Morphologie urbaine

2.1 Formation et histoire de la ville

La Ville est ancrée dans un site qui contraint et oriente son développement. La géographie est un élément clé de compréhension de la forme de la Ville. Croisée avec l'histoire, elle nous permet d'appréhender ce qui fait aujourd'hui l'identité de Fougères et nous fournit des clés d'interprétation des tissus urbains dans leur complexité et leur richesse. Cette analyse est le rapport d'une réflexion entre ce qui existe aujourd'hui et le projet à venir, l'un se nourrissant de l'autre, pour préserver et enrichir l'identité de la Ville.

La Ville s'est construite sur un site mais aussi autour de monuments qui sont les signes physiques du passé et qui nourrissent son histoire. Elle s'inscrit dans un plan soumis à des évolutions inévitables. Néanmoins, la Ville a su conserver son axe de développement initial et par conséquent la structure originelle de ce plan.

La complexité du plan actuel de Fougères, les difficultés à lire la ville, proviennent des faits plus anciens qui déterminent le sens du développement de la Ville. C'est notamment le Château féodal qui, de par son emplacement, a contraint le développement urbain.

Figure 16 : Carte de Cassini



Source archives nationales

Figure 17 : le site de Fougères



La ville médiévale

La baronnie de Fougères est née il y a 1 000 ans au cœur des Marches de Bretagne. Cette région des Marches, qui trace une ligne de l'Anjou à la Normandie fait office de frontière entre la Bretagne et les Francs ; c'est une région de conflits mais aussi de commerce. Elle est composée de plusieurs comtes francs et son administration est militaire. En 860, elle est conquise et intégrée au royaume de Bretagne. Dès lors, elle devient une terre de contacts, d'échanges mais malheureusement aussi un lieu d'affrontements.

Le site de Fougères est, dès l'origine, un site défensif. Le choix d'implantation se fait sur un méandre de la vallée du Nançon, sur un site qui présente des reliefs escarpés propice à une défense facile. Dans une région pauvre en relief, l'opportunité offerte par ce site a certainement été décisif dans le choix d'implantation.

Toutefois, le positionnement du château reste une énigme. Au XI^{ème} siècle, à l'origine du château, il y avait une simple fortification en bois dont la position avait l'avantage de dominer la vallée mais aussi de bénéficier de l'eau et des zones marécageuses du Nançon. Détruite au XII^{ème} siècle, la fortification était immédiatement reconstruite en pierre sur le site d'origine, pour bénéficier des douves en eau. Ses défenses améliorées pendant 400 ans, font de ce château un véritable livre d'histoire d'architecture militaire.

C'est à cette époque que la ville se développe d'abord au pied du château (quartier de St Sulpice) puis plus en hauteur autour de l'église, séparant la ville en deux paroisses. En 1397, les bourgeois de la ville édifient le beffroi qui s'inspire des villes flamandes. C'est le plus ancien de Bretagne. L'activité artisanale se développe autour de la tannerie, des tisserands et des drapiers de la ville basse. La ville connaît alors une alternance de périodes de paix, de prospérité et de périodes plus sombres de guerre jusqu'au XV^{ème} siècle.

Figure 18 : la ville médiévale



Source : archives municipales de Fougères

La ville des lumières

Au XVI^{ème} siècle, la ville perd son rôle défensif. L'artisanat continue de se développer notamment le travail de l'étain, rue de la Pinterie.

La ville est catholique durant les guerres de religion. Après celles-ci, Fougères ne fait guère plus parler d'elle. La ville, en ce début du 18^{ème} siècle est encore enserrée dans ses remparts.

Mais elle va connaître d'importantes mutations. Les remparts inutiles ne sont pas entretenus et commencent à être concédés contre des redevances. Des édifices commencent à être construits contre les murs de défense. Malgré une interdiction de détruire datée de 1769, de nombreux dégâts sont commis sur la muraille. La tour du four est arasée. Les douves sont comblées, et les premiers hôtels sont construits sur les douves.

Les portes sont détruites à la fin du XVIII^{ème} siècle (Porte Roger, Porte St Léonard, puis Porte de Rillé).

A cette époque, l'activité commerciale des halles décline mais le marché aux bestiaux situé rue de l'Aumallerie (actuelle rue de Chateaubriand) se développe en même temps que l'élevage dans la région. Le marché atteint une telle ampleur qu'il devient difficile de circuler ces jours-là. Maintenir le marché dans la ville devient très vite dangereux et néfaste pour l'hygiène. Il est reporté sur l'actuelle place Lariboisière. Cela illustre l'importance de l'économie agricole à Fougères, qui occupe, en cette fin du XVIII^{ème} siècle, une place forte et les campagnes environnantes connaissent une évolution fulgurante dans leurs pratiques agraires.

Mais Fougères se développe aussi autour d'activités artisanales importantes pour l'économie. Ce sont, d'une part les moulins à papier qui sont édifiés en bordure du Nançon et du Couesnon. 34 moulins ont été recensés dans la région. A la fin du XVIII^{ème} siècle, 5 moulins à papier tournent dans la ville même.

D'autre part, les activités de fabrication de la toile de chanvre remplacent peu à peu les activités de drapier qui déclinent au cours du XV^{ème} siècle. Les toiles fabriquées en lin ou en chanvre étaient envoyées à Nantes et à La Rochelle pour l'usage de la marine ou pour l'emballage.

Au XVIII^{ème} siècle, l'activité économique de la ville est dominée par cet artisanat. On compte environ 200 tisserands, sans compter leurs ouvriers et les sous-traitants. C'est donc une activité économique majeure pour une ville qui ne compte alors que 6 000 habitants. Cette activité est essentiellement localisée dans le quartier de Saint Sulpice, mais aussi certaines rues de la Haute Ville (rues de Verdun et de Lariboisière) et le faubourg de Rillé. Quelques ateliers étaient hors la ville dans les fermes.

En dernier lieu, l'activité de Verrerie se développe à Fougères dès le XVI^{ème} siècle avec l'arrivée de maîtres verriers italiens. Elle bénéficie de la présence d'un terrain sablonneux, du bois de la forêt, et de la soude présente en quantité dans la fougère. Cette activité de verrerie perdure jusqu'au XX^{ème} siècle. Elle fut l'occasion d'un fait historique majeur, la création d'une coopérative par l'abbé Bridel, figure du syndicalisme religieux.

Parallèlement à l'évolution économique, la ville du XVIII^{ème} siècle va se transformer profondément. Des institutions religieuses affirment leur présence dans la ville. Le couvent des urbanistes est construit en 1680 et accueille la communauté urbaine des Clarisses-urbanistes. Composé d'un cloître auquel il manque un côté, le bâtiment est imposant avec sa galerie. En partie incendié en 1794, il eut la chance de devenir une caserne militaire lors de la révolution ce qui empêcha sa destruction.

Situé au nord de la ville, il se positionne sur un point haut et domine Fougères.

L'abbaye Saint Pierre de Rillé est reconstruite au début du XIX^{ème} siècle. En 1833, les sœurs s'installent dans l'abbaye en ruine.

Figure 19 : cartes postales anciennes

Source : archives municipales de Fougères

Elles vont créer un dispensaire puis ouvrir en 1858 un pensionnat de jeunes filles.

En 1746, ce sont les Augustins qui s'installent à Fougères et construisent la caserne Saint Nicolas. Quant à l'ancien prieuré bénédictin de la Trinité, il devient une maison d'éducation pour les jeunes filles pauvres (place du Marché). En 1783, la nouvelle route de Rennes à Paris doit passer par Fougères. Pour faciliter la traversée de la ville qui ne se faisait alors que par la rue de la Pinterie, le boulevard de Rennes est réalisé avec la découpe du Rocher du Champ Lion qui obstrue le passage. Celui-ci devient alors le Rocher Coupé.

Face à l'église Saint Léonard, dominant la vallée, la place aux Arbres est un lieu apprécié des Fougérais. La création de la place aux Arbres est décidée en 1777 lorsqu'un arrêt du Parlement de Bretagne ordonne la translation des cimetières hors des villes. Parallèlement, la municipalité profite pour faire détruire les remparts qui séparent la place de Bretagne de la place Royale. La réunion de ces deux places forme la nouvelle place aux Arbres. Les véritables travaux d'aménagement du jardin public commencent en 1865, sur l'initiative de la Société d'Horticulture de Fougères. C'est Louis GERARD, dessinateur et architecte de jardins, qui dresse un plan général du jardin réalisable en plusieurs étapes.

La ville évolue aussi en fonction des incendies. Ceux de 1710, 1734, 1751, 1762, et 1788 modifient la structure de la ville. En 1710, l'incendie détruit le quartier de la Porte Roger. La place du Brulis est aménagée en lieu et place des maisons détruites par l'incendie. En 1734, c'est la halle aux viandes (théâtre actuel) qui brûle, ce qui a pour conséquence de détruire une partie du quartier. C'est l'occasion de repenser le plan et d'élargir les rues. Les architectes Huguet et Gabriel proposent la reconstruction de la ville suivant les idées hygiénistes, des immeubles s'élevant sur deux étages au-dessus d'une galerie à porches. Jugé trop coûteux le projet est abandonné.

Après l'incendie de 1751, l'architecte Oiseleur dresse le plan d'une véritable reconstruction. Les maisons sont constituées d'un rez-de-chaussée où sont logés les commerces sous des arcades en plein cintre. Aux étages supérieurs, marchands et bourgeois habitent les logements. La rue Nationale, la rue du Beffroi et la rue de Chateaubriand sont élargies. Des immeubles cossus remplacent les vieilles maisons. Cette reconstruction a aussi un coût que ne peuvent supporter les simples artisans de la ville. La ville devient le lieu de résidence des plus aisés.

La ville industrielle

Au XIX^{ème} siècle, la production textile de lin et de chanvre est en déclin. Cherchant à se reconverter, les artisans se tournent d'abord vers la production de chaussons de laine tressés qui complètent le sabot de bois. Ce produit est rapidement remplacé par la chaussure de feutre avec une tige et une semelle assemblée. Cette technique annonce déjà la fabrication de la chaussure. En 1850, Fougères est un producteur important de ces chaussons (12 000 à 15 000 paires par an). La tige en cuir remplace peu à peu le feutre.

Figure 20 : la ville au début du XIX^{ème} siècle



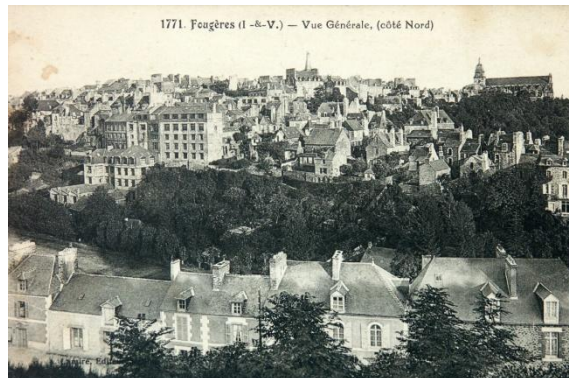
Source : archives départementales

En 1869, sous l'impulsion de Hyacinthe Cordier, le travail est mécanisé. Le chausson devient chaussure. M.Cordier introduit des machines pour coudre semelle et tige. La mécanisation se diffuse lentement car une partie du travail est réalisée à domicile. Entre 1870 et 1900, le nombre d'ouvriers passe de 5 000 à 12 000. En 1944, on compte 47 usines sans compter les industries annexes qui fournissent les fabricants. Les plus grosses unités sont les entreprises Morel et Gaté, Cordier ou JB Martin et plus tard Réhault.

La seconde activité de Fougères est la verrerie. La verrerie de Laignelet a résisté aux crises du XIX^{ème} siècle. Rachetée par Henry Chapin en 1889, patron chrétien partisan d'un catholicisme social, elle se développe suivant un modèle social paternaliste et un contrôle de la vie des ouvriers. La qualité de vie est meilleure que celle des ouvriers de la chaussure mais cela n'empêche pas la contestation. Alors que le syndicat unique est celui de l'usine, l'abbé Bridel va inciter les ouvriers à s'émanciper. A l'occasion d'une grève qui entraîne la fermeture temporaire de l'usine, l'abbé Bridel, aide les ouvriers à créer leur propre entreprise, une coopérative ouvrière qui devient la Cristallerie Fougeraise. La verrerie de Laignelet ferme définitivement en 1934, alors que la Cristallerie Fougeraise poursuivra son activité. Elle cesse son activité en mai 2005.

Le développement industriel de la ville s'accompagne d'un développement démographique sans précédent, elle passe de 11 000 habitants en 1872 à 22 000 en 1911. A cette époque, Rennes ne compte que 80 000 habitants.

Figure 21 : cartes postales anciennes



Source : archives municipales de Fougères

Cette croissance appelle à la création de nouveaux quartiers. La ville va s'étendre vers le sud dans une zone occupée par quelques champs et quelques fermes dont celle de Bonabry. Celle-ci donne le nom, dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, à un nouveau quartier ouvrier comprenant des maisons d'ouvriers, des fabriques et des maisons bourgeoises.

Le tracé de ce quartier et des rues est le fait des propriétaires des terrains qui lotissent et construisent aussi eux-mêmes des maisons. L'urbanisation se fait rapidement. Trop visiblement, puisque le quartier connaît des problèmes d'insalubrité. La ville reprend l'aménagement à sa charge à la fin du XIX^{ème} siècle. Un élargissement du périmètre de l'octroi est promulgué. Un plan d'alignement est réalisé et les travaux d'assainissement sont faits. L'eau potable n'arrive qu'en 1926. L'église de Bonabry est construite en 1891. La rue des Feuteries devient la principale rue commerçante du quartier.

La gare située dans le quartier Bonabry est construite en 1867. Une ligne Vitry - Fougères est créée puis Fougères - Mont Saint Michel. Le trafic ferroviaire disparaît en 1972 et la gare est détruite.

Le tissu urbain est rapidement ponctué par de nombreuses usines qui se concentrent sur le quartier Bonabry. Ces bâtiments, comme l'usine Morel et Gaté, sont l'occasion pour les entrepreneurs d'afficher leur puissance et présentent donc parfois une vraie qualité architecturale.

A ce tissu d'usines répond un tissu d'habitat diversifié. Tout le monde loge à côté de l'usine, patrons et ouvriers. Les maisons ouvrières sont nombreuses dans le quartier. En moellons de schiste, avec encadrement en brique, ces petites maisons basses sont modestes. Elles se composent d'une chambre, d'une pièce et d'un jardin. Quelques exemples ont été conservés.

La fin du XX^{ème} va être l'occasion de développer la ville avec les figures classiques de l'urbanisme moderne. Grands ensembles (les Cotterets), cité ouvrière (Chattière), lotissements et grands équipements publics. Le zoning produit une ville de plus en plus fonctionnelle avec ces zones d'habitat, ces grands équipements publics, les zones industrielles à l'est du boulevard de Groslay.

2.2 Paysages urbains

Le site de Fougères est situé entre deux vallées, celles du Nançon et du Groslay. La vallée du Nançon avec ses reliefs escarpés offre un théâtre de verdure assez exceptionnel dans la ville. Ces versants servent d'écrin au château qu'ils magnifient par ailleurs. La ville haute domine avec sa silhouette composée des monuments de la ville et des lignes de faîtage des maisons de ville. Le paysage se compose de deux amphithéâtres distincts. L'un en aval du château a un caractère urbain avec les remparts et les constructions qui dominent les rues de la Pinterie et Alfred Musset. Face à ces rues, l'arrière versant du vallon présente le quartier de Rillé qui lui fait face. Au nord, les Urbanistes dominent l'ensemble du vallon.

En aval, le second amphithéâtre est tout aussi majestueux. Dominé par le beffroi et l'église Saint Léonard, il revêt un caractère plus naturel car la silhouette du faîtage des maisons de la ville haute font face à des versants cultivés comme celui du Rocher Coupé ou de la butte à Bigot. Au cœur du méandre, le quartier Saint Sulpice déploie ses rues tortueuses le long du Nançon et de ses biefs. Les versants, en dessous de la ville haute, ont été aménagés puis parfois délaissés. Mais cette alternance d'espaces de verdure, et d'espaces bâtis constitue la richesse de ce quartier. La pente escarpée de la rue des Quatre Vents ou de la rue des Batailles, ou encore celle remontant vers le parc en direction de l'église Saint Léonard, explique la coupure qui existe entre la ville haute et Saint Sulpice. Cette coupure physique préserve l'identité de ces deux quartiers, si proches à vol d'oiseau.

La vallée s'ouvre ensuite vers le sud, où elle prend le caractère d'une vallée agricole avec ses champs et son bocage. Elle est barrée par la rocade mais depuis cette dernière, on peut avoir pendant un cours instant une très belle perspective sur le château. Autour du château, les différents versants sont des lieux qui peuvent avoir un fort impact sur l'environnement paysager du château. Ce sont d'ailleurs les anciens « glacis » c'est-à-dire les espaces que l'on pouvait bombarder pour se protéger des assaillants. Ce sont des terrains découverts aménagés en pente douce, et n'offrant aucune protection aux assaillants.

Au nord, la ville rejoint la forêt de Fougères. D'anciennes routes, devenues rues, suivent les crêtes jusqu'aux premiers boisements. On quitte la ville peu à peu, les espaces naturels se faisant plus nombreux et l'habitat moins dense.

Au sud, à partir de la ville haute, un plateau incliné vers le sud conduit jusqu'aux rives du Couesnon.

Depuis la ville, de larges perspectives ouvertes par les rues créées au XIX^{ème} siècle offrent un panorama sur la campagne environnante. Cette perception est d'autant plus vraie que l'on se situe sur la partie haute de la vieille ville ou du quartier de Bonabry. Peu à peu en descendant vers le sud le relief s'atténue. L'architecture change en passant de la vieille ville et de la ville ordonnancée du XIX^{ème} aux lotissements et grands ensembles du 20^{ème} siècle.

La topographie est donc un élément clé de la lecture paysagère de la ville. Ainsi, les principaux monuments situés sur les points hauts se répondent dans un jeu de perspectives (les Urbanistes, Rillé, le Beffroi, St Léonard). La question des hauteurs du bâti apparaît donc cruciale à l'échelle du front bâti de certaines rues, mais aussi à l'échelle du grand paysage autour des monuments phares de la ville. La manière dont l'architecture ancienne avec ses monuments magnifie le site naturel n'est pas reproductible. La prudence dans le choix des hauteurs autorisées est donc essentielle.

2.3 La structure urbaine

La ville de Fougères présente une structure urbaine complexe. Ce n'est pas le point de vue d'un professionnel mais bien un élément ressenti par la population.

Entre le système radioconcentrique, la ville rue, ou la trame orthogonale (qui sont les trois grandes figures des structures urbaines classiques), Fougères emprunte différents modèles suivant les quartiers.

C'est un village rue à l'origine depuis Rillé jusqu'à la rue de la Pinterie qui escalade le coteau. C'est ensuite un autre axe qui structure la ville haute mais qui se dédouble, amorçant une structure orthogonale. La suppression des remparts, puis les extensions du XIX^{ème} vers Bonabry et la gare confirment ce choix, qui finalement, devient dominant dans le tissu urbain.

Toutefois, cette structure urbaine vient rappeler l'histoire de la ville. Saint-Sulpice dans la partie basse, reste isolé des parties hautes que sont Rillé au nord, et la paroisse Saint-Léonard à l'est. Les

structures de rues se connectent peu, en raison notamment des éléments naturels (les versants du Nançon) qui créent des césures dans le tissu bâti.

En dernier lieu, Bonabry, quartier créé ex nihilo, possède une structure qui lui est propre avec la voie ferrée qui déconnecte ce quartier du reste de la ville.

Dans ce contexte, il est difficile de trouver un centre-ville, ce qui illustre le caractère particulier de la ville de Fougères. Dans les autres villes, où la structure de voirie ramène inévitablement vers un lieu de centralité unique, Fougères semble offrir plusieurs solutions. La ville se compose ainsi d'une multitude d'espaces publics majeurs qui pourraient prétendre à un statut d'espace central.

La place Aristide Briand, historiquement porte de la ville, est aujourd'hui le lieu qui relie le mieux les différentes parties de la ville.

La place de l'Hôtel de Ville et l'église Saint-Léonard forment un espace important avec ses administrations.

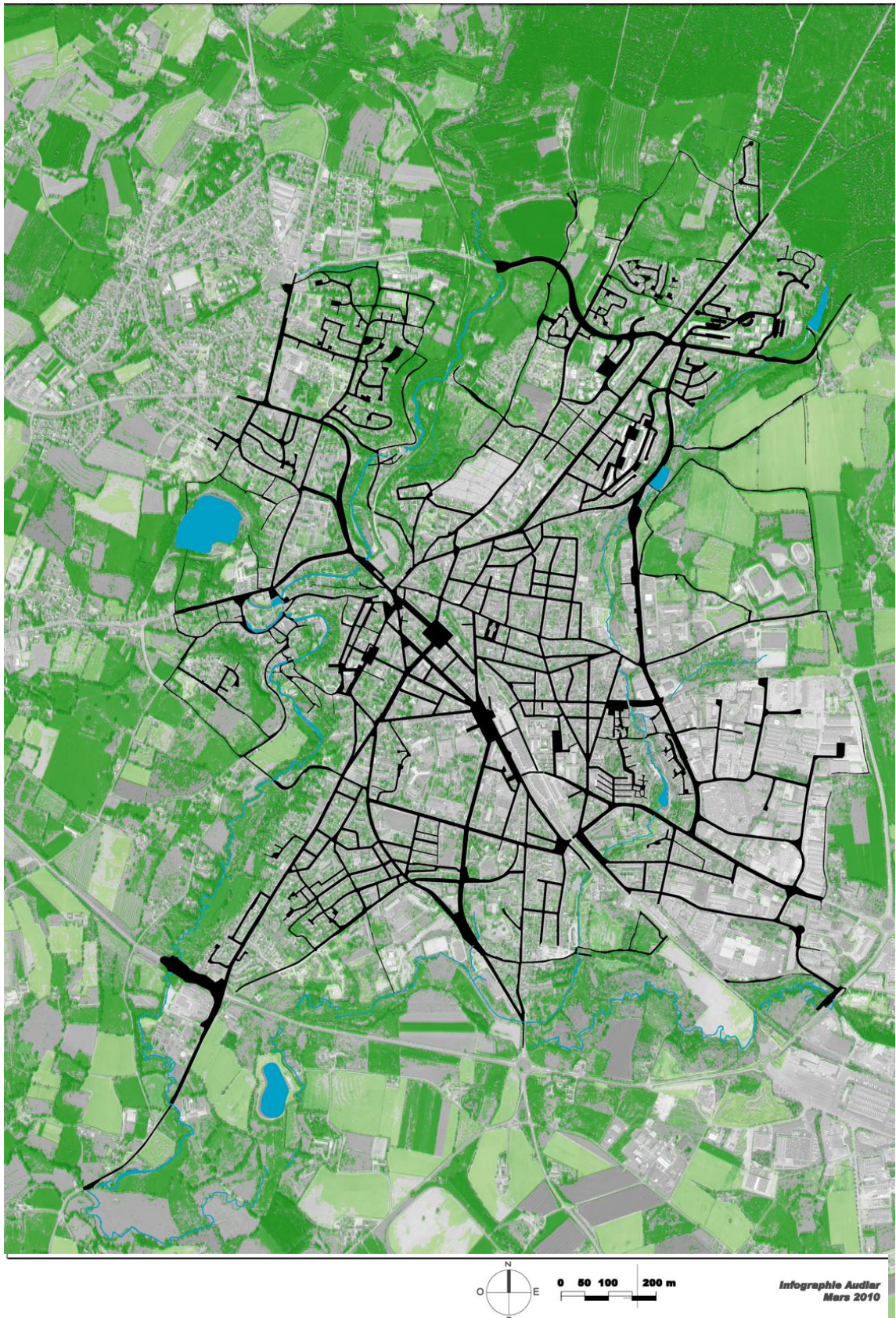
La place Carnot est une rotule urbaine où s'organisent les transports.

La place de la République est un lieu de jonction des voies structurantes de la ville (Forum de la gare).

Cette structure de voirie rend difficile la hiérarchisation des espaces publics et donc l'émergence de centralité forte. Là encore, il s'agit d'un sentiment fort vécu par les habitants, notamment, concernant l'absence d'une véritable place centrale.

En dernier lieu, une autre particularité impacte fortement la lecture de la ville. Le plan d'urbanisme réalisé au XX^{ème} siècle a été l'occasion d'un geste d'aménagement lourd de conséquences. Afin de relier la vieille ville à la gare, un système de rues en quadri-dent a été créé. Ces rues convergeaient vers le bâtiment ferroviaire. Ce sont les rues Pasteur, Ferry, Jaurès et Feuterries. Ce système fait aujourd'hui du forum un lieu de convergence naturelle des chalands, autant en pratique que dans la perception du paysage urbain.

Figure 22 : la structure urbaine



2.4 Les tissus bâtis

Le tissu urbain révèle des différentes époques de développement de la ville. Suivant les quartiers, des fragments composites existent, ce qui permet d'identifier assez facilement, dans la ville, les grandes périodes de l'urbanisme fougérais.

La ville médiévale

La ville médiévale s'identifie essentiellement dans les quartiers de Saint-Sulpice, Rillé et la ville haute. C'est la ville de l'accumulation. Fougères grandit enserrée dans ses remparts qu'elle ne peut dépasser, elle croît par strates successives. Elle n'est pas réellement structurée par un plan : les fronts bâtis sont irréguliers, les hauteurs du bâti varient dans la rue.

Les relevés faits par les architectes après les incendies du VIII^{ème} siècle témoignent de cette époque. C'est une ville anarchique, confuse. Son caractère morphologique est chargé de l'histoire, celle du commerce, des marchés, des institutions qui font la ville.

C'est l'urbanisme d'alignement dans le sens où les maisons sont implantées en limite de la rue. Il n'y a pas de place pour l'ornementation végétale, le pas de porte est sur rue. Les constructions sont alignées sur un parcellaire étroit. Cette morphologie possède un vrai langage urbanistique avec ses places étroites, son front bâti irrégulier, l'absence d'ordonnement des hauteurs, ses rues sinueuses qui épousent la topographie du site.

Le mécanisme de constitution du tissu médiéval n'est pas un mécanisme planifié. Le tissu se génère de façon spontanée suivant les contraintes et les besoins du moment. La ville médiévale a besoin d'un fort degré d'autosuffisance (les relations commerciales étant balbutiantes et les sièges nombreux) ce qui explique la mixité des usages de la ville et ce rapport à la ressource naturelle (ici le Nançon qui offre son eau et le vallon pour les cultures au pied du rempart).

Les trois axes principaux de la ville médiévale sont les rues de la Pinterie, Nationale et Chateaubriand. Egalement la rue de Rillé qui bien qu'elle soit hors des remparts, présente un caractère médiéval. *En rouge, les principaux types de tissu (voir ci-dessous)*

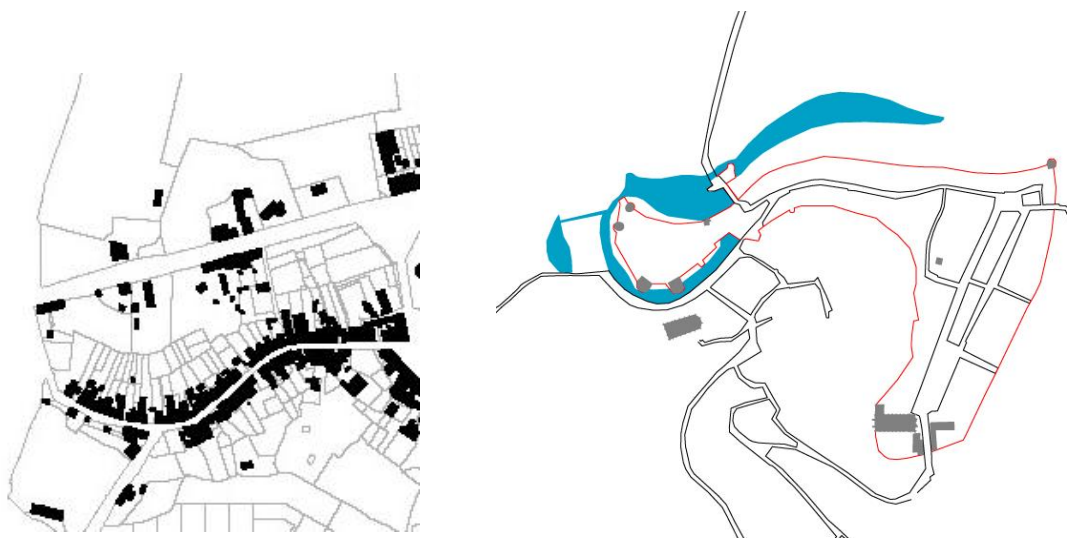


Figure 24: la ville médiévale, le quartier Saint-Sulpice

Figure 23 : Les tissus bâtis



La ville classique

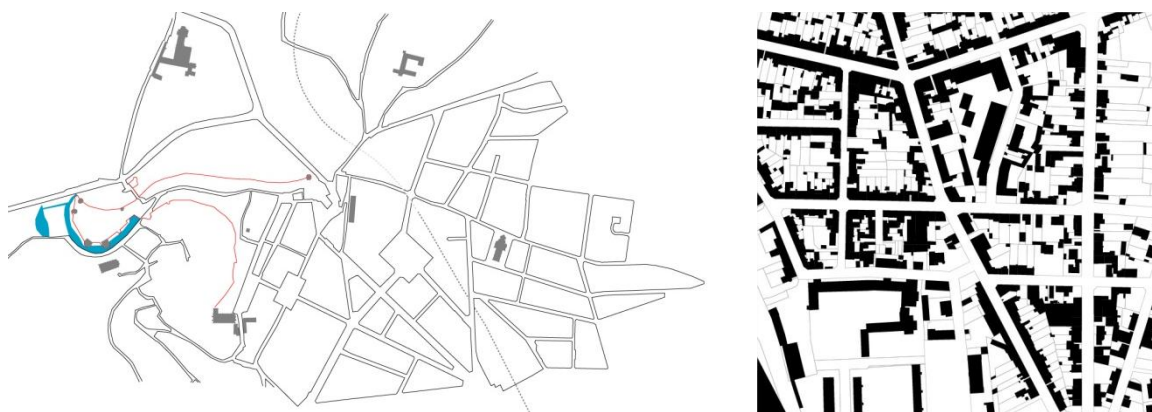
A partir de la Renaissance, la production urbaine est conditionnée et dominée par la planification. La conception en plan de ville se diffuse, que ce soit pour la ville royale ou les aménagements des quartiers du XIX^{ème} siècle. L'ordonnement visuel est recherché, la mise en perspective des monuments se généralise. La trame urbaine est souvent régie par un alignement strict découpant des îlots réguliers dans le tissu bâti. Une autre vision de l'espace s'exprime avec une nature maîtrisée. C'est la ville de l'ordonnement de l'urbanisme d'îlots.

Ce tissu occupe la partie sud du plateau. Il trouve son origine au pied des remparts qui sont détruits au 18^{ème} siècle et jusqu'à la gare. La présence d'une patte d'oie composée de rues se rejoignant sur la gare est typique de cet urbanisme composé.

Sur le coteau sud, les rues rectilignes offrent aussi de nombreuses échappées visuelles vers la campagne. A l'échelle de la rue, les morphologies des grandes artères fougeraises sont relativement semblables. Ce sont des rues ordonnancées avec un alignement strict, des hauteurs de bâti assez régulières.

Globalement la hauteur du bâti est plus importante que dans la ville médiévale. L'architecture est empreinte d'un certain classicisme avec l'ordonnement des ouvertures, la régularité des compositions, notamment sur la partie haute du quartier Bonabry, le long des axes structurants.

Figure 25 : la ville classique, Bonabry



La ville contemporaine

A partir du début du XIX^{ème} siècle, la révolution industrielle puis les théories de l'urbanisme moderne, vont induire une rupture dans la conception urbaine. Elle se ressent après la seconde guerre mondiale, bien que certains éléments existent dès le début du XX^{ème} siècle.

C'est d'abord la théorie du zoning. Les différentes fonctions de la ville sont séparées. Pour habiter, surgissent les lotissements d'abord derrière la gare puis dans le quartier de la Châtière. Ensuite, vinrent les premiers ensembles de collectifs.

Le principe de trame urbaine structurée de la ville, va céder la place à des objets urbanistiques autonomes dans le tissu urbain qui l'entoure. Le lotissement se décline en impasses, le grand ensemble se construit avec ses propres espaces verts, son centre commercial, ses espaces publics.

Les grands équipements occupent des emprises importantes créant ainsi de grands clivages dans la ville ; équipements scolaires, équipements sportifs.

C'est l'urbanisme d'objet. Objets architecturaux qui se déclinent hors de leur contexte (de l'hôpital jusqu'aux hangars commerciaux) avec une architecture fonctionnelle et des entités isolées qui fonctionnent de façon autonome (du lotissement d'habitation jusqu'au lycée avec ses salles de sports, ses terrains) et l'omniprésence des routes qui remplacent la rue traditionnelle.

Ces objets se rendent aussi autonomes au site, au socle géographique sur lequel ils prennent pied. Autrefois, il était difficile de s'affranchir de la topographie, compte tenu de la limite des moyens techniques existants. Au 20^{ème} siècle, le développement des moyens techniques, permet une liberté d'action par rapport au site. Le tracé des rues ou des routes s'affranchit des obstacles naturels et du sol.

Cette question de la morphologie urbaine est essentielle dans le cadre du PLU. En effet, par les règles d'implantation qu'il propose, le PLU peut contribuer, voire encourager, à la mutation des tissus urbains et continuer leur préservation. Il peut aussi offrir des outils de restructuration urbaine précis. C'est le principe de règlements morphologiques.

Figure 26 : formes de la ville contemporaine, lotissements et grands collectifs



Conclusion

La ville de Fougères est riche de son histoire et fournit un cadre urbain particulièrement intéressant forgeant ainsi son identité. Les protections édictées en faveur de ce patrimoine ont permis la préservation des paysages urbains pittoresques et riches en architecture.

L'évolution urbaine des années 50 a produit des paysages différents de ceux de la ville ancienne. Quartiers anciens et lotissements en périphérie de la ville se côtoient sans pour autant interagir. Pourtant ce cadre urbain constitue l'identité de Fougères qui doit permettre l'accueil d'une population nouvelle lui offrant à la fois une forme d'urbanité et un cadre de vie exceptionnels.

L'une des clés de ce renouveau est d'une part, l'adaptation des logements anciens et d'autre part, l'encouragement des opérations immobilières innovantes dans les tissus existants créant ainsi des dynamiques favorables.

Enfin, le développement urbain doit se faire malgré la faible superficie de la ville (1045 hectares). La réflexion doit donc porter non seulement sur la diversification de l'offre de logements pour répondre aux demandes, mais aussi sur la forme urbaine en favorisant la densité et la mixité.

3. Le diagnostic population/habitat

La commune de Fougères a connu au cours des dernières années, d'importantes évolutions du profil socio démographique de sa population. Les caractéristiques de son parc de logements se sont également profondément modifiées.

La diminution de la population est continue depuis 1975, mais avec une légère croissance du nombre des ménages dont la taille ne cesse de diminuer. Ceci est dû autant au vieillissement qu'à la baisse des familles avec enfants.

La construction neuve montre un certain dynamisme permettant l'accroissement du parc de logements. Cependant les évolutions sociétales engendrent une modification de la demande à laquelle l'offre disponible sur le marché n'est pas toujours en mesure de répondre. De fait, il existe un certain taux de vacance et une évasion des jeunes ménages vers la périphérie, en quête d'un habitat individuel familial.

L'objet du diagnostic population/habitat est de préciser finement les constats, en mettant en évidence les interactions entre le profil social et la structure du parc de logements, afin de disposer des leviers d'action nécessaires pour offrir des réponses adaptées au développement de la commune et à la diversification de sa population.

La plupart des analyses développées dans les paragraphes suivants s'appuient sur les données disponibles à ce jour, et essentiellement celles du recensement de la population au premier trimestre 2006. Les évolutions socio- démographiques mises en évidence présentent des tendances lourdes. Bien que d'autres sources puissent être mobilisées, il est difficile de rendre compte des inflexions plus récentes liées notamment à l'ouverture de l'autoroute des estuaires. Celles-ci pourraient venir infléchir, à la marge, les analyses présentées.

3.1 Evolution de la population et de la structure des ménages

Une diminution démographique continue depuis 1975

Au recensement de 2009, la commune de Fougères compte 19 820 habitants. Elle est la commune-centre de la Communauté de communes de Fougères, qui compte 40 600 habitants et 18 communes. Cet EPCI (établissement public de coopération intercommunale) représente, la moitié du Pays de Fougères qui compte 80 049 habitants à cette même date.

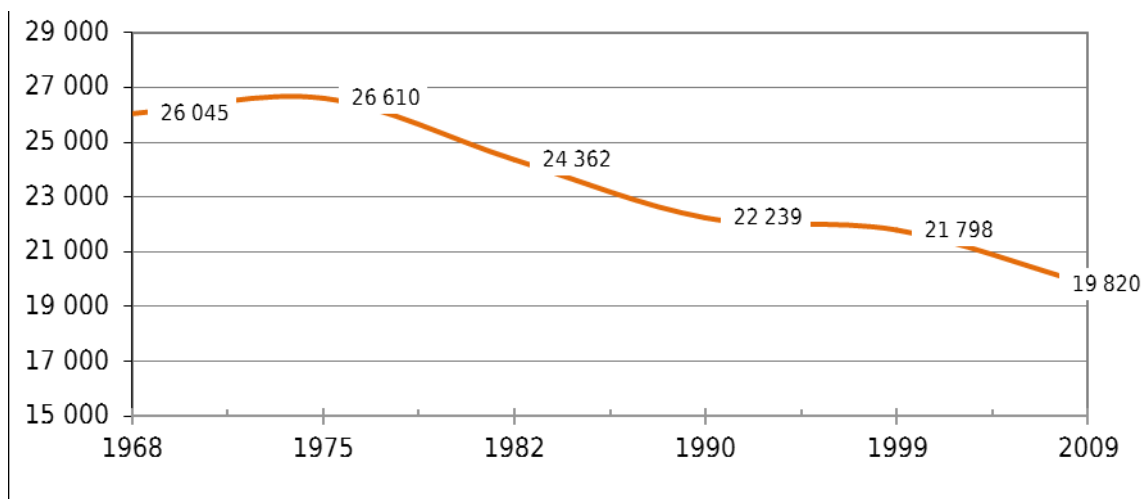
Après une hausse de la population de la commune jusqu'en 1975, une inflexion est observée mais avec un ralentissement du mouvement depuis 1990.

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	26 045	26 610	24 362	22 239	21 798	19 820
Densité moyenne (hab/km ²)	2 490,0	2 544,0	2 329,1	2 126,1	2 083,9	1 894,8

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La baisse de la population reste continue entre 1975 et 2009



Source : RGP INSEE

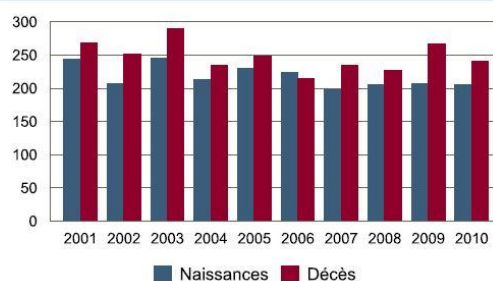
Cette tendance démographique s'explique par deux éléments. D'une part, le solde naturel, qui est le rapport entre naissances et décès des habitants, reste positif jusqu'en 1999, dénotant ainsi un dynamisme démographique local. D'autre part, le solde migratoire est négatif sur une longue période signifiant ainsi que le nombre des départs est supérieur à celui des arrivées. C'est donc essentiellement ce phénomène qui explique la baisse globale de la démographie sur Fougères. De plus, la faible superficie de la commune n'a pas permis, faute de foncier disponible, de répondre à une demande de maisons individuelles sur des grandes parcelles. Cela s'explique aussi par un parc de logements, de petite taille (par exemple le quartier Bonabry) qui est peu adapté aux conditions de confort moderne.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	-1,2	-1,1	-0,2	-0,9
- due au solde naturel en %	+1,0	+0,8	+0,3	+0,1	-0,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,7	-2,0	-1,4	-0,3	-0,9
Taux de natalité en ‰	21,5	18,5	14,3	12,7	11,0
Taux de mortalité en ‰	11,8	10,6	11,6	11,4	11,8

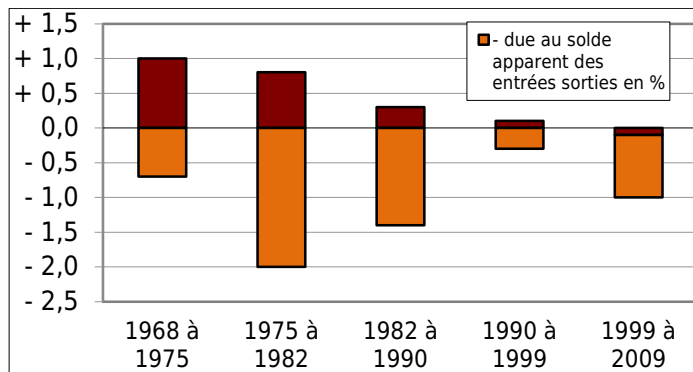
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil.

Le solde migratoire est négatif depuis 1975 ; le solde naturel ne l'est que depuis 1999



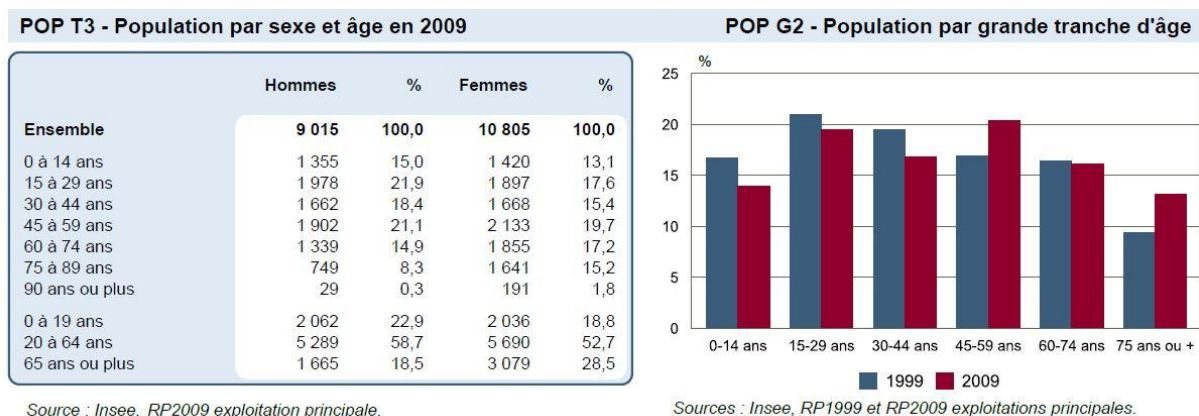
Source : RGP INSEE

Une structure de la population par âge qui montre des signes de déséquilibre et de vieillissement

L'indice de jeunesse¹ situe la commune de Fougères plutôt parmi les communes âgées du département. Les communes les plus jeunes sont celles de la périphérie rennaise où les jeunes ménages peuvent trouver l'offre répondant au mieux à leurs besoins.

C'est aussi le cas pour le sud du Pays de Fougères qui a connu une forte croissance ces dernières années du fait de prix du foncier concurrentiel.

Evolution des tranches d'âge entre 1999 et 2009



Source : RGP INSEE

Un vieillissement global de la population depuis 99.

La pyramide des âges montre une diminution des jeunes et, une augmentation des âges les plus élevés, en particulier au-delà de 45 ans :

- Les moins de 45 ans baissent sur toutes les tranches ;
- Les 30-44 ans sont ceux qui diminuent le plus ;

En revanche, il y a une stagnation pour les classes creuses de 60/74 ans :

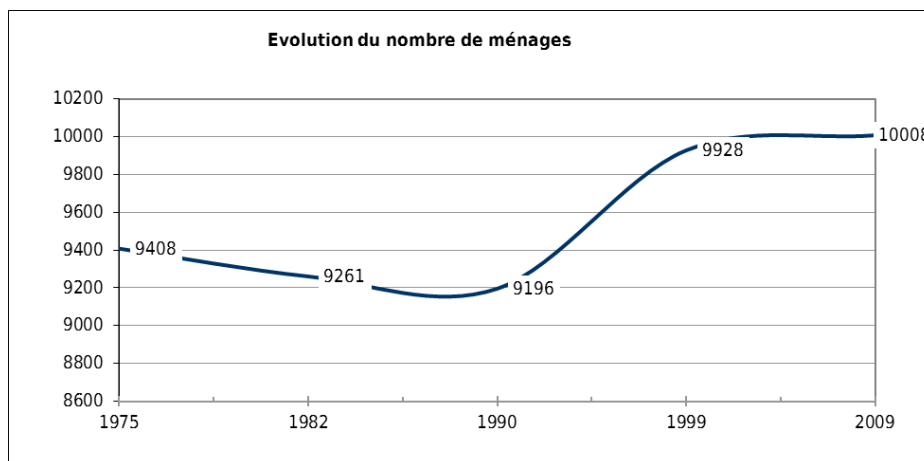
- Les baby-boomer 45-59 ans sont ceux qui augmentent le plus ;
- Les + de 75 ans augmentent, aussi, de façon significative (fin de la deuxième guerre mondiale).

Il faut cependant moduler cette tendance de vieillissement de la population en la resituant dans un mouvement général qui touche toutes les régions françaises et mêmes européennes. Même si ces évolutions s'infléchissaient dans l'avenir, les personnes âgées, résidant actuellement à Fougères, y demeureront pour la plupart. Cela induira des besoins d'hébergement et/ou de maintien à domicile pour des personnes âgées et dépendantes de plus en plus nombreuses.

¹ Part de la population de moins de vingt ans rapportée à celle de plus de soixante ans.

Un nombre de ménages en légère augmentation, mais une réduction de leur taille

Évolution de la taille de ménages de la commune



Source : RGP INSEE, fichier Taxe d'Habitation (DGI)

A l'inverse de la population, la courbe des ménages présente une légère hausse depuis le début des années 90. Cela signifie que la taille des ménages se réduit de plus en plus, sous l'effet du vieillissement avec le départ des enfants et le veuvage, mais aussi des évolutions sociétales : séparations, divorces, décohabitation.

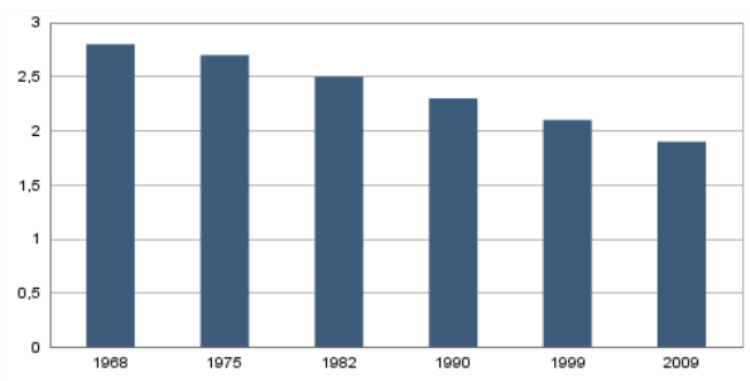
Cette baisse s'explique aussi par un contexte local particulier. Le manque de foncier en raison de la faible superficie communale, n'a pas permis à répondre, dans les années 80, à la demande de lots à construire sur des grandes parcelles. Les jeunes ménages ont fui vers la périphérie ce qui a contribué au vieillissement précoce de la population.

Cette baisse de la taille des ménages est un enjeu fondamental en matière d'habitat notamment en ce qui concerne la production de logements visant à répondre aux besoins de la population locale.

Les évolutions de la structure des familles confirment ce que la baisse de la taille moyenne des ménages laissait augurer : plus de 4 ménages sur 10 ne comptent qu'une personne.

Les ménages sans enfant représentent près de 28%. Il est cependant important de noter qu'il peut s'agir de personnes âgées mais aussi de futures familles qui viendront compenser le vieillissement des populations résidentes.

Taille moyenne des ménages depuis 1968



Source : RGP INSEE

La taille moyenne des ménages passe de 2,73 personnes par logement en 1975 à 1,90 en 2009.

Evolution de la structure des ménages

	2009	%	1999	%
Ensemble	10 008	100,0	9 928	100,0
Ménages d'une personne	4 689	46,9	3 980	40,1
- hommes seuls	1 740	17,4	1 288	13,0
- femmes seules	2 949	29,5	2 692	27,1
Autres ménages sans famille	137	1,4	128	1,3
Ménages avec famille(s)	5 182	51,8	5 820	58,6
dont la famille principale est :				
- un couple sans enfant	2 705	27,0	2 656	26,8
- un couple avec enfant(s)	1 758	17,6	2 536	25,5
- une famille monoparentale	719	7,2	628	6,3

Source : RGP IN.

Entre 1999 et 2009, une évolution importante de la structure des ménages : une augmentation des couples sans enfant et une diminution des ménages avec enfants.

Les couples avec enfants passent de plus de 25% à seulement 17.6 % entre 1999 et 2009.

Seules les familles monoparentales sont en hausse. Leur part dans le total des familles avec enfants passe de 6.3% à 7.2% en 2009. Dans cette catégorie, les familles composées d'une femme avec un ou plusieurs enfants ont crû plus vite encore ; elles représentent près de 90% du total. Ces familles sont également potentiellement demandeuses de logements plus grands du fait de la garde alternée des enfants.

Le caractère de ville ouvrière explique le profil social de la population de Fougères

Le profil social de Fougères, en termes de catégories socio-professionnelles et de revenus est important. Cela aura un impact sur la typologie de l'habitat répondant aux besoins de ces familles.

Au sein du département d'Ille-et-Vilaine, la ville de Fougères correspond à la fois aux communes où la part des cadres est la plus faible et à celles où la proportion d'ouvriers est la plus forte.

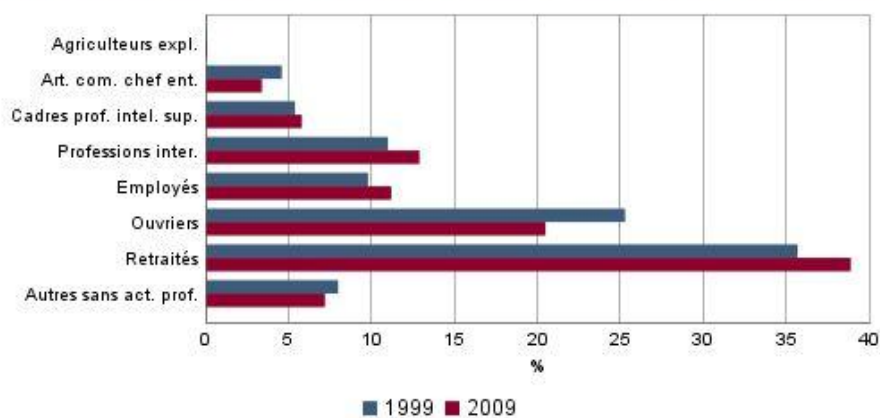
FAM T2 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2009

	Ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	10 008	100,0	19 049	100,0
Agriculteurs exploitants	7	0,1	14	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	342	3,4	888	4,7
Cadres et professions intellectuelles sup.	580	5,8	1 365	7,2
Professions intermédiaires	1 290	12,9	2 910	15,3
Employés	1 121	11,2	2 125	11,2
Ouvriers	2 051	20,5	4 747	24,9
Retraités	3 892	38,9	5 930	31,1
Autres pers. sans activité professionnelle	724	7,2	1 071	5,6

Source : Insee, RP2009 exploitation complémentaire.

[Haut de page](#) 

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

Evolution des emplois par catégories socio professionnelle (1999-2009)

Source : INSEE

La part des ouvriers et artisans diminue ; celles des cadres et professions intermédiaires augmente.

La part des ouvriers au sein de la population de Fougères a légèrement baissé au cours de ces dernières années mais ils sont encore très majoritaires et représentent 31,2 % des actifs. A l'inverse, les cadres et les professions intermédiaires restent minoritaires parmi les actifs avec 34,5 % mais cette part a connu une hausse significative entre 1999 et 2009.

La tradition ouvrière de la ville de Fougères signifie la présence d'une population composée majoritairement de ménages aux petits salaires. Cela explique en grande partie que les niveaux de revenus y soient moins élevés que ceux des villes du Département et même de la Communauté de communes et cela pour toutes les tranches, sauf l'une des plus élevées. La présence d'un parc social important est aussi une des raisons de la localisation, dans le ville-centre, des ménages les plus modestes.

3.2 L'habitat

Le parc de logements et ses caractéristiques

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	9 147	10 192	10 427	10 287	10 884	11 690
Résidences principales	8 726	9 426	9 273	9 200	9 928	10 009
Résidences secondaires et logements occasionnels	141	135	293	252	209	199
Logements vacants	280	631	861	835	747	1 482

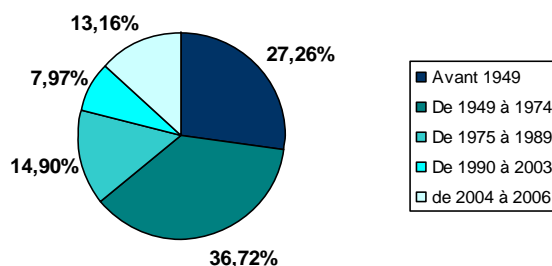
Evolution du parc de logements de la commune depuis 1968

Source : Recensement INSEE.

La commune de Fougères compte 11 690 résidences principales début 2009, soit un rythme moyen de 80 logements nouveaux par an au cours de la dernière période.

La courbe de croissance du nombre de logements est à la hausse, tout comme celle des ménages. Cela montre un certain dynamisme de la construction. En revanche, une hausse de la vacance est observée. La part des logements vacants n'étaient que de 3 % en 1968, un niveau presque incompressible car le besoin d'un volant minimum de logements vides reste nécessaire pour la gestion des mouvements dans le parc de logements : laps de temps nécessaire entre deux emménagements, entretien etc. Part qui passe à près de 12.6 % du parc en 2009.

Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement



Source : Recensement INSEE.

Un parc de logements relativement ancien : 64% des logements sont antérieurs à 1975.

La structure du parc s'explique par le dynamisme des périodes de construction. Celui-ci a été relativement fort au cours des années 50, 60 et au début des années 70. En revanche, un tassement s'observe entre 82 et 90 pour ensuite reprendre la production de logements au travers la construction neuve mais aussi la réhabilitation des logements en centre-ville dans un objectif de mixité sociale et de mise en valeur du patrimoine.

Résidences principales en 2009 selon le nombre de pièces

	2009		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	10009	100	9928	100
1 pièce	325	3,3	504	5,1
2 pièces	1565	15,6	1559	15,7
3 pièces	2680	26,8	2794	28,1
4 pièces	2532	25,3	2648	26,7
5 pièces ou plus	2906	29	2423	24,4

Source : Recensement INSEE.

Les petits logements de 1, 2 et 3 pièces représentent 49 % du parc.

Par ailleurs, près de la moitié du parc est composé de petits logements (3 pièces ou moins).

Catégorie et type de logements et leur évolution entre 1999 et 2009

	2009		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	4 797	41,0	4 576	42,0
Appartements	6 791	58,1	5 945	54,6

Source : Recensement INSEE.

Des logements collectifs majoritaires ; leur part diminue très légèrement entre 1999 et 2009.

Ce parc de logements est majoritairement composé de collectifs, c'est-à-dire d'appartements. Cette typologie est en fort contraste avec celle du reste de la communauté de communes où les maisons individuelles sont au contraire majoritaires.

Statut d'occupation des résidences principales et évolution entre 1999 et 2009

	2009		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	10 009	100,0	9 928	100,0
Propriétaire	4 391	43,9	4 040	40,7
Locataire	5 442	54,4	5 632	56,7
dont d'un logement HLM loué vide	2 661	26,6	2 675	26,9
Logé gratuitement	176	1,8	256	2,6

Source : Recensement INSEE.

44,5 % des Fougèrais sont propriétaires de leur logement.

En matière de statut, la répartition du parc de logements est très spécifique sur la commune de Fougères avec près de 55% de logements locatifs alors que cette part n'atteint pas 40 % sur le reste de la Bretagne.

Les différentes caractéristiques du parc de logements évoquées ci-dessus, dessinent un profil très spécifique de la commune de Fougères. Celui-ci s'explique largement par son histoire de ville industrielle ayant l'obligation de loger une main d'œuvre jeune et mobile, pour laquelle de petits logements locatifs en collectif sont particulièrement adaptés. Même si la structure du parc évolue vers une certaine diversification, comme le montrent les graphes précédents, ces changements se font lentement, au gré des constructions neuves et/ou des démolitions qui ne représentent qu'une part minime du stock de logements existants.

Une vacance importante (source OPAH 2011)

En 2007, les logements privés vacants sur Fougères communauté se caractérisent par les points suivants :

- une vacance surtout présente dans les logements collectifs (64.56% des cas).
- la surreprésentation des logements collectifs est très fortement liée à la configuration du parc de logements de la ville de Fougères ;
- Des logements avec une surface habitable moyenne :
 - 22.2% de petits logements (SH < 35m²) dont 86% sur Fougères ;
 - 54.5% de logements moyens (35m² < SH < 75m²) dont 77.0% sur Fougères ;
 - 23.4% de grands logements (SH > 75m²) dont 66.8% sur Fougères.
- Des logements anciens : 64.8% ont été construits avant 1948 ;
- Des logements de qualité moyenne voire médiocre : 55.8% classés en catégorie 6 et 24.8% classés en catégorie 7 à 8 ;
- 30.7% des logements vacants depuis plus de 3 ans.

Il ressort du diagnostic de l'OPAH que les enjeux majeurs du territoire concernent d'abord les réponses à apporter aux propriétaires occupants à revenus modestes. Ainsi, il est souhaité que l'OPAH puisse intervenir en faveur de :

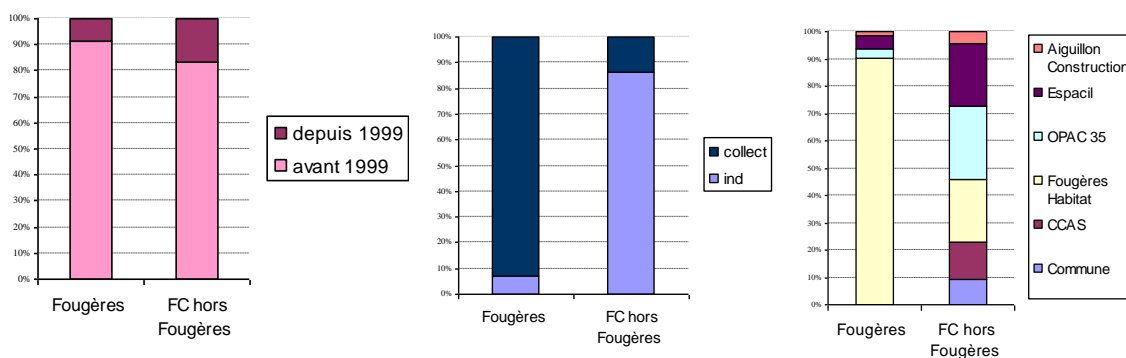
- l'amélioration thermique des logements ;
- l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite (handicap et/ou vieillissement) ;
- la lutte contre l'habitat indigne.

Près de 3 000 logements sociaux, soit 25 % des résidences principales

En 2008, la commune de Fougères compte 2 949 logements sociaux, ce qui représente 25 % des résidences principales. Cette quotité de logements sociaux est l'une des plus importantes du département ; seules les villes de Rennes et de Saint-Malo atteignent de tels niveaux. Cette situation est liée à une politique de longue date de la commune pour loger une main d'œuvre aux faibles ressources.

Il s'agit d'un parc, essentiellement géré par Fougères-habitat et composé majoritairement de collectifs, relativement anciens mais globalement bien entretenus ce qui permet de pratiquer des loyers assez bas. Ces logements sont par ailleurs relativement bien répartis sur l'ensemble de la commune même si leur part est importante dans certains quartiers.

Caractéristiques des logements sociaux par rapport à Fougères communauté



Source : enquête 2004 FC portant sur 2901 logements.

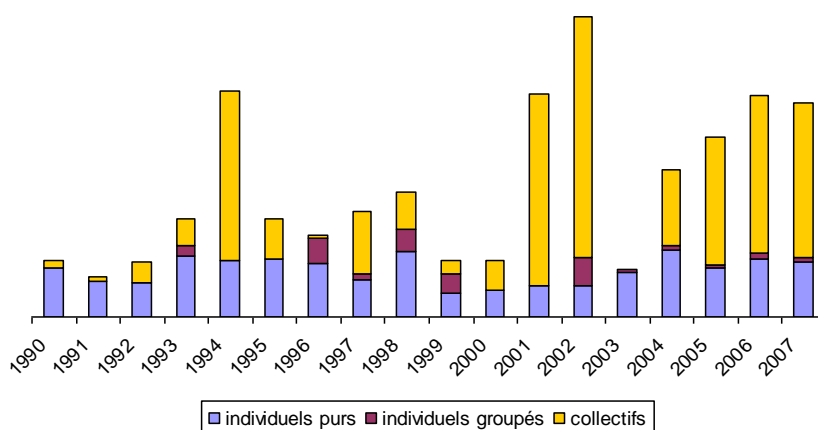
La situation du parc social est assez différenciée entre Fougères et Fougères communauté. D'une part la majorité du parc se trouve sur la ville centre (environ 85% des 3000 locatifs HLM-INSEE 2006). D'autre part, la situation est assez contrastée sur les autres communes de Fougères

Communauté, où près de 83% des logements sociaux sont individuels et gérés par une plus grande variété de bailleurs sociaux (6) parmi lesquels la part de Fougères-Habitat représente moins de 20%.

Près de 120 logements autorisés en moyenne par an au cours des dernières années, dont une part de collectif importante

La construction neuve présente un certain dynamisme dont la moyenne lissée sur plusieurs années s'établit à 118 logements/an. Parmi les logements autorisés, la majorité d'entre eux sont des logements collectifs, c'est-à-dire des appartements. Ces constructions neuves viennent donc renforcer la caractéristique du parc existant.

Nombre de logements neufs autorisés par an depuis 1990 dans la commune



Source : Sitadel DRE.

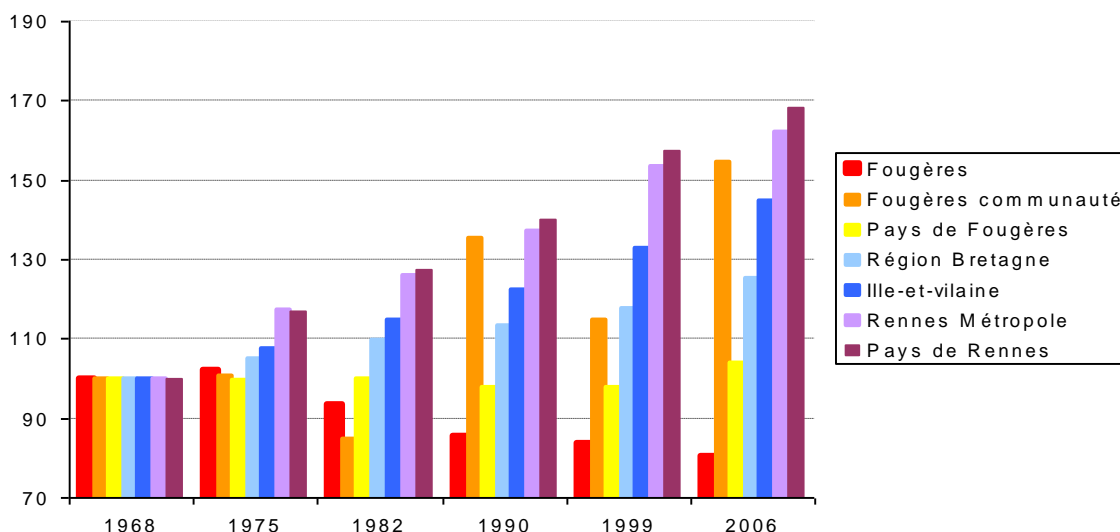
Les autorisations concernent très majoritairement des logements en collectifs : 68 % et 27 % d'individuels purs.

3.3 Le contexte des marchés de l'immobilier

Pour analyser les marchés de l'habitat, il est nécessaire de resituer la ville de Fougères au sein de son bassin d'habitat car c'est à cette échelle que s'exercent les arbitrages des ménages.

Ce marché est à considérer dans un contexte en évolution avec, en particulier, l'ouverture de l'A84, qui change considérablement la nature des liens avec le bassin d'habitat rennais et permet d'envisager une intensification des échanges.

Evolution démographique selon les territoires (en base 100)



Source : Recensement INSEE.

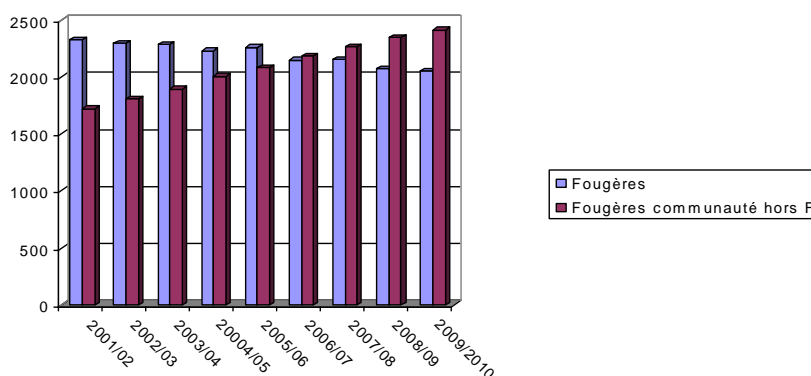
Le Pays de Fougères connaît un fort rebond après 15 ans de baisse régulière. Le poids de la ville centre au contraire diminue.

La ville de Fougères semble se dépeupler au profit de sa périphérie. La commune-centre reste en effet le seul territoire en baisse démographique.

Le regard sur les évolutions des effectifs scolaires mettent en lumière une tendance à la diminution progressive sur la commune de Fougères et inversement, une augmentation continue en périphérie. Elles corroborent les observations faites précédemment en matière de diminution des ménages avec enfants. Ces données semblent indiquer par ailleurs un phénomène «d'évasion» de ces familles vers les communes périphériques.

Il convient cependant de prendre ces données avec précaution car elles ne reflètent pas exactement la réalité dans la mesure où elles n'indiquent pas le lieu de résidence des enfants mais simplement celui où ils sont scolarisés.

Effectifs des écoles primaires

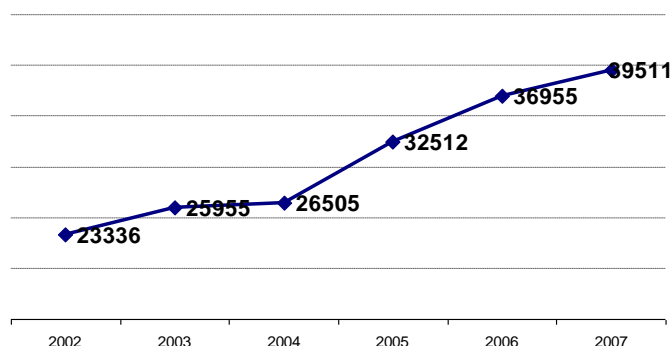


Source : inspection académique 35.
Une augmentation régulière des effectifs scolaires des communes périphériques.

Le Pays de Fougères offre un avantage comparatif sur le marché du terrain à bâtir

Avec un prix du terrain à bâtir le plus bas du département, le Pays de Fougères dispose d'un avantage comparatif intéressant qui a pu expliquer le «boom» de la construction enregistré au cours des dernières années. La demande sur ce marché concerne essentiellement les jeunes ménages primo-accédants, susceptibles de profiter d'avantages financiers tels que le Pass-foncier et le PTZ, pour se constituer un patrimoine.

Prix moyen au lot (euros)



Source : Adil 35.
Un prix du foncier le plus faible du département mais une forte hausse depuis 2000.

La localisation reste un critère beaucoup moins discriminant que le prix pour les accédants. Ils se portent vers les opérations qui leur sont accessibles en termes financiers et sont parfois prêts à parcourir des kilomètres pour obtenir la maison dont ils rêvent, sans toujours tenir compte des

dépenses occasionnées par ces déplacements qui risquent de s'avérer beaucoup plus élevées encore dans les années à venir.

Cependant, la forte hausse des prix du foncier depuis le début des années 2000, s'est diffusée à l'ensemble du département et les zones bon marché se réduisent.

Un nivellement des prix au lot s'opère via une diminution de la superficie moyenne des parcelles.

Une promotion immobilière qui dispose de réels atouts mais doit tenir compte des spécificités locales

Le marché de la promotion immobilière a connu à Fougères une évolution caractérisée par plusieurs étapes bien distinctes, au cours de la dernière période :

2004 : essor des opérations de promotion portées par des dispositifs fiscaux (de Robien), avec pour effet une hausse conséquente des prix de vente et des loyers qui s'avèrent en décalage avec le marché fougérais et ne rencontrent pas de clientèle.

2007-2008 : le secteur connaît un net repli des ventes surtout pour les produits dont les prix dépassent ceux du marché local ; certaines opérations sont stoppées.

2009 : les ventes semblent repartir doucement avec le lancement de petites opérations, portées par des promoteurs locaux connaissant bien le marché fougérais, situées dans une fourchette de prix « moyens » et répondant à des critères précis de qualité : garage, balcon ou terrasses, bonne exposition/ luminosité ; isolation phonique et énergétique.

En termes de perspectives, le marché fougérais dispose de nombreux atouts :

Un marché de ville historique offrant un patrimoine architectural riche, des espaces publics de qualité et une offre culturelle et de services de bon niveau.

Une bonne desserte routière et une offre localisée dans la commune-centre de Fougères qui devrait répondre aux besoins d'un territoire plus vaste.

Mais ce marché comporte aussi quelques faiblesses qui ne semblent pas avoir été prises en compte par les promoteurs extérieurs et pourraient expliquer les évolutions enregistrées au cours des années précédentes :

Un bassin d'habitat de «ville moyenne» donc un marché relativement étroit et composé essentiellement de retraités aux revenus «moyens», dont la demande est très «familiale» (garage, jardin).

Des produits dont les niveaux de prix doivent rester en adéquation avec l'accessibilité financière des clients potentiels pour rencontrer une demande.

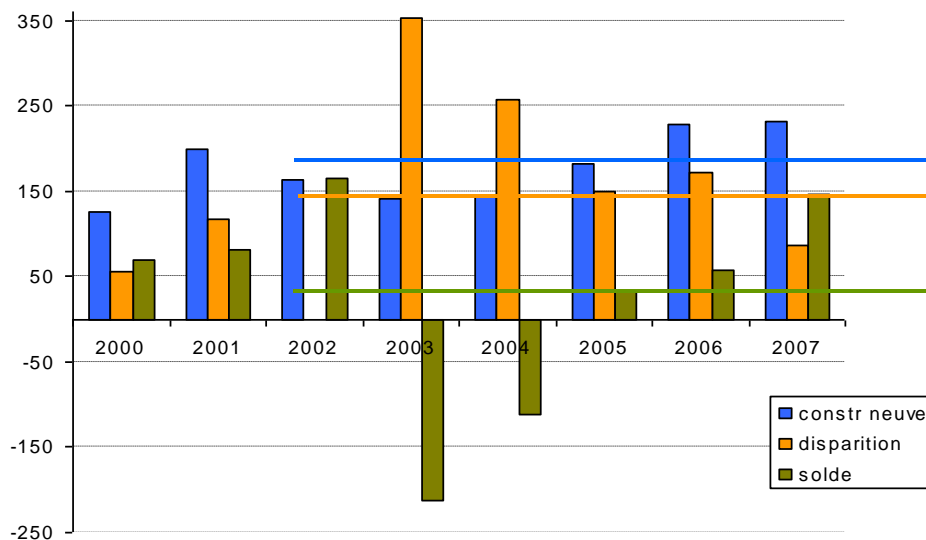
Un inconvénient: l'absence de desserte ferroviaire, mais un réseau de transport collectif Illenoo bon marché.

Un marché locatif privé, une offre abondante et une sélectivité de la clientèle

L'offre locative privée est abondante sur Fougères ; elle représente près d'un tiers des résidences principales (28,3 %). La clientèle à laquelle s'adresse cette offre (jeunes en CDD, apprentis, étudiants) est étroitement dépendante du marché de l'emploi et de ses fluctuations.

Le locatif social représente également une part importante du parc de logements (25,4 %). Dans un contexte de crise économique, son rôle d'accueil des familles aux plus faibles ressources, se trouve renforcé comme l'atteste le profil des nouveaux entrants, plus précarisés que ceux qui y résident déjà.

Ce parc social, de bonne qualité et aux loyers relativement bas, peut exercer une certaine concurrence vis-à-vis du parc locatif privé. Dans la dernière période, le lancement d'opérations de promotion immobilière, portées par des dispositifs fiscaux attractifs (de Robien) dans un contexte de crise économique entraînant une diminution de la demande, a induit un effet-ciseau d'accroissement de l'offre et de diminution de la demande avec, à la clé, une augmentation de la vacance.

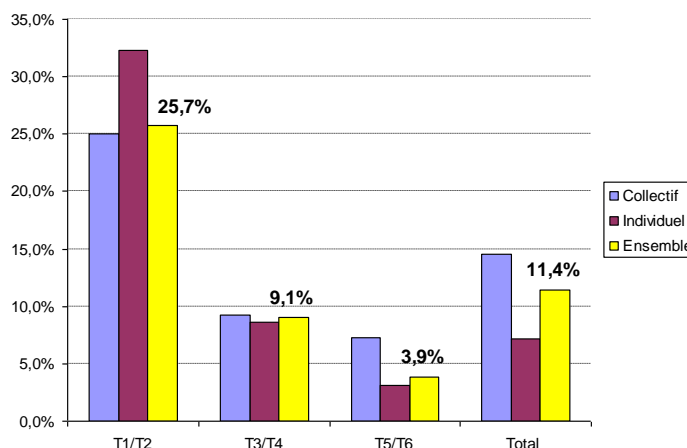
Occupation des résidences principales entre 2000 et 2007

Source : Sitadel & DGI.

Une disparition importante de résidences principales entre 2000 et 2007 ; près de 150 logements en moyenne annuelle. Ceci s'explique par des démolitions et par des logements inoccupés et recensés comme vacants.

Malgré le dynamisme de la construction neuve, le solde de nouveaux ménages sur la commune de Fougères reste relativement faible, de l'ordre d'une trentaine par an.

Logements vacants selon leur taille et leur type en 2006



Source : INSEE.

La vacance est plus forte sur les petits logements : un taux supérieur à 25 % pour les T1 et T2. Cette tendance n'est pas vraie pour les logements HLM.

La détente du marché locatif a pour conséquence une plus grande sélectivité de la demande vis à vis des produits offerts mais avec une grande sensibilité à l'égard du niveau des loyers :

Les logements situés dans les immeubles anciens sont généralement délaissés surtout lorsqu'ils sont petits et présentent peu de qualités.

Les clients potentiels marquent une préférence pour les logements neufs, avec des prestations de qualité, mais à condition que les loyers restent accessibles. Dans le cas contraire, les logements haut de gamme ne trouvent pas preneur.

Les logements les moins qualitatifs (chambres de bonnes...) peuvent évoluer vers des logements à très faibles loyers et devenir ainsi un « parc social de fait » qui héberge une population plus précarisée que celle accueillie dans le parc social.

En revanche, certains produits, pourtant très demandés, sont absents du marché locatif. C'est le cas de la « maison moyenne » de 95 à 100 m² à 600 à 650 euros/mois.

Loyer mensuel moyen appartements et maisons

	T1	T2	T3	T4	T5
PAYS DE FOUGERES		335	417	471	636
FOUGERES		346	435*	631*	750
RENNES METROPOLE	365	473	564	672	861

Source : Adil 35.

Le marché du logement d'occasion

Le marché de l'occasion est un segment à ne pas négliger car il représente une part importante des ventes. Mais on ne peut le considérer de façon globale dans la mesure où il est composé de produits relativement différents, qui intéressent également des catégories de clientèles différentes :

Les logements à réhabiliter dans des immeubles anciens à « prix moyens », c'est-à-dire, de 50 000 à 80 000 euros, pour une clientèle de jeunes, susceptibles de bénéficier de PTZ (prêt à taux zéro), leur permettant d'accéder à la propriété à un prix correspondant à leur niveau de revenu.

Les constructions anciennes, à caractère patrimonial, sont généralement très appréciées même si l'obligation de respecter les règles édictées par l'ABF (architecte des bâtiments de France) pour leur réhabilitation peut parfois être un frein.

Les (petits) immeubles anciens à réhabiliter, peuvent intéresser des investisseurs sous réserve d'être facilement aménageables (un escalier central avec des appartements de part et d'autre), et d'être vendus à un prix raisonnable.

Si certains produits sont surabondants ou obsolètes parce que ne correspondant plus aux souhaits de la clientèle, il semble au contraire que d'autres manquent, en particulier le logement individuel de taille moyenne.

A l'inverse, le pavillon cossu des années 60/70 est le produit qui se vend le plus mal. Les propriétaires fixent leur prix en fonction des prestations intérieures et de leur état d'entretien qui sont souvent de qualité. Les acheteurs ont, au contraire, comme référence la surface habitable or celle-ci est parfois moins importante que le sous-sol.

Le marché de l'entretien et les enjeux de la réhabilitation

Le parc existant, décrit ci-dessus, présente une typologie de produits extrêmement variée. Les enjeux de la réhabilitation pour permettre leur (re)mise sur le marché sont également très différents. Ils peuvent être distingués selon les âges de construction :

3 110 logements d'avant 1949. Ces logements anciens sont porteurs d'une mémoire locale et présentent parfois un grand intérêt architectural mais leur remise sur le marché dépend de nombreux facteurs parmi lesquels, leur occupation et le niveau de réhabilitation nécessaire pour une remise aux normes.

4 190 logements construits après la guerre et jusqu'aux années 1975. Le renouvellement de ce parc est déjà bien engagé mais il importerait de connaître de façon plus précise les normes des travaux faits en matière d'isolation. Cet aspect constitue un enjeu important pour le futur.

1 700 logements construits pendant la période 1975-1989. Il s'agit essentiellement de pavillons cossus, sous-occupés dont l'agencement ne répond plus aux goûts actuels. Leur remise sur le marché doit passer par des (ré)aménagements lourds.

1 000 logements correspondent à la période 1990-2003, l'âge d'or du lotissement et qu'il conviendrait également d'examiner au cas par cas en matière des potentialités de réappropriation et des normes d'isolation.

200 logements récents enfin, répondent à la RT 2005 sans pour autant résoudre entièrement la problématique puisque la norme 2005 est déjà partiellement dépassée.

3.4 Les enjeux liés à l'habitat

La question du logement à Fougères est étroitement liée à la problématique d'accueil et d'équilibre démographique propre à la commune. Le diagnostic population/habitat de la commune conduit à mettre en évidence trois enjeux essentiels :

- Maîtriser l'évolution démographique afin de prévenir la décohérence des ménages et le vieillissement de la population,
- Assurer une offre de logements suffisante et diversifiée, permettant de loger différentes catégories de ménages pour assurer une mixité sociale, quels que soient leur composition, leur âge et leurs moyens financiers,
- Développer une promotion de moyenne gamme. En effet, la qualité de vie à Fougères peut attirer des ménages plus aisés, notamment dans les secteurs patrimoniaux.

Cet apport de population aux profils variés, correspondant à la diversité des logements offerts, permettra de compenser le desserrement et le vieillissement de la population, et de veiller à l'équilibre de la structure des ménages. Une population renouvelée est garante de l'équilibre socio démographique de la commune, qui favorise entre autres le fonctionnement et la gestion durables des équipements publics, et permet à la commune de se développer.

Mais celle-ci doit être resituée dans le contexte du fonctionnement des marchés de l'habitat, à l'échelle de la communauté de communes et du Pays de Fougères.

En effet, la population globale de l'aire d'influence de Fougères dépend avant tout des emplois disponibles. L'offre de logements sur la commune détermine, quant à elle, la répartition de la population sur le territoire.

Pour orienter la politique de l'habitat tout en restant dans le champ des possibles, il convient de se poser les questions essentielles sur la démographie et les modes d'urbanisation :

Quel rythme de production de logements neufs ? Dans un contexte de croissance relativement lente, est-il possible de viser une croissance de la ville de Fougères parallèle à celle observée sur son aire d'influence ?

Quel type d'offres particulières développer ? La ville de Fougères peut-elle jouer un rôle pour ralentir la péri-urbanisation et le départ «forcé» de certains ménages en leur permettant de trouver le logement qu'ils souhaitent ?

Faut-il requalifier le parc vétuste et déprécié, à quel rythme et selon quelles orientations ? Est-il possible d'intervenir sur l'évolution de la structure du parc existant qui n'évolue que très lentement mais a un effet déterminant sur la démographie ?

La réponse à ces questions doit être mise en regard des options prises dans le cadre du PLH (programme local de l'habitat) de Fougères Communauté.

Les objectifs quantitatifs

En termes quantitatifs, les objectifs retenus pour le PLH s'établissent à un niveau de 643 logements à livrer en 6 ans, soit une production moyenne annuelle d'environ 107 logements.

Cet objectif est en adéquation avec les calculs faits pour le calcul du « point mort » qui se situe à environ 100 logements par an.

Les objectifs qualitatifs (Source OPAH)

Au-delà du nombre de logements à produire, il est essentiel de fixer des objectifs plus qualitatifs dans la mesure où cet aspect est déterminant pour attirer les catégories de ménages souhaitées.

1) La thématique énergétique

La thématique énergétique est dans le cas du parc locatif à nouveau mise en évidence et ce pour les mêmes raisons que dans le parc privé occupé par des propriétaires :

- des logements individuels, structurellement moins performants ;
- des logements avec un très mauvais niveau d'isolation ;
- un parc de logements anciens (82% de logements construits avant 1993) ;
- Des logements à forte déperdition conjugué à une occupation par des ménages à revenus modestes.

Dans les années à venir, les logements occupés par les locataires nécessiteront des travaux en termes d'isolation et de performance énergétique.

2) La thématique de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie pour des « propriétaires occupants » modestes

Les personnes âgées souhaitent se rapprocher des centres-bourg de leurs communes afin de vivre dans un logement plus adapté à leurs besoins et se rapprocher des services. Le parc locatif privé peut répondre à ce type de besoins et s'inscrire alors dans le parcours résidentiel des personnes âgées de plus de 60 ans. Actuellement, beaucoup de logements locatifs dans le secteur privé restent inadaptés d'où l'importance pour Fougères Communauté de développer ce type d'offre dans les centres-bourg.

3) La thématique de la vacance

Au sein de l'espace urbain, le taux de vacance est plus élevé qu'en périphérie, car ces pôles concentrent les logements locatifs privés : ce parc étant le parc privilégié de la mobilité résidentielle, il occasionne une vacance de « rotation » relativement importante, par ailleurs nécessaire au bon fonctionnement des marchés immobiliers locaux. La vacance est donc à analyser davantage en termes de variation plutôt qu'en niveau. Au niveau de vacance actuel, la résorption de la vacance apparaît donc comme un des enjeux majeurs de la mise en place du PLH et de l'OPAH.

4) Le programme local de l'habitat

Les objectifs fixés dans le cadre du PLH semblent correspondre aux besoins mis en valeur par l'analyse sous ses différents aspects :

Les statuts : Locatif privé 25 % ; Locatif social 15 % ; Accession libre 40 % ; Accession aidée 20 %

Les types de logements à produire : 65 % en semi-collectif & collectif ; 35 % en individuel pur & groupé

La réhabilitation de logements existants : 15 à 20 % d'opérations concernant des bâtiments existants.

Les évolutions principales en matière de profil social tiendront à l'avenir sur la variation de la taille moyenne des ménages. Ainsi, la capacité plus ou moins grande de la commune à retenir ou attirer des jeunes familles avec enfants pourrait contribuer à inverser les tendances lourdes mises en relief dans ce diagnostic.

Il est donc nécessaire de proposer une offre de logements attractive pour les familles et notamment pour les jeunes ménages avec enfants, qui se traduira par :

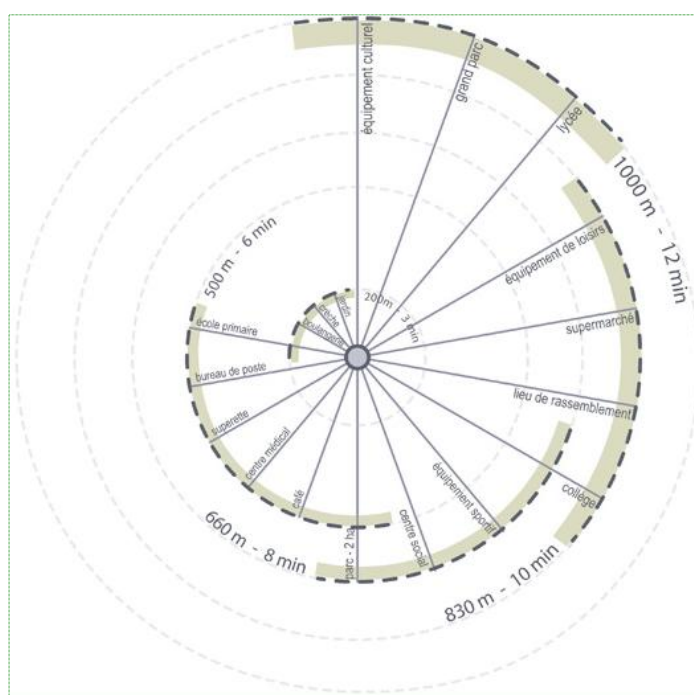
- la qualité des logements et leur implantation urbaine,
- la qualité des espaces publics qui en constituent l'environnement,
- la proximité des équipements et des services.

4. Pratiques urbaines, pôles de vie et déplacements

Dans ce chapitre sur les pratiques urbaines, il n'est pas fait une analyse exhaustive des pratiques quotidiennes des habitants de Fougères. Deux thématiques ont été abordées de manière croisée. En premier lieu, il est nécessaire d'évaluer le niveau d'équipement des quartiers et ensuite le niveau d'accessibilité de ces équipements.

Pour cela, les différents équipements ont été cartographiés afin d'observer leur répartition géographique. Ils ont été classés en trois catégories : les équipements publics, les équipements scolaires (en raison de la population particulière qu'ils accueillent) et les équipements sportifs et d'extérieur.

Le schéma ci-dessous présente les temps de parcours piétons « idéaux » pour accéder aux équipements, services et commerces courants. Ces éléments sont évidemment théoriques mais ils peuvent permettre d'analyser la situation actuelle de l'accessibilité des équipements sur Fougères. Les fréquences d'utilisation et les catégories des équipements ainsi que les types d'usagers induisent des besoins variés en accessibilité.



4.1 Les équipements publics

Les équipements de loisirs et de culture

Les équipements de loisirs et de culture sont des équipements phares pour l'image des villes d'aujourd'hui. Ces équipements permettent à la ville centre d'être attractive et de rayonner dans son aire urbaine. L'intérêt culturel d'un équipement compte, mais la mise en scène urbaine qui l'entoure importe également. Ces deux éléments sont à prendre en compte notamment pour créer une polarité à l'échelle de la ville et rendre la ville elle-même attrayante. A Fougères, le Château joue ce rôle attractif mais les touristes ne vont pas forcément visiter le reste de la ville. Par exemple, pour le non Fougerais, le couvent des Urbanistes, malgré un potentiel important, reste un équipement confidentiel. Quatre équipements culturels majeurs peuvent être identifiés dans la ville. Ils se répartissent géographiquement de la façon suivante :

Au nord, l'ancien couvent des Urbanistes, est un centre culturel qui accueille une galerie d'art, une école d'arts plastiques ainsi que le conservatoire de musique de Fougères Communauté. Le site sert aussi de lieu de réunion pour d'autres associations.

Au centre, la médiathèque, la Clairière a ouvert ses portes en septembre 2009. Elle se situe à deux pas du cinéma en plein centre de Fougères. La médiathèque est un service géré par Fougères Communauté. Elle est ouverte à tous et la consultation sur place, ainsi que l'utilisation des bornes d'écoute et de visionnage, des espaces multimédias, des cabines de langues sont gratuites. Elle comprend un espace jeunes, un espace adultes et un espace mixte (la passerelle). Elle comprend aussi des ateliers et un auditorium fermés au public en dehors des périodes d'animations et d'accueils spécifiques.

Au sud, l'espace culturel et associatif «les Ateliers» (ex-usine Réhault), rue des Frères-Deveria, dispose de nombreuses salles, sert de siège pour les associations culturelles et sportives de la ville et propose des expositions permanentes. Ouvert en 2009, l'ancienne usine de chaussures Réhault est un centre associatif, sportif et culturel. La Mission locale cohabite avec la Maison des associations, le CIO, Droit de cité, les Archives municipales. Les salles naguère dédiées aux lignes de production de la chaussure, accueillent danseurs, judokas ou tireurs à l'arc.

A l'est, le centre culturel Juliette Drouet est plus ancien. Il est géré par l'Office Culturel qui est une association créée en 1987, actuellement sous le parrainage de Fougères Communauté. Sa vocation est de gérer deux équipements : le Centre Culturel Juliette Drouet et le Théâtre Victor Hugo. Le centre culturel comprend trois principales salles de spectacles de 860, 150 et 130 places. Il comprend en outre une cafétéria, un hall d'exposition et une mezzanine.

Les équipements administratifs

Historiquement, l'Hôtel de Ville est le premier équipement communal. Ce fut l'occasion pour la bourgeoisie de la ville haute d'affirmer un pouvoir laïc face aux pouvoirs religieux. Par la suite, du fait de sa qualité de sous-préfecture, Fougères va accueillir de nombreux équipements administratifs. Le recul des administrations de l'Etat pourrait faire perdre à Fougères une partie de ce rôle de ville administrative. A l'inverse, son rôle de sous-préfecture maintenue et élargie à un territoire plus important sera un atout.

Aujourd'hui encore, les équipements et services que la ville offre à ses habitants participent à son image. Leur position géographique et leur implantation dans l'espace public permettent par ailleurs de créer des points de repères dans la ville. Mais le mode de développement urbain de Fougères a généré un fonctionnement multipolaire. L'un des enjeux qui apparaît aujourd'hui est celui d'affirmer une nouvelle centralité plus forte. Dans ce but, un travail sur les espaces publics attenants aux équipements est à envisager.

Un deuxième enjeu lié à l'accessibilité aux services publics est à prendre en compte. En effet, équipements et services doivent être repérables dans la ville et si possible, proches les uns des autres afin de faciliter les démarches des usagers.

Figure 25 : les équipements culturels et administratifs



4.2 Les équipements scolaires

Les équipements scolaires doivent s'intégrer dans le tissu urbain et faire partie d'un réseau d'équipements. Ils doivent être également reliés aux pôles de vie (commerces de proximité, arrêt de transports en commun) par le biais d'un maillage de rues et de chemins permettant des déplacements doux efficaces dans le quartier.

L'école primaire doit être accessible depuis les secteurs d'habitat. L'enfant pourra ainsi aller à l'école à pied s'il est accompagné ou bien si les chemins pour s'y rendre sont sécurisés. En revanche, les collèges et les lycées peuvent être accessibles en bus ce qui permettra aux adolescents de s'y rendre seuls et rapidement.

Le réseau de liaisons douces est alors à renforcer afin de faciliter l'accès aux écoles depuis les quartiers les plus éloignés. Les lycées J.Guéhenno et N.D des Marais sont intégrés dans de très grands îlots. Ces équipements sont facilement accessibles à pied depuis les quartiers alentours.

Figure 26 : les équipements scolaires



4.3 Les équipements sportifs et de loisirs extérieurs

La ville dispose de nombreux équipements de plein air, sportifs et de loisirs.

Il y a d'une part, les équipements de plein air. La ville compte 9 terrains de football, 2 pistes d'athlétisme dont une synthétique, un vélodrome, un pas de tir à l'arc, une aire de lancer de marteau, un practice de golf, 4 courts de tennis et une quinzaine d'équipements de proximité. Le principal site de sports se situe au lieu-dit de « Paron ».

Sur ce site une piscine a été inaugurée en 2009. L'Aquatis est un équipement de Fougères Communauté. Ce complexe nautique de 1300 m² comprend un bassin couvert et un en plein air, une fosse de plongée, un espace ludique, des toboggans, un espace comprenant jacuzzi, musculation, training et hammam.

La ville compte aussi des équipements sportifs couverts : une douzaine de salles dont 2 halles omnisports, 3 gymnases, 2 courts de tennis, 2 salles dédiées à l'expression corporelle et une salle d'haltérophilie.

Les squares, les parcs et les aires de jeux sont des équipements d'usage quotidien qui s'adressent à des populations variées (groupes d'enfants, promeneurs, personnes seules, personnes âgées). Ces espaces verts et de loisirs doivent être accessibles rapidement (5 minutes) depuis le logement afin de participer quotidiennement aux loisirs, au sein du quartier.

A travers ces équipements, il y a l'enjeu d'offrir aux habitants une qualité de vie dans l'ensemble des quartiers et leur redonner l'envie d'habiter en ville. Ces équipements publics sont également un moyen de créer du lien social en proposant des lieux de vie communs aux habitants. Ce sont des lieux de rencontres où se développent des usages, des habitudes. Ces espaces libres dans la ville sont alternativement, l'aire de jeux d'un groupe d'enfants, le point lecture d'une personne seule ou encore un point de rendez-vous.

Une cartographie de ces équipements permet d'apercevoir que certains quartiers de Fougères en sont dépourvus. Le quartier Bonabry est principalement constitué de petits îlots et de rues linéaires, on y trouve peu d'espaces de respiration comme des placettes, des squares, qui pourraient être des lieux de rencontres via les promenades. Mais un des atouts de Fougères reste la proximité de la nature. Dès lors que des connexions se développent vers les espaces verts, la qualité de vie des habitants sera améliorée.

Pour faire accepter les contraintes de la vie en centre-ville, celle-ci doit développer des atouts. Elle peut le faire en proposant des services attractifs, efficaces et aussi des lieux de détente, des espaces de respiration. Aujourd'hui les pratiques sportives évoluent, les clubs accueillent moins de licenciés et les pratiques individuelles et de loisirs se développent (randonnée, squash, rollers...).

Les adolescents souhaitent disposer de terrains libres pour faire du vélo, du roller, tandis que les enfants plus jeunes ont besoin de jeux aménagés et sécurisés. D'autres populations souhaitent faire de la marche à pied et pouvoir rejoindre depuis le centre-ville des espaces naturels. Pour répondre à toutes ces attentes, la ville peut proposer des terrains de sport non institutionnalisés et libres d'accès au cœur des quartiers. Développer un réseau de liaisons douces permet également de rejoindre les équipements entre eux.

Pour ce qui concerne les projets d'équipements de la ville identifiés à ce jour, l'ancienne piscine sera transformée en salle de sport. Sur le secteur Duguesclin, d'autres aménagements de jeux et de loisirs seront créés.

Figure 27 : les équipements sportifs et de plein air



4.4 La place de l'automobile à Fougères

L'offre de transport à Fougères

La commune bénéficie d'infrastructures routières de qualité.

En particulier, les mises en service du dernier tronçon de l'Autoroute des estuaires (A84) en novembre 2002 et du barreau de Fougères en septembre 2003, ont renforcé l'attractivité du territoire (proximité Rennes, Caen). Fougères entretient des relations de plus en plus fortes avec la ville de Rennes au regard des déplacements domicile/travail notamment.

En outre, les lignes départementales Illenoo (9, 14, 17, 18) et la ligne régionale du TER Bretagne relie le territoire à Rennes, Vitré, Saint-Malo et Laval.

Même si l'offre de transport collectif inter-urbaine est fortement concurrencée par la voiture, Fougères entretient une relation privilégiée avec Rennes, puisque la ligne Fougères-Rennes est desservie par près de 35 allers-retours quotidiens.

Les transports urbains sont organisés en SIVU (syndicat intercommunal à vocation unique). Le service est concédé à Véolia.

La ville de Fougères est dépourvue de gare ferroviaire, ce qui est un handicap du point de vue de l'accessibilité et du transfert modal.

L'arrivée de la ligne LGV à l'horizon 2012/2013 va profondément modifier les déplacements en direction de la région ouest. La ville de Fougères bénéficiera de cette toute nouvelle attractivité.

L'offre de transport alternative à la voiture est développée mais pas toujours adaptée et peu performante en terme de temps de parcours, c'est pourquoi, 75% des déplacements domicile/travail se font en voiture dans le pays de Fougères.

Enfin, la communauté de communes Fougères Communauté propose un service de transport à la demande qui fonctionne 7 jours sur 7, de 7h à 19h. Ce service est délégué à six entreprises locales de taxi qui travaillent sur l'ensemble de l'intercommunalité et fonctionne en porte à porte. Son objectif est de permettre la mobilité des populations les moins mobiles.

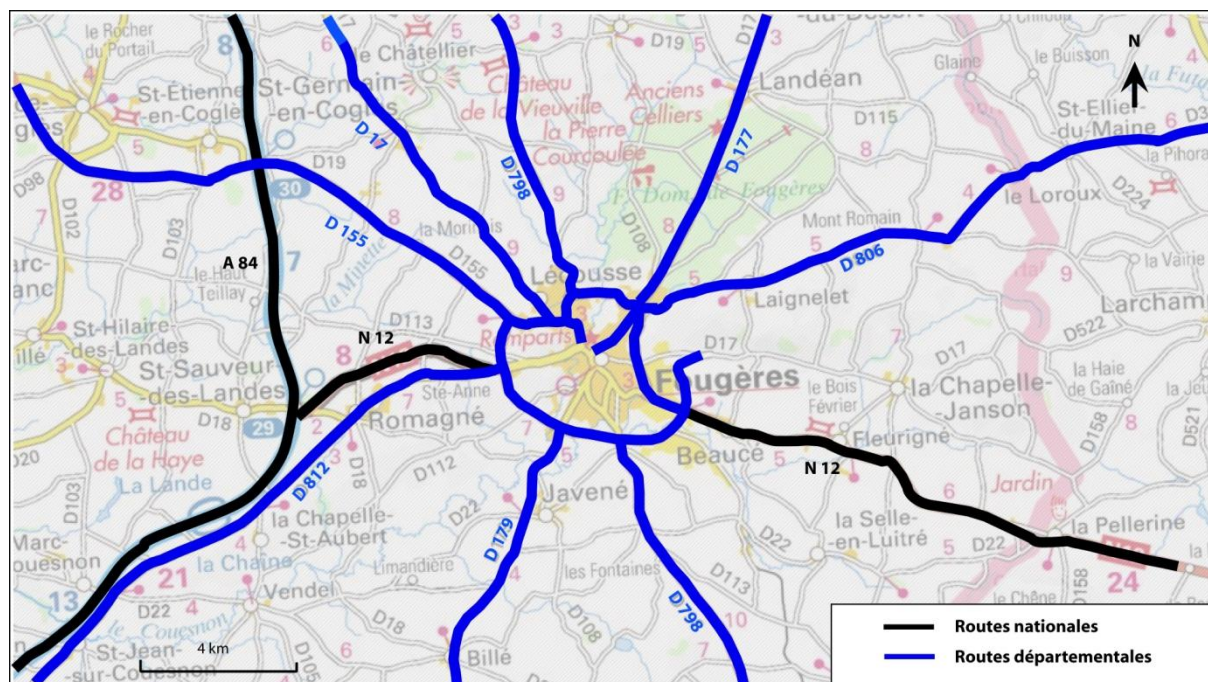
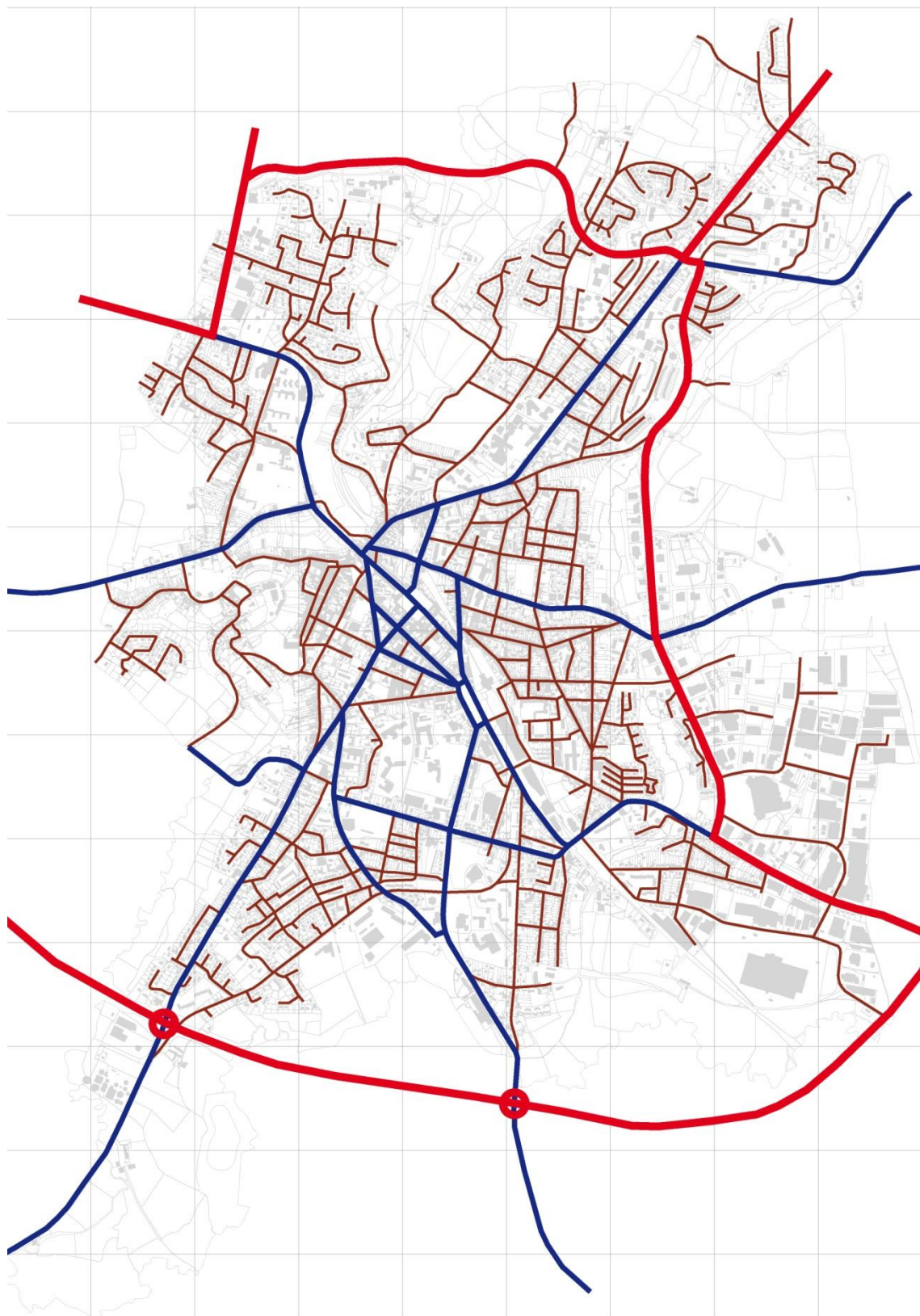


Figure 28 : hiérarchisation du réseau routier



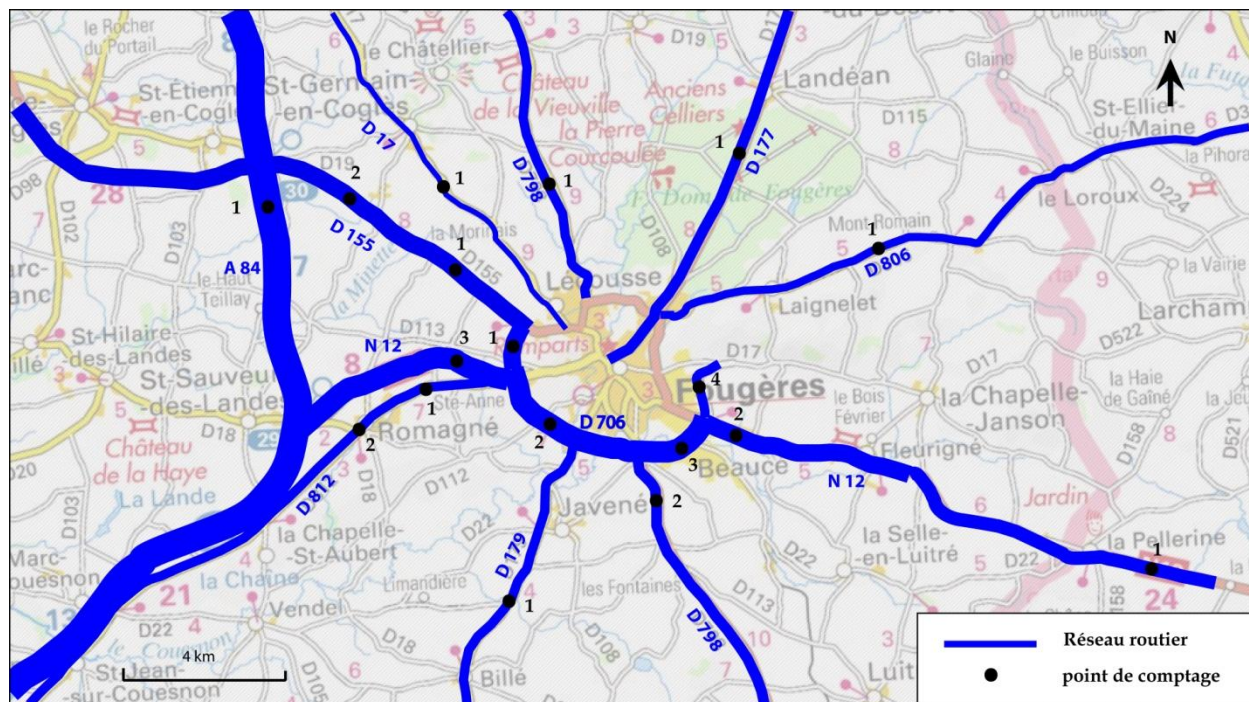
Légende
— Voirie à vocation intercommunale
— Voirie de desserte communale
— Voiie structurante de l'aacglomération

— Voirie de desserte locale
● Impasse



0 50 100 200 m

Infographie J
Mara

L'importance du trafic sur les routes départementales

Au regard de l'évolution du trafic sur l'A84 qui a plus que doublé en 10 ans, l'autoroute remplit tout à fait son rôle de déviation du trafic de transit.

D'une manière générale, peu de difficultés sont à noter concernant le réseau principal entrant dans la ville.

	Années	Comptages par section						
RD 798		1	Evolution 99/08	2	Evolution 99/08		Evolution 99/08	
	1999	2570		6555				
	2003	2870		7060				
	2008	2955	15%	7454	14%			
RD 177		1						
	1999	6981						
	2003	7536						
	2008	8138	17%					
RD 806		1						
	1999	2250						
	2003	2437						
	2008	2661	18%					
RN 12		1		2		3		
	1999	5757		9018		0		
	2003	6378		10 808		0		
	2008	6201	8%	10 455	16%	12 873		
RD 179		1						
	1999	2753						
	2003	3279						
	2008	3652	33%					
	Années	Comptages par section						
RD 706		1		2		3		4
	1999	8308		10 170		0		0
	2003	10 474		13 223		0		0
	2008	10 799	30%	14 334	41%	12 604		1897
RD 812		1		2				
	1999	12185		6601				
	2003	13351		2731				
	2008	4485	-63%	2292	-65%			
RD 155		1		2				
	1999	8960		7998				
	2003	10092		9744				
	2008	8917	-0,50%	8610	8%			
RD 17		Saint Germain En Coggles						
	1999	751						
	2003	813						
	2008	904	20%					
A 84		1						
	1999	8 525						
	2003	14 396						
	2008	17 593	106%					

Le taux de motorisation

A l'échelle de la commune :

Le taux de motorisation des ménages est estimé à travers deux indices. Le premier est le nombre de véhicules légers par ménage. Le second est le nombre de véhicules pour 100 habitants.

	Nombre d'habitants	Nombre de voitures	Taux de motorisation par ménage	de voitures pour 100 habitants
France métropolitaine	61 399 719	30 848 808	1,18	50,2
Département	919 094	511 431	1,27	43,7
Communauté de communes	39 554	22 264	1,27	44,4
Fougères	20 081	10 861	1,08	54,1

Pour la commune de Fougères, quatre ménages sur cinq ont une voiture. En 2006, il y avait à Fougères 1,08 voitures/ménage. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale - 1,27 par ménage, ainsi qu'à la moyenne de la communauté de communes - 1,27 par ménage.

A l'inverse, en 2006, 54 véhicules pour 100 habitants sont comptabilisés à Fougères. Pour le département, ce nombre est de 43,7. Il en est de même pour la communauté de communes (44,4).

Cette différence s'explique par la taille des ménages plus réduite. Ramené au nombre de voitures par ménages motorisés, le taux de motorisation est de 1,35. Mais il varie en fonction du type de logement.

	Nombre d'habitants	Nombre de voitures	Taux de motorisation par ménage	de voitures pour 100 habitants
Ensemble	20081	10861	1,08	54,1
maisons	10572	5828	1,30	55,1
appartements	9378	4980	0,91	53,1
autres	140	51	0,40	36,4

Pour les maisons individuelles, le taux de motorisation est de 1,30, chiffre étant plus important par rapport aux autres types de logements. En revanche, ramené au nombre de voitures pour 100 habitants, ce taux est de 55 voitures pour 100 habitants et donc, il est au même niveau que celui correspondant aux autres types de logements. .

Pour les appartements, le taux de motorisation est de 0,91 soit un chiffre plus faible par rapport aux autres types de logements. En revanche, du fait de la taille plus réduite des ménages, ramené au nombre de voitures pour 100 habitants, ce taux est de 53 voitures.

Pour les autres logements, le taux de motorisation est de 0,40 mais cela représente en valeur une donnée négligeable.

	Nombre de voitures	Taux de motorisation par ménage	Population des ménages	de voitures pour 100 habitants
1999	10305	1,04	20960	49,2
2006	10861	1,08	20081	54,1

Le taux de motorisation par ménage est en augmentation depuis 1999, puisqu'il est passé de 1,04 à 1,08, soit 10 % d'augmentation. Cela équivaut à 500 véhicules de plus avec 900 habitants de moins.

A l'échelle des quartiers :

Quartiers	Nombre voiture	de	Taux motorisation par ménages	de	Nombre d'habitants	de	Nombre voitures pour 100 habitants
Haute Ville	1 500		0,99		2701		55,5
Bonabry-Gare	1 278		0,93		2517		50,8
Chattiere-Ine	654		0,94		1408		46,4
Orieres-Ecartelee	1 024		1,11		2034		50,3
Bonabry-Paron	914		0,98		1710		53,5
Cotterets	1 400		1,02		2823		49,6
Forairie	985		1,16		1774		55,5
Montaubert-Urbanistes	1 079		1,33		1985		54,4
Rille-Saint Sulpice	781		1,03		1466		53,3
Madeleine-Sermandiere	981		1,15		1663		59

Quartiers	Nombre de ménages	Nombre de ménages ayant une voiture	Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus
Haute Ville	1 517	858	321
Bonabry-Gare	1 381	760	259
Chattiere-Ine	696	420	117
Orieres-Ecartelee	925	458	283
Bonabry-Paron	933	526	194
Cotterets	1 375	778	311
Forairie	849	455	265
Montaubert-Urbanistes	814	397	341
Rille-Saint Sulpice	761	399	191
Madeleine-Sermandiere	853	457	262

En conclusion, le vieillissement de la population et l'installation des ménages à la périphérie s'accompagne d'un nombre de voitures plus élevé par habitant et donc des exigences plus élevées en termes d'occupation de l'espace public.

La sécurité sur le territoire communal

De nombreux facteurs influent sur la sécurité des déplacements, dont notamment la vitesse, la lisibilité de la route et la visibilité.

Il est relevé une concentration d'accidents dans les espaces de transition, comme le passage de la rase campagne au périurbain, ou encore de l'entrée de ville à la traversée d'agglomération. L'aménagement de ces secteurs, notamment pour leur donner un caractère urbain plus affirmé et signifier explicitement la transition, est donc particulièrement important. Cela est possible au travers la configuration et l'aspect du bâti environnant, la qualité des espaces publics ou encore le mobilier urbain utilisé.

Le bilan de la situation entre 2003 et 2007

Le tableau ci-dessous exprime le nombre d'accidents corporels à Fougères entre 2003 et 2007 avec le détail des accidents mortels, des accidents avec blessés hospitalisés et blessés non hospitalisés.

Nombre d'accidents corporels à Fougères entre 2003 et 2007

	Entre 2003 et 2007	Entre 2005 et 2009
Nombre d'accidents corporels	50	71
dont mortels	1	2
Nombre de victimes	58	81
dont tués	1	2
dont blessés	57	79
dont blessés hospitalisés	27	35

Répartition des accidents et des victimes selon les principaux modes impliqués

	Entre 2003 et 2007	Entre 2005 et 2009
Accidents impliquant au moins un ...	Nombre d'accidents	Nombre d'accidents
piéton	10	19
cycle	2	5
2 roues motorisé < 50 cm ³	25	34
2 roues motorisé > = 50 cm ³	4	4
voiture légère ou véhicule utilitaire	47	57
poids lourd	0	0

Le tableau ci-contre montre la répartition des accidents selon les différents modes de transport impliqués. Si les voitures légères et les véhicules utilitaires sont impliqués dans 94 % des accidents, les deux roues le sont dans 60 % des cas alors qu'ils ne représentent qu'une part minime des déplacements.

Un accident peut être imputé à plusieurs lignes.

Les principales répartitions

Période d'étude : 01/01/2005 au 31/12/2009

Zone	Nombre d'accidents	Pourcentage	Nombre de tués	Nombre total de blessés	Dont blessés hospitalisés
En intersection	27	44.3 %	0	30	16
Hors intersection	34	55.7 %	2	39	17
En agglomération	69	97.2 %	2	76	33
Hors agglomération	2	2.8 %	0	3	2
De nuit	27	38.0 %	0	33	18

Le réseau

Réseau	Nombre d'accidents	Pourcentage	Nombre de tués	Nombre total de blessés	Dont blessés hospitalisés
Route nationale	0	0 %	0	0	0
Route départementale	19	26.8 %	1	20	13
Voies communales	44	62.0 %	1	51	20
Autres	8	11.3 %	0	8	2

Les accidents sont affectés une seule fois à la route principale.

Les tableaux ci-dessus détaillent les statistiques de la répartition des accidents par zone. Il est observé que la quasi-totalité des accidents ont eu lieu en agglomération et que 60% des accidents ont eu lieu sur les voies communales.

Lorsque les 2 tableaux ci-dessus sont comparés, il en ressort que le nombre d'accidents est en baisse entre les 2 périodes. Les voies communales restent les axes les plus accidentogènes.

Répartition des accidents selon la situation entre 2003 et 2004		Répartition des accidents selon la situation entre 2004 et 2007	
Situation	Pourcentage	Situation	Pourcentage
En intersection	44,44%	En intersection	52,17%
En courbe	29,63%	En courbe	21,74%
Sur chaussée mouillée	33,33%	Sur chaussée mouillée	30,43%
De nuit	22,22%	De nuit	39,13%

L'évolution de la situation entre 2003 et 2007

Répartition des accidents sur le réseau entre 2003 et 2004	
Réseau	Nombre d'accidents
Autoroute	0
Route nationale	0
Route départementale	6
Voie communale	17
Autres	4
Total	27

Répartition des accidents sur le réseau entre 2005 et 2007	
Réseau	Nombre d'accidents
Autoroute	0
Route nationale	0
Route départementale	9
Voie communale	13
Autres	1
Total	23

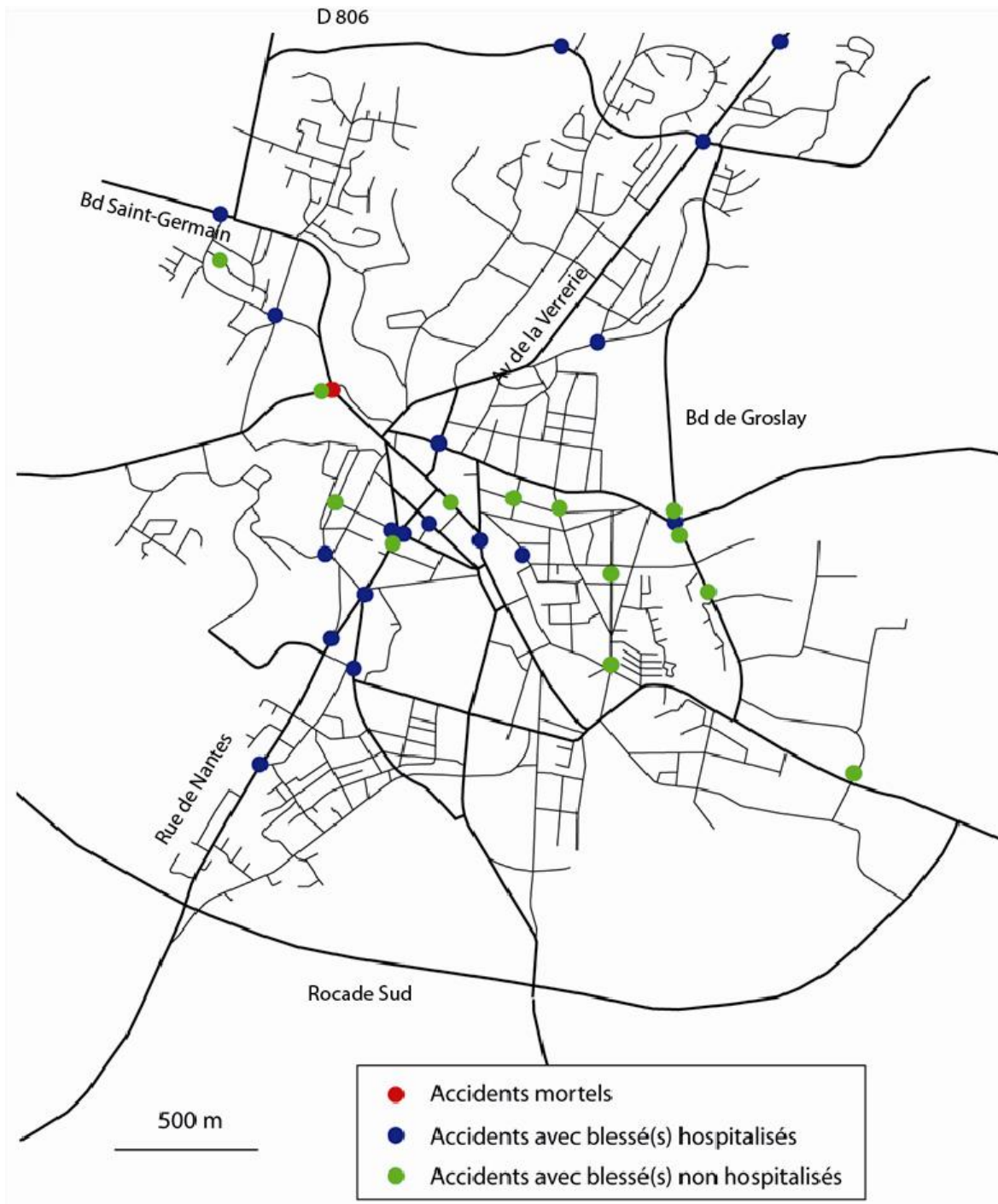
Les 2 tableaux ci-dessus présentent la répartition des accidents selon la situation. Il est à noter que près de la moitié des accidents ont eu lieu dans une intersection.

Géolocalisation des accidents:

Il faut distinguer le réseau routier principal correspondant à la voie de contournement, le réseau secondaire qui structure le centre-ville et enfin le réseau de desserte inter-quartiers.

D'une manière générale, les accidents se concentrent en centre-ville. Peu de zones sont véritablement accidentogènes excepté l'intersection entre la rue Cordier, l'avenue François Mitterrand et le carrefour entre la rue Général Kléber et le boulevard de Groslay.

Figure 29 : géolocalisation des accidents



4.5 Le stationnement

Le stationnement est une condition nécessaire au bon fonctionnement de l'économie, de l'habitat, des équipements et des services, ainsi qu'une dimension incontournable des déplacements, puisque tout déplacement en véhicule particulier suppose l'usage de deux places de stationnement aux extrémités du trajet.

L'influence des politiques de stationnement est donc considérable puisqu'elles permettent de jouer sur l'attractivité des centres villes ainsi que sur le choix modal d'un usager pour un usage maîtrisé de la voiture. Ce dernier point a été clairement réaffirmé par la loi SRU en 2000.

Il comporte le stationnement public mais également le stationnement privé et concerne différents types d'usagers, qui répondent chacun à des besoins et à des pratiques spécifiques : les résidents (stationnement lié aux logements), les actifs (stationnement lié aux entreprises), et les visiteurs (stationnement lié aux logements, aux activités, aux équipements et aux commerces). Ces usagers ne sont pas sur les mêmes temporalités et donc n'utilisent pas l'offre de stationnement au même moment.

Les objectifs des politiques de stationnement actuellement menées en France font en général l'unanimité sur les 3 objectifs suivants :

Faciliter le stationnement des résidents ;

Contraindre le stationnement des pendulaires ;

Permettre sous certaines réserves voire faciliter le stationnement des visiteurs.

La société actuelle est très fortement attachée à l'usage du mode de transport principal qu'est la voiture. Ceci est encore plus vrai dans une ville moyenne comme Fougères où l'usage de l'automobile est très important : rappelons que $\frac{3}{4}$ des déplacements domicile/travail se font en voiture dans le Pays de Fougères.

Dans ce même esprit, la société est également très attachée à l'offre de stationnement et à son aspect quantitatif : l'idée est assez répandue que plus l'offre de stationnement est importante, plus le centre-ville est accessible et dynamique. Mais est-ce aussi simple ? Si l'offre de stationnement joue un rôle primordial dans la circulation urbaine, la multiplication des emplacements est aussi un vecteur du développement des déplacements automobiles. Selon Marc Wiel : « la voiture appelle la voiture ».

Face à l'aggravation du phénomène de congestion de l'espace public, la ville de Fougères recherche et met en place des mesures de gestion de plus en plus contraignantes pour l'utilisation de l'espace public afin d'optimiser son occupation pour toutes les fonctions de la ville. Le stationnement est une des fonctions les plus consommatrices en espace, en volume et en temps d'occupation. Une voiture n'est en déplacement que 5 à 10% du temps soit environ une heure par jour. Le reste du temps, elle est à l'arrêt et nécessite de fait environ 25m². Cet espace de stationnement peut être réaffecté à d'autres usages : aménagement de squares, placettes, pistes cyclables, élargissement de trottoirs pour faciliter les cheminements pour les personnes à mobilité réduite. Cette mesure peut être combinée avec d'autres comme les zones à circulations apaisées (zone 30, zone de rencontre), ce qui permet de réduire les accidents dont sont victimes les usagers les plus vulnérables.

Optimiser les fonctions assurées par l'espace public en milieu urbain passe de manière incontournable par une stratégie de stationnement menée par la puissance publique. Le principe de la zone bleue mis en place par Fougères sur le centre-ville sert cet objectif.

Les problématiques de stationnement dans les grandes et moyennes villes se rejoignent par de nombreux aspects. En effet, l'enjeu est de trouver un point d'équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, de réglementer le stationnement et de ne pas négliger la surveillance. Pourtant au-delà de ces caractéristiques communes, les moyennes villes présentent des spécificités indéniables : la culture de la voiture est dominante (près de 2 déplacements sur 3 sont réalisés en voiture contre seulement 1 sur 2 dans les grandes agglomérations), les transports publics sont généralement moins performants que dans les grandes agglomérations; par leur taille, les moyennes villes sont à l'échelle des modes doux...

A Fougères, la politique de stationnement recèle plusieurs enjeux :

Garantir l'accessibilité des commerces du centre-ville pour préserver leur vitalité : ceux-ci subissent la concurrence des grandes surfaces de périphérie qui offrent d'importantes capacités de stationnement à leur clientèle. Comme près de 63% des déplacements se font en voiture, la fréquentation des petits commerces de centre-ville dépend largement de la possibilité offerte ou non au client de se garer à proximité. Organiser le stationnement de courte durée des chalands (moins de 2 heures) près des commerces de centre-ville, et garantir la rotation est donc une priorité. La ville de Fougères l'a bien compris en instaurant une zone bleue dans la zone commerciale du centre-ville.

Favoriser l'attractivité pour la population résidentielle en cœur de ville : ceci garantit de l'animation et assure une clientèle de proximité pour les commerces. Organiser le stationnement des résidents est bien un argument de plus pour inciter à se loger dans le centre.

Inciter les travailleurs migrants à utiliser les modes doux. Le stationnement de longue durée (plus de 4 heures) peut s'effectuer sur des parkings à proximité du centre-ville.

L'une des solutions pour Fougères pourrait être d'aménager des chemins piétons. L'enjeu est de l'ordre de 5 à 10 minutes pour rejoindre le centre-ville.

Des pistes cyclables peuvent également être aménagées car les déplacements de 1 à 3 kilomètres constituent pleinement le domaine de pertinence du vélo.

Cependant, les solutions toutes faites sont parfois un piège et ne fonctionnent pas toujours car chaque ville est spécifique. Avant d'intervenir sur le stationnement, cela suppose d'établir au préalable un diagnostic objectif et chiffré.

L'offre de stationnement doit être envisagée sous un autre angle plus qualitatif en évaluant la rotation des véhicules. En effet, une voiture qui stationne toute la journée sur le même emplacement empêche d'autres véhicules de stationner.

Il est nécessaire d'évaluer dans un premier temps la demande de stationnement, puis dans un deuxième temps, la rotation des véhicules pour optimiser l'offre de stationnement existante et ainsi éviter les voitures tampon.

Le centre-ville de Fougères, générateur de déplacements, est doté d'environ 4 000 places de stationnement (hors résidentiel) avec une répartition entre le stationnement purement gratuit et le stationnement en zone bleue. Cette offre relativement importante représente un atout particulièrement favorable à l'utilisation de l'automobile. C'est pourquoi, le réseau de transport collectif est très concurrencé par la voiture. Ceci est accentué par la rareté des problèmes de circulation.

Les tarifs de stationnement sont attrayants puisque complètement gratuits ou gratuits mais limités dans le temps (zone bleue). La gratuité du stationnement ne représente donc pas une contrainte favorisant un report modal de la voiture au transport collectif. D'autre part la mairie a mis en place dans la zone bleue, une cinquantaine d'arrêt minute pour favoriser les rotations rapides des véhicules.

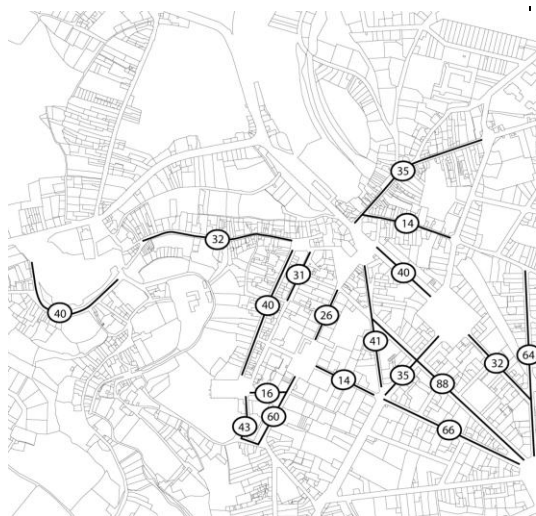
L'offre de stationnement au niveau communal

Les observations de la dynamique du stationnement fougerais portent sur l'espace du château à la place de la République et de la place de l'Hôtel de Ville jusqu'à la place des Urbanistes. L'ensemble offre environ 2 000 places de stationnement (35 % en voirie et 65 % hors voirie).

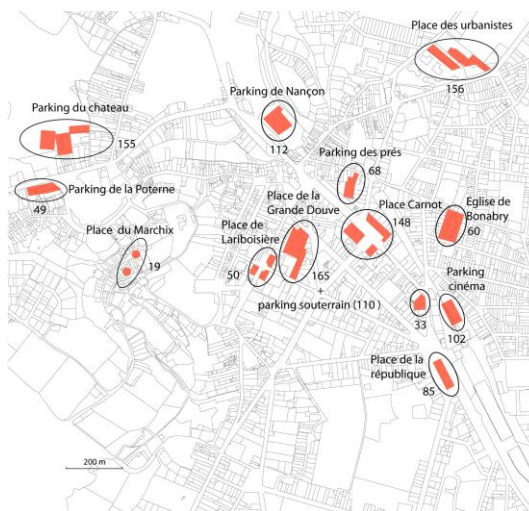
Figure 30 : l'offre de stationnement public au niveau communal



Figure 31 : l'offre de stationnement public en centre-ville



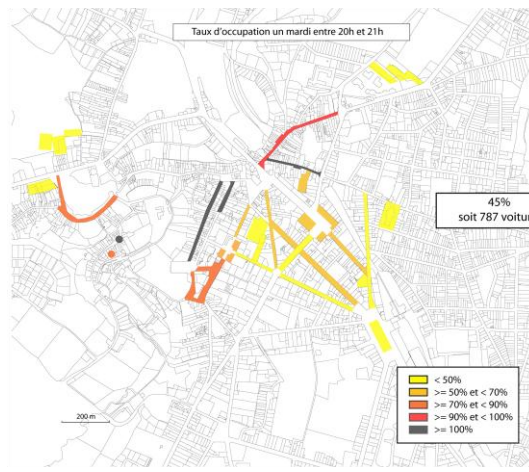
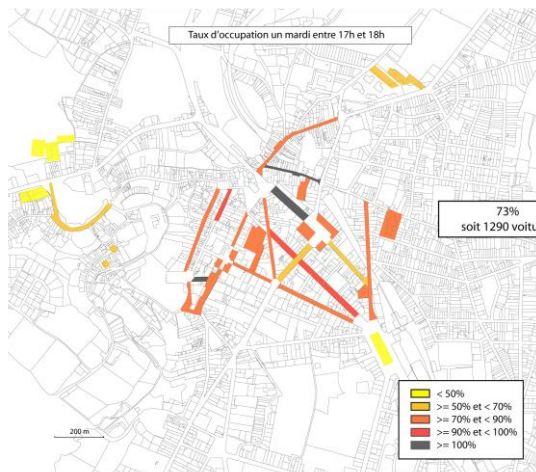
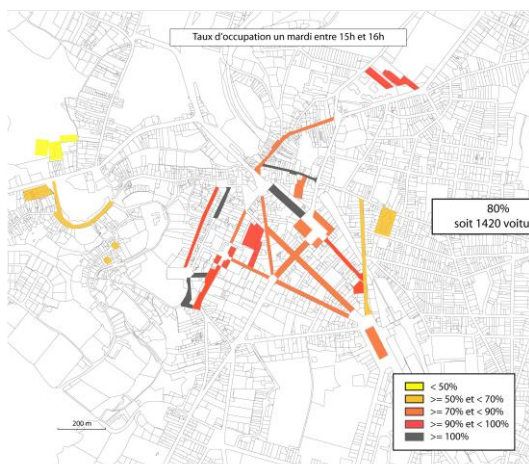
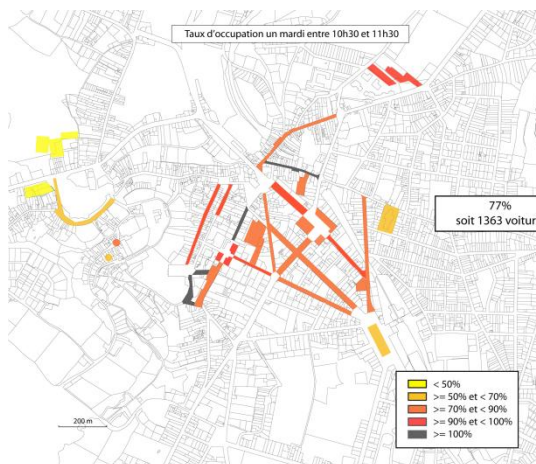
Offre en ligne



Offre en parcs

La demande de stationnement

Figure 32 : taux d'occupation du stationnement en centre-ville



Pour évaluer les besoins en stationnement, il faut calculer les taux d'occupation. C'est le rapport entre le nombre instantané de véhicules sur places autorisées, et le nombre de places autorisées.

Les taux d'occupation permettent d'évaluer la demande de stationnement. Ces taux ont été relevés un mardi, correspondant à un jour jugé neutre du point de vue des besoins en stationnement et un samedi pour évaluer la demande le week-end. Les heures de relevés (10h30-11h30 ; 15h-16h ; 17h-18h ; 20h-21h) correspondent à des heures pleines pour le stationnement.

La demande de stationnement dans le centre-ville de Fougères varie sur la journée. L'examen des différentes cartes amène les commentaires suivants :

- en journée (de 10h30 à 18h), le taux d'occupation est supérieur à 70% ;
- la demande maximum se rencontre en milieu d'après-midi. A cette période, le centre-ville est occupé à 80% ;
- certaines zones sont constamment saturées (rue Nationale, rue Chateaubriand, rue des Prés, boulevard Maréchal Leclerc). Les rues Nationale, Chateaubriand et le boulevard Maréchal Leclerc sont pourtant situées en zone bleue ;
- le parking des urbanistes est fortement utilisé particulièrement en matinée et jusqu'en milieu d'après-midi avec des taux d'occupation supérieurs à 90%. Il absorbe la demande provenant du centre hospitalier ;
- le secteur de la mairie (rue Pommereul, rue de la porte Saint-Léonard, place Lariboisière) est également fortement utilisé.

Globalement, le centre-ville de Fougères absorbe la demande nocturne avec un taux d'occupation global de 45 %. Malgré tout, quelques tronçons restent saturés (rue Nationale, rue Chateaubriand, rue des prés, place du Marchix). Il y a peut-être un déficit en termes de stationnement résidentiel dans ces rues.

Au vu de ces résultats, il est à noter qu'il reste des réserves de capacités sur le parking du Château, le parking de la Poterne, le parking du Nançon, le parking du cinéma, le forum de la gare et la place de l'Europe.

4.6 Le stationnement résidentiel

Jusqu'à une période récente, l'espace public a assuré, par défaut et par souci d'économie, la fonction de stationnement à proximité du lieu de résidence des ménages. Mais face à la congestion croissante des centres villes, les pouvoirs publics ont été contraints de réduire les emplacements de stationnement.

En théorie, la fonction résidentielle du stationnement n'est pas du ressort de la puissance publique, excepté lorsqu'il s'agit d'occupation du domaine public.

Le stationnement résidentiel se trouve alors au carrefour de plusieurs problématiques qui se révèlent contradictoires dans leurs enjeux. La première contradiction est l'intervention de la puissance publique sur l'offre de places de stationnement alors même qu'il s'agit d'une dimension privée qui "devrait" être gérée par le seul jeu du marché. La seconde, concerne le stationnement résidentiel qui se trouve au cœur de deux politiques publiques clés pour l'avenir de la ville, celle de l'habitat d'une part, celle des déplacements, d'autre part.

Il n'existe pas de recouvrement parfait entre le nombre de voitures possédées par les ménages et le nombre d'emplacements de stationnement dans l'espace privé lié au logement. La voie publique a été amenée assez rapidement à se substituer à l'espace privé pour répondre aux besoins de stationnement résidentiel. Ainsi, la voie publique constitue un segment important de l'offre sur le marché du stationnement résidentiel. Si la destination du stationnement résidentiel est par nature privative, l'emplacement de stationnement est de fait souvent situé sur la voirie publique et non dans le domaine privé.

Le positionnement de la puissance publique par rapport au stationnement résidentiel est délicat de par son positionnement en frontière des politiques publiques d'habitat et de déplacements urbains.

Au nom de la première, le stationnement résidentiel doit être facilité par la puissance publique dans les centres villes. L'enjeu est de maintenir les habitants et une certaine diversité des ménages dans le centre des villes et donc de mettre en place toutes les conditions d'attractivité du centre dont font partie les possibilités de stationnement. Or, le tissu ancien des centres urbains laisse peu

de place au stationnement automobile au sein de l'espace privé. Là, plus qu'ailleurs, la voie publique prend le relais de l'espace privé pour le stationnement résidentiel.

D'un autre côté, la restriction du stationnement peut constituer un levier formidable pour maîtriser l'utilisation de la voiture en ville et inciter les usagers à emprunter d'autres modes de transport moins consommateurs d'espace et d'énergie.

La puissance publique a un rôle à jouer mais se heurte à des enjeux différents et pas toujours immédiatement compatibles. Comment dans un espace rare, arbitrer entre l'habitat et l'activité économique? Comment assurer la fluidité de tous les déplacements ?

Le stationnement résidentiel constitue un levier pour chacune de ces questions. Le problème est que le levier joue dans un sens pour favoriser les déplacements (réduire le stationnement sur la voie publique) et dans le sens inverse pour l'habitat (maintenir une offre publique et peu onéreuse, en particulier sur la voirie, pour accompagner les politiques de maintien des résidents en centre-ville).

L'enjeu des politiques publiques n'est donc pas de contraindre la possession d'un véhicule qui demeure du domaine des choix privés mais l'usage de la voiture en ville. L'objectif est alors d'inciter les ménages à "laisser" leur voiture chez eux.

Mais, pour mettre en place une politique publique concernant le stationnement des résidents des centres-villes, il faut tenir compte d'au moins deux faits d'une importance égale :

- les habitants pensent que le stationnement sur la voie publique est un droit lié à la localisation de leur logement (ce qui est faux : il serait plutôt un service). Ils sont à priori hostiles à toute politique qui tendrait à remettre en cause ce droit,
- quand l'action publique modifie l'offre de stationnement sur voirie publique, cette action entraîne des effets pervers non maîtrisés car la plupart du temps non identifiés, sur l'équilibre des déplacements, de l'habitat et de l'urbanisme.

Il est difficile d'avoir des chiffres sur l'offre de stationnement résidentiel dans le centre-ville de Fougères. Cependant, l'INSEE donne des chiffres à l'échelle de la commune pour les résidences principales.

Dans le tableau ci-dessous, l'offre privée de stationnement à Fougères en 2006 présente un déficit par rapport à la demande, puisque près de 80 % des résidences principales sont équipées d'au moins une voiture, mais seulement 50 % des résidences principales sont équipées d'une place de stationnement.

	1999	%	2006	%
Ensemble des résidences principales	9 928	100	10 109	100
Avec au moins un emplacement réservé au stationnement	4 734	47,7	4 999	49,4
Avec au moins une voiture	7 723	77,8	8 052	79,7
- 1 voiture	5 376	54,1	5 507	54,5
- 2 voitures ou plus	2 347	23,6	2 545	25,2

Source : Insee.

Ces chiffres sont intéressants car les ménages qui ont une voiture mais qui n'ont pas d'emplacement de parking réservé, garent leur véhicule sur l'espace public et participent ainsi à la congestion de l'espace urbain par la voiture. Mais ce n'est pas toujours par manque de place, car il est observé un phénomène général de détournement de l'usage des garages en milieu résidentiel. Le garage est bien souvent utilisé à d'autres fins (création d'une pièce supplémentaire, buanderie, bricolage), et la voiture n'y a plus sa place. Par ailleurs, le manque de places privatives peut avoir pour effet néfaste une diminution de l'attractivité du logement.

4.7 Le transport public

Le réseau de transport public SURF dessert la ville de Fougères ainsi que les communes riveraines : Lécousse et Javené. Pour gérer ce réseau, ces 3 communes ont créé le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) « Transport Urbain » de la région fougéraise.

Bien que le réseau de bus soit fortement concurrencé par l'automobile (2 % des déplacements à l'échelle des 3 communes pour le SURF), et utilisé en grande majorité par les scolaires, l'objectif poursuivi par la commune est d'encourager les habitants à choisir les transports en commun, comme mode de transport performant et respectueux de l'environnement.

Le réseau de bus jusqu'en 2010 n'était pas assez efficace pour garantir l'intermodalité, ni avec les transports inter-urbains (temps d'attente lié à la rupture de charge), ni avec la voiture en raison de l'absence de parkings prévus à cet effet excepté la place Carnot.

Un nouveau réseau de bus a été mis en service en septembre 2010. Il permet notamment de remplir les objectifs suivants :

- l'intermodalité avec les transports inter-urbains ;
- des temps raisonnables pour les transports scolaires;
- une meilleure offre en période de pointe ;
- la desserte des pôles économiques.



Source site internet SURF

Le nouveau réseau est plus étendu avec plus de lignes (5 au total) et dessert plus de zones et notamment les zones industrielles de la Guénaudière et de l'Écartelée.

4.8 Le réseau de modes doux

Le réseau de chemins piétons de la ville de Fougères s'appuie essentiellement sur les deux vallées du Groslay et du Nançon. Celles-ci reçoivent l'essentiel des cheminements de la commune en raison des fonds des vallons qui sont principalement occupés par des espaces naturels publics.

L'autre élément fort de ce réseau est l'ancienne voie ferrée qui traverse le territoire communal d'est en ouest et permet une connexion entre les vallées bien qu'une partie de la voie ferrée soit en tunnel.

A l'ouest du tunnel la voie ferrée est devenue la voie verte d'Antrain à Fougères. Aménagée sur une trentaine de kilomètres avec un revêtement sablé, celle-ci possède, au départ de Fougères, une partie commune avec la Voie Verte Fougères - Louvigné-du-Désert. Après ce tronçon commun de 5 km, la Voie Verte bifurque vers l'ouest, alors que celle qui va à Louvigné-du-Désert monte vers le nord. Ce parcours est plutôt destiné aux promenades pittoresques qu'aux liaisons fonctionnelles.

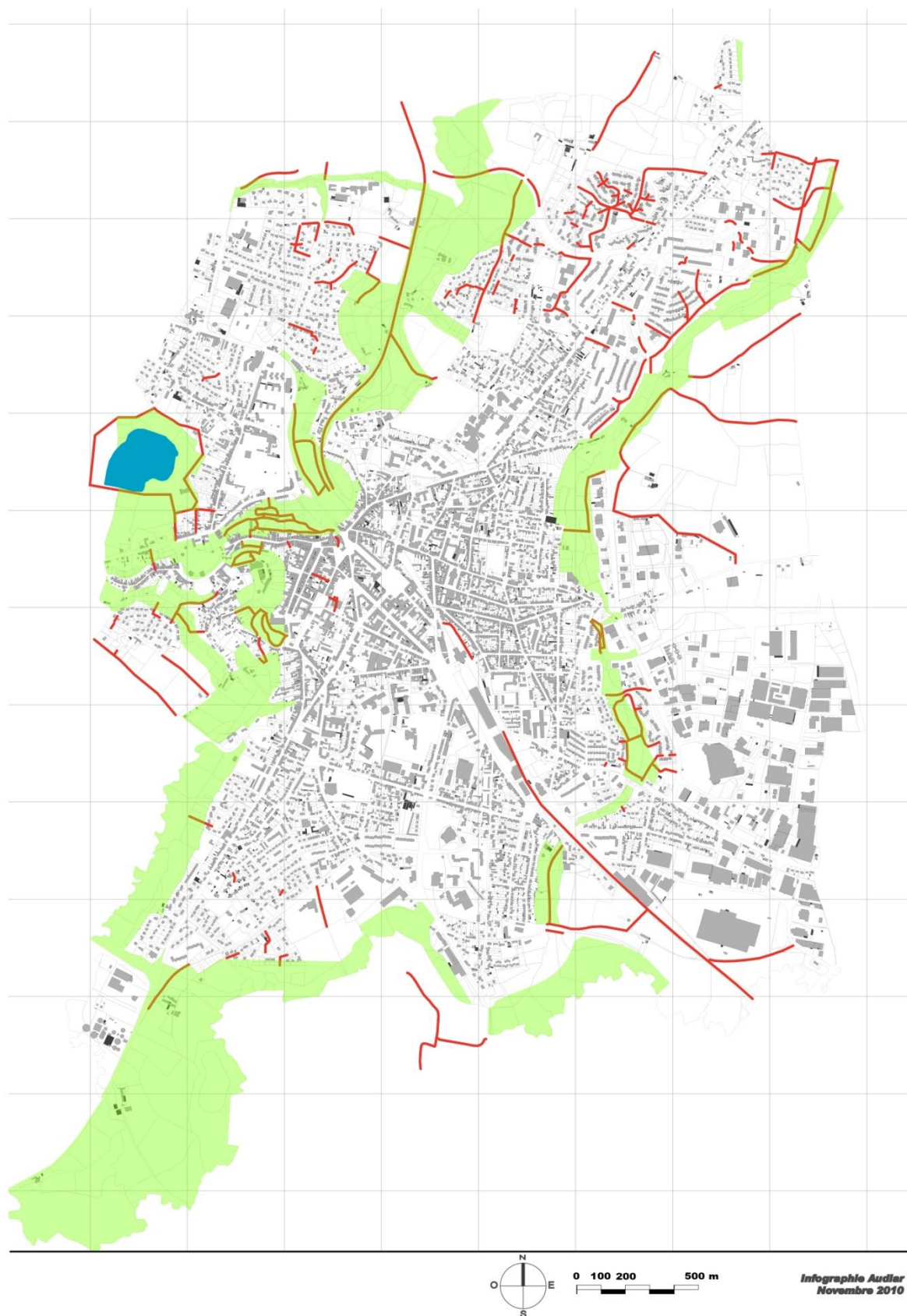
Dans les zones urbanisées, le réseau de chemins piétons est plus dense dans les lotissements récents. Cela concerne essentiellement le nord de la commune où s'est développé un bon nombre de chemins entre les différents lotissements.

Dans le centre-ville, le réseau se limite à quelques venelles traditionnelles et quelques cheminements en cœur d'îlot. Cependant, les rues possèdent des trottoirs assez larges et la trame de voirie dense découpe la ville en îlots réguliers ce qui permet d'offrir une bonne perméabilité du tissu urbain. Cela facilite les déplacements à pied.

A l'inverse, le relief crée des pentes dans les rues de la ville qui peuvent être contraignantes pour le piéton. C'est le cas de la rue de la Pinterie avec un dénivelé assez fort pour des personnes à mobilité réduite. C'est aussi le cas du forum à la ville haute avec des rues pentues et exposées au vent du sud-ouest en hiver.

Dans le cadre du plan de déplacements des personnes à mobilité réduite, 15 kilomètres de voies ont été diagnostiquées. A l'occasion des aménagements, la mise aux normes sera nécessaire.

Figure 33 : Les cheminements piétonniers



5. Les activités économiques

La Ville de Fougères fait partie de Fougères Communauté dont la compétence majeure est le développement économique. Cela se traduit par l'aménagement de zones d'activités, la construction de locaux industriels et tertiaires et l'aide à la création d'activités. La ville de Fougères intervient également dans de nombreux domaines qui permettent de soutenir l'emploi, notamment en matière de construction de locaux mais aussi en matière de services qui créent les conditions pour l'installation d'entreprises.

La Ville de Fougères dispose de Zones Industrielles sur lesquelles sont implantées de grandes entreprises (SAGEM, Zeiss). Elle accueille de nombreux services tertiaires (hôpital, écoles de formation supérieure, commerces..) ainsi que des services à la personne.

5.1 Le contexte départemental, intercommunal et communal

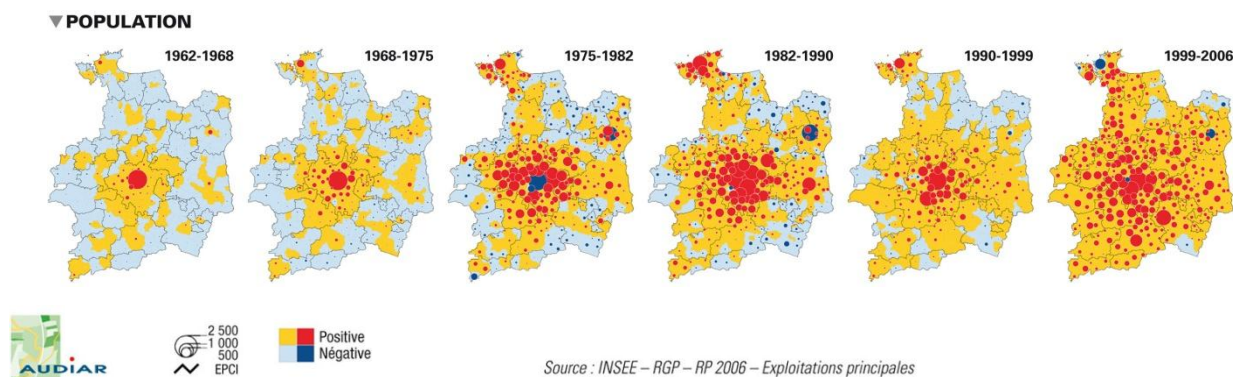
Une dynamique départementale double : polarisation et diffusion

Les dynamiques économiques s'étudient à la fois à l'échelle intercommunale, là où s'élaborent la stratégie et l'aménagement économique, et à l'échelle d'un bassin d'emploi, qui correspond au marché local de la main d'œuvre, aux logiques d'implantation des entreprises et aux flux des navettes domicile-travail.

Le dynamisme du département d'Ille-et-Vilaine reste notamment marqué par le rôle singulier de Rennes et de son agglomération. La métropole bretonne a connu ces trois dernières décennies des rythmes de croissance démographique et d'emploi la situant dans le trio de tête des métropoles régionales françaises.

Sans entrer dans un débat sur les bienfaits ou les inconvénients de cette forte dynamique rennaise et de ses effets sur les territoires proches, en particulier Fougères, un regard rétrospectif sur 45 ans de développement apporte quelques clés de lecture pour étudier la trajectoire de Fougères.

Cinq décennies d'évolution de la population en Ille-et-Vilaine

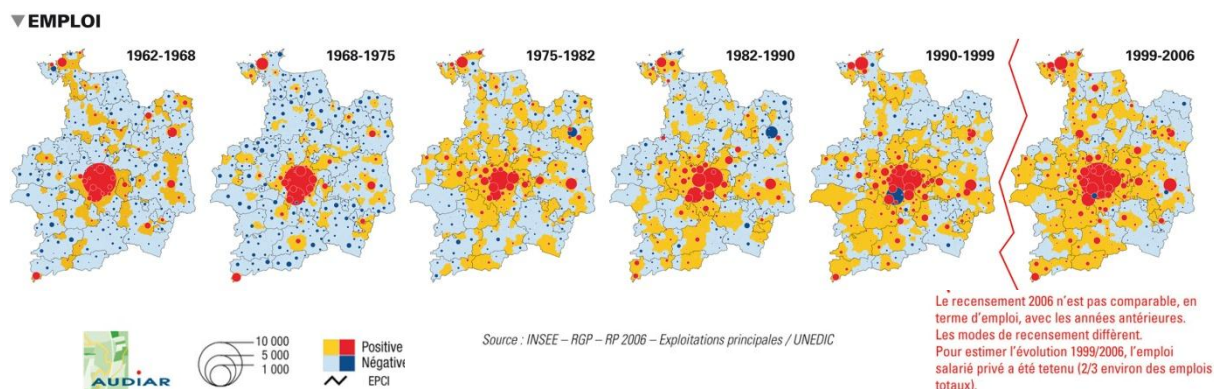


Note de lecture : chaque point est proportionnel au gain (en rouge) ou à la perte (en bleu) de population

Les gains de population entre chaque recensement illustrent les grandes dynamiques de peuplement qu'a connu le département d'Ille-et-Vilaine depuis 45 ans et les conséquences sur les territoires comme Fougères, situé à proximité de la métropole :

- entre 1962 et 1968, les gains de population se sont concentrés essentiellement sur la Ville de Rennes avec, en corollaire, un mouvement d'exode agricole qui a eu des effets importants sur les communes rurales du département ;
- 1968-1975, le dynamisme de la Ville de Rennes et, dans une moindre mesure, des autres pôles urbains se poursuit avec l'émergence d'une péri-urbanisation. En parallèle, le Pays de Fougères continue de subir un processus d'exode agricole ;
- 1975-1990, la péri-urbanisation s'intensifie et particulièrement dans le Pays de Fougères où ce processus se fait au détriment de la ville-centre ;
- 1990-1999 marque une contraction relative des gains de population sur le noyau urbain rennais ;
- 1999-2006 est marqué par l'étalement urbain. Peu de communes du département ont connu une baisse de leur population. Fougères et Saint-Malo sont en revanche dans cette situation, en raison de leur superficie limitée.

Cinq décennies d'évolution de l'emploi en Ille-et-Vilaine



Note de lecture : chaque point est proportionnel au gain (en rouge) ou à la perte (en bleu) d'emplois

En matière d'emploi, il existe également un mouvement de polarisation et de diffusion : la diffusion de l'emploi de Rennes vers le reste du territoire est de moindre ampleur au regard des dynamiques démographiques. L'emploi demeure beaucoup plus concentré géographiquement sur le noyau urbain rennais en raison principalement de la dynamique tertiaire qui privilégie une localisation des emplois dans des lieux denses en habitat et en activités. Ce processus de métropolisation est propre à toutes les métropoles régionales françaises.

Si, en termes d'emploi, la période 1975-1990 marque pour Fougères des années difficiles de mutation de son tissu économique, les recensements suivants, de 1990 à 2006, identifient une légère reprise permettant à la Communauté de Communes de Fougères d'enregistrer de nouveaux gains d'emplois.

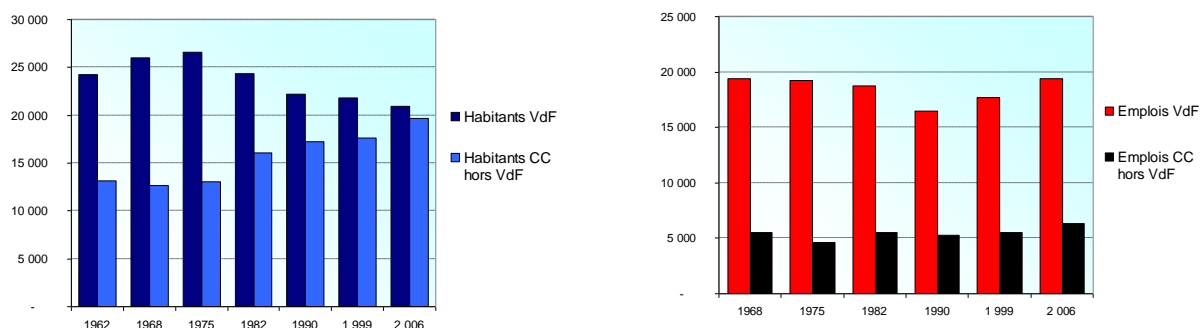
1968-2006 : Fougères Communauté retrouve un niveau équivalent en habitants et en emplois mais avec de profondes évolutions

En l'espace de 40 ans, Fougères Communauté garde à peu près le même nombre d'habitants et d'emplois. La baisse démographique de la Ville de Fougères a été compensée par un fort processus de péri-urbanisation au point d'arriver sensiblement à un équilibre de population entre la ville-centre et la périphérie.

Pour l'économie, le maintien global de l'emploi est observé dans la Ville de Fougères et dans le reste de la Communauté de communes. La situation est globalement stable, même si la période 1968-2006 a vu un sévère déclin des industries traditionnelles du bassin d'emploi compensé par une diversification plutôt réussie.

Evolution des habitants et des emplois entre 1962 et 2006

Ville de Fougères et Fougères Communauté (hors VdF)



Source : RP 1962 à 2006.

La hiérarchie des principaux employeurs a évolué fortement ces dernières années

En l'espace de six années, entre fin 2002 et fin 2008, la hiérarchie des principaux employeurs de la Ville de Fougères a évolué fortement. Parmi les 20 principaux employeurs, 6 sont publics en 2008 contre seulement 3 en 2002. Ce phénomène est principalement lié à la baisse des effectifs de certaines grandes entreprises privées, mais aussi du déplacement de certaines d'entre elles dans les autres communes de l'agglomération. Les établissements publics voient aussi leur effectif diminuer en moyenne mais de manière beaucoup moins importante. Ces données ne prennent pas en compte les effets de la crise économique fin 2008 qui a eu et a toujours des répercussions notables sur le tissu économique privé.

LES PRINCIPAUX EMPLOYEURS DE FOUCHERES fin 2002 et 2008.

Nom Etude emploi	Effectifs fin 2002	Enseigne	Effectifs fin 2008
1 SAGEM	805	CENTRE HOSPITALIER	816
2 CENTRE HOSPITALIER	653	SAGEM INDUSTRIES	760
3 AO - OUEST OPTIQUE	544	CARL ZEISS VISION FRANCE	555
4 MAIRIE DE FOUCHERES	528	VILLE DE FOUCHERES/CCAS	446
5 CITE SCOLAIRE JEAN GUEHENNO	228	TRANSPORTS GELIN	285
6 TRANSPORTS GELIN	228	CARREFOUR	238
7 SOCIETE JB MARTIN	215	CITE SCOLAIRE JEAN GUEHENNO	215
8 CARREFOUR - SOFODIS	211	ASSOCIATION LE PARC	172
9 ASSOCIATION LE PARC	162	JB MARTIN	134
10 CHAUSSURES HASLEY	151	SIMMONS	127
11 COMPAGNIE SIMMONS	126	LECLERC	108
12 STE AIV	124	PINTO ENTREPRISE	106
13 LYCEE NOTRE-DAME DES MARAIS	119	AGC AIV	102
14 SOCIETE FTEK	115	LYCEE NOTRE-DAME DES MARAIS	95
15 SOCIETE LECLERC	114	COLLEGE PRIVE SAINTE-MARIE	83
16 LAITERIE NAZART	111	LA POSTE - CENTRE COURRIER	83
17 CLINIQUE SAINT-JOSEPH	101	LYCEE EDMOND MICHELET	73
18 TIMKEN PRECISION COMPONENTS	91	COLLEGE PUBLIC MAHATMA GANDHI	68
19 PINTO ENTREPRISE	91	BAMAREC PRECISION COMPONENTS EUROPE	63
20 COLLEGE PRIVE SAINTE-MARIE	86	COLLEGE PUBLIC THERESE PIERRE	63
21 CENTRE DE DISTRIBUTION POSTALE	85	CARREFOUR MARKET	59
22 LTP EDMOND MICHELET	84	ALLIORA	59
23 ALLARDI	82	SOTRAV	58
24 COLLEGE PUBLIC LES COTTERETS	72	COLLEGE PRIVE JEANNE D'ARC	56
25 COLLEGE PUBLIC THERESE PIERRE	66	BREIZH SERVICES	54
26 C.C.I. ET INSTITUT DE FORMATION	65	PINTO & FILS	54
27 HOTEL DES IMPOTS	64	SADEX EMBRAYAGES	54
28 SOCIETE DITEK	56	GENDARMERIE NATIONALE	53
29 ECOLES PUBLIQUES	56	HOTEL DES IMPOTS	53
30 PINTO & FILS	55	CDAS DU PAYS DE FOUCHERES	52
31 MENUISERIE HELLEUX	54	HELLEUX MENUISERIE	49
32 LYCEE PROFESSIONNEL SAINT-JOSEPH	54	MAISON DE RETRAITE LA CHESNARDIERE	48
33 ECOLES PRIVEES	54	POLICE NATIONALE	48
34 CHAMPION - SOFODIS	51	CHAMBRE COMMERCE ET INDUSTRIE DU PAYS DE FO	46
35 COLLEGE PRIVE JEANNE D'ARC	51	LYCEE PROFESSIONNEL SAINT-JOSEPH	45
36 SOTRAV	49	FOUCHERES HABITAT OPAC	42
37 COMMISSARIAT DE POLICE	48	MC DONALD'S	42
38 SADEX EMBRAYAGES	48	FACON LUXE	41
39 DDE SUBDIVISION OUEST	45	IFA CHAMBRE DE METIERS	40
40 ECOLES PUBLIQUES	45	AGENCE ROUTIERE DEPARTEMENTALE	38
41 DELAGE SA	42	CPVB	37
42 CDAS DU PAYS DE FOUCHERES	41	POMPIERS	37
43 MONIN SA	41	DOMICILE ACTION DU PAYS DE FOUCHERES	35
44 IFA CHAMBRE DE METIERS	40	FOURNIER	35
45 FACON LUXE	40	COMMUNAUITE DE RILLE	35
46 GRAPHI-CENTRE SA	39	INTERMARCHE	34
47 FOUCHERES HABITAT - OPAC	39	G2A	34
48 ETS TAILLANDIER & MACE	38	CPAM - SECURITE SOCIALE	33
49 LEMONNIER SA	38	GUY PRADAT RECYCLAGE	33

établissements privé
établissements publics

Source : pays de Fougères

Les services compensent les pertes d'emplois industriels et agricoles dans Fougères Communauté

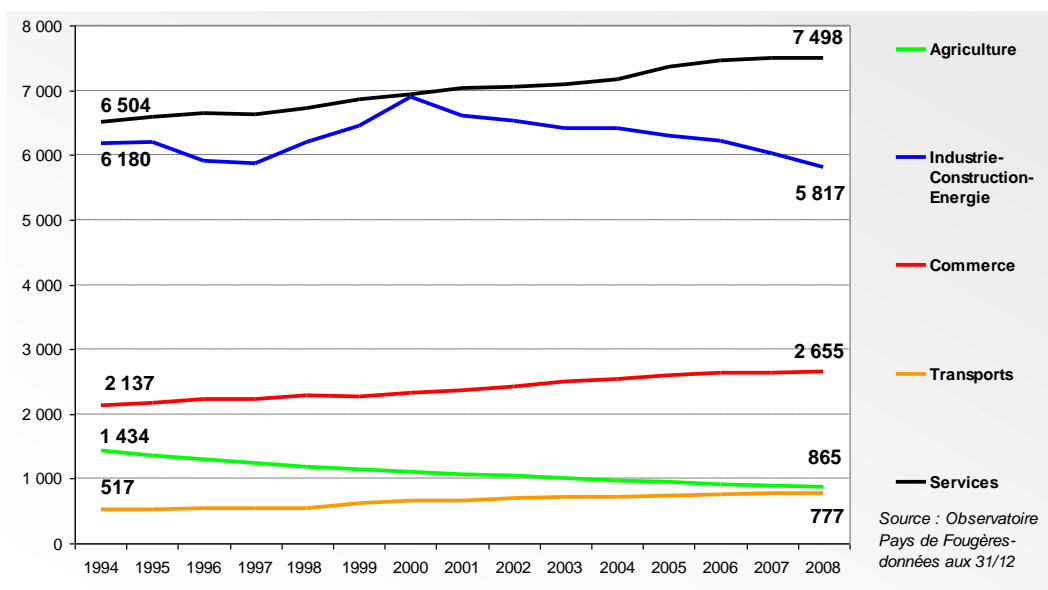
Dans la Communauté de communes, sur 14 ans, entre 1994 et 2008, la création d'emplois de services (+ 1 000) a plus que compensé la baisse des effectifs industriels (- 360) et agricoles (- 570). De même, le commerce (+ 700) et les transports (+ 260) ont aussi bénéficié de gains d'emplois.

Dans les agglomérations où une baisse de l'emploi industriel direct est observée, on note souvent en même temps un essor de l'intérim dans l'industrie, et l'externalisation d'un certain nombre de fonctions industrielles vers le secteur des services. En d'autres termes, le développement industriel et le développement des services sont complémentaires :

- ce sont les activités industrielles qui ont le plus recours au travail temporaire ;
- les industriels sont consommateurs de services logistiques, informatiques... et la proximité du prestataire est un élément majeur dans la décision de recours à ces fonctions ;
- les grandes entreprises recourent à des prestataires externes tant pour des tâches qualifiées (formation...) que pour les missions les plus courantes (sécurité, nettoyage...).

Évolution des emplois totaux dans Fougères Communauté depuis 1994

(Estimations hors intérim, établissements de 3 emplois ou plus)



Source : Observatoire du Pays de Fougères, données au 31/12.

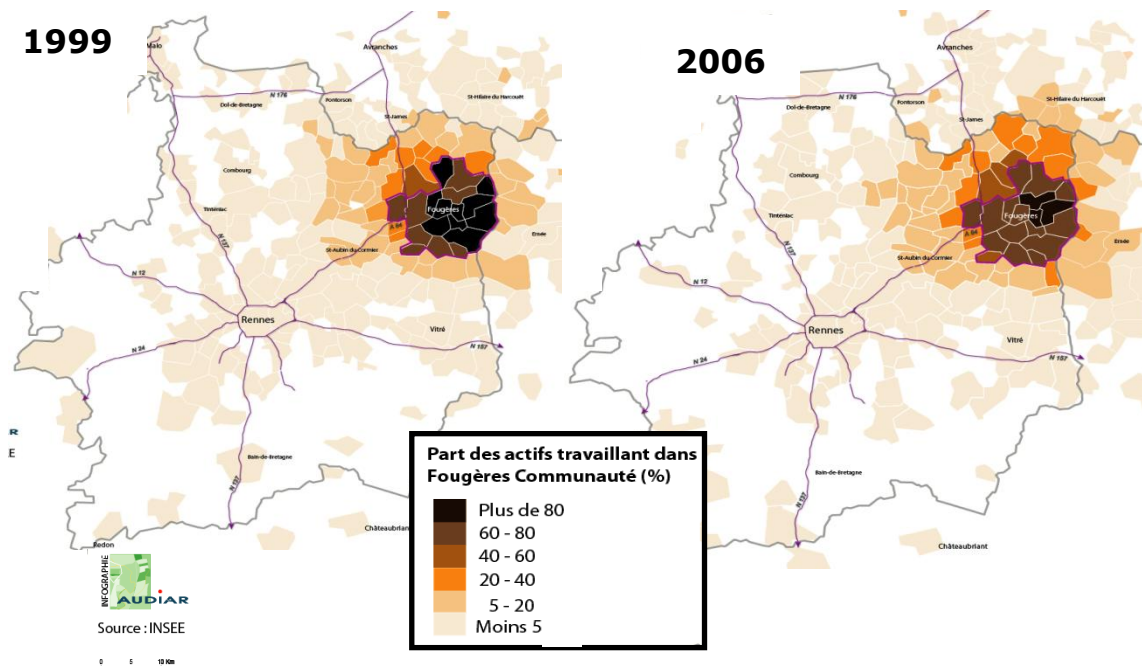
Les navettes domicile-travail : d'où viennent les actifs travaillant dans Fougères Communauté ?

En comparant les deux recensements de la population, 1999 et 2006, on dispose d'une photographie de l'évolution de l'attractivité du pôle d'emploi de Fougères Communauté vis-à-vis de la main d'œuvre. Cette attractivité a évolué à la marge en l'espace de quelques années. L'attractivité de Fougères Communauté s'est renforcée sur le sud Manche et le nord Mayenne. L'offre d'emplois de services et d'intérim de Fougères et le contexte démographique et économique morose de ces territoires ruraux et petites communes périphériques expliquent ce surcroît de rayonnement.

Les cartes ci-dessous nécessitent tout de même des précautions d'usage. Le recensement de 1999 est exhaustif et réalisé en une seule fois, tandis que celui de 2006 est réalisé progressivement sur cinq années, sur des communes différentes et, pour la Ville de Fougères, sur une population non exhaustive (8% des logements par an). Par ailleurs, en 2006, la méthodologie a évolué sur un point notable : la population active comprend désormais les étudiants et les retraités actifs. Cette donnée agit à la marge sur Fougères Communauté.

Les navettes domicile-travail

La part des actifs travaillant dans Fougères Communauté



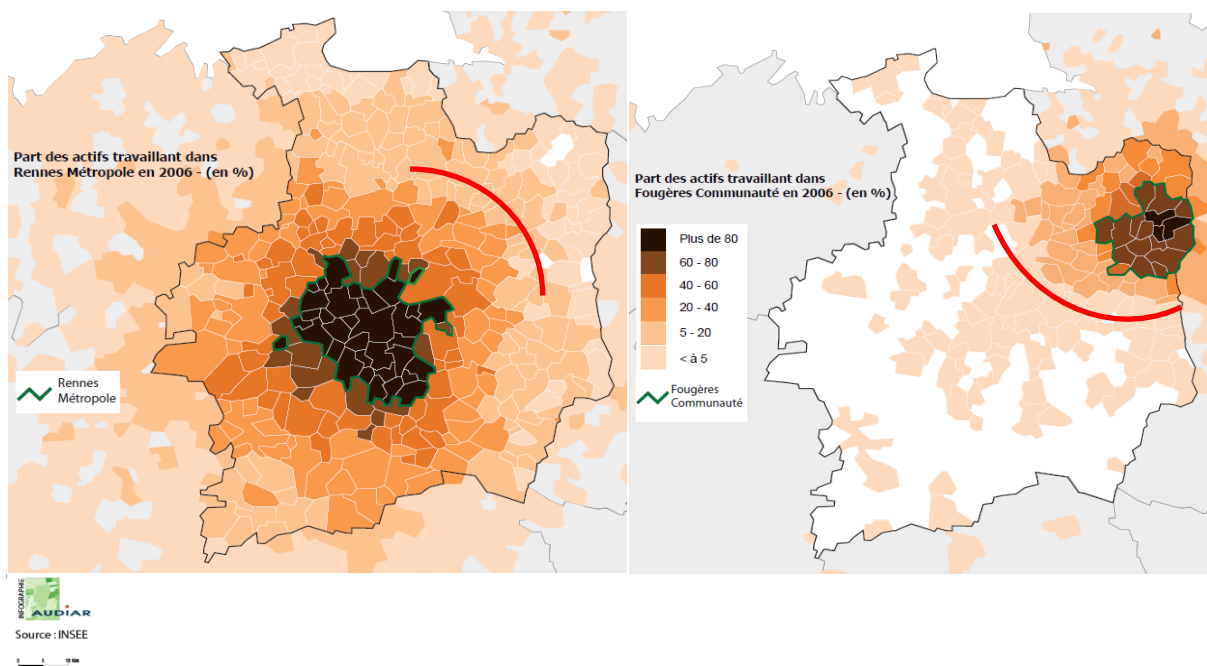
Les navettes domicile-travail : une interaction croissante entre l'agglomération rennaise et fougéraise

Le phénomène d'étalement urbain, qui s'est accéléré depuis les années 2000, s'est accompagné d'un accroissement des distances réalisées chaque jour entre le domicile et le travail. Ni Fougères, ni Rennes n'a échappé à cette tendance lourde. Elle a un effet direct sur les relations que peuvent entretenir les zones d'emploi de Rennes et Fougères au sens où les frottements s'intensifient entre les deux bassins de vie et sont facilités par l'ouverture de l'A 84.

Le recensement de 1999 avait mis en évidence la quasi jointure des aires urbaines de Rennes et de Vitré. 2006 marque également un rapprochement et une interpénétration croissante des relations quotidiennes entre Fougères et Rennes. L'illustration la plus concrète est le développement des aires de co-voiturage (aires officielles ou sauvages).

Les navettes domicile-travail

La part des actifs travaillant dans Rennes Métropole et Fougères Communauté



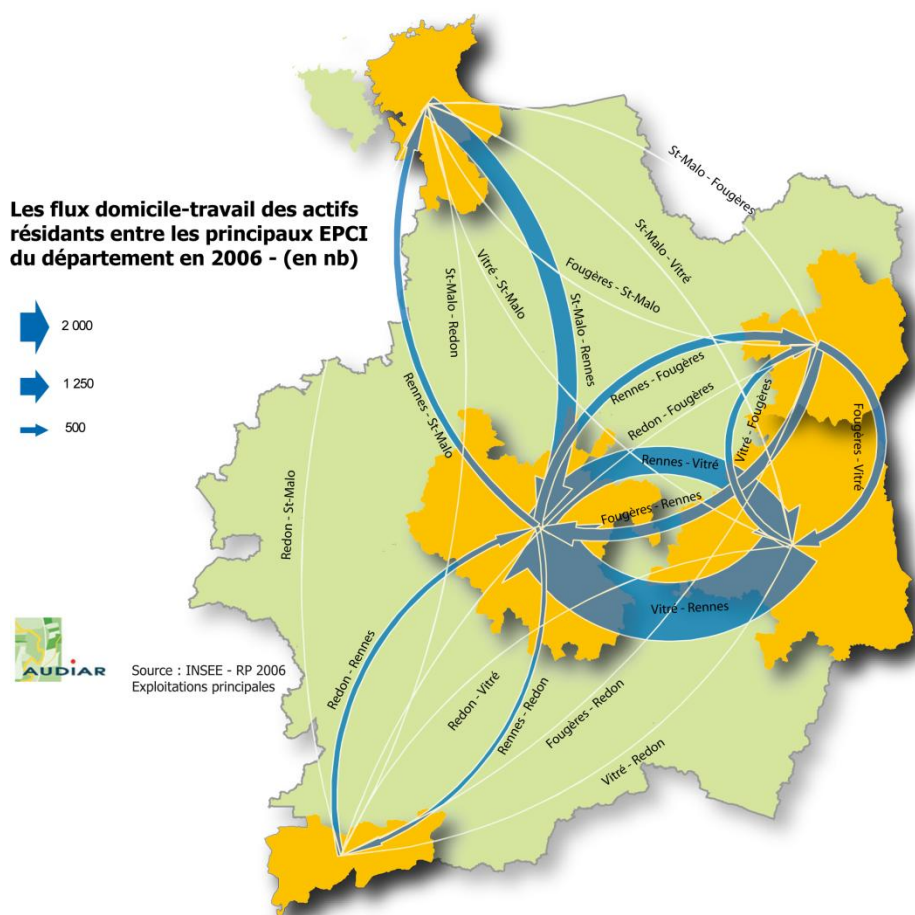
Les flux domicile-travail des actifs résidents entre les intercommunalités d'Ille-et-Vilaine

Les flux domicile-travail entre Rennes et Fougères se révèlent assez modestes mais en croissance constante et équilibrée dans les deux sens. En d'autres termes, il n'y a pas de "vampirisation" de l'agglomération rennaise en termes d'attractivité économique.

Les flux Fougères <-> Rennes n'atteignent pas les niveaux de Vitré <-> Rennes, favorisés par le TER et l'axe Rennes-Paris ni ceux de St Malo - Rennes.

Les relations domicile-travail entre les intercommunalités d'Ille-et-Vilaine

Recensement de la population 2006



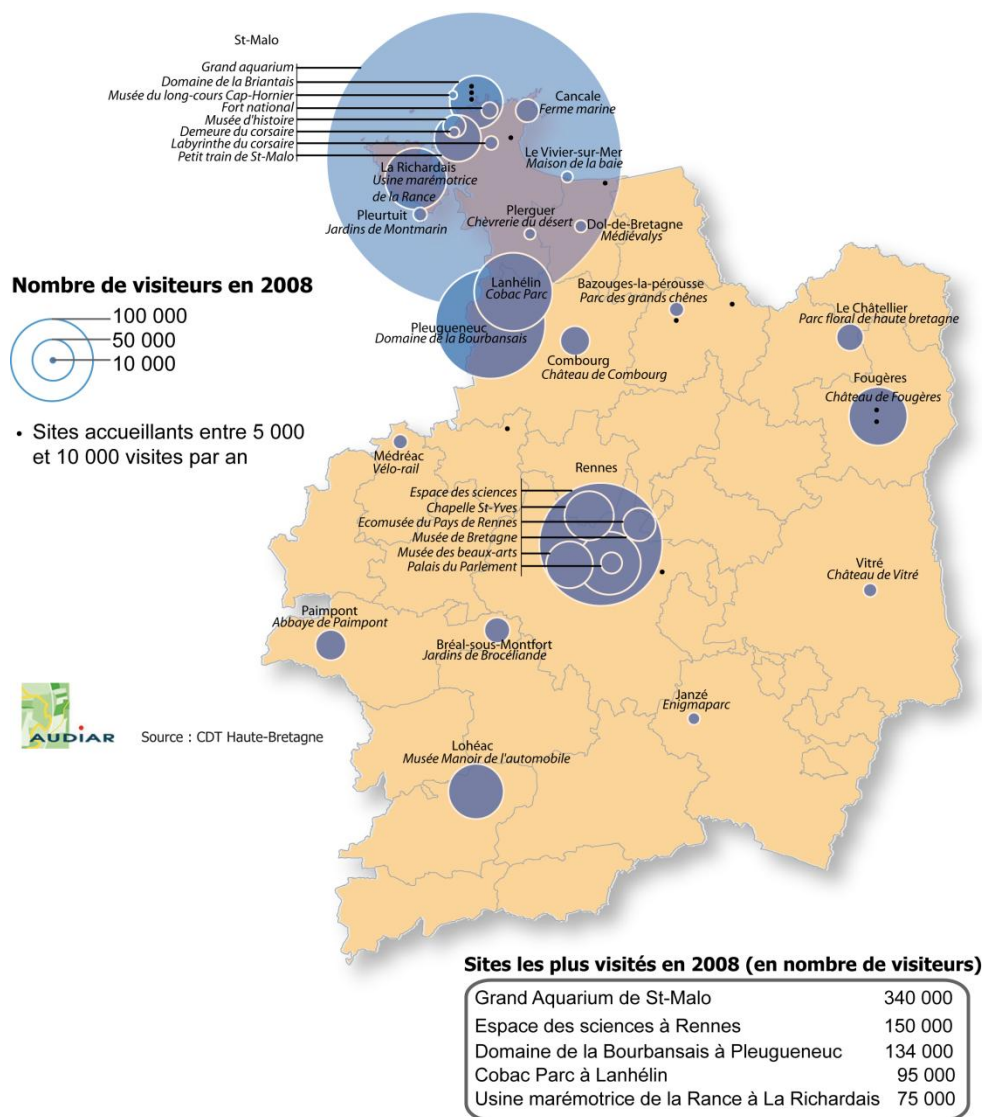
Une dynamique immobilière tournée vers l'industrie et le commerce

Les autorisations de permis de construire illustrent la dynamique économique à l'échelle des territoires. Même si une partie des autorisations ne se concrétise pas dans l'immédiat, les catégories de bâtiments prises en compte indiquent clairement la vocation économique des territoires. Hormis une métropole rennaise qui concentre sans surprise une grande partie des autorisations, le réseau des villes moyennes départementales polarise plutôt des bâtiments à vocation industrielle, commerciale et agricole.

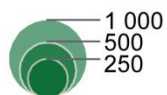
Les flux touristiques : le Château structure l'attractivité touristique

Les pôles touristiques les plus fréquentés en Ile-et-Vilaine restent le Pays de Saint-Malo et le Pays de Rennes. Le grand aquarium de Saint-Malo est l'équipement le plus convoité en 2008 par les touristes avec 340 000 visiteurs. Le château de Fougères a drainé 70 000 visiteurs en 2008, soit presque autant que le nombre d'entrée au Musée de Bretagne. En 2010, la fréquentation a dépassé les 90 000 visiteurs avec la nouvelle scénographie mise en place en 2009. L'équipement hôtelier suit cette hiérarchie des pôles touristiques. En 2009, plus de 70 % de l'offre hôtelière est concentrée dans Saint-Malo agglomération et Rennes Métropole.

Les équipements touristiques en Ile-et-Vilaine en 2008



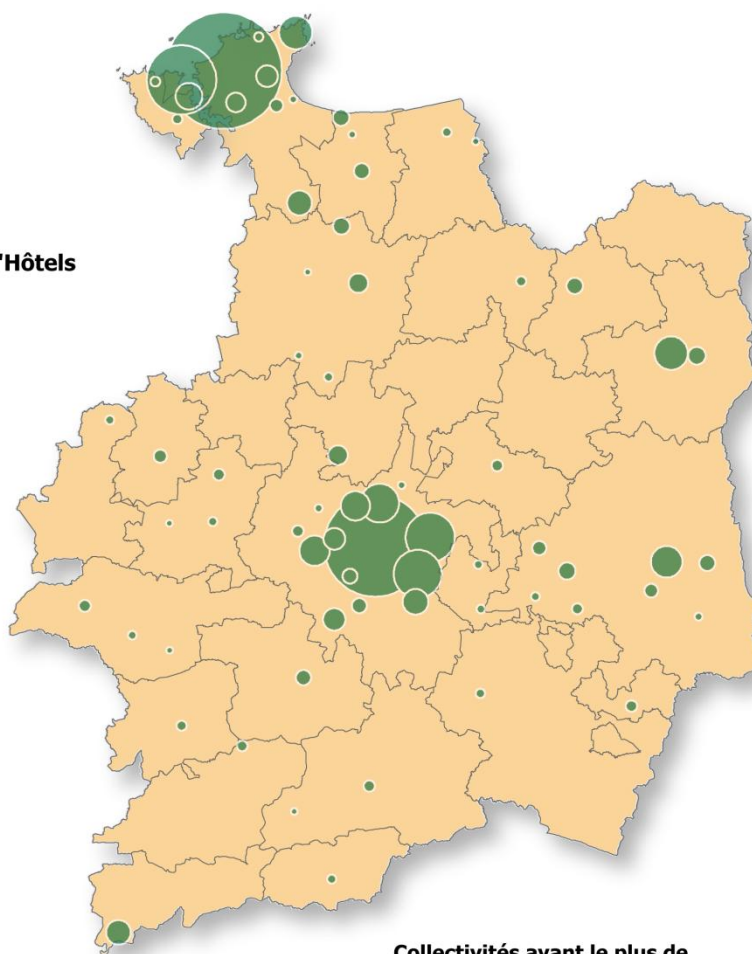
Nombre de chambres d'Hôtels classés - 2009



EPCI



Source : INSEE



Collectivités ayant le plus de chambres dans les hôtels classés

Rennes Métropole	3 332
St-Malo Agglomération	2 629
Commune de Dinard	769
Vitré Communauté	350
Fougères Communauté	230

5.2 Le commerce : état des lieux

Le diagnostic sur le commerce de la Ville de Fougères doit prendre en compte au moins quatre tendances lourdes :

- l'attractivité des pôles commerciaux rennais joue sur les franges du Pays de Fougères (Saint-Aubin-du-Cormier, Coglais) et sur les créneaux non alimentaires, c'est-à-dire équipements de la personne, de la maison, de la culture et des loisirs ;
- la croissance démographique modérée de l'aire de chalandise de Fougères et la baisse de population de la ville-centre ;
- les revenus disponibles modestes des ménages du Pays de Fougères avec, dans le contexte économique actuel, un niveau de dépenses fragilisé et un vieillissement de la population en grande partie agricole et ouvrière ;
- la mutation des formes de distribution avec l'essor de l'e-commerce qui prend des parts de marché dans les secteurs des biens culturels, de l'habillement, des voyages...

Les caractéristiques du tissu commercial de la Ville de Fougères

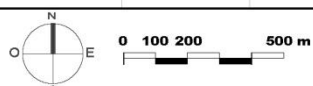
Le maillage commercial de Fougères a évolué ces dix dernières années avec l'aménagement de 12 000 m² de surface de vente dans le quartier de la gare. La réalisation de ce projet a permis de rééquilibrer les rapports concurrentiels entre le centre et la périphérie, de localiser des locomotives commerciales et de grandes enseignes en centre-ville et de créer une nouvelle polarité commerciale de rayonnement de Pays et au-delà, vers le sud-Manche et le nord-Mayenne.

Le commerce de centre-ville reste néanmoins atypique et organisé en plusieurs pôles relativement éloignés les uns des autres. La structure commerciale souffre parfois de discontinuités faisant ainsi de cette armature polycentrique, un élément peu propice à une attractivité d'ensemble. La faiblesse du cœur de ville, notamment en raison de son histoire, de la topographie et de la diversité des pôles commerciaux font partie des éléments d'explication de la vacance en hyper-centre et plus particulièrement aux extrémités de certaines rues commerçantes.

Figure 34 : La structure commerciale de Fougères



Chaque point équivaut à une cellule commerciale. les points rouges sont les cellules vacantes à la date du relevé (Mars 2010)



Infographie Audiar
Mars 2010

L'hyper-centre : un contexte urbain compliqué

Du fait de sa topographie, la ville a vu se développer un centre ville composée communément de la « ville haute », hyper-centre identifié à partir de la place Aristide Briand et la « ville basse », ville médiévale autour du château (quartier Saint Sulpice).

La place Aristide Briand représente un espace public majeur en termes de flux piétons et de pôle commercial de proximité. C'est à partir de ce pôle principal de centralité que se diffusent des rues et places commerçantes (rue de la forêt, Bd Leclerc, Bd Jean Jaurès, rue nationale, rue du Tribunal, place du Théâtre, place de la Douve).

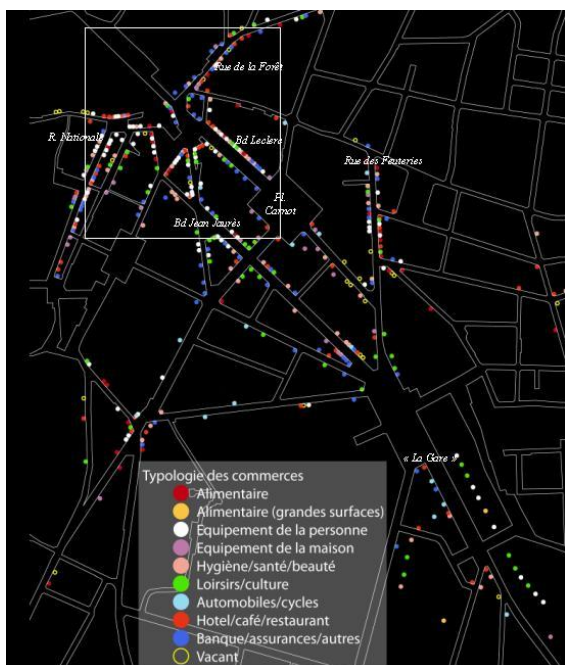
L'hyper-centre se trouve en marge des flux routiers et des flux d'échanges majeurs qui se concentrent plutôt sur les boulevards Leclerc et Jean Jaurès et vers le quartier de la Gare.

La ville haute historique se trouve dans un relatif isolement et, de par sa morphologie, dans l'incapacité d'organiser et de structurer un véritable cœur de ville ou se rejoindraient les grandes rues commerçantes (rue de la Forêt, Bd Leclerc, Place Carnot, Bd Jean Jaurès). Cette rupture de la structure commerciale se ressent avec le quartier de Saint Sulpice. Cette absence de cœur d'agglomération pèse sur la dynamique commerciale d'ensemble.

Le nouveau pôle Gare permet d'améliorer la lecture du tissu commercial du centre-ville, de mieux en cerner les limites et de circonscrire le développement commercial dans un espace reliant la ville haute historique au pôle gare.

Cela a permis d'atténuer certaines caractéristiques, soulignées par le diagnostic du Cercia en 1997, soit un contexte urbain de centre-ville difficile à gérer pour différentes raisons :

- un calage du centre historique sur le château ;
- de nombreuses rues commerçantes ne bouclant pas entre elles mais débouchant sur des espaces péri centraux;
- des ruptures de linéaires commerciaux et éclatement de l'animation et de nombreuses rues ou micro-pôles ;
- une topographie particulière et un héritage historique à prendre en compte ;
- une identité du centre-ville difficile à cerner ;



- un hyper-centre avec des contraintes d'accessibilité ;

- des rues commerçantes qui s'orientent vers des espaces péri-centraux ;

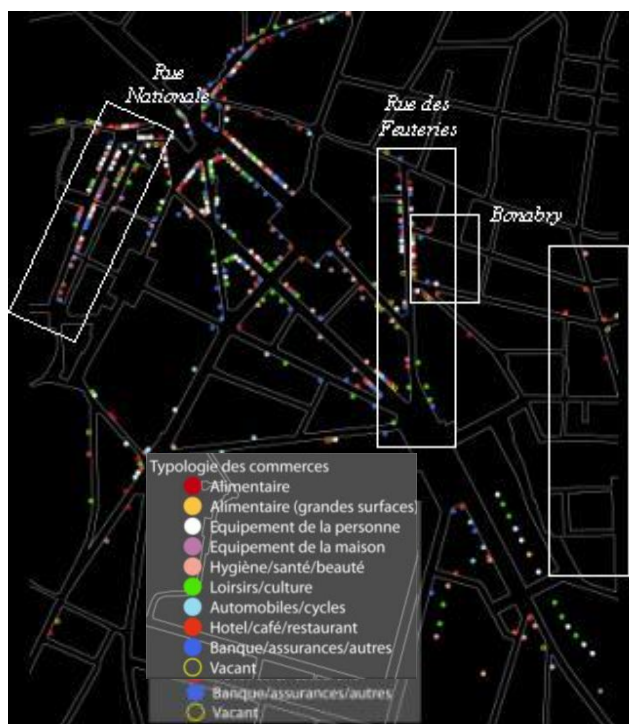
- une évolution problématique de certaines rues commerçantes historiques.

A partir de ce pôle commercial, partent « en étoile » plusieurs grandes rues : la rue Charles Malard / la rue Jean Jaurès / la rue Jules Ferry / la rue Pasteur. Ces axes ne convergent pas tous vers la direction de la haute Ville, d'où la difficulté de structurer un hyper centre aggloméré et lisible.

Toutefois, la localisation des commerces sur les axes Jaurès et Leclerc permettent d'identifier un lien entre la haute ville et le Forum de la Gare.

Note de lecture : chaque point équivaut à une cellule commerciale

Zoom sur quelques rues et quartiers commerçants



Si le contexte urbain est difficile pour la lecture du commerce de centre-ville, certains axes commerçants connaissent des difficultés en termes de dynamisme, d'attractivité. Dans certains cas, et notamment pour la rue des Feuteries/Bonabry et l'extrémité de la rue Nationale, un changement d'usage de commerces est observé. La vacance, sur ces axes marchands historiques est non négligeable.

La rue Nationale : une vacance à l'extrémité

L'axe marchand de la rue nationale a fait l'objet d'un traitement constant depuis les années 80 et reste à la peine, notamment à son extrémité, autour de l'église Saint-Léonard. Une vacance des locaux ou une rotation non négligeable des enseignes est observée. La crise a fragilisé un certain nombre de commerces à l'équilibre économique précaire.

Deux raisons peuvent expliquer ce manque d'attrait. La rue Nationale semble d'un abord froid. De plus, elle ne débouche pas sur des équipements ou des commerces structurants, de rayonnement et générant des flux importants. L'espace constitué de la mairie, de l'église Saint-Léonard, de l'ancienne bibliothèque et de la CCI constitue un espace péri-central vers lequel les flux de clientèle ne convergent pas suffisamment. Ce manque d'intérêt en termes d'attractivité commerciale n'incite pas à la flânerie des piétons. Le jardin public, à proximité de l'église, ne peut constituer à lui seul un aimant pour une clientèle locale.

La rue des Feuteries et quartier de Bonabry : une perte d'attractivité significative

A proximité du quartier gare, cette rue commerçante semble être en difficulté. Des mutations commerciales affectent l'attractivité du quartier, la diversité des enseignes mais aussi la qualité de son offre.

Sans être exhaustif, depuis de nombreuses années, des enseignes ont disparu et n'ont pas été remplacées. D'autres ont muté d'activités commerciales vers des activités de services (d'un magasin de vêtement vers une agence d'intérim, d'un magasin de jouet vers une école de beauté) affectant les flux de clientèle, la qualité des enseignes et par conséquent l'effet vitrine de la rue.

Éléments positifs au tableau, un caviste a développé ses surfaces de vente et a ouvert son enseigne sur deux rues. Sur la place de Bonabry un bar-restaurant a été rénové.

Le quartier de la Gare / Bonabry : dispersion des cellules commerciales

Cet ancien quartier mixant au début du siècle, monde ouvrier et cadres d'entreprise (voire le patrimoine bâti), était densément peuplé avec un tissu commercial en conséquence. Le déclin des industries traditionnelles, qui s'est intensifié dans les années 70, a pesé sur la démographie du quartier et le pouvoir d'achat.

Les tendances récentes au desserrement des ménages, au vieillissement de la population ou encore à l'essor de la grande distribution en périphérie, expliquent la baisse du nombre de cellules commerciales, en particulier celles liées aux métiers de bouche, la transmission des fonds de commerce posant des difficultés.

Deux caractéristiques pèsent sur le dynamisme du quartier :

- le tissu commercial du quartier se révèle dispersé ;
- le départ prochain du quartier du Centre de formation de la CCI peut impacter sur l'animation du quartier.

La rue de la Pinterie et le quartier Saint-Sulpice

Avant la Guerre, la rue de la Pinterie assurait un rôle de continuum commercial entre le quartier de Saint-Sulpice et la Ville Haute. Victime des bombardements lors de la seconde guerre mondiale, la reconstruction de la rue de la Pinterie n'a pas permis un retour aux fonctions originelles avec l'équivalent du nombre de cellules commerciales en rez-de-chaussée. Depuis, le petit commerce a subi de profondes mutations et l'axe s'avère moins passant, seuls les riverains le fréquentant pour l'essentiel. Fin des années 80, début des années 90, un programme de rénovation de l'habitat a même été réalisé en haut de la rue de la Pinterie avec de l'habitat en rez-de-chaussée, espace dédié historiquement au commerce.

Au cours de ces deux dernières décennies, la fermeture de l'école primaire privée de la rue de la Pinterie, ajoutée à l'arrêt de l'activité de la laiterie Saint Nazart et à la délocalisation du lycée Saint-Joseph, tous deux situés auparavant dans le quartier Saint-Sulpice, n'a pas rendu ce dernier plus attractif. Le tourisme ne peut à lui seul assurer une offre commerciale dense de proximité même si le château arrive à drainer 90 000 visiteurs en 2010. Les petites polarités commerciales de la place du Marchix mais aussi de la place du Château, dans le quartier Saint Sulpice, connaissent une activité moyenne. Le haut de la Pinterie connaît, sur le peu de cellules commerciales existantes, un problème de vacance ou de transmission.

Diverses initiatives ont été menées pour relier le Bas et le Haut de la Ville, notamment via la mise en place d'un petit train touristique. Mais le projet a une portée limitée et ne comble pas les problèmes de topographie et de discontinuité commerciale.



Les pôles commerciaux de proximité : un maillage à consolider

La Ville de Fougères est relativement bien maillée en termes de commerces de proximité. Chaque polarité dispose d'un panel d'équipements minimum à l'image d'un bar-tabac-journaux, d'une boulangerie, d'une supérette parfois complétée par un coiffeur et d'autres commerces divers.

Ces pôles sont structurés autour d'un axe commerçant (avenue de la Verrerie, rue de Nantes, rue des Feuteries...), d'une polarité identifiée (Forairie, Cotterêts...) ou d'un supermarché (place de l'Europe, Saint-Germain).

Ce maillage nécessite une vigilance particulière compte tenu des paramètres fragiles qui assurent une activité minimum à certains de ces pôles : démographie, pouvoir d'achat, attractivité des grands pôles commerciaux...

Les pôles commerciaux d'envergure intercommunal : un bon maillage

L'agglomération fougèraise dispose d'une offre suffisante et bien répartie de supermarchés et d'hypermarchés de rayonnement. Le déséquilibre centre/périphérie a été largement atténué par le projet Gare. La qualité des appareils commerciaux semble particulièrement bonne pour le Grand Carrefour et le Leclerc, sans doute un peu plus problématique pour le site Intermarché.

Le centre commercial « grand carrefour » s'appuie sur un hypermarché de plus de 4 500 m², une galerie marchande de plus d'une vingtaine de boutiques et un centre auto. Son attractivité s'étend jusqu'au nord de la Mayenne. Situé à proximité d'une rocade de contournement ouest et sud, le site est bloqué dans son évolution en raison de la topographie du lieu et de l'occupation des bâtiments de la zone d'activités toute proche. Le développement de GSS s'est en effet réalisé dans les années 80-90 le long du boulevard de Groslay, à 200 mètres de distance environ de l'hypermarché.

Le centre Leclerc est structuré autour d'un hypermarché de moindre envergure que le grand carrefour, avec une petite galerie commerçante et une station essence avec, à proximité, de grandes surfaces commerciales spécialisées (ameublement, sports...).

Le site d'Intermarché reste un petit centre commercial de moins de 1 500 m² avec une galerie marchande d'une petite dizaine de cellules et, à proximité, une surface de bricolage à l'activité incertaine.

Enfin, le pôle gare présente des options d'aménagement intéressantes avec des surfaces de vente de l'ordre de 15 000 m² complétées par 600 places de parking.

6. Les zones d'activités

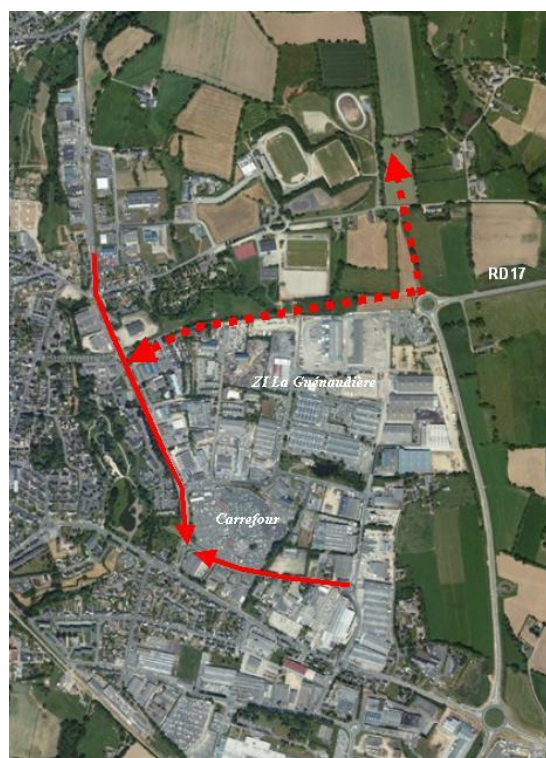
6.1 Le boulevard de Groslay : préparer une requalification urbaine future

Des enjeux urbains de long terme semblent se dessiner le long du boulevard de Groslay parsemé de grandes surfaces spécialisées, d'équipements (pompiers), de services publics (gendarmerie), d'écoles (centre de formation des apprentis) voire d'artisans.

Quatre projets risquent d'avoir des incidences à long terme :

- le projet de rocade est entre la RD 17 et la RD 806;
- le projet d'une pénétrante vers le boulevard de Groslay ;
- la structuration d'un pôle sports et loisirs à Paron avec l'ouverture en mai 2010 du centre aquatique Aquatis de Fougères Communauté;
- le projet d'un important quartier résidentiel dans le secteur de Paron.

A terme, le boulevard de Groslay devrait passer d'un statut de boulevard périphérique à celui de boulevard urbain. Actuellement, le boulevard offre une trame urbaine très classique d'entrée de ville ou de boulevard périphérique avec son chapelet de locaux commerciaux, d'équipements ou de services disposés le long de l'axe de manière assez lâche et peu dense.



6.2 Maîtriser l'évolution des zones d'activités de la Guénaudière et de l'Ecartelée

Les ZA de la Guénaudière et de l'Ecartelée sont étroitement liées. Elles constituent un site d'activités de qualité au sens où la gestion et l'entretien apparaissent de qualité. La vocation de ces deux ZA est préservée dans son ensemble et correspond à la nécessité pour la Ville de Fougères de préserver des activités industrielles.

La ZA est d'autant plus attractive qu'elle se situe à proximité d'un pôle de services et de restauration, sans doute apprécié des salariés qui travaillent sur le site. Ce critère donne aussi l'opportunité aux grandes surfaces spécialisées (GSS), souhaitant s'adosser à la locomotive de "Grand Carrefour" de s'y implanter.

Une vigilance particulière doit être apportée à cette pression des GSS. Les anciennes zones industrielles de Rennes Métropole ont connu ce processus avec des conséquences pas toujours très heureuses au niveau de la maîtrise des flux de circulation et des problèmes de conflits d'usage entre les activités traditionnelles (industrie, poids lourds...) et les flux de clientèle.

L'enjeu est d'être par conséquent vigilant à la mutation des parcelles de la ZA et de veiller à maîtriser le développement commercial au cœur de la ZI. Si l'option est prise, il est souhaitable qu'elle ne soit pas subie. Les expériences de très nombreuses agglomérations françaises montrent que les effets d'une "polénisation" commerciale des ZI peuvent avoir des conséquences très négatives en matière de qualité urbaine, de fonctionnement urbain ou de gestion des déplacements.



7. Les enjeux économiques

Plusieurs temporalités correspondent aux enjeux proposés : court, moyen et long termes. La croissance démographique modérée de Fougères Communauté et de son aire de chalandise incite à une certaine prudence, notamment en termes d'enjeux commerciaux. A bien des égards, la variable clé qui permettra de résoudre certaines difficultés du tissu commercial de la Ville de Fougères est la démographie et donc celle de l'attractivité résidentielle.

Fougères a un maillage commercial lâche, dispersé et polycentrique qui répond largement à une population de moins 40 000 habitants (bassin de population). Si à un horizon 10-15 ans, Fougères peut se donner des objectifs de gains de population, les enjeux visent à préparer des politiques d'aménagement *ad hoc* et par conséquent à préserver des opportunités.

Concernant les zones d'activités (PME-PMI, industrie, transports-logistiques), faute de foncier suffisant, Fougères Communauté est le relais naturel des politiques d'aménagement économique.

Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville

La ville de Fougères a su garder une structure commerciale importante qui rayonne sur l'ensemble du pays. Mais en même temps, le centre-ville et quelques rues commerçantes sont confrontés à des problèmes structurels de vacance et à un processus de changement d'enseignes. Ce phénomène n'est pas spécifique à Fougères et affecte beaucoup de centres de villes moyennes. Deux rues commerçantes structurantes pour le centre-ville sont particulièrement concernées : la rue Nationale et la rue des Feuteries. De nombreuses cellules ont en effet changé de nature et de vocation commerciale générant moins d'attractivité, de valeur ajoutée et de diversité au niveau de l'offre. En outre, la perte qualitative observée dans certaines rues commerçantes ne préjuge pas du fait que certains pôles se soient étoffés (place Aristide Briand).

Les politiques publiques de revitalisation commerciale de ces axes historiques ne sont pas simples. D'une part, le contexte de promotion immobilière est difficile en période de crise alors que des opportunités existent, en particulier dans le quartier de Bonabry (ancien cinéma), à proximité de la rue des Feuteries. Ce levier permettrait de donner un nouvel élan à un quartier, restructurer l'espace public et offrir une nouvelle clientèle potentielle.

D'autre part, pour la rue Nationale, différentes initiatives ont été menées par la municipalité depuis plus de deux décennies. Elles ont permis de maintenir le commerce mais néanmoins, la revitalisation de ces axes passe aussi par des projets urbains qui lient davantage commerce/habitat/équipements et espace public.

Ainsi, une réflexion de fond sur l'espace public autour de la rue des Feuteries, autour de l'église Bonabry, de la rue Jean Jaurès en lien avec le pôle Gare, mérite d'être menée en devantant d'éventuels projets immobiliers ou d'équipements de proximité.

Maintenir et conforter un maillage commercial de proximité

La Ville de Fougères dispose d'un bon maillage de commerces de proximité. Compte tenu de la démographie, sans doute faut-il veiller à conforter et maintenir l'attractivité des pôles existants, avant d'imaginer de nouveaux pôles de quartiers. La politique de l'habitat et des équipements est à cet égard le levier le plus efficace en concentrant les opérations à proximité de ces pôles afin d'accroître les synergies habitat/commerces/équipements, autrement dit dans l'objectif de renforcer des pôles de quartiers.

Deux questions se posent néanmoins :

- dans le quartier de Bonabry, derrière le quartier Gare, doit-on structurer un tissu commercial de grande proximité (boulangerie, bureau-tabac...) autour d'une seule et même polarité à l'inverse du maillage commercial actuel très dispersé ?
- au sud-ouest de la Ville de Fougères, y a-t-il un potentiel pour structurer un pôle commercial de proximité ? Est-ce une piste pour la réhabilitation des anciennes usines et de la piscine ? Pour l'instant les commerces situés le long de la rue de Nantes suffisent à répondre à la demande.

Consolider et accroître l'attractivité des pôles commerciaux intercommunaux

Le pôle Gare : créer un quartier de ville animé

Le nouveau quartier de la Gare est mixte et concentre sur un même lieu un grand nombre d'enseignes commerciales spécialisées (12 000 m²), des équipements culturels (cinéma, médiathèque), des équipements de loisirs (bowling...), des services publics (collège, police, gare routière), des hôtels... La restructuration d'un ancien quartier résidentiel, localisé entre les équipements commerciaux et l'ancienne *usine Réhault devenue Les Ateliers, est par ailleurs à l'étude.*



Tous les éléments factuels sont réunis pour en faire un vrai quartier de ville animé y compris en dehors des horaires d'ouverture des commerces et du fonctionnement des services publics. Or, la configuration du quartier, privilégiant un long linéaire commercial avec des aménagements très fonctionnels (parkings, ronds-points...), dédiés à la voiture, manque d'hospitalité et de vie urbaine. C'est d'autant plus dommageable que ce pôle a vocation à relier et animer les différents quartiers qui se greffent autour : Bonabry, Centre-Ville (ville haute), sud de Fougères...

Plusieurs pistes peuvent être explorées :

- des liaisons douces pour les cheminements quotidiens des riverains, des piétons et des vélos reliant mieux les différentes entités

du pôle gare mais également les quartiers proches. Un travail de fond sur les espaces publics et les traversées des voies routières (concept de la "ville passante") pourrait être initié.

- un mobilier urbain commun symbolisant cette unité de quartier et reliant mieux les équipements et les quartiers entre eux.

- des lieux conviviaux, attractifs et festifs présents sur le site (restauration rapide, terrasses de cafés...). Cette option ne peut être testée qu'en fonction de la pertinence de l'offre.

Requalifier la place de l'Europe

La place de l'Europe est au centre d'un quartier de vie où convergent différentes fonctions urbaines, résidentielles et commerciales. Elle présente également l'atout d'une grande proximité avec le quartier de la gare. Elle est un pôle complémentaire dans le maillage commercial du Pays.

Au regard de ces points forts incontestables, la qualité de l'espace public autour de l'enseigne commerciale ne répond pas aux enjeux urbains qui sont posés à cet espace ; à savoir, transformer une fonction de supermarché en espace urbain de quartier. Cela nécessiterait à moyen ou long termes une requalification urbaine d'envergure. Les aménagements actuels datent des années 80 et sont davantage adaptés à sa fonction ancienne de supermarché de rayonnement de Pays qu'à sa fonction actuelle de quartier de ville.

Un travail de requalification peut intégrer quelques points clés :

- une vocation de place urbaine structurant un quartier de ville avec un supermarché urbain ;



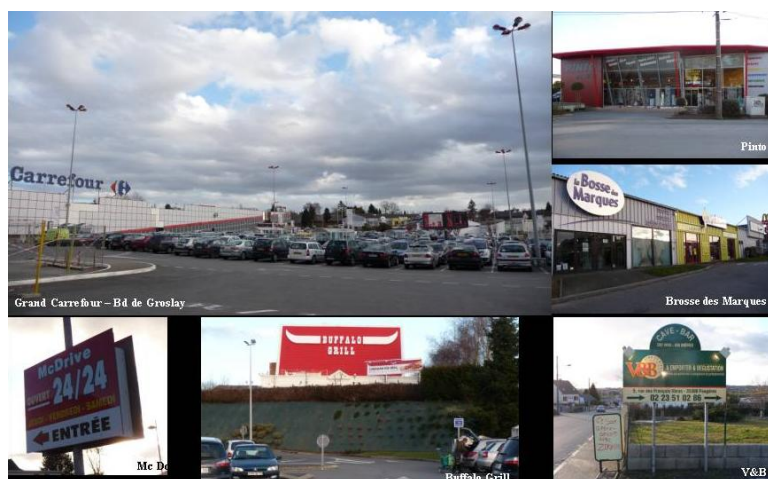
- la présence de surfaces commerciales spécialisées (sur le flan gauche du supermarché) à redéfinir afin d'accroître leur visibilité aujourd'hui plutôt confidentielle ;

- une synergie avec le quartier gare qui ne semble pas aujourd'hui évidente ;

- des mutations foncières ou une densification urbaine à étudier à long terme sur certaines parcelles avec l'objectif d'en faire un lieu urbain, mixte et hospitalier.

Le pôle "Grand Carrefour" : étudier un schéma d'aménagement cohérent

Autour de l'hypermarché Grand Carrefour se greffent de grandes surfaces spécialisées (GSS). Un processus classique de développement des GSS s'opère autour de cette locomotive alimentaire complétée par une galerie commerçante très attractive (absence de locaux vacants). Un développement commercial diffus à proximité s'est enclenché depuis un moment déjà et se poursuit avec l'implantation récente de Buffalo Grill et V&B par exemple.



Une mutation s'opère et va s'opérer sur la partie existante de la zone commerciale et d'activités par la rénovation, la réaffectation d'anciens bâtiments et la reconversion d'activités mixtes (production et commerce) en activités exclusivement commerciales. Ce processus témoigne des différentes modalités d'implantations des GSS. L'enjeu est de prendre garde à un développement anarchique des GSS sur le pôle via par exemple la mutation progressive de la ZA de la Guénaudière (cf plus haut).

Un schéma d'aménagement à long terme permettrait de calibrer les surfaces commerciales futures, de garantir une qualité urbaine à un pôle commercial majeur du Pays de Fougères et d'en évaluer les incidences sur les déplacements.

Maîtriser l'évolution des principales zones d'activités

Les zones d'activités sont un lieu de production, un lieu de vie et aussi une vitrine pour les villes. Les enjeux qui les concernent sont liés à la qualité environnementale de la zone, à la qualité des services offerts aux salariés et aux entreprises, mais aussi aux mutations que pourraient connaître ces zones. Avec les deux grandes zones d'activités, la Guénaudière et l'Ecartelée, Fougères dispose d'emprises qui pourraient évoluer fortement.

Le premier point concerne l'environnement de ces secteurs. Ces deux zones d'activités sont déjà anciennes et ont vieilles. Leur image doit être valorisée et notamment au travers des aménagements durables. Pour Fougères, ces zones conçues dans les années 80 font la part belle aux revêtements bitumeux, pratiques et peu coûteux mais imperméables. Il y a peu de végétaux, peu d'aménagements paysagers. L'enjeu est de moderniser ces zones pour re-qualifier leur image.

L'autre point concerne les mutations. Principalement occupées par des activités industrielles au départ, elles ont peu à peu muté vers un tissu plus mixte, mêlant industrie, commerces ou magasins d'exposition. Cette diversification se fait souvent au détriment de l'industrie. Le risque est donc de voir l'activité industrielle s'orienter peu à peu vers d'autres secteurs où la concurrence avec le commerce est moins rude. Pour que ces zones restent attractives, la vocation industrielle pourrait être clairement affirmée.

2^{EME} PARTIE :
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Figure 1 – Carte de situation de Fougères

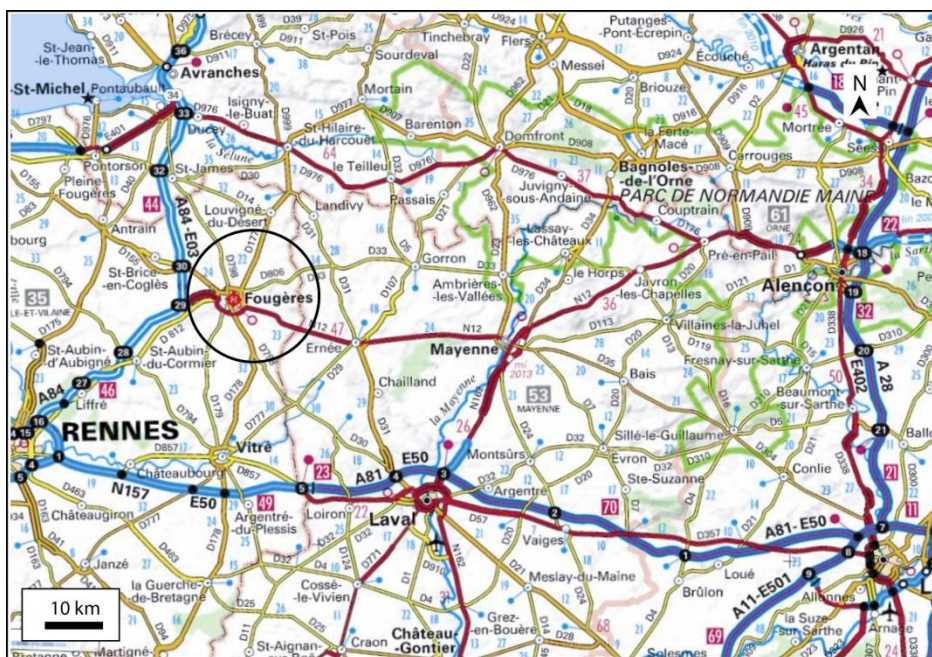
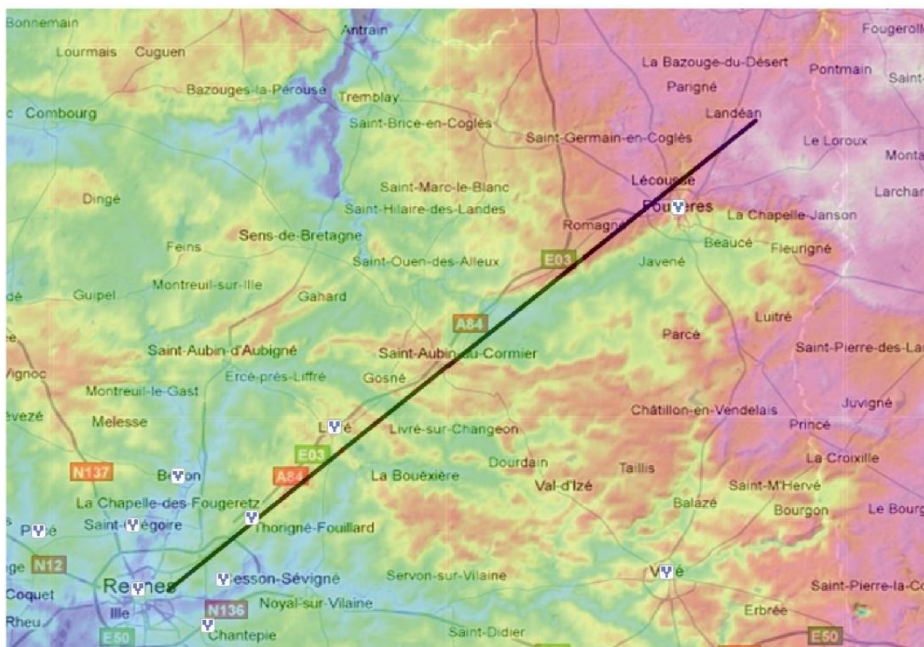


Figure 2 – Carte topographique de la Bretagne



1. Le contexte géographique

1.1 La situation

La ville de Fougères est située dans le Nord-Est du département d'Ille-et-Vilaine, en bordure du département de la Mayenne distant d'une dizaine de kilomètres, et de celui de la Manche, distant d'une vingtaine de kilomètres.

Située aux portes de la Bretagne, dans une région appelée aussi « les marches de Bretagne », la ville de Fougères s'inscrit dans une armature urbaine dense de petites villes (Avranches, Laval, Mayenne, Vitré) autour de l'agglomération rennaise.

Fougères se place dans un secteur géographique de transition, aux portes du bassin rennais et des collines normandes. Ce secteur est avant tout caractérisé par un paysage de collines peu accentuées, entrecoupé de nombreuses vallées, et de ruisseaux qui creusent le socle granitique.

Si la partie centrale d'Ille-et-Vilaine est de faible altitude (moins de 100 mètres), la topographie s'élève en bordure occidentale (Pays de Paimpont à 250 mètres) et orientale (Pays de Fougères avec un point culminant à 250 mètres sur la commune de La chapelle Janson).

Le réseau de vallées représente une infrastructure paysagère majeure. Sur les terres, le bocage omniprésent est plus dense que sur le reste du département. Il annonce le bocage normand.

1.2 Le contexte physique

La topographie du territoire communal est marquée par une orientation topographique Nord-Sud, avec un plateau incliné vers le sud depuis la forêt jusqu'aux confins du territoire communal au Sud, limité par la rivière du Couesnon.

L'altitude est d'environ 160 mètres à l'entrée de la forêt sur la limite Nord du territoire, et de 70 mètres, à l'extrémité Sud de la commune et cela sur une longueur de 4 000 mètres, soit un dénivelé moyen de 2,5 %.

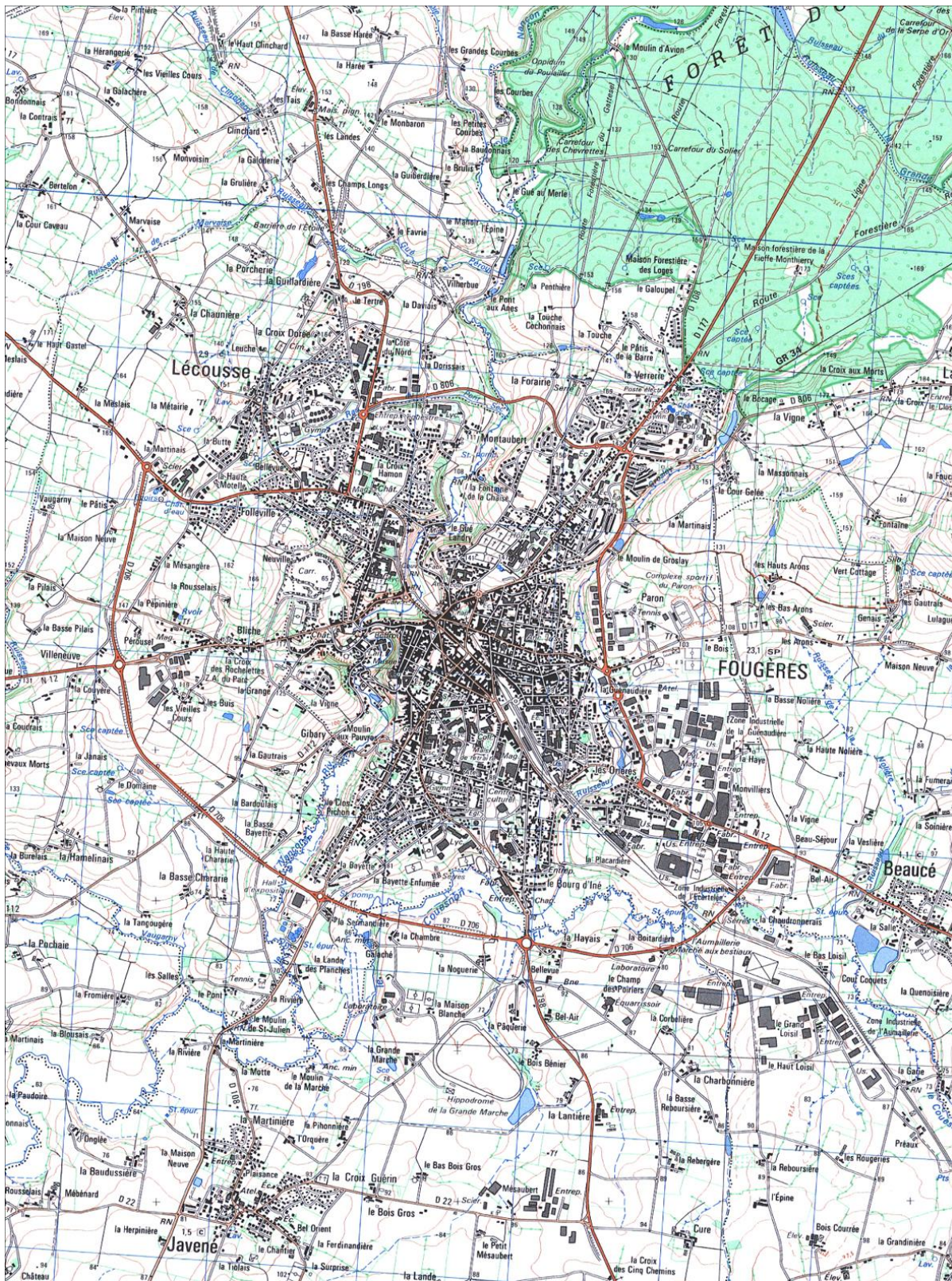
1.3 Fougères et ses voisins

La situation de Fougères est étroitement liée à la faible surface de son territoire communal. La commune présente une superficie de 1046 hectares. A titre de comparaison, Vitré et ses 16 600 habitants disposent d'une superficie d'environ 3700 hectares.

Dès lors, la majeure partie de la ville de Fougères a vite été urbanisée. Les nombreux lotissements réalisés ces dernières décennies ont rapidement consommé l'essentiel des terres naturelles disponibles. Mis à part le secteur de Paron et de la Forairie, les disponibilités foncières sont aujourd'hui très réduites. Par conséquent, la péri-urbanisation se développe fortement sur l'agglomération Fougeraise notamment dans les années 70/90.

Géographiquement, ce phénomène a pour conséquence une urbanisation importante des communes voisines notamment sur les secteurs limitrophes de Fougères. C'est le cas de Lécousse qui se situe dans le voisinage du quartier de Montaubert et dans la continuité de la ville de Fougères, mais aussi des communes satellites finalement très proches de Fougères (Javené, Beaucé, Laignelet, Romagné).

Figure 3 : La ville de Fougères



Source IGN 2007

La topographie

La topographie communale est marquée par la présence de deux vallées de part et d'autre de la ville, le Nançon à l'Ouest, le Groslay à l'Est. La vallée du Nançon, fortement encaissée à l'Ouest, descend à une altitude de moins de 85 mètres au pied du château, alors que l'église Saint Léonard qui domine la vallée est à une altitude d'environ 135 mètres, soit un dénivelé de plus de 40 mètres sur 200 mètres.

Ce dénivelé important évolue vers le Sud. La topographie s'apaise en s'éloignant du château et en se rapprochant de la vallée du Couesnon.

L'encaissement de cette vallée fournit un paysage urbain majestueux, dominé par les édifices majeurs de la ville : l'église St Léonard, les urbanistes, l'hospice de Rillé et les remparts.

Sur le vallon du Groslay, le relief est moins marqué. L'altitude au droit du centre hospitalier est à environ 140 mètres. Le fond de vallée est à 100 mètres, soit un dénivelé de 30 mètres mais beaucoup moins abrupt.

La partie Sud de la commune est marquée par la sinuosité de la vallée du Couesnon, qui dessine de doux mouvements de topographie entre la limite des zones urbanisées et le lit de la rivière.

Cette topographie a été affectée par le passage de la rocade sud qui inscrit son paysage de déblais et de remblais dans la topographie originale et dessine ainsi les contours d'une nouvelle géographie.

Figure 4 : coupe topographique Ouest Est de la ville

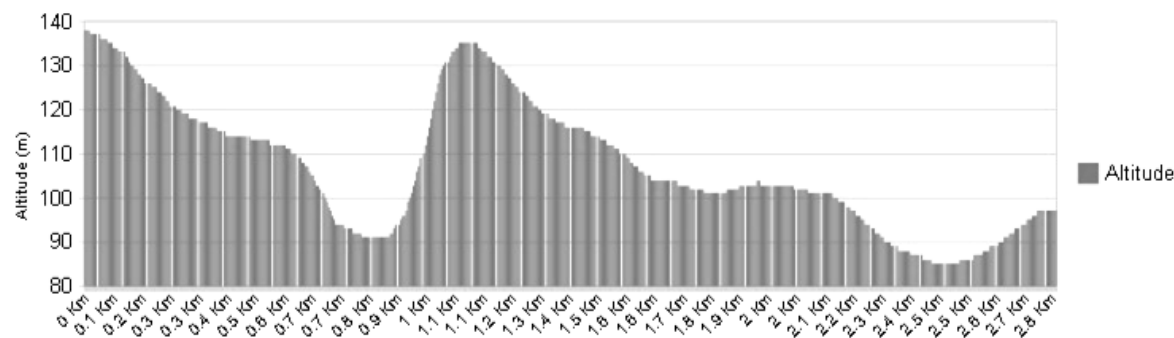
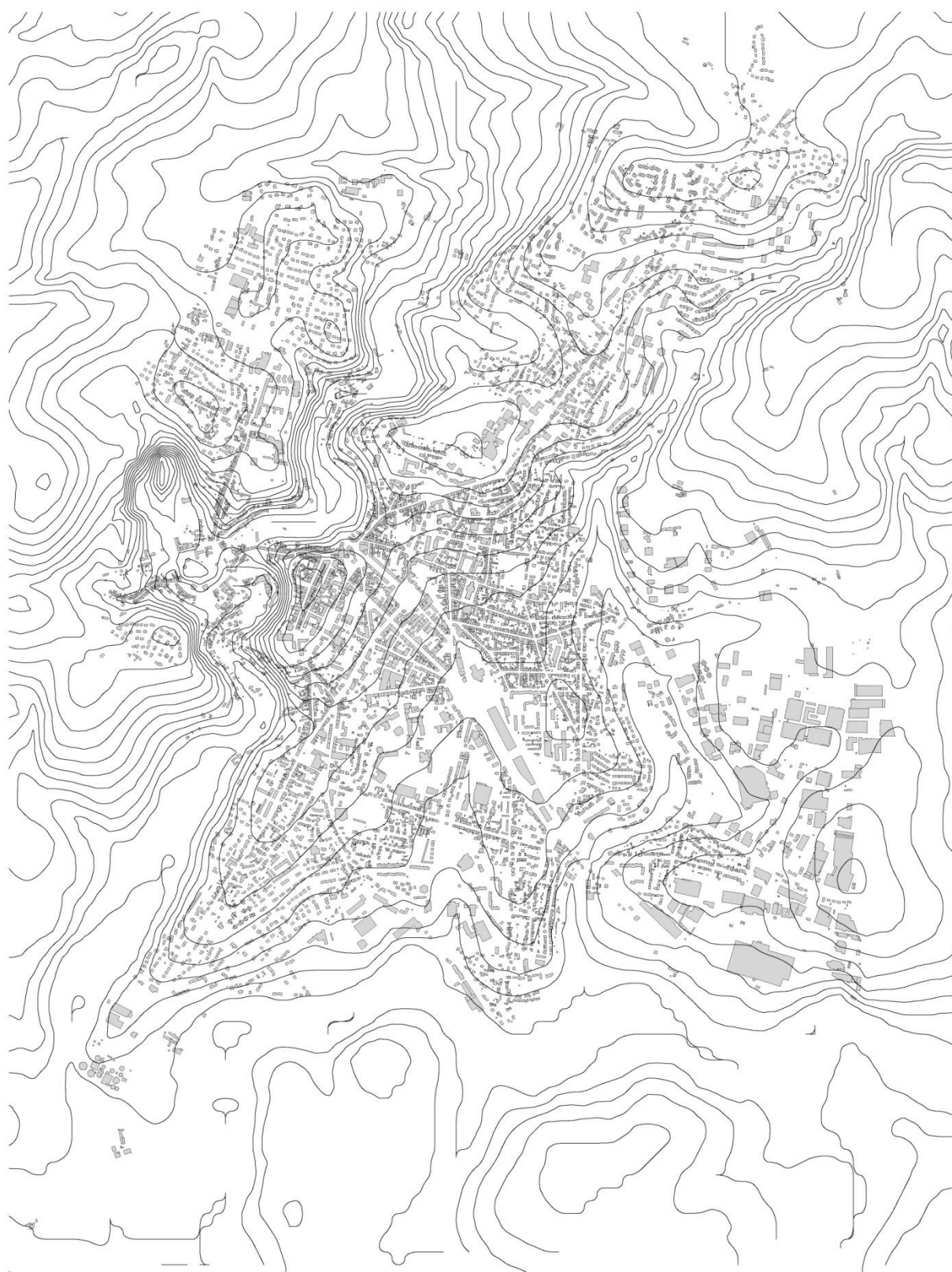
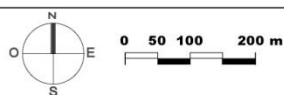


Figure 5 : Topographie de la ville



— Equidistance des courbes de 5 mètres



Infographie Audiar
Mars 2009

Le climat

Le climat d'Ille-et-Vilaine est un climat océanique dégradé. Les écarts de température sont faibles et le temps est souvent instable et lié au phénomène des marées.

Depuis la côte bretonne, au fur et à mesure que l'on progresse vers les terres, les masses d'air océaniques subissent un appauvrissement en humidité et les perturbations deviennent dès lors beaucoup moins actives. De même, il est constaté un léger réchauffement des températures.

Les hauteurs du massif armoricain bloquent souvent les pluies arrivant de l'Ouest et contribuent à une faible pluviométrie sur le bassin de Rennes (inférieure à 700 millimètres). Plus on s'éloigne et que l'altitude augmente, plus la pluviométrie croît. Elle atteint 1 000 mm par an sur le secteur de Fougères.

De la même manière, la température moyenne diminue largement en se dirigeant vers le Nord du département.

Il est ainsi constaté que lors de la période hivernale, la pluie sur le bassin rennais se transforme facilement en neige sur toute la partie Nord du département notamment à l'approche des premiers reliefs normands.

Le nombre de jours de gel est d'environ 27 jours (période 1988-2004) ce qui reste supérieur à la moyenne rennaise.

En conclusion, le climat de Fougères est très proche du climat rennais avec un caractère continental un peu plus marqué qui se caractérise par une pluviométrie plus importante, des périodes de froid plus intenses et un peu plus d'épisodes neigeux que sur la capitale bretonne.

La géologie et la pédologie

La région de Fougères appartient au domaine Nord armoricain. La géologie est liée aux restes de la chaîne cadonienne composée sur le pays de Fougères de granit cadonien et hertzien.

Ce sont les roches parmi les plus anciennes de France. Ce sont des roches imperméables qui déterminent l'omniprésence de l'eau sur le territoire.

La plupart des sols bretons sont dérivés de granit, de schiste et de grès qui constituent le sous-sol. La Bretagne a ensuite connu des apports éoliens de limon importants. Les sols qui en résultent sont donc acides et limoneux. Fougères ne déroge pas à cette règle. Les sols y sont relativement acides. Le PH moyen des sols bretons est de 6,3. Sur la région de Fougères, il se situe entre 6 et 6,5. cette acidité à des conséquences importantes sur la qualité des sols et la flore présente.

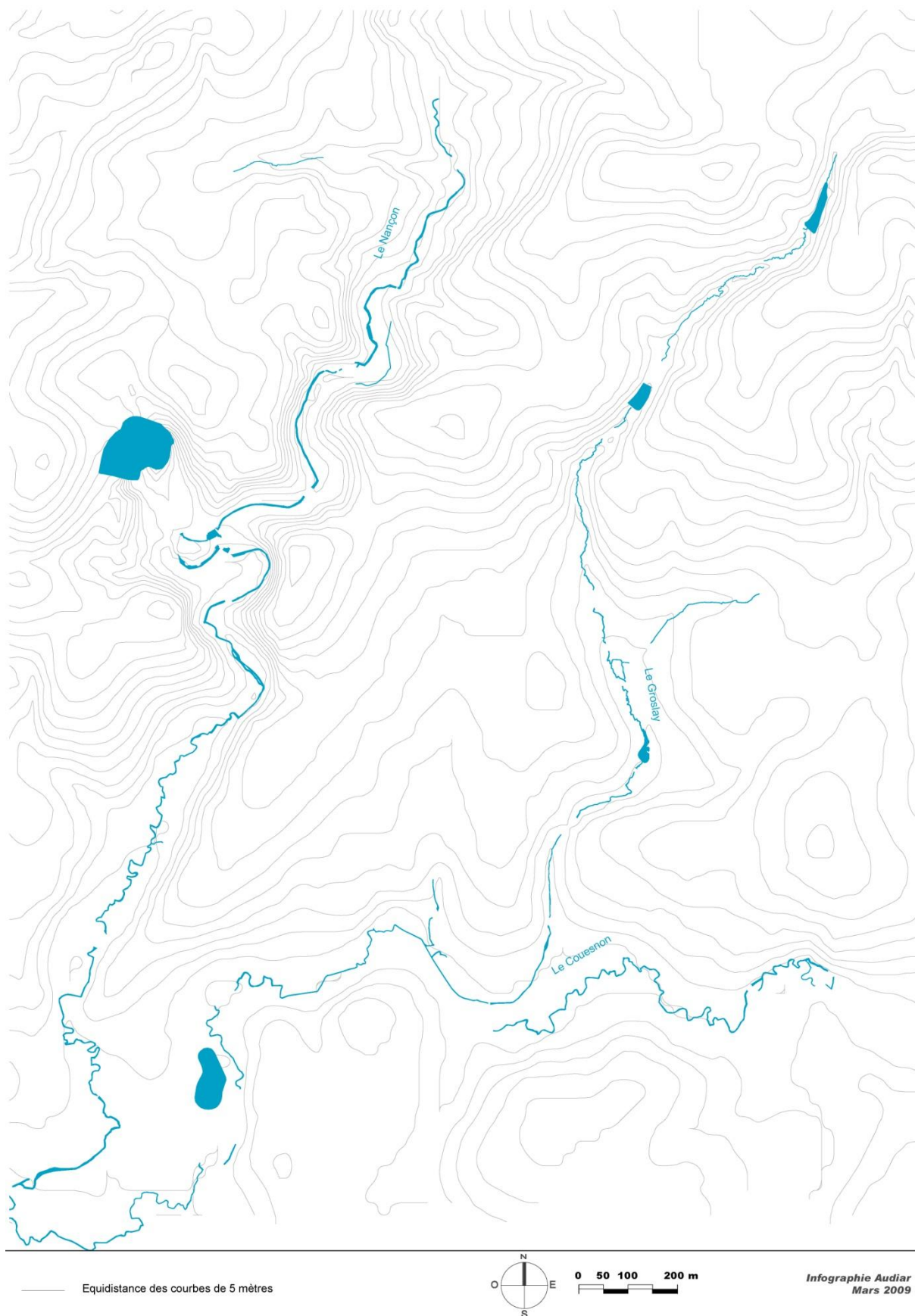
En milieu acide, certains éléments chimiques deviennent toxiques. La vie du sol est ralentie d'où une augmentation du taux de matière organique et une minéralisation ralentie. C'est un sol pauvre entraînant une mauvaise nutrition de la plante en raison du PH élevé.

Cette terre pauvre peut être enrichie par des amendements calcaires.

La teneur organique des sols est de 20 à 30 grammes par kilo de terre. Elle est plus forte que sur le reste de la Bretagne. La teneur organique du sol est liée à la présence de matière organique. Facilement identifiable par sa couleur noire, la matière organique est la source de déchets végétaux en décomposition. Compte tenu de l'acidité, cette teneur organique est forte en Bretagne mais elle diminue depuis plusieurs décennies.

Cet appauvrissement est lié aux productions, notamment céréalières, qui restituent moins de déchets végétaux au sol qu'une prairie. La nature des amendements (le lisier qui remplace le fumier) joue aussi un rôle.

Figure 6 : L'Hydrographie



1.4 L'hydrologie

Le réseau

La région de Fougères se caractérise par une hydrologie dense composée de nombreux ruisseaux et rivières. Le socle géologique imperméable explique ce ruissellement de surface et la présence de nombreuses nappes peu profondes (une dizaine de mètres seulement).

Sur Fougères, deux cours d'eau majeurs se rejoignent en aval de la ville. Le Couesnon et un de ses affluents le Nançon. Le Nançon est classé en première catégorie piscicole. C'est un beau cours d'eau à salmonidés (truites et saumons) qui prend sa source au Nord de Fougères. Une partie de son bassin versant est couvert par la forêt de Fougères.

Le Nançon fournit une partie de l'eau potable à la ville de Fougères. Selon la pluviométrie, des prélèvements ponctuels sont réalisés sur la rivière. Un périmètre de protection rapproché d'un rayon de 600m est aménagé au lieu-dit la Chéze autour du point de prélèvement pour protéger le captage vis-à-vis de la migration souterraine de substances polluantes, ainsi qu'un périmètre de protection éloigné de deux hectares. Des périmètres de protection ont été institués par arrêté préfectoral en date du 10 mai 2005.

Le Couesnon est un cours d'eau plus important. D'une longueur de 115 kilomètres, il traverse le Nord Est de la Bretagne pour aller se jeter dans la baie du Mont Saint-Michel. Cette rivière participe d'ailleurs directement au fonctionnement hydraulique de la baie avec son effet de chasse très important pour la maîtrise de l'ensablement de la baie.

Le Couesnon prend sa source au lieu-dit « Le Bois Joly » en Mayenne. Il reçoit de nombreux affluents dans sa partie basse mais c'est « le Nançon » qui est son principal affluent sur la partie haute du bassin versant. Sur le haut du bassin versant du Couesnon la qualité des eaux est bonne. Pour la maintenir, il est nécessaire de préserver les ripisylves (la forêt ripisylve est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau), et favoriser une épuration naturelle de l'eau.

Le sage Couesnon

Le SAGE Couesnon (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) est en cours d'élaboration. Ce document de planification de la ressource en eau, élaboré par la Commission Locale de l'Eau (CLE), doit permettre notamment de répondre aux différents besoins des usagers tout en respectant les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Le périmètre du SAGE réunit 73 communes réparties sur 2 départements et 2 régions. Ses principaux objectifs sont de retrouver une eau de qualité en 2015, de partager et économiser la ressource en eau, de protéger les milieux aquatiques et d'améliorer l'accès à l'information sur l'eau sur le bassin versant du Couesnon.

La Commission Locale de l'Eau (CLE) est composée d'élus locaux, de représentants d'usagers et de représentants de l'Etat. La CLE s'appuie sur l'association « le bassin du Couesnon » pour gérer et porter les actions du SAGE .

La CLE travaille désormais sur la définition des différentes actions à envisager pour répondre aux enjeux mis en exergue lors des phases d'état des lieux et de diagnostic validés en mars 2009.

L'une des actions phares du SAGE est la délimitation et la protection des zones humides. Cette délimitation est actuellement à l'étude. Une enquête publique a été réalisée en septembre 2011. La CLE du SAGE a validé le 30 septembre 2010 les inventaires des cours d'eau et des zones humides réalisés sur les bassins versants de la basse vallée du Couesnon et de la Loisançe Minette. A l'issue de cette procédure, les zones humides devront être protégées dans le PLU.

Le schéma eaux pluviales

Une étude sur le réseau des eaux pluviales est en cours, menée par la commune. Suivant les besoins, des emplacements réservés seront inscrits au PLU. Les conclusions de cette étude ont été annexées au PLU.

2. Les espaces naturels

2.1 Superficie et évolution des espaces naturels

La commune a connu une évolution importante de sa surface urbanisée depuis 25 années.

En 1985, les données sont les suivantes :

Surface de la commune	1 045 hectares
Tache urbaine	592 hectares
Les espaces libres	453 hectares dont espaces cultivés, boisements, jardins, parcs

En 2005, l'évolution du tissu urbanisé est importante :

Surface de la commune	1 045 hectares
Tache urbaine	703 hectares
Les espaces libres	342 hectares dont espaces cultivés, boisements, jardins, parcs

En 2009, les résultats à partir du cadastre actualisé sont les suivants :

Surface de la commune	1 045 hectares
Tache urbaine	677 hectares
Les espaces libres	368 hectares dont espaces cultivés, boisements, jardins, parcs

La tache urbaine de la commune s'est élargie de 111 hectares en 20 ans, soit une consommation moyenne de 5 hectares par an. L'évolution du nombre de logements entre 1985 et 2005 est d'environ 1 000 logements. Cependant, une partie de la croissance urbaine semble liée à la croissance des zones d'activités.

Toutefois ces chiffres ont été réalisés à partir d'interprétation d'image satellite d'une résolution de 30 x 30 cm. Il a été possible d'affiner l'échelle à celle de la parcelle grâce au cadastre. Ainsi, il est estimé qu'en 2009 la surface urbanisée est d'environ 677 hectares, la surface restante en espaces naturels étant de 368 hectares. Ce chiffre prend en compte uniquement les surfaces urbanisées (y compris les infrastructures), en excluant les espaces naturels à l'intérieur de la ville tels que la coulée verte du Groslay. La différence de résultat entre 2005 et 2009 s'explique donc par la méthode employée et non par une régression de l'urbanisation.

Une comparaison entre ce chiffre et la superficie donnée par le PLU des zones d'activités industrielles et artisanales (UA) de la ville (les chiffres sont encore valables pour 2009) permet d'évaluer la part liée à l'activité. 95,15 hectares sont en zone UA, soit 14,3% de la surface urbanisée et 9,3% de la commune.

2.2 La typologie des espaces naturels

Les espaces verts fonctionnels

Les principaux parcs publics

Le jardin public de Fougères est à l'origine une promenade aménagée sur l'avancée des remparts, la partie haute offre un panorama de qualité sur l'ensemble de la ville. Traitée par une composition assez unilatérale, elle sert surtout de belvédère à l'église St Léonard. Il est classé monument historique (loi 1913)

La partie située dans la pente permet de rejoindre par un chemin zigzagant, le quartier St Sulpice en contrebas. L'aménagement paysager est l'occasion d'un jeu de jardins à thèmes (jardins à la française, arboretum...).

Le val Nançon est un jardin aménagé de deux hectares qui se caractérise par une succession d'ambiances qui se déclinent successivement : jardins familiaux, espaces boisés, jardin des fêtes, chemins de promenade.

Le parc des Orières inscrit dans la vallée du Grosloy, au sud-est de la ville, s'ouvre sur les quartiers environnants. Dans ce fond de vallée se déroule un parcours où la fraîcheur des berges végétalisées du ruisseau dialogue avec les allées symétriques et jardinées. Celles-ci empruntent un vocabulaire plus classique du jardin. Le parc des Orières est d'environ 5 hectares.

Le parc René Gallais est situé devant le Centre Culturel Juliette Drouet. Il couvre une superficie de deux hectares largement arborés.

Les squares

La ville s'est dotée de nombreux squares et aires de jeux, avec un maillage important dans la zone urbanisée.

Seuls quelques quartiers plus anciens sont moins bien dotés. Bien que présentant peu d'intérêts écologiques, ces squares offrent un espace de repos pour les citadins et à ce titre, ils sont à prendre en compte dans l'environnement urbain.

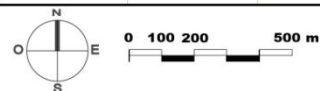
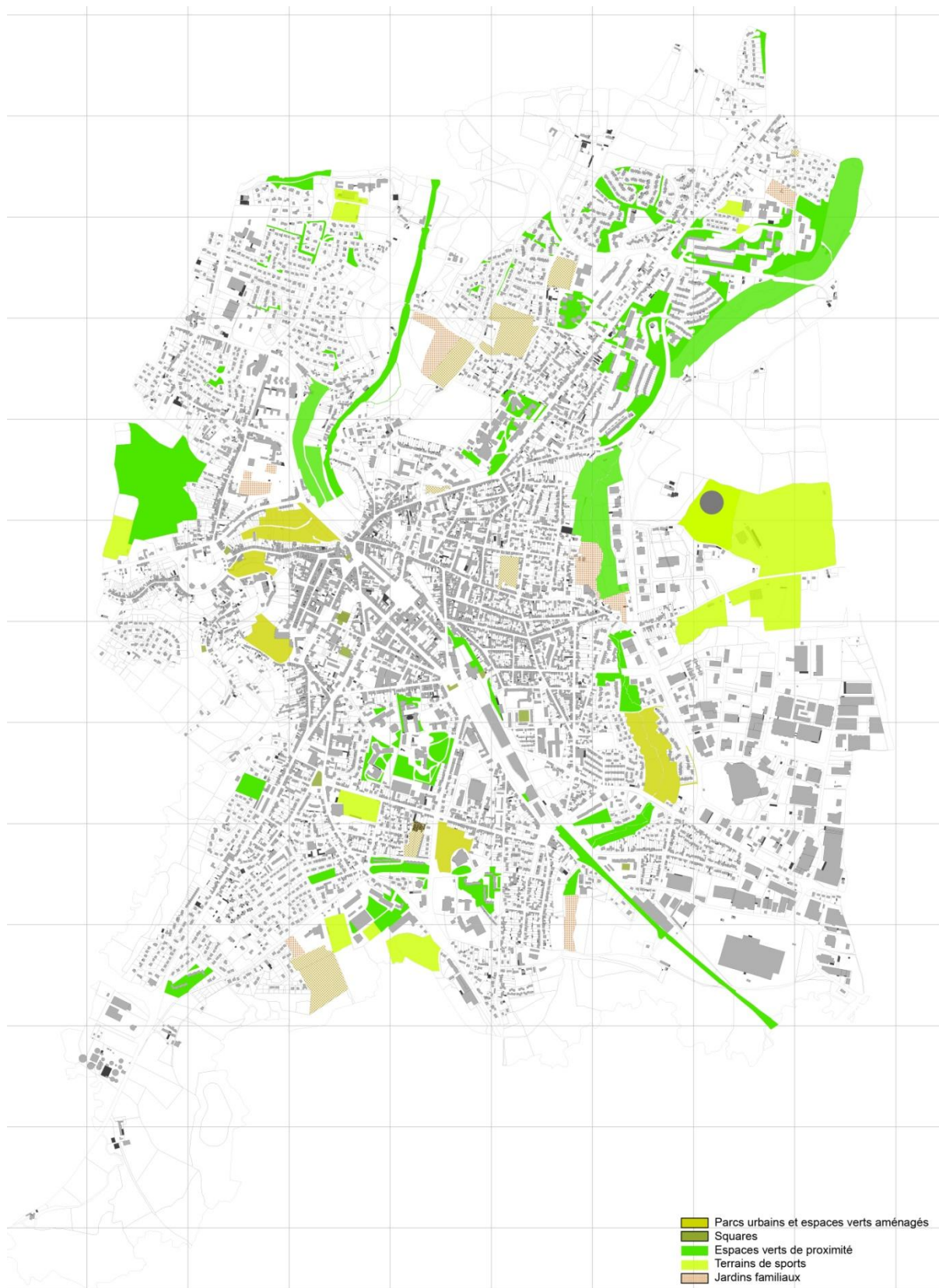
Les jardins familiaux

Ces jardins familiaux sont à la fois un lieu de jardinage, de culture, mais également un lieu social de rencontre et d'échange. L'expression de ses occupants se fait librement et confère aux lieux des ambiances particulières. Ils se situent pour la plupart dans les zones basses, les prairies inondables, un peu à l'écart de la ville.

Les voies vertes

Anciennes voies ferrées réaménagées en voies de circulation douce, ces deux couloirs verts, conduisent vers Antrain et Louvigné du Désert, au départ du jardin des fêtes, en centre-ville. Ces voies sablées, enherbées ou en stabilisé sont prévues pour des circulations douces (piéton et cycliste).

Figure 7 : Les espaces verts fonctionnels



Infographie Audiar
Novembre 2010

Les espaces naturels

La forêt de Fougères

Bien que peu présente sur le territoire de la commune, la forêt de Fougères impacte sur l'ensemble du système de fonctionnement écologique de celle-ci.

La forêt domaniale de Fougères s'étend sur plus de 1 700 hectares sur les communes voisines de Landéan et Laiquelet. La forêt est située sur un socle à dominante granitique composé de granadite à biotite recouvert de limons loessiques d'origine éolienne. Ce socle géologique produit un sol acide d'où résulte la végétation acidophile.

La forêt présente un intérêt écologique, qui justifie sa classification en zone d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II. L'intérêt de la ZNIEFF tient à la présence des éléments suivants :

- Habitat : présence d'une hêtraie pure à aspérule rare à l'échelle de la région ;
- Flore : présence de lycopode en massue, plante protégée en Bretagne ; et de plusieurs espèces menacées dans le massif armoricain ;
- Faune : avifaune diversifiée et site d'importance régionale pour les chiroptères.

L'autre grand intérêt de la forêt de Fougères réside dans sa faculté d'épuration des eaux. La forêt est située en partie sur le bassin versant du Nançon qui fournit la ville en eau potable. De nombreux ruisseaux, affluents du Nançon, parcourent la forêt.

La forêt accueille aussi le ruisseau du Groslay et ses nombreuses zones humides.

Les coteaux du Nançon

Au sein de la ville de Fougères, prolongeant les boisements de la forêt, les coteaux du Nançon présentent un tissu de boisements assez dense et épais. Ces boisements se perchent sur les pentes les plus abruptes des coteaux. Ils ne sont pas toujours connectés entre eux. Cependant leur caractère peu accessible en fait des zones réservoirs privilégiées pour la faune et la flore. Les principaux secteurs sont du Nord au Sud :

- les boisements de Montaubert ;
- le bois du gué Landry ;
- la butte à Bigot ;
- le val du Nançon (en dessous des remparts de la ville) ;
- l'ancien parc aujourd'hui en friche dans le prolongement de la rue des batailles ;
- les boisements du Moulin aux pauvres.

Les prairies

Parfois humides, ces prairies sont localisées en fonds de vallée et en bordure des cours d'eau. Les bras morts et les anciens méandres en font aussi partie. Elles sont alimentées en eau par la nappe de versant et les inondations lors des crues. Il s'agit souvent de petites surfaces fauchées ou pâturées de façon plus ou moins extensive en période estivale.

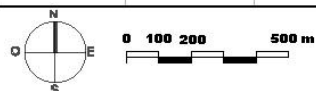
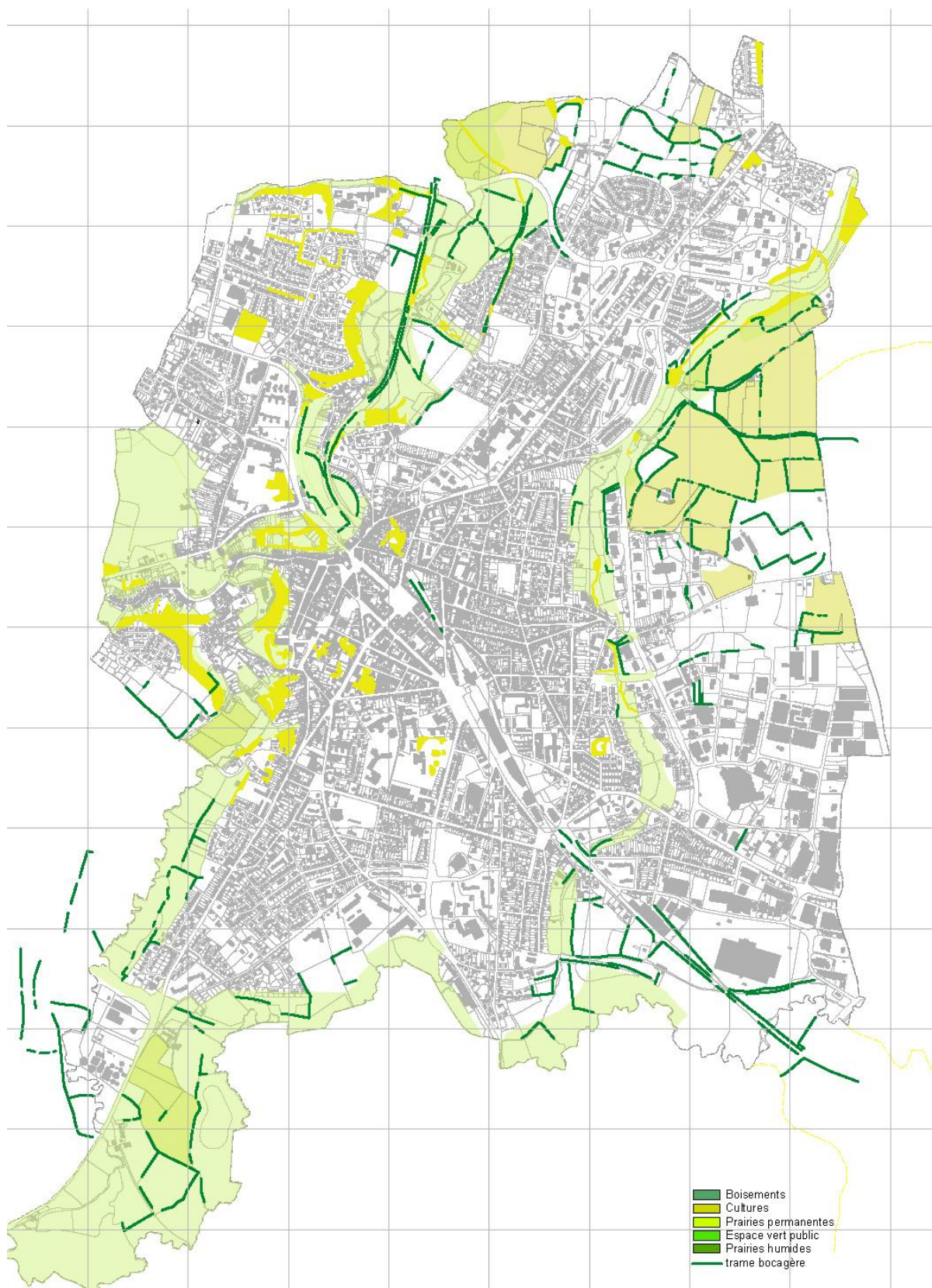
Quelques prairies subsistent aussi sur le coteau du Groslay (site de Paron) et du « Nançon » (butte à Bigot).

Les cultures

Quelques zones de culture subsistent dans la vallée du Couesnon. Souvent situées en zones inondables, ce sont d'anciennes prairies humides.

La dernière grande zone cultivée de la commune est le site du Paron. Située au Nord-Est du territoire, ces terres perchées au-dessus des vallées du Groslay font face au quartier Bonabry. Les franges Nord du site sont occupées par les équipements sportifs et depuis peu par le complexe aquatique.

Figure 8 : Les espaces naturels



Infographie Audiar
Mars 2010

3. Les paysages

3.1 Les unités paysagères

La forêt de Fougères

Bien que n'étant pas sur le territoire de Fougères, la forêt surplombe la ville, en haut d'un plateau incliné vers le Sud sur lequel est implantée la ville de Fougères. Le contexte urbain et la pente douce du plateau font que la forêt reste peu visible dans le paysage depuis la ville. Des points de vue s'offrent néanmoins depuis le Nord de la commune, sur les points hauts (la Croix Hamon, la Forairie et la Cour Gelée). Depuis ces sites, la forêt forme un horizon évolutif avec les saisons. C'est également un point de repère fort et lisible dans le paysage.

Dans le prolongement du boisement, des anciens chemins ruraux descendent vers la ville. Souvent accompagnés de haies bocagères, ces chemins très beaux créent un lien ténu mais fort entre la ville et sa forêt. Ils constituent une porte vers la nature. Ce même lien existe vers les vallées du Nançon et du Groslay qui s'étirent et viennent se mêler au tissu urbain de Fougères.

Le plateau agricole

Les espaces agricoles ceignent la ville au Nord, au Sud et à l'Ouest, comme les lieux dits de la Forairie, de la Martinais ou de la Placardière. Le paysage traditionnel de bocage se retrouve sur ces espaces. Les champs et les prés sont enclos par des levées de terre, dites des talus plantés, par des haies ou des rangées d'arbres qui marquent les limites de parcelles. Le parcellaire de formes variées est souvent de petite taille. On compte une moyenne de 5 hectares de SAU (Surface Agricole Utilisée) par exploitation (source INSEE- statistiques locales 2000)

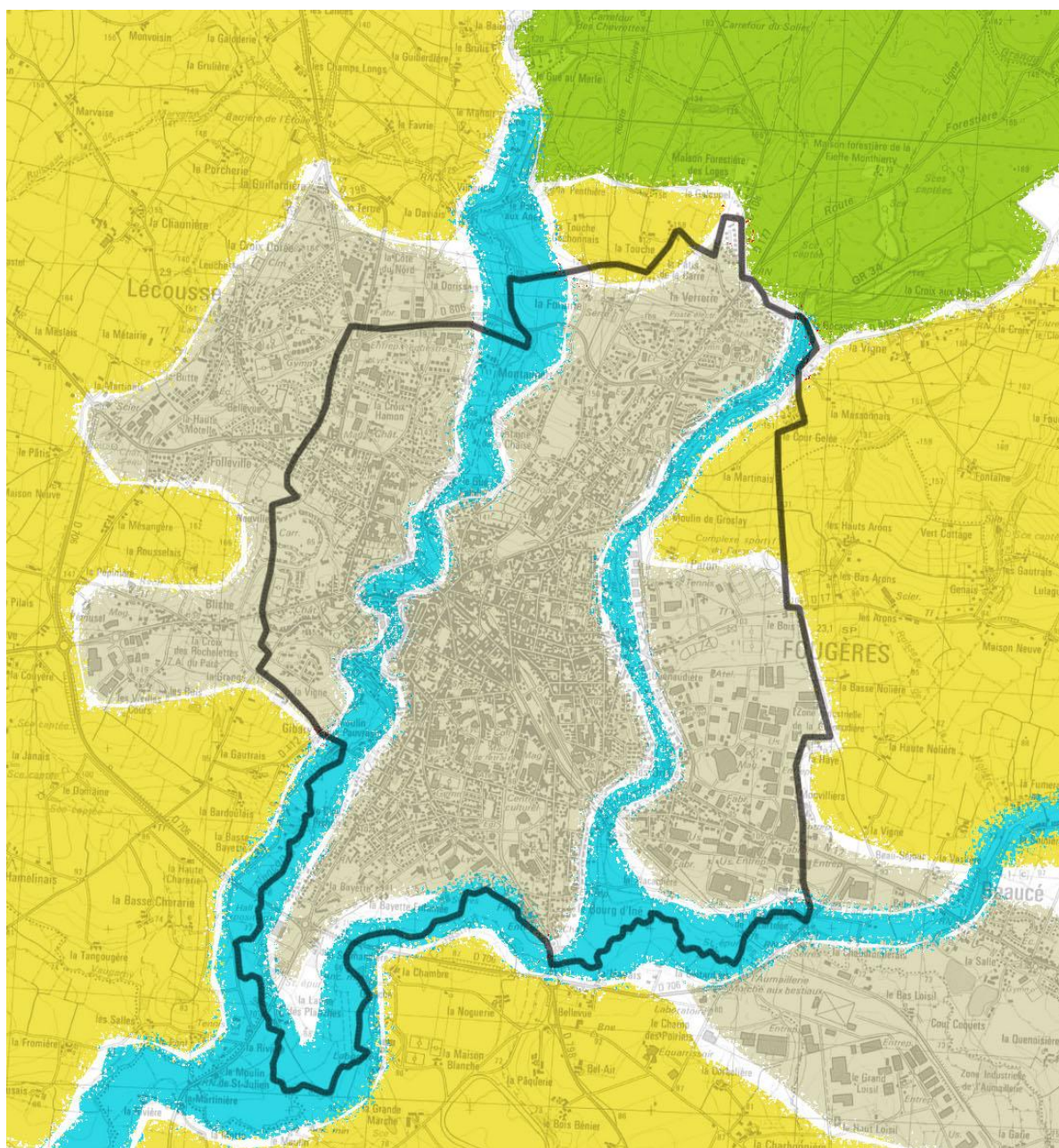
Les haies bocagères et chemins creux

Les champs sont délimités en partie par des haies bocagères. Celles-ci se distinguent en particulier vers la Placardière, le long du chemin de la grille (Image 4/, page 111), ou encore à la Martinais, sur le chemin de la Martinais et en aplomb de la Vigne (Images 1/ et 3/, page 111). Cependant à certains endroits elles sont soit incomplètes (percées ou interrompues) soit absentes. Or ces haies bocagères sont le support d'un important fonctionnement agricole et écologique.

Les haies bocagères protègent les cultures de l'érosion éolienne, de la dispersion de graines et de l'évapotranspiration. Elles freinent également l'écoulement de l'eau, permettant son infiltration et sa purification. Enfin la haie est une ressource non négligeable en bois de chauffage mais également en arbres fruitiers.

D'un point de vue écologique, elle constitue un refuge très apprécié par toute une faune. Des oiseaux, insectes, reptiles et petits mammifères protègent les cultures par une régulation des populations dites « nuisibles » ou encore augmentent les rendements des cultures par la pollinisation des fleurs.

Figure 9 : Les unités paysagères



- | | | | |
|---|-----------------|---|-------------------|
|  | vallées |  | forêt de Fougères |
|  | ensemble urbain |  | Plateau agricole |

Le paysage de bocage n'est pas seulement un patrimoine agro-environnemental et écologique, c'est aussi un patrimoine culturel paysan et paysager. Il est un élément identitaire de la région, à préserver. Il confère un cadre de vie agréable, amène une qualité de vie par ses chemins qui accompagnent les haies (supports de loisirs comme la randonnée pédestre, équestre ou cycliste).

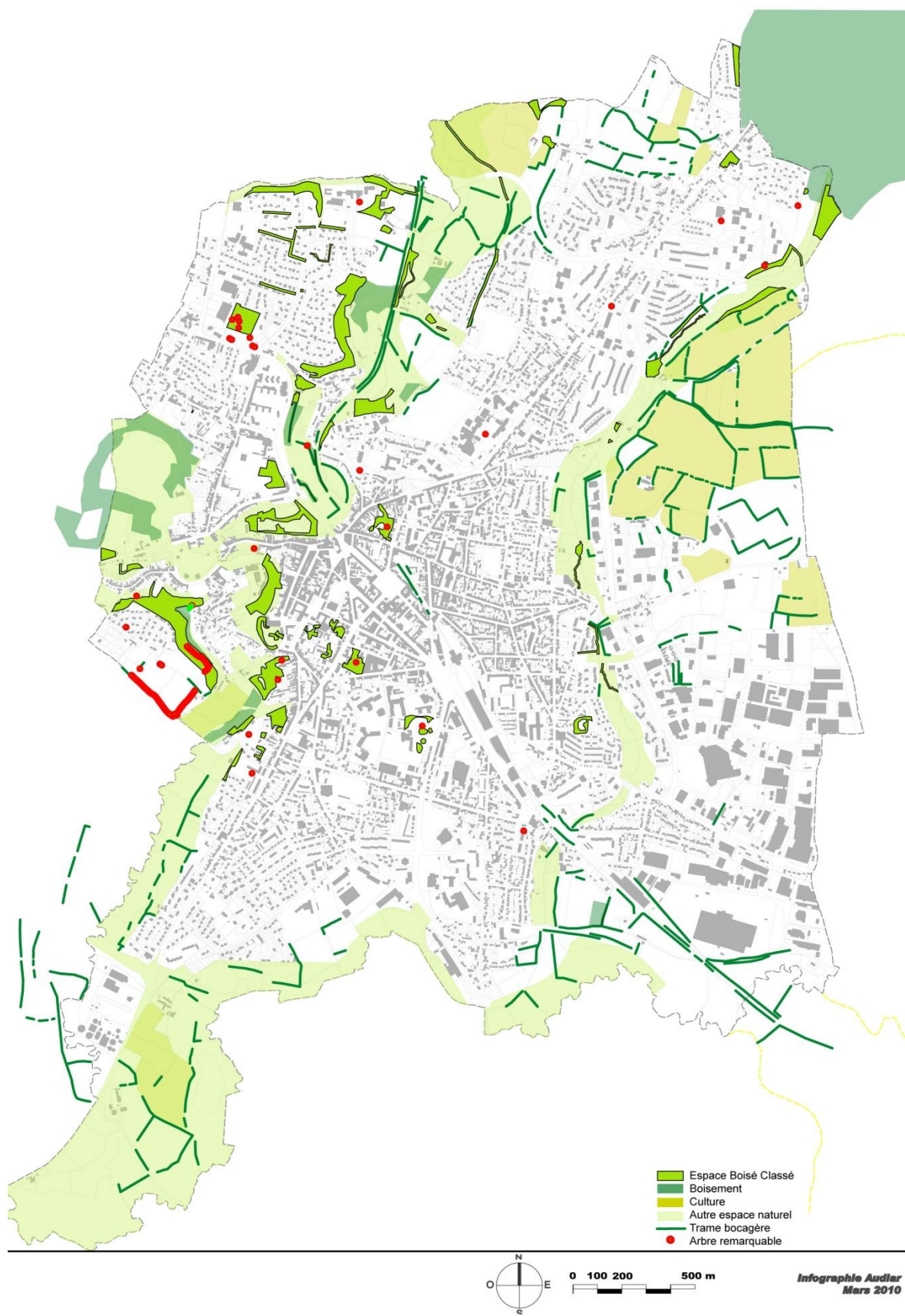
Les arbres remarquables

Le bocage de l'Ouest de la France s'est développé au Moyen-Age puis s'est étoffé au XVIIIe et XIXe siècle. Quelques vieux et beaux sujets se trouvent donc dans ce maillage de haies. Ce sont entre autre des chênes pédonculés ou des châtaigniers. Un vieux châtaigner témoigne de ce paysage à la Vigne (Image 5/, page 111).

Le POS recense aujourd'hui quelques sujets isolés ainsi que des ensembles boisés comme Espace Boisé Classé (EBC).



Figure 10 : Le patrimoine végétal



Les pâtures

En face du parc public, au pied de la Butte à Bigot, une parcelle agricole se démarque dans le paysage (Image 6/ ci-dessous) par des micro-terrasses dessinées au sol. Cette formation vient probablement du passage répété des bêtes parallèlement à la pente qui a creusé des chemins. Cette topographie particulière témoigne d'une pratique pastorale ancienne qui a modelé le paysage, montrant un intérêt patrimonial. Mais elle présente aussi un intérêt esthétique, où l'effet graphique des terrasses en bande capte le regard. L'espace enherbé dégagé est orienté vers le sud ce qui en fait un plateau de lumière qui contraste d'autant plus avec les éléments plus sombres comme les boisements et la falaise, les mettant ainsi en valeur.

Figure 11 : Paysages actuels

1/Prairie à la Vigne : haie bocagère et arbre isolé



2/Haut de la Forairie : la trame bocagère



3/Chemin de la Vigne : bordé d'une haie bocagère, il sert de chemin de balade aujourd'hui



4/Chemin de la Grille : bordé par de hauts talus arborés, il dessert le hameau de la Placardière



5/ La Vigne : vieux châtaignier intégré dans le lotissement et mis en valeur par l'espace public



6/Pied de la Butte à Bigot : effet pittoresque et témoignage de pratique pastorale ancienne

Les vallées

La vallée du Nançon

Le Nançon s'inscrit dans une vallée étroite et encaissée. Le ruisseau dessine des méandres, liés à la nature géologique de la vallée ainsi qu'à la faible pente du lit du ruisseau. La vallée subit des pincements au niveau des principaux méandres, zone où la ville médiévale s'est implantée (entre le château et le beffroi). Ces différences de topographie et d'occupation du sol séquentent la vallée en trois paysages : la vallée préservée au nord, la vallée jardinée au centre et la vallée ouverte au sud.

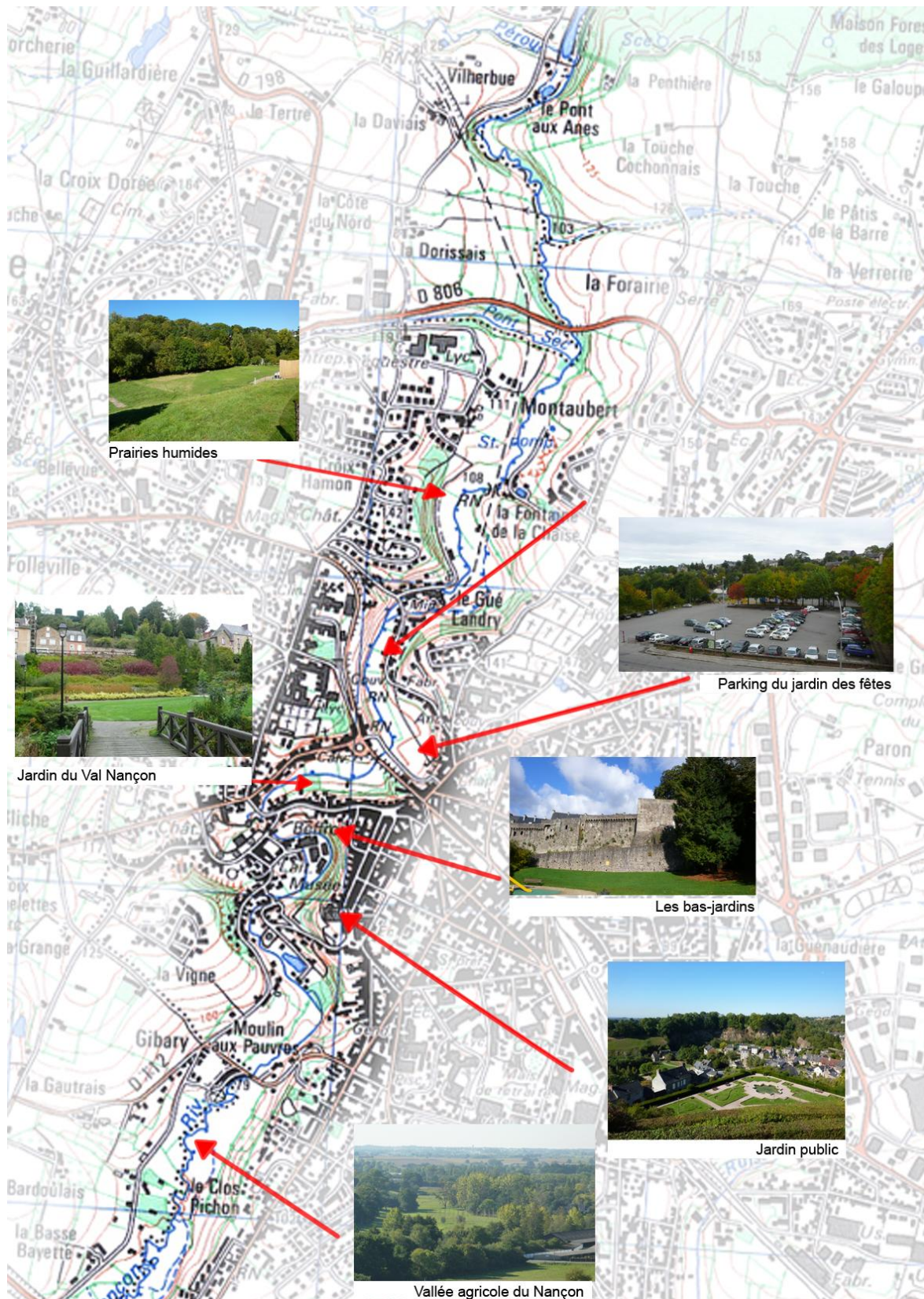
Au Nord de la commune, à la sortie de la forêt de Fougères, la vallée présente une activité agricole persistante (élevage, maraîchage) malgré un tissu urbain présent de chaque côté. L'ambiance rurale qu'offrent ces prairies humides et jardins contraste avec l'activité urbaine environnante.

Au droit du château, le méandre vigoureux ainsi que les parois rocheuses abruptes créent des théâtres naturels qui mettent en scène la ville. Depuis le bas de la vallée, les coteaux boisés augmentent la sensation de hauteur et placent la ville haute sur un écrin de verdure. Des parcs et jardins paysagers agrémentent le fond de la vallée (le Val Nançon, le jardin public, le jardin des fêtes) et participent à l'ambiance majestueuse du site.

Au Sud, les coteaux s'ouvrent progressivement et les reliefs se lissent jusqu'à atteindre la hauteur de la vallée. Le cordon boisé de la ripisylve qui serpente la vallée est bien identifiable dans ce paysage ouvert de prairies et de vergers. Cependant une transformation s'observe dans le paysage avec la plantation de jeunes peupleraies au fond de la vallée.

La vallée du Nançon se caractérise par ses multiples ambiances et paysages associés mais ne trouve cependant pas de perméabilité entre ces espaces. Des infrastructures, un parcellaire privé, des ruptures de cheminement font obstacle à une continuité du parcours de la vallée. Chaque espace est individualisé et n'a pas ou peu de contact avec l'espace voisin. Le jardin du val Nançon, est encadré en aval par les bas-jardins et le bas du jardin public, en amont par le jardin des fêtes.

Figure 12 : Les séquences de la vallée du Nançon



La vallée du Groslay

L'extension de la ville étant limitée à l'Ouest par la vallée du Nançon, l'urbanisation s'est faite naturellement vers l'Est. Sur la rive gauche du Groslay se sont développées des zones d'activités (ZI de Paron et de la Guenaudière) ainsi que le quartier d'habitation des Orières. La vallée présente des reliefs doux et progressifs. Elle s'élargie progressivement à partir du moulin de Groslay jusqu'à la confluence du Groslay avec le Couesnon.

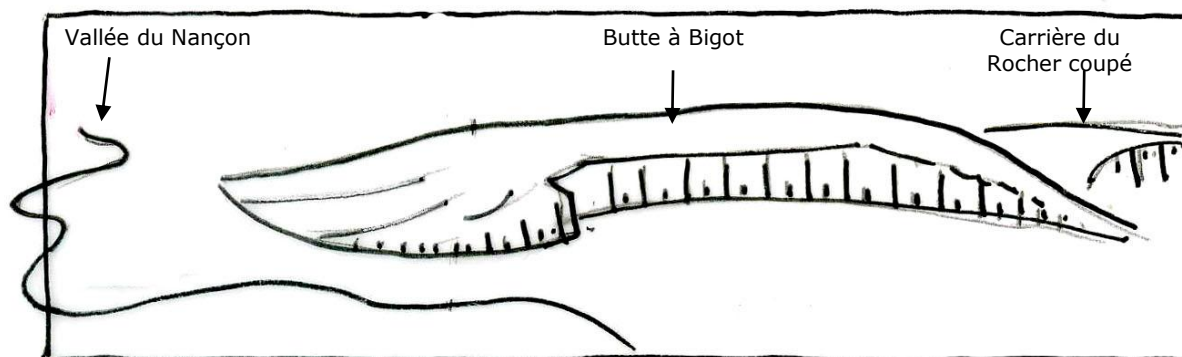
Encaissée et peu accessible, la vallée étroite au Nord se fait très discrète dans le tissu urbain.

La partie Sud présente un caractère urbain plus affirmé par le traitement des espaces naturels en parc public, jardins familiaux ou espaces naturels entretenus. Ces espaces sont moins majestueux que dans la vallée du Nançon. La vallée se charge d'un caractère assez intime, par son encaissement et par son enserrement entre les arrières des jardins et des entreprises. De plus, les accès à la vallée, hormis le parc, sont limités et pas toujours visibles. C'est le cas en particulier au niveau du bassin d'orage. En revanche, le traitement des limites du parc et des jardins transcrit une proximité des espaces avec les quartiers avoisinants par son ouverture et sa perméabilité.

Une analyse des espaces naturels de la vallée montre une succession d'usages et de paysages variés. Si les loisirs sont présents tout le long, les espaces prennent des formes différentes. La continuité d'amont en aval de ces espaces n'est pas toujours évidente. Le cheminement est discontinu, coupé soit par la route, soit par des zones naturelles non accessibles ou par des parcelles privées...

3.2 Les cônes de vues et éléments de repère dans le paysage

La covisibilité de la vallée du Nançon

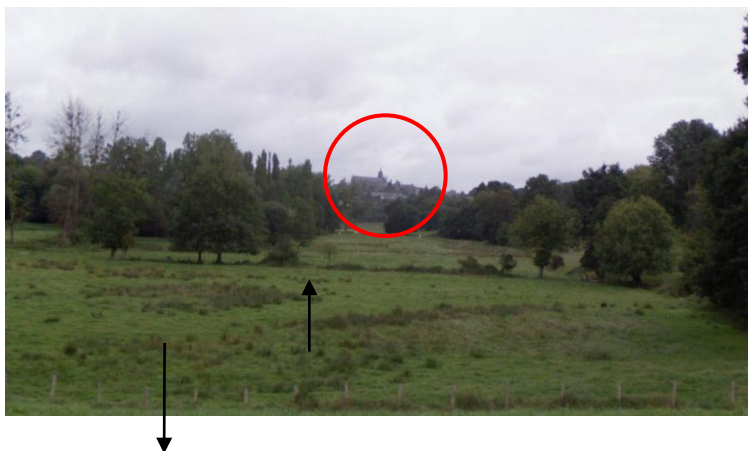


Vue depuis le jardin public : la butte à Bigot se dresse face au Château, cadrant par la gauche la vallée du Nançon. Cette dernière s'ouvre sur un paysage agricole situé au second plan du panorama. L'espace ouvert en culture au pied de la butte est un secteur visuellement très exposé.

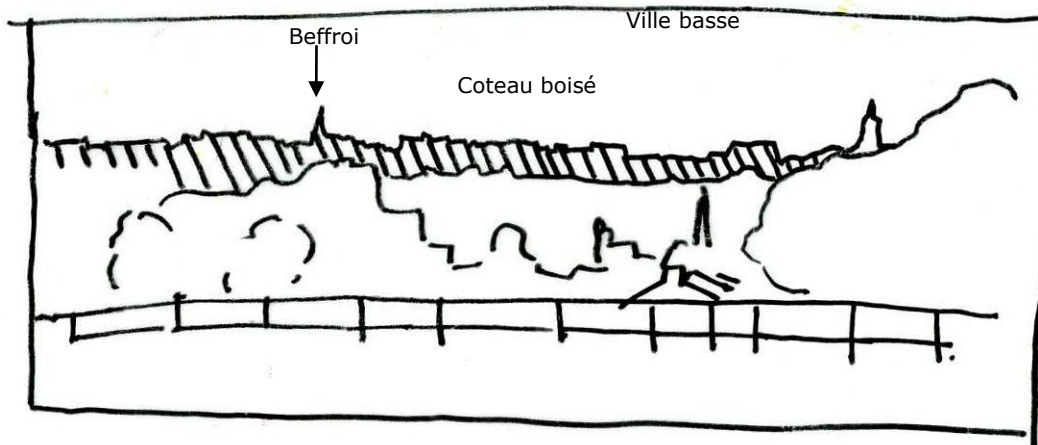
La vallée du Nançon présente de nombreuses co-visibilités. Ainsi, depuis la rocade sud, la silhouette de l'église St-Léonard se découpe en arrière-plan du paysage. Cette perspective

valorisante pour la ville, n'est durable qu'à condition que la vallée reste en prairies permanentes avec le même paysage ouvert aujourd'hui. Une culture de peupliers ou l'enfrichement de ces espaces entraîneraient une fermeture de la vallée et donc une perte de cette perspective.

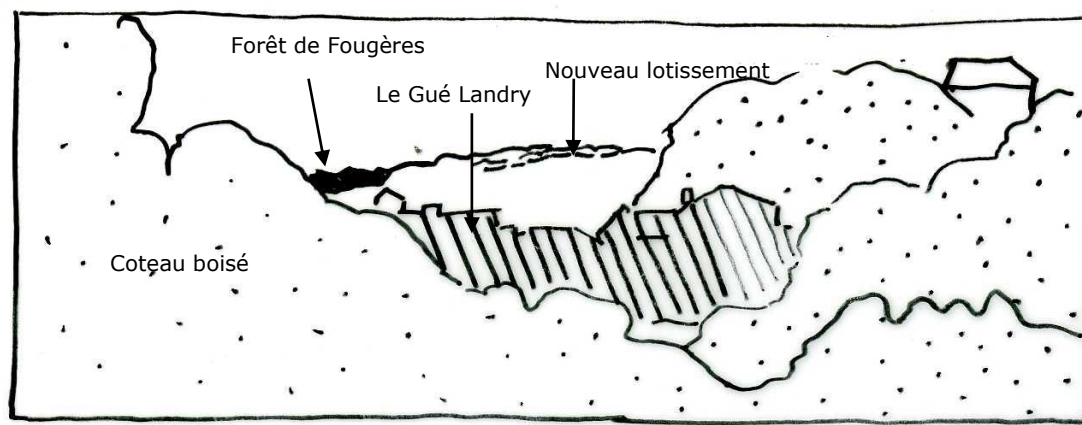
Depuis la rocade sud, vue sur l'église St Léonard



A l'entrée de la ville, depuis le rond -point, on perçoit un point de vue intéressant sur la ville haute. La micro vallée que forment le relief ainsi que la haie dense sur la droite, cadre le regard vers le front bâti médiéval remarquable. Du Beffroi à l'église St-Léonard, la silhouette de la ville en dents de scie, se découpe dans le ciel. Cependant, la perception est brouillée par une succession de plans dans la perspective qui perturbe la lecture du panorama. Le boisement au pied du coteau souligne la ville haute par son cordon vert, mais les maisons en position basse qui sont demi apparentes et une végétation semi-diffuse, accrochent l'œil au détriment d'une vue focalisée sur la front bâti médiéval.

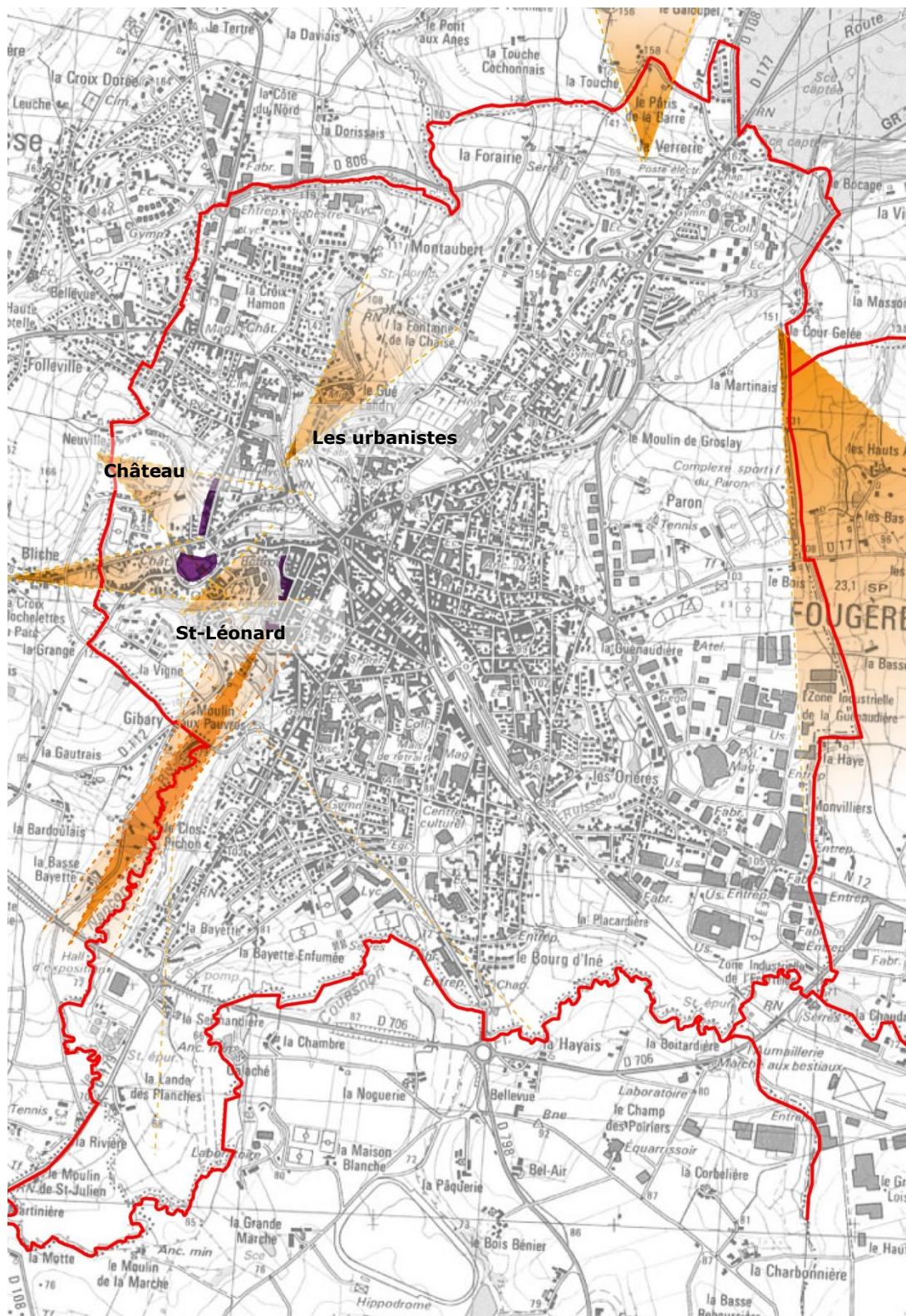


Couloir vers la forêt de Fougères



Depuis la route qui monte au quartier de Rillé, la vue s'ouvre sur la vallée du Nançon et sur la partie Nord de Fougères. Les coteaux boisés encadrent le quartier du Gué Landry. Ce quartier présente une homogénéité architecturale, avec des maisons en schiste rose et toits en ardoises qui s'intègrent bien dans le fond de vallée. En point haut, on distingue un nouveau lotissement derrière une haie bocagère préservée. L'horizon est marqué par la canopée de la forêt de Fougères. Cette vue permet d'apprécier la qualité paysagère dont bénéficie la ville avec ces vallées encaissées qui la structurent. Les coteaux étant très exposés au regard, tout changement d'occupation du sol aura un impact sur ce paysage. Une partie de ces boisements sont classés en espace boisé classé donc protégés.

Figure 14 : Les cônes de vues et éléments de repères dans le paysage



3.3 Les enjeux

Les paysages du territoire fougerais présentent à plusieurs titres des atouts, liés aux éléments naturellement présents sur la commune tels que les vallées, la forêt, la topographie particulière, mais également à l'action de l'homme sur ce territoire avec le réseau de haies et chemins creux ou les aménagements de loisirs comme les parcs et jardins. Nommer, localiser et identifier ces atouts, permet de mettre en lumière les enjeux de préservation, de valorisation, de mise en réseau qui participent à l'identité paysagère de la commune.

Le plateau agricole

- Un patrimoine agro-paysager formé par les haies et chemins creux mais peu valorisé
- Un patrimoine arboré riche

ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la structure du bocage pour l'aspect paysager mais également pour les continuités écologiques • Restaurer et valoriser les chemins creux en continuités douces • Recenser et protéger les sujets remarquables pour les arbres
--------	---

Vallée du Nançon et du Groslay

- Des vallées séquencées aux multiples ambiances et une discontinuité amont/aval
- Deux corridors écologiques qui font la liaison entre la forêt et la vallée du Couesnon
- Un patrimoine géologique avec les parois rocheuses qui affleurent et font face à la ville
- Une végétation naturelle qui appuie cette topographie et agit comme un écran visuel aux nouvelles constructions

ENJEUX

- Travailler les connexions entre les différents espaces dans un objectif de continuité piétonne
- Favoriser la fonctionnalité écologique des corridors
- Préserver et valoriser les boisements en haut des coteaux
- Maîtriser la végétation au niveau des affleurements pour la garder visible
- Contrôler la populiculture dans la vallée du Nançon pour ne pas risquer la fermeture visuelle

Cônes de vue

- Une topographie particulière qui propose des angles de vue structurants sur le paysage environnant

ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver ces vues dégagées en maîtrisant les constructions et les hauteurs de la végétation • Valoriser ces points de vue en ouvrant des fenêtres paysagères plus lisibles • Préserver l'écrin immédiat du Château
--------	---

3. Risques et nuisances

3.1 Les risques

Le risque d'inondation

La commune de Fougères est soumise au risque d'inondation du Couesnon. La vallée de Nançon est également concernée, notamment avec des problèmes de comblement de vallée sur ces secteurs sensibles.

Il n'y a pas de plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) élaboré sur la commune de Fougères. Un atlas des zones inondables (AZI PHEC 95) a permis de dresser un inventaire, sans valeur réglementaire, de l'aléa inondation. La commune dispose également d'un plan des zones inondables ainsi qu'un DICRIM (document d'information Communal sur les risques majeurs)

Concernant l'aléa, les observations hydrométriques sur le Couesnon sont relativement récentes. La station de Romazy est en place depuis 1969. Les deux autres stations sur les affluents du Nançon et de la Loizance fonctionnent depuis 1967. Depuis cette date, les trois crues de plus forte intensité sont celles de mai 1981, janvier 1995, et novembre 2000.

La crue de 2006 du Nançon est la plus forte des 40 dernières années. Pour le Couesnon, l'intensité des trois crues est voisine mais celle de 1995 a été plus longue en durée.

Les déblais, remblais, et busage effectués sur les cours d'eaux et zones humides peuvent avoir un impact sur l'aléa. En l'absence de données précises sur l'évolution des champs d'inondation (surfaces imperméabilisées, remblais), des dispositions devront être prises dans la limite du lit des rivières afin de retenir les eaux en période de crues.

Les autres risques

La commune a été concernée par les arrêtés de catastrophes naturelles suivants :

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations et coulées de boue	09/08/1994	09/08/1994	15/11/1994	24/11/1994
Glissements de terrain et éboulements rocheux	10/12/1994	11/12/1994	26/05/1998	11/06/1998
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002

3.2 Les nuisances

Sols pollués

La France conduit un inventaire des sites pollués d'une façon systématique. Les principaux objectifs de cet inventaire sont :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et d'activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée par la création d'une base de données nationale BASIAS. Cette base de données recense par commune les sites à risques. A Fougères, on comptabilise environ 160 sites dont 124 ont terminé leur activité. L'importance de ce chiffre est évidemment liée au passé industriel de la ville. Il exige de la prudence au moment de l'aménagement de certains sites.

Lorsque des terrains susceptibles d'être affectés à un nouvel usage sont libérés, la mise en œuvre de mesures de réhabilitation dont l'objectif est de rendre compatible l'état du site et l'usage futur prévu.

Le classement sonore des infrastructures

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée. Ces secteurs doivent être reportés sur les documents graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme. L'ensemble des textes sont consultables sur le site du MEDD.

Le classement est défini par le Préfet qui, par arrêté, détermine le classement sonore des infrastructures, après avoir pris l'avis des communes.

Les infrastructures concernées sont :

- les routes et rues écoulant plus de 5 000 véhicules par jour
- les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour
- les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour
- les lignes de transports en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour.

Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonores (L_{aeq}) des infrastructures pour les périodes diurne (6h00 à 22h00) et nocturne (22h00 à 6h00), sur la base des trafics attendus à l'horizon 2015. Les niveaux sonores sont calculés en fonction des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, pourcentage de poids lourds, géométrie de la voie...) selon des méthodes normalisées.

La zone affectée par le bruit et soumise au classement, s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée, dont la largeur maximum est de 300 mètres. La largeur du secteur dépend de sa catégorie : 300 m en catégorie 1, 250 m en catégorie 2, 100 m en catégorie 3, 30 m en catégorie 4, 10 m en catégorie 5. Cette zone est destinée à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée est nécessaire. Elle peut être réduite si cela se justifie, en raison de la configuration des lieux, comme c'est souvent le cas dans les rues dites en "U".

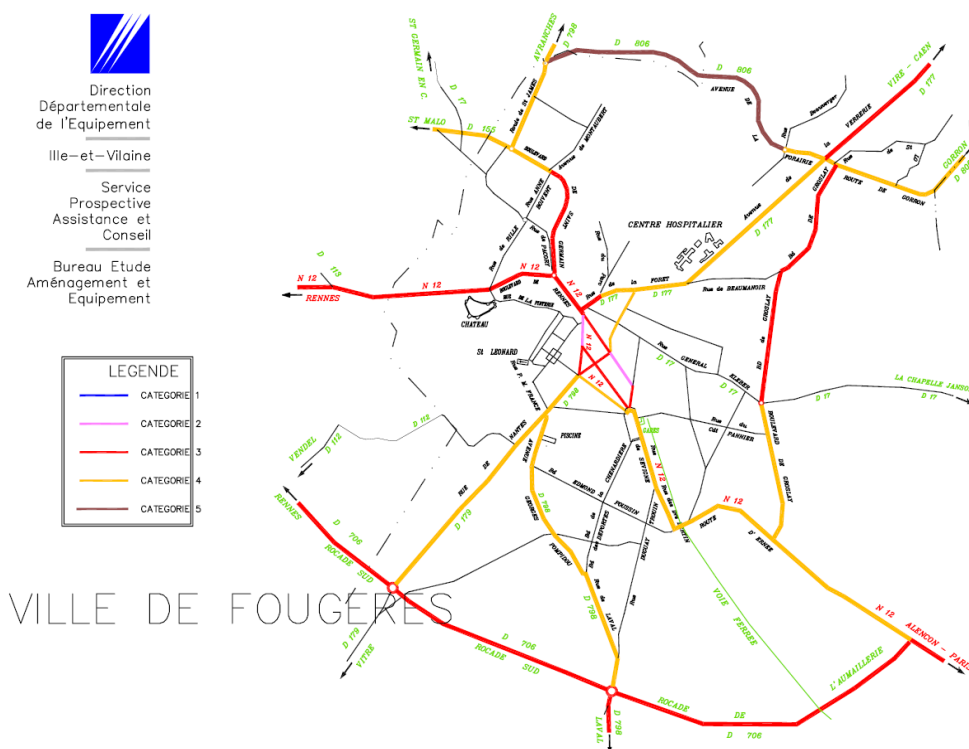
Dans ces périmètres, pour toutes les constructions nouvelles (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique), le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire :

- Le certificat d'urbanisme : il informe le pétitionnaire que son projet de construction est situé dans un secteur affecté par le bruit.
- Le permis de construire : la réglementation n'oblige pas à rappeler les dispositions acoustiques particulières sur le permis de construire, l'isolement acoustique de façade étant une règle de construction que le titulaire d'un permis s'engage à respecter. Le service instructeur du permis de

construire n'a donc plus à déterminer l'isolement acoustique requis et c'est le constructeur lui-même qui détermine cet isolement. Cependant l'adjonction d'une indication concernant la zone de nuisance sonore sur le permis de construire permettra de compléter l'information du demandeur.

- Le contrôle du règlement de construction : un contrôle peut être réalisé selon la procédure classique dans un délai de trois ans après l'achèvement des travaux.

Figure 15 : Le classement sonore des infrastructures terrestres



Source DDTM 35

Les lignes hautes tensions

En matière de sécurité électrique, la présence de lignes électriques requiert certaines précautions pour les activités menées dans leur voisinage en raison des champs magnétiques émis par la ligne. RTE, gestionnaire du réseau haute et très haute tension, informe le public par une campagne « Sous les lignes, prudence, restons à distance », reconduite chaque année.

Le secteur de la Forairie est concerné par le passage d'une ligne haute tension d'une tension de 90Kv.

3^{EME} PARTIE :
JUSTIFICATION DES OPTIONS RETENUES

1. Les enjeux

Fougères est un pôle d'équilibre majeur du département, avec tous les services et commerces disponibles et nécessaires au bien-être de ses habitants et de ceux du Pays de Fougères. C'est aussi un pôle d'emploi fort du fait de la présence d'entreprises industrielles et de services. De plus, la ville bénéficie d'un rapport équilibré avec Rennes en ce qui concerne les mouvements pendulaires (flux domicile-travail). **Il n'y a pas de relation de dépendance avec la capitale bretonne.**

Cependant au fil des décennies, Fougères a perdu des habitants, notamment au profit des communes voisines. La raison essentielle tient à la faible superficie du territoire communal (1045 ha) alors que des communes comparables se situent autour de 2 000 ha voire 3 000 ha, si bien que de nouveaux lotissements se sont créés sur les communes voisines captant ainsi plus de ménages que Fougères. En outre, Fougères dispose d'un parc de logements privés dont 64 % date d'avant 1975 avec des logements qui ne sont pas toujours adaptés à la demande d'aujourd'hui. Enfin, Fougères est une commune qui dispose de nombreux logements sociaux (28 %), offrant une mixité sociale répartie sur le territoire communal.

Le foncier non bâti est rare, il faut s'interroger aujourd'hui sur la typologie et la densité des logements à développer. Fougères est complémentaire des communes limitrophes qui disposent d'une offre foncière importante. Elle souhaite mettre en avant son caractère urbain avec son animation, ses commerces, ses services, son rayonnement culturel et sportif, pour proposer une **politique d'habitat différente**.

Fougères est une ville industrielle, et cela forge son identité ; toutefois, le développement des services participe à la diversification de l'activité économique. S'il faut renforcer ce tissu industriel, il importe également de soutenir une diversification vers l'économie tertiaire et résidentielle (activités et services aux personnes).

La vitalité commerciale est aussi un enjeu majeur et les atouts de Fougères sont importants. La diversité de son tissu commercial et la présence de pôles de quartier conviennent à un mode de consommation favorisant la proximité au détriment de la taille de la surface commerciale. L'évolution récente des modes de consommation montre justement un retour à cette consommation de proximité.

Pour ce qui concerne **la mobilité et les déplacements**, Fougères est constituée d'un réseau de rues dense avec une place importante dévolue à la voiture (et à son stationnement). Il faut donc repenser le partage de l'espace par tous (piétons, vélos, voitures, transports en commun), développer les modes de déplacements doux et réviser le plan de circulation.

Fougères bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, tant naturel, patrimonial, qu'en termes d'accès aux services. Monuments, espaces verts, forêt et campagne se côtoient et offrent des séquences paysagères magnifiques. Ces atouts devront être davantage valorisés et intégrés à la ville, offrant ainsi des connexions directes vers des espaces verts à proximité des logements et favorisant l'émergence de la nature dans la ville.

Le patrimoine historique et bâti comme la forteresse médiévale a été largement valorisé au cours des dernières années afin de renforcer l'attractivité touristique et de favoriser **la cohésion sociale autour des valeurs fortes** de la ville.

Forte de son histoire et de son cadre de vie, Fougères dispose d'atouts importants pour s'engager dans une politique cohérente de développement urbain durable.

1.1 Assurer les besoins d'accueil résidentiel

L'accueil de tous les habitants est une préoccupation constante de la commune depuis de nombreuses années. Cela s'est traduit par la réalisation de nombreux logements sociaux depuis les années 1960, dont certains ont fait l'objet de rénovation importante et d'autres sont en cours. Cela s'est aussi traduit par la réalisation de lotissements de maisons individuelles qui ont permis la croissance démographique des années 70 en répondant aux attentes d'une population de jeunes ménages.

Aujourd'hui, le marché du logement change avec notamment une offre qui doit s'adapter à une population dont les modes de vie ont évolué : personnes seules, familles recomposées ou monoparentales, mais aussi personnes âgées ou handicapées. Cela nécessite l'adaptation des logements, des services et des équipements aux nouveaux besoins.

Aujourd'hui, les besoins d'accueil résidentiel ont été déterminés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, ils ont été fixés aux alentours d'une centaine de logements par an. Pour répondre à cette demande, la ville dispose de trois viviers possibles :

- La réhabilitation de logements aujourd'hui comptés comme vacants. Le dernier recensement en 2008 en comptabilisait environ 1300. Cela concerne principalement des logements de centre-ville situés dans des tissus urbains anciens avec de nombreuses contraintes liées à la structure du bâti, aux parcellaires complexes, ainsi qu'aux contraintes réglementaires. Pour combattre cette situation, le Programme Local de l'Habitat finance la réalisation d'une opération programmée de l'habitat dont l'objectif est de réhabiliter plus de 500 logements sur l'ensemble de la communauté de communes.
- La réhabilitation du logement social qui a vieilli depuis les années soixante. C'est le cas notamment du quartier des Cotterêts. Il fait l'objet d'une importante rénovation urbaine. Cette opération d'envergure menée en partenariat entre Fougères Habitat, la ville de Fougères et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) a pour objectif de mieux intégrer ce quartier au reste de la ville et, d'offrir ainsi un meilleur cadre de vie aux quelques huit cent habitants qui y résident.
- La création de nouveaux quartiers d'habitat pour répondre aux besoins de familles qui ne trouvent plus de terrains à bâtir sur Fougères. Pour cela, le PLU prévoit la réalisation d'opérations d'extension urbaine sur les secteurs de La Vigne, La Placardière et surtout sur le secteur de Paron qui offre un potentiel important d'habitat. Le PLU permet l'engagement de ces opérations ou réserve les potentialités pour l'avenir.
- La densification des tissus urbains avec le renouvellement urbain de certains quartiers, le changement de destination d'anciens locaux d'activités situés en centre-ville. Ce renouvellement s'inscrit dans la logique d'une réutilisation de terrains peu bâtis ou d'anciennes emprises d'activités en friches, dans un souci de maintenir la population à proximité des services et équipements existants. Ces derniers sont aussi confortés ce qui permet d'envisager leur maintien, voir leur évolution tant en terme de capacité que de fonction. La ville envisage notamment une opération de restructuration du quartier de l'Annexe situé derrière le Forum de la Gare.

Parallèlement, le PLU doit aussi permettre aux habitants d'améliorer leurs logements ou de les faire évoluer afin de répondre aux attentes en matière d'espace habitable, d'évolution de la famille ou la prise en compte du handicap. Cela concerne notamment l'aspect réglementaire qui contraint l'évolution du bâti existant. Pour répondre à cet enjeu, le choix d'un assouplissement des règles a été fait, avec une réduction des reculs par rapport aux limites séparatives, la suppression des coefficients d'occupation des sols et un rehaussement des hauteurs autorisées.

1.2 La confortation du potentiel économique

La ville de Fougères est une ville de tradition industrielle qui a conservé sur son territoire de vastes zones d'activités. Des entreprises phares situées sur des secteurs industriels de haute technologie sont présentes sur Fougères même : SAGEM, CARL ZEISS (dont Fougères est le principal site français). Toutefois, globalement le secteur industriel recule.

Les objectifs d'aménagement économique sont aujourd'hui de la compétence de la communauté de communes.

Celle-ci crée et aménage de nouvelles zones d'activités situées hors du territoire communal qui ne dispose plus d'espaces suffisants. Les grands projets d'aménagement se situent donc en dehors du territoire communal :

- Parc d'activités de l'Aumallerie ;
- Parc d'activité de Plaisance ;
- Parc d'activités de la Grande Marche.

Cela concerne environ 150 hectares disponibles. Pour ce qui concerne la ville de Fougères l'enjeu va être d'accompagner l'évolution des zones d'activités existantes. Trois pistes sont mises en avant :

- Maîtriser les changements de destination afin d'éviter la fuite des emplois industriels chassés par l'arrivée des commerces (adaptation du règlement des zones) ;
- Offrir un environnement de qualité à des zones parfois vieillissantes (paysage, services...) ;
- Desservir ces zones avec le réseau de bus, les liaisons piétonnes et cyclables ainsi que les réseaux numériques.

La ville de Fougères est aussi un pôle commercial qui génère un emploi important. Elle a conservé son attrait lié à son statut de chef-lieu du Pays de Fougères et de pôle d'appui à l'échelle du département. Pour maintenir un commerce dynamique, elle doit œuvrer à une meilleure maîtrise du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans les rues de la ville haute. C'est là un premier objectif de protection qui ne résout toutefois pas la question de la redynamisation du commerce.

Deux autres priorités doivent être données :

D'une part, l'accueil d'habitants nouveaux grâce à la densification du bâti et à la réhabilitation des logements. Cette population constitue une clientèle de proximité quasi « captive » pour les commerçants ;

D'autre part, le réaménagement des espaces publics du centre-ville afin d'agréer le parcours des chalandes lors des périodes d'achat, et de renforcer l'attractivité de la ville pour les touristes redonnant une place au piéton.

Dernier volet, le développement de l'emploi résidentiel c'est-à-dire de résidents qui n'ont pas forcément leur emploi sur place. Fougères dispose d'atouts de par sa qualité de vie, son attractivité et la qualité de son patrimoine.

1.3 La mobilité et les déplacements

Du fait de l'augmentation du coût de l'énergie, de la raréfaction des ressources énergétiques fossiles, des objectifs de réduction du gaz à effet de serre, la question des déplacements constitue un enjeu majeur dans la politique urbaine et d'aménagement du territoire. La problématique des déplacements doit donc être traitée à la fois à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle communale.

Les objectifs à l'échelle communale concernent l'ensemble des composantes des déplacements. Ils s'articulent avec la politique d'urbanisme pour favoriser une meilleure prise en compte des déplacements en lien avec les capacités d'évolution de la ville.

La taille de la ville facilite l'usage des déplacements alternatifs à la voiture et possède de réels atouts :

- les distances sont relativement courtes pour les déplacements à pied ou à vélo. L'échelle de la ville, comme le montre le diagnostic, met à une distance raisonnable les quartiers d'habitat et les commerces, les équipements, notamment les écoles,

- la ville est relativement perméable car la trame de rues est dense. Il n'y a pas de grandes ruptures dans les parcours. Seul le dénivelé de certaines rues peut apparaître comme une contrainte pour les modes doux,
- le réseau de cheminements doux est denses et maillés, revu récemment avec les habitants par l'intermédiaire des conseils de quartiers. Cette trame projetée à l'échelle de la ville est renforcée dans les futurs quartiers ou ceux en cours de renouvellement par l'intermédiaire des orientations d'aménagement,
- un réseau de bus performant, revu récemment avec notamment une réflexion sur la desserte des zones d'activités.

Les enjeux des déplacements sur Fougères sont complexes à prendre en compte notamment du fait des habitudes des habitants. Toutefois la hausse du prix du carburant conduira à une évolution des pratiques qu'il conviendra d'accompagner. Le PLU prévoit un certain nombre de dispositifs pour améliorer la situation actuelle notamment par la promotion des déplacements doux, et l'amélioration de l'espace public.

1.4 La préservation du cadre de vie

Outre la protection des espaces naturels exceptionnels (Vallée du Nançon, vallée du Couesnon, vallée du Groslay), la préservation des espaces agro-naturels passe par des mesures de lutte contre l'étalement urbain. Toutefois, il faut considérer que le territoire extrêmement restreint de la commune limite son champ d'action.

La maîtrise de l'étalement urbain reste toutefois indispensable car c'est aussi un enjeu à l'échelle de l'agglomération notamment pour le cadre de vie. La préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue passe à la fois par la préservation des espaces naturels et des corridors biologiques que constituent les fonds des vallées, et par la prise en compte de la nature dans la ville. Le réseau de haies, la continuité des espaces verts, les fossés sont des vecteurs de cette perméabilité biologique qu'il faut développer. Les nouvelles opérations s'inscrivent aussi dans cette dynamique en valorisant les haies et bosquets, les zones humides, les cours d'eau ou fossés.

En conclusion

De ces quatre principaux enjeux découlent les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En cohérence avec le schéma de cohérence territoriale, ce projet permet de travailler à la fois :

sur le dynamisme de la ville par :

- la recomposition urbaine dans les tissus urbanisés,
- la création de nouvelles opérations en continuité des parties urbanisées de la commune,
- le renouvellement urbain le long de principaux axes structurants et dans des secteurs cibles de la ville,
- le maintien de l'activité dans les zones industrielles existantes ;

sur la préservation des espaces naturels par :

- la sauvegarde de leur valeur écologique,
- la réalisation de connexions entre eux pour favoriser les continuités écologiques.

Ces quatre principaux enjeux ont été déclinés en six orientations générales d'urbanisme. Le chapitre suivant explique et justifie pour chaque orientation les choix retenus dans le PLU.

2. Justification des options prises par le PADD

2.1 Thème 1 : l'économie

La ville de Fougères accueille de nombreux emplois sur des sites de production à vocation industrielle. La ville dispose d'une grande zone industrielle sur le site de la Guénaudière dont une partie est à vocation mixte, incluant des commerces.

Le centre-ville regroupe de nombreux commerces répartis entre le Forum de la Gare et la rue Nationale, développant ainsi un tissu commercial important.

L'agriculture est peu présente et ne représente pas un véritable enjeu pour l'emploi communal.

Quatre enjeux se dessinent pour la ville :

La Guénaudière

Le PLU doit permettre d'accueillir de nouvelles activités, que ce soit des activités industrielles, tertiaires, de logistiques, et artisanales. Concernant les zones d'activités qui ont besoin d'espace (PME-PMI, industries, transports-logistiques), faute de foncier suffisant, Fougères Communauté est le relais des politiques d'aménagement économique.

Toutefois, la ville doit accompagner la mutation de la zone industrielle de la Guénaudière. Pour cela, plusieurs pistes devront être explorées :

- Remailler les voiries permettant à la fois une densification le long de la zone d'activités et un renforcement de l'emploi,
- Développer le principe d'une mixité urbaine sur le boulevard de Groslay avec la poursuite de l'accueil d'activités commerciales,
- Réserver une part de la zone aux activités industrielles en évitant une concurrence «déloyale» avec le commerce,
- Valoriser le front bâti sur le boulevard de Groslay par une requalification paysagère,
- Absorber les dernières poches d'habitat dispersées dans la zone,
- Valoriser le front bâti sur la déviation Est, ainsi que sur le futur boulevard d'entrée de ville.

L'activité tertiaire

L'objectif est de dynamiser le centre ancien par le commerce de proximité et l'activité tertiaire.

Il faut donc maintenir les activités existantes dans le centre dès lors qu'elles sont compatibles avec le tissu résidentiel. L'objectif est de permettre au travers le PLU, le développement des activités tertiaires et de bureaux tout en privilégiant la mixité de l'espace urbain. Ces bureaux seront susceptibles d'attirer les activités tertiaires créatrices d'emplois.

Les friches de l'activité industrielle existantes dans la ville, peuvent accueillir de nouveaux ensembles urbains mêlant habitations, commerces et bureaux. Le site de l'Annexe offre une première réserve, les anciennes usines Minelli et Bertin offrent aussi des possibilités pour l'accueil d'activités tertiaires.

Globalement, toutes les opérations de restructuration urbaine doivent être l'occasion d'une réflexion sur la mixité urbaine et notamment la place de l'emploi tertiaire.

Le commerce en centre-ville

Parallèlement, l'activité commerciale doit être confortée en centre-ville en lien avec le renouvellement urbain. Pour cela, une synergie commerciale doit être établie entre les différents pôles commerciaux pour en assurer la lisibilité et en favoriser l'attrait. La proximité du pôle de la gare peut renforcer l'attractivité de la haute ville via notamment la place Carnot. Ces pôles commerciaux doivent être accessibles non seulement par la voiture d'où la question du stationnement se posera, mais aussi par d'autres modes comme le transport en commun ou les déplacements doux.

Le quartier de la Gare se distingue par la mixité des activités présentes : diversité des enseignes commerciales (12 000 m²), équipements culturels (cinéma, médiathèque), équipements de loisirs (bowling...), services publics (collège, police, gare routière), hôtels... La restructuration du quartier de l'Annexe viendra conforter ce pôle.

L'objectif est de raccrocher ce quartier à la ville haute et aux différents quartiers qui se greffent autour : Bonabry, Centre-Ville (ville haute), quartier de l'Annexe, sud de Fougères...

Pour cela, il est préconisé ;

- L'amélioration des liaisons douces pour les cheminements quotidiens des riverains, des piétons et des vélos reliant mieux les différentes entités du pôle gare mais également les quartiers proches. Un travail de fond sur les espaces publics et les traversées des voies routières (concept de la "ville passante") pourrait être initié,
- L'ouverture du quartier de la Gare sur celui de l'Annexe,
- Le développement de l'animation autour de la place de la République, avec des lieux conviviaux, attractifs voire festifs sur le site (restauration rapide, terrasses de cafés...).

2.2 Thème 2 : une ville de proximité

L'objectif de la Ville de Fougères est de préserver son identité notamment la sociabilité et le vivre ensemble. Fougères dispose d'une organisation sociale dans laquelle l'identité de chaque quartier prend une place importante. Cela s'exprime par l'organisation de conseils de quartiers associés aux politiques municipales. Mais c'est surtout dans la vie quotidienne que se forge cette appartenance, grâce à des équipements de proximité mais aussi par la pratique de pôles commerciaux de proximité.

Les pôles commerciaux de proximité

Les pôles commerciaux de proximité, bien répartis dans la ville, offrent des services aux habitants et sont indispensables pour les personnes à mobilité réduite. Ils sont parfois menacés du fait de leur vieillissement et de l'évolution sociologique de certains quartiers. La ville souhaite les préserver et les redynamiser. La préservation passe par l'adoption dans le PLU d'un dispositif réglementaire visant à limiter les transformations des cellules commerciales en rez de chaussée des immeubles. Lorsqu'une prescription figure au plan, le changement de destination des locaux commerciaux sera contraint. En outre, la redynamisation des quartiers se fera par des opérations de renouvellement urbain qui amèneront de nouveaux habitants. Deux opérations emblématiques sont déjà programmées : les Cotterêts et l'Annexe. D'autres opportunités existent et permettront de renforcer l'attractivité des pôles commerciaux de proximité.

De nouveaux pôles de quartiers

La ville souhaite encourager la mixité urbaine dans les nouveaux quartiers. C'est le cas de la zone d'urbanisation future du Paron. Cette zone, d'une superficie d'environ 37 hectares, est vouée à devenir un véritable quartier. Sa population pourrait atteindre 2 000 habitants. Une réflexion devra être engagée sur la possibilité de construire un pôle de proximité autour de l'espace public central prévu dans l'aménagement de cette zone. Son positionnement à l'intersection des voies principales et des cheminements piétons, au cœur du quartier contribuera à son attractivité. Avec 2 000 habitants sur Paron, la zone de chalandise pourrait être suffisante pour accueillir quelques commerces de première nécessité.

2.3 Thème 3 : l'habitat

Pour assurer les besoins en habitat, la ville s'est dotée avec la communauté de communes, d'un programme local de l'habitat (PLH). Ce programme d'une durée de six ans dispose de fonds appelés à soutenir la création de lotissements, l'aménagement de logements sociaux ainsi qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Il prévoit sur six ans, une production de 1 787 logements dont 643 sur la ville centre. Cela représente une production moyenne annuelle de 298 logements à l'échelle de Fougères Communauté, dont 107 pour la ville centre Fougères.

A l'échelle du PLU, dont l'échéance est estimée entre 10 et 15 ans, cette production doit être doublée, ce qui fait un objectif d'environ 1 300 à 1 500 logements.

Trois principaux axes doivent être privilégiés :

- Parmi les gisements possibles de logements, la diminution de la vacance et la remise de logements sur le marché est une ambition affichée du PLH. L'estimation du gisement potentiel est de 20 % des besoins soit 260 logements. La remise sur le marché de logements vacants se fera dans un premier temps grâce à l'ANRU et à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- Les opérations de renouvellement urbain (notamment l'Annexe, Minelli) et de densification des tissus urbanisés permettront la réalisation de l'ordre de 150 à 200 logements,
- Les opérations d'extension urbaine sur une surface totale de 50,3 ha et réparties comme suit : au Nord-Est- le site de Paron, au Nord-Ouest- La Vigne, et au Sud Est- La Placardièrre, pourront assurer la réalisation du nombre de logements restant à l'horizon du PLU.

Zone	Lieu dit	Surface (hectares)
1AUo	Paron	14,5
1AUo	la Vigne	2,9
1AUo	Placardièrre	6,3
Total 1AU		23,7
2AUo	La Forairie	4,9
2AUo	Paron	17,6
2AUo	Placardièrre	4,1
Total 2AU		26,6
Total AU		50,3

Le PLU de Fougères permet donc d'avoir les réserves foncières nécessaires à l'accueil de la population comme cela est préconisé dans le programme local de l'habitat.

Les zones 2AU sont des zones de réserves foncières dont le potentiel en logements est aujourd'hui difficilement estimable. Des études complémentaires (sur les nuisances, l'accessibilité) permettront, au-delà de l'horizon de la décennie, d'en cerner le potentiel constructible. Toutefois par rapport au Pos en vigueur, la révision du POS en PLU a conduit à une réduction sensible des zones à urbaniser en raison notamment des contraintes environnementales (pour mémoire le POS précédent prévoyait 195 hectares de zones NA dont 170 hectares de zones urbanisables à vocation d'habitat).

Le PLH prévoit pour Fougères une densité entre 30 et 35 logements/hectare. A l'instar des dispositions prévues au PLH, il est retenu des densités par forme urbaine, supérieures à celle préconisées par le PLH.

Ainsi, les opérations d'aménagement devront prévoir des densités de l'ordre de celles prévues dans le tableau ci-dessous :

Secteurs PLU	Formes urbaines	Densité moyenne retenue
Zones Urbaine et AU	Individuel pur	20 log / ha
	Individuel groupé	25 log / ha
	Semi-Collectif	40 log / ha
	Collectif	50 log / ha

2.4 Thème 4 : le patrimoine bâti

Fougères se caractérise par la grande richesse de son patrimoine bâti, témoin de plusieurs époques : la ville médiévale, la ville du XIX^{ème} siècle, la ville ouvrière du début du XX^{ème} siècle. Ce patrimoine bâti doit être pris au sens large ; le patrimoine architectural mais aussi les espaces publics, la morphologie urbaine et l'écrin paysager des monuments.

Le château et son écrin paysager

Les principes d'aménagement du secteur autour du château visent trois objectifs :

- mettre en valeur l'environnement urbain de la forteresse à proximité immédiate ;
- préserver l'environnement paysager lointain du château à savoir le haut de la carrière, la butte à Bigot, la vallée aval du Nançon ;
- assurer le lien organique entre le château et la ville ; organiser la logistique touristique avec le stationnement, les lieux de visite, d'agrément...

PRESERVER L'ENVIRONNEMENT URBAIN DU CHATEAU ; TRAITER LES POINTS NOIRS

Trois points sont mis en avant :

- la mise en valeur du site de la Carrière depuis l'entrée de ville,
- la nécessité de restructurer le front bâti sur le boulevard de Rennes;
- la réhabilitation de l'îlot de la rue Fourchette.

ORGANISER LE LIEN ORGANIQUE AVEC LA VILLE HAUTE

Un point a été mis en avant dans l'étude sur la fréquentation touristique (COC Conseil /2003). Il s'agit de la question de la liaison piétonne entre la ville et le château. Le scénario retenu est de longer la rive gauche du Nançon. Le cheminement est actuellement inscrit en emplacement réservé au POS. Cet emplacement réservé est élargi le long, sur l'ensemble des propriétés.

ORGANISER LE STATIONNEMENT PRES DU SITE

Trois secteurs de stationnement sont possibles à proximité du château à moins de 300 mètres du site:

- le parking de la Carrière (155 places) ;
- le parking de la Poterne (49 places) ;
- la place du Marché (19 places).

L'estimation des besoins par COC Conseil en 2003 était de 300 places nécessaires.

La solution privilégiée par la ville est l'aménagement du parking de la Carrière ayant une capacité non négligeable de places de stationnement. - une centaine de places pourraient être aménagées sur la partie ouest :

- le parking actuel de 90 places serait maintenu;
- 15 places de camping-car seront créées sur la partie Est.

Une seconde solution serait de réorganiser le parking de la Poterne qui apparaît aujourd'hui sous utilisé. Le potentiel maximal est donc estimé à près de 100 places. . Il est préconisé :

- de réorganiser le stationnement voitures ;
- d'exclure les autres stationnements ;
- de proposer le traitement paysager qualitatif.

La transformation de la ZPPAUP

La ZPPAUP2 constitue une servitude d'utilité publique et en tant que telle est annexée au PLU. Les prescriptions de la ZPPAUP ainsi que le règlement du PLU sont opposables aux demandes d'occupation des sols.

Les enjeux et les objectifs de la ZPPAUP sont donc intégrés au PLU afin de participer à la dynamique du projet urbain dans son ensemble. Un travail de coordination des documents a été fait notamment au niveau des prescriptions architecturales et de la morphologie urbaine. La révision future de la ZPPAUP se traduira par l'adoption d'un nouveau document - l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) venu la remplacer selon la réglementation récente à l'échéance de 2015 (à cette date la procédure de révision doit être lancée).

Le PLU doit anticiper les orientations du projet d'AVAP sur trois points :

- Le réaménagement du front bâti de la rue de Rennes, avec l'objectif de remplacer à terme le garage par un équipement public à vocation culturelle et touristique, à l'entrée du site,
- Le traitement paysager de l'ancien glacis des remparts aujourd'hui boisé qui perturbe la lecture des remparts. L'emplacement réservé prévu doit permettre cette lecture en réduisant la végétalisation et en aménageant une promenade le long du Nançon;
- Le traitement qualitatif de la future zone d'urbanisation de la Vigne.

La morphologie urbaine

L'analyse morphologique de la ville actuelle a permis d'identifier des typologies bâties à l'échelle de l'agglomération, qui témoignent de la diversité des territoires urbanisés et des formes d'occupation.

Ces travaux ont permis aussi de confronter les formes urbaines et d'observer qu'une même densité bâtie pouvait produire des organisations très diversifiées et parfois contraires aux morphologies existantes. C'est ce constat qui a conduit à abandonner le COS (Coefficient d'occupation du sol), jugé trop quantitatif, au profit d'une approche plus morphologique basée sur l'implantation, l'emprise au sol (bâti et espaces libres) et le gabarit constructible.

Ainsi, le territoire urbanisé est découpé en plusieurs zones urbaines (voir définition de zones). La logique de ce découpage est de distinguer plusieurs zones qui se différencient au regard des tissus urbains (densité, morphologie, fonctions spécifiques...). Dans le détail, ces zones sont elles-mêmes découpées en secteurs dont les caractéristiques justifient une identification particulière:

- Une zone centrale avec des morphologies urbaines constituées qu'il convient de préserver et, qui ne doit évoluer qu'à la marge,
- Une zone le long des axes d'entrée de ville avec un potentiel d'évolution plus fort,
- Une zone couvrant des urbanisations plus récentes (pavillonnaires plus ou moins denses, collectifs) dont il faut gérer l'évolution.

Il importe de préciser que l'affectation des différents zonages sur le territoire urbain de l'agglomération repose sur deux critères complémentaires :

- d'une part, le maintien de formes urbaines dans les quartiers constitués, a abouti à des zonages confortant les caractéristiques morphologiques existantes,

2 La Zone de protection du patrimoine architecturale urbain et paysager est une servitude dont l'objet est la protection d'ensembles urbains et/ou de paysages, choisis sur des critères esthétiques ou historiques.

- d'autre part, sur certains sites appelés à se transformer, l'application du zonage s'inscrit dans une logique de projet et prévoit l'évolution vers d'autres formes urbaines plus adaptées. C'est notamment le cas pour les sites de renouvellement urbain.

2.5 Thème 5 : Les déplacements

Les objectifs de la ville est de favoriser les déplacements doux et les déplacements via les transports en commun.

Le schéma des déplacements piétons

Un nouveau schéma des déplacements piétons a été mis en place en concertation avec les habitants par l'intermédiaire des conseils de quartiers. Cette trame s'organise autour de quelques principes directeurs harmonieux à l'échelle de la ville.

Les voies structurantes

La voie verte constitue la colonne vertébrale des déplacements Nord-Sud mettant en liaison la forêt de Fougères et la vallée du Couesnon. Il est prévu d'aménager en voie verte l'ancienne tranchée ferroviaire entre la rue des Feuteries et la Rue Baron et de rouvrir les anciens tunnels ferroviaires à la circulation piétonne.

A cela s'ajoute la continuité des parcours le long des deux vallons du Nançon et du Groslay.

Les voies secondaires

L'objectif est de créer, à partir des voies structurantes, une armature dense qui utilise au besoin les cheminements en site propre, les trottoirs des rues, des aménagements spécifiques. Cette structure est complète et bien structurée. Des compléments seront à apporter au niveau de chaque projet de quartier notamment au travers les orientations d'aménagement prévues sur certains secteurs.

Le réseau bus

La restructuration du réseau bus en place depuis 2010, souhaite répondre aux attentes suivantes :

- Proposer un réseau plus performant, en offrant un cadencement et des liaisons plus directes et plus rapides avec l'amélioration de l'offre de services sur les axes stratégiques, en particulier vers le centre-ville de Fougères,
- Assurer la desserte des scolaires de Fougères, Lécousse et Javené avec des complémentarités sur les circuits du Conseil Général d'Ille et Vilaine,
- Assurer une desserte adaptée des parcs d'activités de la Guénaudière et de l'Ecartelée, et des futurs projets de zones d'activités (notamment le laboratoire départemental à Javené),
- Créer des conditions d'inter-modalité optimale entre le réseau SURF et le réseau Illenoo du Conseil Général d'Ille et Vilaine notamment à travers la création d'un «pôle d'échange» à la gare routière mais aussi en aménageant et sécurisant la place Carnot qui est le nœud du réseau.

2.5 Thème 6 : environnement et cadre de vie

L'environnement et la qualité du cadre de vie urbain correspondent à des attentes croissantes en matière résidentielle mais aussi aux yeux des usagers non-résidents et des visiteurs, mettant en jeu l'image générale de la ville à l'extérieur.

Parmi les éléments de qualité urbaine, la présence d'une trame verte en constitue aujourd'hui une des composantes majeures. Fougères a la chance de posséder, de par ses vallons qui ceignent la ville, un rapport direct avec la campagne qu'il faut protéger. Le PADD a pour objectifs :

- De renforcer les protections en réévaluant les limites de zones au regard des contraintes paysagères. Cela concerne plusieurs sites dont le plus emblématique est le secteur de la Vigne face au château. Cela concerne aussi la Forairie, la Placardière pour lesquels les limites de la zone urbanisable ont été revues en fonction des diverses contraintes ;
- De préserver et mettre en valeur les continuités des espaces naturels périphériques, proches de la ville ce qui nécessite d'agir sur plusieurs catégories d'espaces (espaces verts, espaces agro-naturels, espaces boisés),
- De protéger la structure végétale à l'échelle de la ville dans les zones urbaines ou à urbaniser (les arbres isolés et aussi les haies bocagères...)
- D'améliorer l'accès aux espaces naturels périphériques.

D'autre part, il apparaît opportun de poursuivre la politique de qualification des espaces urbains récemment engagée en laissant une large part au végétal pour en faire un élément fédérateur et structurant du paysage :

- En végétalisant les axes viaires majeurs à travers un traitement paysager sans nécessairement comporter des plantations d'alignement ;
- En confortant le maillage d'espaces verts publics de différentes échelles (du jardin ou square planté de quartier au parc urbain, à l'échelle de la ville ou de l'agglomération);
- En aménageant dans les opérations nouvelles des espaces verts publics sur des emprises réservées ;
- En inscrivant les boisements (haies ou bosquets) existants pour en faire des éléments structurant des projets urbains à venir.

Ces orientations vont contribuer à renforcer la biodiversité à l'intérieur des zones urbaines mais aussi à préserver des couloirs écologiques efficaces dans les vallées.

3. Justification de la délimitation des différentes zones et des règles d'urbanisme applicables

Les zones urbaines rassemblent à la fois des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Suivant la morphologie urbaine de chaque zone, le caractère des quartiers et les usages et affectations, plusieurs zones ont pu être distinguées.

- Les zones à vocation d'habitat : UC, UD, UE.
- Les zones urbaines spécifiques (UA et UG).
- La zone urbaine opérationnelle (zone UO).
- Les zones à urbaniser 1AU sont considérées comme insuffisamment équipées pour être urbanisées en l'état. Les zones 2AU sont des zones de réserves foncières. Les zones naturelles (N) sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages mais aussi en raison de leur caractère d'espaces naturels (notion importante).

3.1 La zone UC

Délimitation

La zone UC concerne pour l'essentiel le centre-ville et les quartiers péri-centraux (quartiers surtout constitués de maisons de villes) ainsi que les secteurs appelés à évoluer vers ce type d'habitat : les quartiers Saint-Sulpice, Rillé et Bonabry.

La zone UC est un secteur dense, comprenant de nombreuses constructions anciennes dont l'intérêt patrimonial est identifié et protégé au travers le périmètre de protection de la ZPPAUP. Les quartiers couverts par ce périmètre sont indiqués (z) au zonage du PLU.

Caractéristiques

Ces quartiers sont susceptibles d'évoluer à la marge en accueillant des programmes immobiliers simples ou des opérations plus complexes de renouvellement urbain dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu urbain en respectant ses caractéristiques.

L'affectation principale de ces zones est réservée à l'habitat et aux équipements. Elle doit permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines respectueuses de la morphologie existante. Le principe d'une implantation du bâti à l'alignement proche de la voie est mis en avant. Pour cela, la règle d'une implantation systématique à l'alignement est mise en avant.

Cette règle peut être assouplie pour tenir compte du caractère plus aléatoire des implantations des constructions et de la morphologie de la rue. Dans ce cas, une implantation des façades entre 0 et 3 mètres est autorisée, car l'alignement du front bâti est moins rigoureux.

Pour ce qui concerne les implantations en limites séparatives, l'implantation en limite est la règle. Toutefois en cas de recul, la distance minimale est réduite à 1.9 mètres (règle du code civil en cas d'ouverture) afin de s'adapter plus facilement au caractère dense du tissu bâti.

L'objectif de ce principe d'alignement est de préserver le front de rue, caractéristique essentielle de ce paysage urbain. La profondeur de la bande constructible (17 mètres) ainsi que la hauteur détermine un volume qui doit permettre une bonne insertion dans le tissu. Ce principe de règles mettant en avant plus la forme que la densité (règles dites morphologiques), est un point fort de l'évolution réglementaire du PLU de Fougères par rapport au POS.

Le principe de COS est abandonné. La capacité à construire est désormais déterminée par la bande constructible, la hauteur autorisée ainsi que la capacité à réaliser des places de stationnement.

En second lieu, il faut veiller à la bonne articulation des prescriptions. Les prescriptions contenues dans les règlements respectifs du PLU et de la ZPPAUP se superposent. Cette coexistence de règles peut être contreproductive.

En effet, en cas de divergences entre les règles du PLU et celles de la ZPPAUP, la jurisprudence choisit la règle la plus sévère du point de vue des limitations apportées au droit de construire (règles de hauteur différentes par exemple). L'application concurrente des prescriptions de la ZPPAUP et du PLU peut aboutir à une impossibilité de construire.

La ville a souhaité clarifier la question de la concordance des documents en développant trois principes :

1. Harmoniser les zonages : le zonage du PLU est établi en fonction du périmètre de la ZPPAUP qui comprend à la fois des zones urbaines et des zones naturelles. Ainsi, le zonage situé «sous» la ZPPAUP correspond à des secteurs affublés d'un indice «z» dans le PLU.

2. Le règlement du PLU est adapté en distinguant les zones UCz des zones UC avec des règles d'urbanisme spécifiques.

3. La redéfinition des limites de zones

Le zonage en « z » créé dans le PLU et respectant les délimitations de la ZPPAUP, permettra d'adapter les secteurs, lors du passage à l'AVAP, sans remettre en cause les orientations du PADD.

La zone UC(z) intègre des bâtiments d'intérêt patrimonial qu'il conviendra de protéger et de réhabiliter dans les règles de l'art. Pour cela, les règles de l'article 11 sont complétées.

En UC, la hauteur maximale autorisée est définie au regard des typologies du bâti existant dans la zone :

- En UCa, la hauteur maximale autorisée atteint deux niveaux plus des combles,
- En UCb, la morphologie urbaine se caractérise par une implantation des constructions à l'alignement et des hauteurs de construction pouvant aller jusqu'à trois niveaux plus combles,
- En UCc, la hauteur maximale autorisée peut atteindre quatre niveaux plus des combles.

Les motifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes...)	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux voies automobiles : Alignement total ou partiel Par rapport aux limites séparatives : -, sur limites ou retrait minimal de 1.9 m	Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées dans la continuité de ce qui est déjà réalisé.	6 et 7
Emprise et densité	Emprise au sol = non réglementée COS non réglementé.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces.	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur maximale Bande de constructibilité principale (>17m) 13 m en UCa, 15 m en UCb, 18m en UCc Bande de constructibilité secondaire (= au-delà) 4,5 m	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	Adaptation de l'article aux objectifs de la ZPPAUP en UCz	Favoriser une convergence des règles architecturales avec la ZPPAUP	11
Stationnement	Habitat : 1 place par 100 m ² de surface avec au minimum une place par logement	Limiter le stationnement résidentiel sur l'espace public.	12
Espaces verts	Espaces libres paysagers : non réglementés	Végétalisation des espaces libres.	13

3.2 La zone UD

Délimitation

La zone UD recouvre, en général, des secteurs de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires. Elle concerne des entrées de ville, souvent composées de formes urbaines hétéroclites. Mélange d'habitat traditionnel, de maisons bourgeoises, de pavillons, caractérise ces secteurs qui sont situés le long des voies radiales historiques. Ils sont souvent composés de parcelles profondes ayant directement accès sur la rue principale. Sur la ville de Fougères, deux secteurs sont concernés, l'un situé rue de la Verrerie, l'autre rue de Nantes.

Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes immobiliers simples ou des opérations plus complexes de renouvellement urbain.

Caractéristiques

L'affection principale de ces zones est réservée à l'habitat et aux équipements. La morphologie de ces secteurs (parcelles profondes et façades sur voies) permet d'envisager une évolution maîtrisée du bâti sous la forme d'un renouvellement urbain spontané. Cela signifie que l'évolution du tissu bâti vers plus de densité ne nécessite pas la restructuration parcellaire ni l'investissement dans la voirie ou les réseaux divers. Cette évolution peut se faire par parcelle, sans intervention publique ni système de participation.

Concrètement, le PLU doit permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines diversifiées. La zone UD a pour objectif la reconstitution le long de ces voies d'un front de rue permettant de caractériser le paysage de ces entrées de ville.

L'objectif de la zone UD est de promouvoir des morphologies caractérisées par une implantation des constructions proche de l'alignement et des hauteurs de construction pouvant aller jusqu'à trois niveaux plus combles. En cela, la zone UD respecte l'image des entrées de ville avec un front bâti marquant l'espace public.

Les motifs des règles applicables en zone UD

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes...)	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux voies automobiles : à l'alignement ou avec un retrait de 5m Retrait minimal pour les annexes et garages de 5 m Par rapport aux autres voies : Alignement ou retrait ≥ 2.5 m Par rapport aux limites séparatives : sur limites ou retrait minimal de 1.9 m	Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées dans la continuité de ce qui est déjà réalisé.	6 et 7
Emprise et densité	Emprise au sol = 70% COS non réglementé.	Autoriser la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur maximale Bande de constructibilité principale (<17m) : 15 m Bande de constructibilité secondaire (= au-delà) : 4,5 m	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
Stationnement	Habitat : 1 place par 100 m ² de surface avec au minimum une place par logement	Limiter le stationnement résidentiel sur l'espace public.	12
Espaces verts	Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 150 m ²	Végétalisation des espaces libres.	13

3.3 La zone UE

Délimitation

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat contemporain (des années 70 jusqu'à aujourd'hui) avec une grande diversité des formes urbaines :

- des quartiers d'habitat individuel diffus ou spontané,
- des quartiers à forte dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire assez classique, essentiellement des lotissements,
- des quartiers d'habitat individuel groupé ou relativement dense,
- des quartiers d'habitat collectif moderne (Cotterets, l'Ecartelée, Gué Maheu, la Chattière, les Hauts vents)

Le caractère résidentiel de ces quartiers est très marqué. Ce sont des quartiers souvent peu denses qui couvrent des superficies importantes. La zone UE occupe ainsi une grande partie de la ville.

Par leur morphologie et leur caractère essentiellement résidentiel, ces ensembles homogènes n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination.

Caractéristiques

La morphologie urbaine des quartiers pavillonnaires est assez hétérogène puisqu'elle présente des typologies d'habitat assez variées (pavillon classique, maison mitoyenne, habitat en bande) sur des tailles de parcelles variant de 250 m² à plus de 1000 m² pour certaines et dont les hauteurs varient de R à R+1+C.

La zone UE pavillonnaires regroupe quatre secteurs :

La zone UEa couvre des secteurs d'habitat spontané souvent installé sur de grandes parcelles. Les bâtiments sont édifiés au coup par coup. Ce sont des secteurs d'habitat dit «diffus». La densité y est limitée par une emprise au sol maximale de 40% ainsi qu'une hauteur limitée à 10 mètres.

Le secteur UEb correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements «classiques» au parcellaire de taille moyenne (entre 500 et 700 m² pour la plupart) ; la volonté affichée est celle de permettre une évolution modérée de ces quartiers notamment en favorisant une optimisation de l'utilisation des parcelles (surélévation, extension, etc.). Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, avec des règles d'implantation adaptées au caractère du bâti et en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

Le secteur UEc correspond à des quartiers pavillonnaires plus denses. Les parcelles sont plus petites, le bâti est souvent jointif d'une parcelle à l'autre, et les reculs en fond de parcelles sont moindre qu'en zone UEb. Pour permettre une adaptation de ces tissus bâtis aux usages des habitants, et favoriser la rénovation de ces maisons, il est proposé de revoir les contraintes urbanistiques sur ces secteurs :

- hauteur autorisée plus importante pour des surélévations,
- règles de recul moins contraignantes.

La zone UEd couvre des secteurs d'habitats collectifs modernes, présentant des hauteurs variables, essentiellement des logements sociaux. Ces secteurs pourront faire l'objet de réhabilitation dans le cadre des politiques d'habitat (par exemple l'opération ANRU des Cotterets).

Les motifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes...)	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux voies automobiles : retrait minimal de 5 m <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> UEa et UEb sur limites ou retrait minimal de 3 m UEc et UEd sur limites ou retrait minimal de 1.9 m	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant.	6 et 7
Emprise et densité	Emprise au sol = 40% en secteur UEa COS non réglementé.	Permettre les extensions.	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur maximale 10 m en UEa, 10 m en UEb, 13 m en UEc, 18 m en UEd Construction annexes 4,5 m	Respecter les morphologies urbaines actuelles. Permettre l'extension en hauteur des constructions tout en conservant l'homogénéité des volumes.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
Stationnement	Habitat : 1 place par 100 m ² de surface avec au minimum une place par logement	Limiter le stationnement résidentiel sur l'espace public.	12
Espaces verts	Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 150 m ²	Végétalisation des espaces libres.	13

3.4 La zone UO

Délimitation

La zone UO concerne les secteurs de projet, qu'ils soient en extension urbaine ou en renouvellement urbain. Lorsque ces secteurs sont en extension, le zonage correspondant est 1AUo. Lorsque ces secteurs sont en renouvellement urbain, le zonage correspondant est UO. Toutefois le règlement est identique.

En extension urbaine (1AUo) ce sont les secteurs de :

- - Paron,
- - La Vigne,
- - La Placardière,

En renouvellement urbain ou pour des parcelles non bâties insérées dans la zone agglomérée le classement en UO est proposé. Il s'agit du secteur de l'Annexe, de Minelli, de Bertin et de la Bayette Enfumée et de la rue Mélouin

Caractéristiques

Dans la zone UO le règlement doit accompagner le projet exprimé par l'orientation d'aménagement lorsque celle-ci existe. Les règles sont assouplies afin de permettre l'innovation dans les formes urbaines. Toutefois, les opérations sont soumises en zone d'extensions urbaines, à une surface minimale afin d'éviter des projets morcelés en plusieurs tranches. C'est dans le cadre de ces projets d'ensemble que des règles seront précisément établies par de nouvelles procédures:

- dans le cadre d'un permis d'aménager,
- dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (par le biais du cahier des charges des cessions de terrains).

Si la procédure choisie ne définit pas de nouvelles règles, une modification pourrait être nécessaire. Toutefois, le PLU fournit un minimum de contraintes par le biais des orientations d'aménagement qui devront être respectées.

Les motifs des règles applicables en zone UO

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes...) Opérations compatibles avec les orientations d'aménagement	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux voies automobiles : alignement ou retrait $\geq 2,5$ m Par rapport aux autres voies : alignement ou retrait ≥ 2.5 m Par rapport aux limites séparatives : sur limites ou retrait minimal de 1.9 m	Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées.	6 et 7
Emprise et densité	Emprise non réglementée. COS non réglementé.	Autoriser la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur façade : 9 m (R+2+C) Hauteur maximale : 15 m	Permettre la diversification des formes urbaines (habitat individuel ou collectif)	10
Aspect extérieur	Référence à l'article R. 111-21	Sans objet	11
Stationnement	Non réglementé		12
Espaces verts	Pas de minimum d'espaces libres paysagers	Voir les orientations d'aménagement	13

3.5 La zone UG

Délimitation

La zone UG couvre les secteurs d'équipements d'intérêt général. Ce type d'équipements est défini par l'appellation CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme, précise que des règles particulières peuvent être applicables à ce type de constructions. Ces dernières peuvent ainsi bénéficier de règles spécifiques de hauteur, d'implantation, de surface, etc. Toutefois, le code ne donne aucune définition de cette notion. Le règlement, dans ces dispositions générales, énumère les constructions ou installations qui relèvent précisément de cette catégorie.

Les règles applicables aux CINASPIC ne sont pas nécessairement plus favorables mais peuvent être un moyen de contrôler, de manière plus rigoureuse, l'implantation de certains ouvrages ou installations. Elles permettent une plus grande liberté pour des constructions qui ont des contraintes techniques fortes.

Caractéristiques

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, administratifs, sportifs, de santé, de loisirs, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière, dans la plupart des cas, en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

Ces zones sont et seront concernées par l'extension ou la création d'équipements d'intérêt collectif dont la réalisation est encadrée par des normes spécifiques. La commune a donc souhaité permettre une certaine souplesse des règles d'urbanisme applicables dans ces zones.

Les motifs des règles applicables en zone UG

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Équipements à usage collectif (sportifs, scolaires, d'enseignement, de formation, culturels ou de santé).	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux voies automobiles : alignement ou retrait ≥ 2.5 m Par rapport aux autres voies : retrait ≥ 2.5 m Par rapport aux limites séparatives : sur limites ou retrait minimal de 3 m	Souplesse pour l'implantation ou l'extension d'équipement d'intérêt général.	6 et 7
Emprise et densité	Emprise non réglementée. COS non réglementé.	Autoriser la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur maximale : 12 m à l'égout 15 m au faitage	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
Stationnement	Equipements : pas de règles particulières	Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas)	12
Espaces verts	Pas de minimum d'espaces libres paysagers Plantation des aires de stationnement	Végétalisation des espaces libres.	13

3.6 La zone UA

Délimitation

La zone UA couvre les zones d'activité de la Guénaudière et de l'Ecartelée, ainsi que le boulevard de Groslay.

Le boulevard de Groslay devrait prochainement passer d'un statut de boulevard périphérique à celui de boulevard urbain en raison de la déviation Est. Actuellement, le boulevard offre une image classique d'entrée de ville avec ses locaux commerciaux, ses équipements et services disposés le long de l'axe de manière assez lâche et peu dense. Il existe encore des activités industrielles et artisanales.

La ZA de la Guénaudière est le principal site d'activités de qualité dans la mesure où il intègre les principaux employeurs privés (transports Gélin, Carl Zeiss, Sagem). C'est une ZAC aujourd'hui entièrement construite, ce qui ne justifie plus le maintien de cette procédure. L'achèvement de la ZAC devrait être prononcé.

Caractéristique

La zone UA est une zone d'activités dite «spécifique», puisqu'elle reçoit une affectation principale. L'installation d'habitat non lié à l'activité est donc interdite. L'implantation d'habitat lié à une activité est conditionnée par sa nécessité et sa localisation dans le volume de la construction d'activité.

La vocation de la ZA de la Guénaudière sera préservée dans sa partie industrielle répondant à la nécessité de préserver les activités industrielles. En effet, une vigilance particulière doit être apportée à cette pression des surfaces commerciales. Les conséquences en termes de fonctionnement ne sont pas toujours très heureuses (circulation, conflits d'usage) et peuvent à terme pénaliser l'activité industrielle. Le projet d'une pénétrante vers le boulevard de Groslay peut avoir des conséquences sur la desserte de la zone. L'objectif du PLU est d'anticiper une éventuelle réorganisation de la zone afin de la rendre plus accueillante pour les activités (accessibilité, traitement paysager, services disponibles, visibilité). La zone UA_i qui couvre la Guénaudière correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées mais limitées à une activité annexe.

Des enjeux urbains de long terme se dessinent le long du boulevard de Groslay. La mutation de ce secteur d'activités vers un quartier plus mixte est actée dans les faits. L'enjeu sera de requalifier ce boulevard par des prescriptions sur l'aménagement de l'espace public, la publicité ainsi que l'architecture. Le secteur UA_c qui couvre le boulevard de Groslay correspond à un secteur spécifique d'activités mixtes qui n'exclut pas les activités commerciales.

Les motifs des règles applicables en zone UA (secteurs UAa, UAb)

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	UAi Activités industrielles et artisanales exclusivement. UAc Possibilités d'activités commerciales	Favoriser l'installation d'activités sur la commune.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives : retrait \geq 5 m	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité)	6 et 7
Emprise et densité	Emprise non réglementée. COS non réglementé.	Permettre la densification des zones d'activités	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur maximale : 15 m	Permettre des volumétries de bâtiments compatibles avec les activités accueillies.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
Stationnement	Industrie 1 place par 80m ² de surface Bureau et commerce 1 place par 60m ² de surface	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.	12
Espaces verts	Aménagement paysager obligatoire des espaces libres Protection de haies répertoriées au plan	Végétalisation des espaces libres.	13

3.7 La zone à urbaniser AU

Délimitation des zones

Les zones AU de Fougères se situent en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et à finaliser une logique de développement urbain de la ville. Compte tenu du territoire relativement restreint de Fougères et des contraintes affectant les espaces naturels, le PLU s'intéresse aux dernières possibilités d'urbanisation. S'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voirie, réseaux, commerces, services, etc...) et en complémentarité de la stratégie de renouvellement urbain engagée, l'urbanisation de ces terrains permettra d'accueillir l'accroissement démographique projeté. Les zones d'urbanisation futures sont :

- Paron,
- La Vigne,
- Placardière,

Caractéristiques

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles au moment de l'élaboration du PLU. Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le POS en vigueur compte environ 195 d'hectares de zones à urbaniser (NA) qui n'ont pas été consommées par l'urbanisation. Ces zones n'ont pas toutes le même intérêt selon leur situation dans la ville, la disponibilité foncière, la desserte par les réseaux, les équipements de proximité.

Au regard des besoins de la commune, la superficie totale est importante. Elle mérite d'être reconsidérée dans l'objectif d'une maîtrise de l'étalement urbain et de la préservation des espaces disponibles pour les PLU ultérieurs.

Dans le cadre d'une extension urbaine mesurée et planifiée, les zones AU sont déclinées en deux secteurs distincts :

- Dans les zones à urbaniser, constructibles sous conditions (1AU), les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Toutefois, le principe d'un aménagement sur une surface minimale est inscrit dans le règlement,
- Dans les zones à urbaniser à long terme, qui sont inconstructibles (2AU), les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les motifs des règles applicables en zone AU (secteurs 1AU et 2AU)

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<p><u>Secteur 1AU</u> : Sont autorisées, les occupations du sol de la zone correspondante, sous réserve que les conditions d'aménagement identifiées par le PADD et le cas échéant par les orientations d'aménagement soient respectées.</p> <p><u>Secteur 2AU</u> :</p> <p><u>Constructions neuves</u> : seules sont autorisées les constructions agricoles si situées à moins de 50 m du siège d'exploitation.</p> <p><u>Constructions existantes</u> : extension possible des habitations</p>	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.</p> <p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.</p> <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p>	3 et 4
Implantation du bâti	<p><u>Secteur 1AU</u> : Idem zone correspondante.</p> <p><u>Secteur 2AU</u> :</p> <p>Par rapport aux voies : minimum 5 m</p> <p>par rapport aux limites séparatives : minimum 3 m</p>	<p><u>1AU</u> : Inscrire les futurs développements urbains dans leur futur zonage.</p> <p><u>2AU</u> : Limiter l'évolution de la zone dans l'attente d'un aménagement cohérent de la zone.</p>	6 et 7
Emprise et densité	<p><u>Secteur 1AU</u> : Idem zone correspondante.</p> <p><u>Secteur 2AU</u> : non réglementées</p>		9 et 14
Hauteur du bâti	<p><u>Secteur 1AU</u> : Idem zone correspondante.</p> <p><u>Secteur 2AU</u> : non réglementée</p>		10
Aspect extérieur	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
Stationnement	<p><u>Secteur 1AU</u> : Idem zone correspondante.</p> <p><u>Secteur 2AU</u> : non réglementé</p>	Garantir le stationnement en dehors des voies publiques.	12
Espaces verts	<p><u>Secteur 1AU</u> : Idem zone correspondante.</p> <p><u>Secteur 2AU</u> : non réglementés</p>	Végétalisation des espaces libres.	13

3.8 La zone agricole A

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. En conséquence, les constructions neuves et le changement de destination des bâtiments est interdit s'il ne vise pas une affectation liée à l'activité agricole ou de diversification agricole.

La zone A couvre les terres agricoles sur le secteur de la Basse Forairie. Deux exploitants dont le siège se situe sur les communes voisines (Fleurigné et la Bazouges-du-désert) exploitent ce secteur.

Les motifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<i>Occupation du sol</i>	Uniquement les constructions liées aux besoins de l'exploitation agricole ou son prolongement.	Protéger la zone agricole dans les secteurs les moins sensibles sur les plans paysagers et environnementaux.	1 et 2
<i>Voirie et réseaux divers</i>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
<i>Implantation du bâti</i>	Par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives : retrait \geq 5 m	Préserver la visibilité.	6 et 7
<i>Emprise et densité</i>	Non réglementé	Sans objet	9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	H Habitation Hauteur façades = 6 m Hauteur maximale = 9 m Pas de règles pour bâtiments agricoles	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage	10
<i>Aspect extérieur</i>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.	11
<i>Stationnement</i>	En fonction des besoins	Sans objet	12
<i>Espaces verts</i>	EBC et haies protégés	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

2.9 La zone N

La zone N correspond à des parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

En zone N, les constructions sont globalement interdites. En revanche, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension mais pas d'un changement de destination sauf si elles sont identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local.

Les zones N englobent essentiellement les secteurs naturels ainsi que les secteurs occupés par des habitations dispersées dans l'espace naturel ou agricole.

Les motifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<i>Occupation du sol</i>	Uniquement les constructions liées aux besoins des habitations et des activités existantes	Protéger la zone agricole dans les secteurs les plus sensibles sur les plans paysagers et environnementaux.	1 et 2
<i>Voirie et réseaux divers</i>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
<i>Implantation du bâti</i>	Par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives : retrait \geq 5 m	Préserver la visibilité.	6 et 7
<i>Emprise et densité</i>	Non réglementé	Sans objet	9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	Habitation Hauteur façades = 6 m Hauteur maximale = 9 m Bâtiments agricoles 15 m	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage	10
<i>Aspect extérieur</i>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.	11
<i>Stationnement</i>	En fonction des besoins	Sans objet	12
<i>Espaces verts</i>	EBC et haies protégés	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

Bilan des surfaces					
PLU approuvé		%	POS approuvé		%
UC a	119,1		UC	200,86	
UC b	34,7				
UC c	90,2				
UD	18				
UE a	31,2				
UE b	126,7				
UE c	32,3				
UE d	44,4		UE	237,2	
			ZAC	32,17	
			UF	6,9	
UG	94,3		UT	29,3	
UO	9,9				
UA c	63,5				
UA i	62		UA	97,15	
TOTAL U	726,3	69%	TOTAL U	603,58	58%
1AU o	23,7		1NA	106,64	
			1NA a	12,5	
			1NAt	18	
2AU	26,6		2AU	58,4	
TOTAL AU	50,3	5%	TOTAL AU	195,54	19%
NI	38,4		NB	0,48	
A	11		NCc	10,18	
			NI	43,77	
			NDa	75,9	
N	215		NDb	111,5	
TOTAL N	264,4	25%	TOTAL N	241,83	23%
TOTAL	1041	99%	TOTAL	1041	100%

Cette estimation des surfaces est fournie à titre indicatif sur la base d'un calcul informatisé et incluant les espaces publics.

4. Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement visent à exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles doivent permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune et concourir à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies dans le PADD (le Projet d'Aménagement et de Développement durable). Le PLU de Fougères propose des orientations d'aménagement pour huit secteurs, répartis comme suit :

4.1 Secteurs d'enjeux en extension urbaine

La Vigne

Ce secteur est situé dans l'environnement proche du château, face à l'église Saint Léonard et le jardin public. Le zonage dans le POS est 1NAE4a sur une surface de 6,7 hectares.

Du fait de la co-visibilité directe, l'urbanisation de cette zone aura un impact très fort sur l'environnement du château. Le site est singulier et le cadre très attractif pour les investisseurs, qui a une relation visuelle entre le château, l'église Saint Léonard, les jardins de la ville et le coteau de la Vigne. L'impact visuel d'une urbanisation sur ce site serait alors très important.

La volonté de la ville d'inscrire le château féodal et son environnement au patrimoine mondial de l'UNESCO, contraint fortement l'urbanisation de cette zone.

Par conséquent, le PLU propose de réduire la zone urbanisable la ramenant à une surface d'environ 2,9 ha, avec un classement en 1AUo.

Pour répondre aux exigences qualitatives d'aménagement, quelques principes ont été retenus :

- Réaliser un front paysager face à la vallée, créant une zone tampon entre les espaces naturels et la future zone urbanisée,
- Créer un chemin piéton mettant en relation la rue du Moulin aux Pauvres et la rue Charles Peguy,
- Raccorder ce chemin au cheminement piéton proposé par le conseil de quartier,
- Desservir la zone à partir de l'impasse de l'avenue des Poètes avec une greffe sur le lotissement voisin.

Paron

Le site du Paron situé dans la partie ouest du territoire communal, présente de véritables potentiels d'urbanisation – une superficie de 32 ha. L'urbanisation de ce secteur s'organiserait en deux temps :

- la partie Sud classée en 1AUo, sur environ 14.5 ha
- la partie Nord classée en 2AU d'environ 17.6 ha.

L'aménagement du futur quartier prendra en compte les enjeux suivants :

- la jonction avec la rocade Est,
- la topographie et la liaison avec le centre-ville et les quartiers voisins,
- la préservation de la coulée verte du Groslay, ainsi que des cheminements piétons existants.

L'orientation d'aménagement de la zone reprend les grandes lignes de l'étude préalable réalisée en 2007. Le schéma d'organisation du secteur sud reprend les principaux axes de voiries, ainsi que les cheminements à créer et les éléments naturels à préserver.

La Placardière

Le secteur d'extension de la Placardière est situé en limite sud de la commune, entre la place E.Herbert au sud et la ZI de l'Ecartelée à l'ouest. Dans le POS, cette zone comprenait :

- Une partie classée en 1NA présentant une superficie d'environ 20 ha,
- Une deuxième partie classée en 2NA présentant une superficie de 12 ha.

L'objectif du PLU est de mieux définir le zonage de cette zone en prenant en compte :

- D'une part, les éléments naturels à préserver dont les zones humides et les espaces boisés,
- D'autre part, les contraintes topographiques et techniques.

Le secteur est traversé de haies bocagères qui constituent un intérêt paysager et écologique certain. Le ruisseau du Grosloy, les zones humides, le relief ainsi que le réseau de haies constituent des éléments naturels importants qu'il semble nécessaire de préserver.

Ces éléments naturels incitent à réduire la constructibilité du site par rapport au POS, dans sa partie sud, et à classer une partie de la zone en N en différenciant les zones naturelles humides, les zones naturelles simples, les zones naturelles de loisirs : jardins familiaux.

Ainsi, les choix de zonage dans le PLU seront les suivants :

- La partie à urbaniser dans le court terme est classée en 1AUo sur environ 6,3 ha,
- La partie sud est conservée en réserves foncières par un classement en 2AU sur environ 4.1 ha,
- Le reste est préservé en zone naturelle (N).

L'orientation d'aménagement concerne la zone 1AU. Le schéma d'organisation préconise la réalisation:

- D'un accès principal au nord depuis la rue Colbert,
- D'un espace public à la jonction entre la rue Colbert, le chemin Bertin, la voie verte et l'entrée dans le nouveau quartier,
- D'un axe structurant pour desservir et organiser le futur quartier d'habitat,
- Des liaisons piétonnes reliant le futur quartier aux quartiers voisins et à la voie verte.

Les haies, chemins creux et les jardins familiaux situés au pourtour seront intégrés au projet par l'intermédiaire d'aménagement d'espaces verts en limite d'urbanisation.

4.2 Secteurs d'enjeux en renouvellement urbain

La Bayette Enfumée

Le site comprenant la résidence du Gué Maheu ainsi que le stade de la Madeleine, offre une opportunité d'urbanisation importante.

Dans le POS, la zone est classée en UE, ce qui permet son urbanisation immédiate, sans modification du document d'urbanisme en vigueur. La zone bordant la Bayette enfumée au Sud, est classée en 1NAE4 sur environ 9 ha, la moitié étant aujourd'hui construite.

Le potentiel de surface urbanisable présente environ trois hectares dont 4000m² de jardins familiaux.

Situé dans un quartier résidentiel, le secteur de La Bayette enfumée doit être urbanisé afin de permettre la continuité du tissu déjà urbanisé.

Le PLU privilégie un classement de la zone en UO, permettant la réalisation du futur quartier d'habitat en continuité de l'existant, sur environ 2,9 ha. Les jardins familiaux existants sont déplacés dans la partie sud afin d'optimiser le potentiel urbanisable disponible.

Cette partie est donc classée :

- en zone naturelle et de loisirs permettant ainsi le développement de l'activité de jardins familiaux,
- en zone naturelle pour préserver la vallée du Couesnon.

L'orientation d'aménagement proposée doit permettre la réalisation d'une urbanisation cohérente du site.

- l'accès est imaginé à partir de la promenade de Gué Maheu,
- une voie de desserte permettra de traverser l'ensemble du quartier, afin de ne pas isoler les opérations les unes des autres,
- des cheminements piétons permettront de relier les quartiers entre eux et également de descendre vers la vallée du Couesnon,
- les jardins familiaux participent à la vie du quartier, ils seront pris en compte dans le projet.

Minelli

L'usine Minelli, située au cœur de la ville, est aujourd'hui à l'abandon ce qui incite à la mise en place d'une opération de renouvellement urbain.

L'orientation d'aménagement proposée est respectueuse de l'îlot urbain :

- front bâti en limite de rues,
- espace libre et paysager en cœur d'îlot,
- traversées piétonnes et perméabilité de l'îlot.

La façade de l'usine devra être préservée car elle présente une qualité architecturale particulière.

L'Annexe

Le site de l'Annexe, situé derrière le Forum de la Gare, est un site voué à être restructuré de fait de la démolition des logements sociaux par Fougères Habitat. Il est donc nécessaire de réfléchir au réaménagement de ce quartier qui, au cœur de la ville, intègre de diverses fonctions : de commerces, culturelles, scolaires et de loisirs, mais aussi d'habitat.

L'objectif est de faire de ce quartier un endroit agréable à vivre, à percevoir, à utiliser.

L'aménagement est axé autour de :

- la restructuration des espaces publics,
- le réaménagement des abords des Ateliers,
- la création d'un mail vert intégrant la voie verte,
- la mixité des formes urbaines et sociale de l'habitat.

4.3 Secteurs d'enjeux d'aménagement paysager et d'espaces publics

La carrière du Rocher coupé

La carrière du Rocher Coupé bénéficiera d'un aménagement à dominante paysagère qui a pour objectif de revaloriser ce site prisé par les fougerais. L'aménagement doit permettre de requalifier le front bâti de la rue de Rennes, de marquer l'entrée de la ville, de mettre en scène le site de la carrière pour le rendre plus présent, et de gérer la question du stationnement touristique.

Le site de la carrière permettra aussi l'aménagement d'équipements pour les activités déjà présentes sur le site –la plongée, la pétanque.

Une attention particulière sera apportée au futur projet d'aménagement du fait de la co-visibilité directe du site avec le Château.

L'Ilot Saint Léonard

Ce site caractérise la haute ville et regroupe l'église Saint Léonard, le jardin public, et les bâtiments administratifs de la mairie.

Son aménagement intègre les objectifs suivants :

- Renforcer le rôle et la lisibilité du pôle administratif,
- Mettre en valeur l'espace public afin de valoriser la valeur historique des lieux,
- Valoriser les axes de vue vers l'Eglise Saint Léonard et le Jardin public.

L'aménagement donc de cet espace est une orientation importante du PADD. S'agissant d'espaces publics, l'orientation d'aménagement définit un cadre simple dans lequel les projets d'aménagement pourront s'exprimer librement.

**4EME PARTIE :
INCIDENCE DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN**

Le projet de PLU s'est attaché à conserver les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages. Les mesures de protection ont même été nettement renforcées pour une meilleure prise en compte de la ressource en eau et des secteurs sensibles.

Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, il a ainsi pu identifier tous les secteurs sensibles qui doivent être protégés. Cette évaluation a par ailleurs permis l'établissement d'un ensemble de prescriptions visant à réduire voire supprimer les incidences de la mise en œuvre du PLU.

1. Incidence sur l'environnement

Les espaces naturels à préserver de la commune ont été classés en zone N de façon à garantir le maintien de la qualité et des fonctions de ces milieux. La protection de la ressource en eau a également été renforcée dans le respect des principes du SDAGE. Ainsi, les préconisations et règles proposées dans le PLU permettent une meilleure prise en compte de l'environnement.

1.1 Incidences sur les zones naturelles revêtant une importance particulière

Incidences sur les espaces naturels protégés

Il n'existe pas de milieux naturels inventoriés au titre de la réglementation en vigueur. Le PLU n'a pas donc d'impact sur les secteurs d'intérêt écologique ou paysager. Toutefois le projet de PLU s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages identifiés dans le cadre du diagnostic. Une analyse fine a été menée autour du château et dans le secteur de la ZPPAUP.

Toutefois, la forêt de Fougères est inventoriée au titre des ZNIEFF pour une superficie de 1672 hectares. Cela ne concerne pas directement la commune de Fougères, car la ZNIEFF se situe en limite. Concernant l'impact de l'urbanisation sur la forêt de Fougères, le secteur le plus sensible est celui de la Forairie. Toutefois ce secteur ne touche pas directement la lisière de la forêt. Il se situe entre 200 et 300 mètres de cette lisière.

Dans le cadre du SAGE Couesnon, les zones humides ont été inventoriées. Elles font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage de manière à en assurer la protection. Ce repérage se rapporte à des prescriptions réglementaires strictes figurant dans le règlement et qui s'oppose aux porteurs de projet y compris les autorités publiques.

Incidences sur les espaces naturels intéressants non inventoriés

L'évaluation environnementale portant sur l'ensemble du territoire a permis d'identifier les secteurs sensibles du point de vue environnemental. De fait, par rapport au POS, le PLU diminue l'impact sur l'environnement. L'urbanisation future entraînera une diminution des espaces naturels, mais une analyse fine des secteurs destinés à être urbanisés a mis en évidence les enjeux environnementaux et paysagers permettant ainsi d'instaurer un ensemble de prescriptions pour assurer la prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagement initiés par le PLU :

- Certains secteurs initialement envisagés en zone d'extension ont ainsi été exclus pour tenir compte des enjeux environnementaux, par un classement en zone naturelle, et ainsi supprimer tout risque d'incidence des projets sur ces secteurs,
- Sur les secteurs proposés à l'urbanisation, la classification en zone 2AU (Paron, la Forairie, la Placardière), engage une réflexion à long terme, 15 à 20 ans, sur la préservation de l'environnement et la future urbanisation de ces secteurs ;
- Dans les zones 1AU, la mise en place de prescriptions particulières dans les orientations d'aménagement assurent la prise en compte des enjeux environnementaux : maintien des haies, par exemple. Ces préconisations trouvent une traduction réglementaire dans le zonage. Elles s'imposent donc aux porteurs des projets.

Autour du Château, le diagnostic a montré la présence d'un paysage végétal important. Le PLU permet de protéger cet environnement sur plusieurs secteurs :

- L'espace naturel sauvage et boisé de la Butte à Bigot et de la Carrière a été protégé par un classement en zone naturelle (N),
- La campagne face à la ville offre la proximité d'un paysage agro-naturel, des «bouts » de campagne à proximité du château. Ce sont les coteaux bocagers de la butte à Bigot mais aussi le lit aval du Nançon occupé encore par des prairies. Le PLU, là aussi étend la zone naturelle ;
- Au pied des remparts, la question de l'intérêt des espaces boisés est à étudier. En effet, les boisements perturbent la lecture des remparts, ayant une valeur historique pour la ville, avec un déséquilibre du végétal par rapport au minéral. L'espace boisé classé inscrit au POS est donc réduit à la marge, ce qui permettra un aménagement paysager différent et plus respectueux du site ;
- Autre type de paysage, le paysage jardiné est représenté par les parcs et jardins de la ville notamment les Jardins du Val Nançon et le jardin public. Le jardin public est une promenade aménagée sur l'avancée des remparts et offre un belvédère magnifique sur le château et un panorama d'ensemble du site. Le jardin du Val Nançon s'étend au pied du rempart nord sur deux hectares. Il offre une succession d'ambiances (jardins de curé, familiaux...) qui permettent de découvrir en détail le vocabulaire militaire de la forteresse ainsi que les détails des maçonneries, leur appareillage, etc. Il est donc un pendant indispensable à la visite intérieure du château. Leur protection par un zonage NI permet de préserver les abords immédiats du château ;
- Le site de la carrière est une composante majeure de l'environnement du château. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement permettant l'agencement ordonné au travers d'un projet d'ensemble.

Incidences sur les espaces boisés

Le projet de PLU prévoit le classement des principaux espaces boisés de la commune. Il a ajouté des protections pour les haies en zone naturelles, dans certaines zones habitées ou dans certaines zones d'activités. Les effets de la protection sont les suivants :

Selon les deux premiers alinéas de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.*

« *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* »

En ce qui concerne la localisation des EBC, ils peuvent être délimités dans n'importe quelle zone du PLU, et donc sur l'ensemble du territoire. Sont avant tout concernés les bois, forêts, parcs, haies, alignements d'arbres ou arbres isolés situés en milieu urbain ou périurbain (zones U et AU, mais aussi zones N périurbaines) et concourant ainsi à l'agrément des citoyens ainsi qu'à la qualité paysagère et écologique des agglomérations.

L'article L. 130-1 interdit «tout changement d'affectation». La notion d'affectation implique que la vocation de l'espace doit être maintenue, ce qui n'exclut pas, dans certains cas, le passage d'une affectation à l'autre (par la création d'un parc public).

S'agissant d'un alignement d'arbres ou d'une haie, le respect de l'affectation suppose le maintien de la continuité des arbres de l'alignement ou des arbustes et arbrisseaux de la haie. Concernant un arbre isolé, le respect de son affectation impose qu'il ne soit pas abattu.

L'article L. 130-1 interdit «tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements». La liste est longue ; constructions, lotissements, installations classées, camping, clôtures, stationnement de caravanes, carrières, parkings, la réalisation d'une voie ou d'une rampe d'accès...

En EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (c. urb., art. R. 421-23 g et R. 130-1). Cette déclaration n'est cependant pas nécessaire pour l'entretien habituel de la haie (bois morts, élagage - c. urb., art. R. 130-1, 1°), ni pour les coupes et abattages encadrés par les procédures

du code forestier (c. urb., art. R. 130-1, 1° à 5°). Cette prescription s'applique aussi aux haies (la possibilité de classer les haies n'a été offerte que par la loi paysage de 1993). Il est donc proposé de classer les haies principales pour assurer leur protection. Toutefois, compte tenu des contraintes que cela peut apporter, il est proposé de classer uniquement les haies se trouvant en zones naturelles.

Il existe un certain nombre d'espaces boisés classés dans le PLU de Fougères. Par rapport au POS, les espaces boisés classés existants ont été conservés. Il faut noter une réduction de l'espace boisé qui borde les remparts afin de permettre éventuellement de dégager la vue sur ces derniers. De nouveaux espaces boisés classés ont été proposés. Il s'agit principalement de haies bocagères.

Les autres éléments paysagers

L'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Parmi les éléments paysagers à protéger, certaines haies, arbres d'alignement font l'objet d'une protection au titre de l'article susvisé.

Dans ce cas, c'est le règlement qui fixe les prescriptions. Pour les haies situées en milieu urbain, un classement au titre de la loi paysage paraît donc plus adapté.

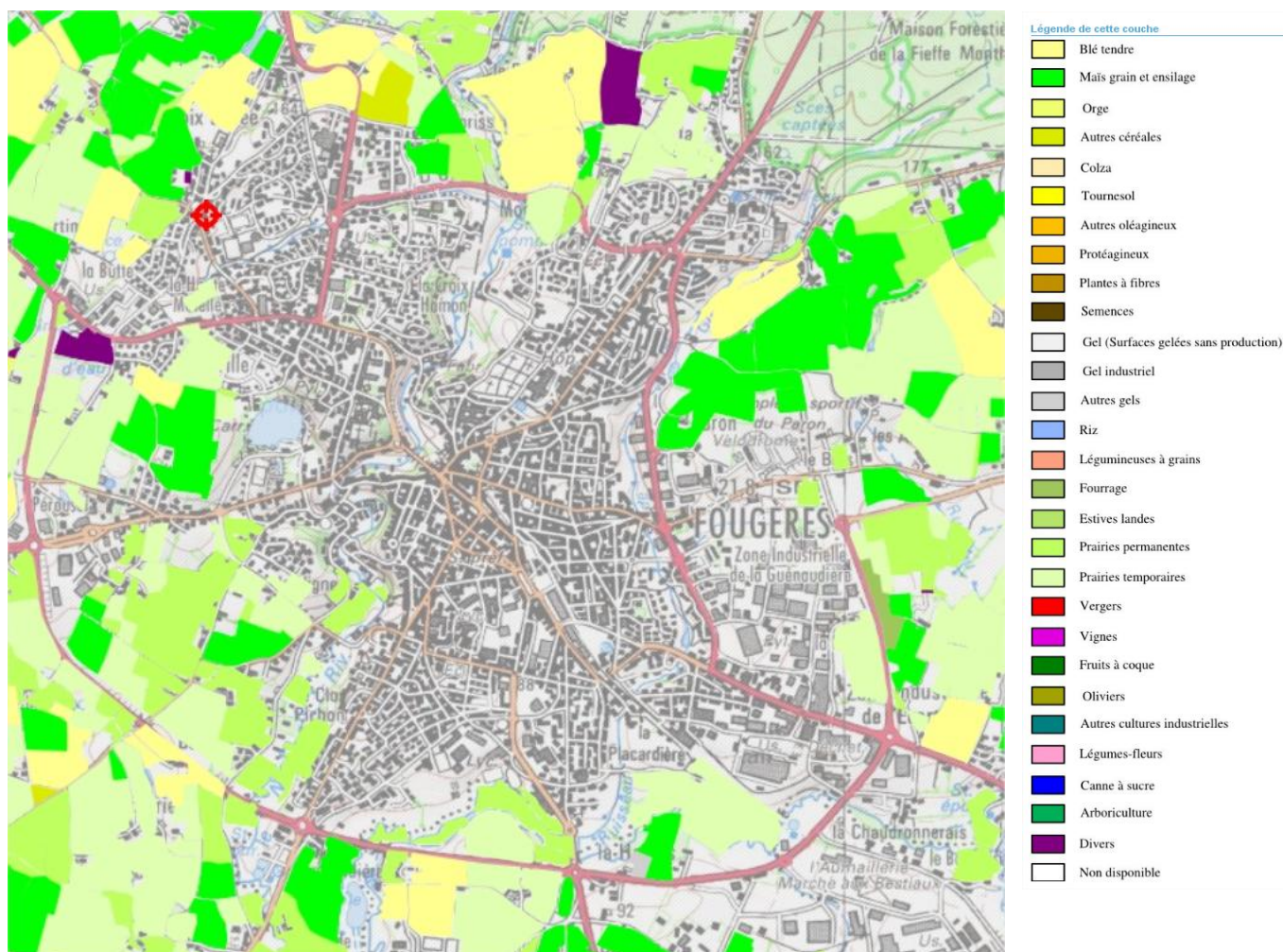
D'autre part la commune dispose d'un inventaire des arbres remarquables. Cet inventaire doit être valorisé. Une protection au titre de la loi paysage a semblé particulièrement bien adaptée.

Incidences sur les espaces agro-naturels

L'urbanisation prévue par le PLU en zone 2AU et 1AU va entraîner une perte de surface agricole d'environ 50 hectares.

Les principaux exploitants des terres de la commune ont un siège d'exploitation situé sur les communes voisines. L'absence de sièges d'exploitations agricoles sur la commune de Fougères justifie le classement en zone N de la plupart des espaces agro-naturels. La plupart des zones exploitées sont classées en N, ce qui permet dans le long terme la poursuite de cette activité. Toutefois, le secteur de la Basse Forairie a été classé en zone A en raison de la présence de deux exploitants présent durablement sur ce site.

Le principal impact sur l'activité agricole concerne Paron. Sur les parcelles non communales il n'y a pas d'exploitant agricole en activité. L'exploitation se fait par un tiers. Les parcelles appartenant à la commune sont louées en bail précaire.

Figure 16 : Parcelles cultivés (2010)

Source : Geoportail

Cette couche affiche les îlots anonymisés du Registre Parcellaire Graphique (RPG) et leur groupe de cultures principal déclaré en 2010 par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides PAC.

1.2 Incidences sur la ressource en eau

La protection des cours d'eau

La protection de l'eau s'est appuyée notamment sur les préconisations du SAGE. Les objectifs du SAGE sont les suivants :

- Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau (morphologie et continuité), notamment pour permettre aux migrateurs de réaliser leur cycle ;
- Favoriser l'accueil des grands migrateurs (saumon, truite de mer, anguille, alose et lamproie) ;
- Renforcer la préservation de l'existant.

Les cours d'eau identifiés font l'objet d'un recensement au titre du SAGE et d'une protection. Par ailleurs, l'environnement immédiat des cours d'eau est préservé par la zone N.

Par ailleurs, comme il l'a été signalé précédemment, les zones humides à préserver ont été inventoriées et font l'objet d'une protection stricte. L'objectif du SAGE est notamment de :

- intégrer les inventaires lors des modifications ou révisions des documents d'urbanisme ;
- sensibiliser les élus locaux à l'intérêt de la protection et de la restauration des zones humides ;

- instaurer une règle générale d'interdiction de destruction des zones humides (remblaiement, drainage, imperméabilisation...).

Ces trois objectifs sont ainsi portés par le projet de PLU.

Le PLU respecte le schéma directeur des eaux pluviales figurant en annexe, en compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne, en tant qu'il préserve la « tête de bassin versant » située dans le secteur de la Forairie (chemin du Pâtis) par l'inscription d'une zone naturelle d'un rayon de 35 mètres autour de la source.

La protection de la ressource

Conformément à la réglementation, un périmètre de protection s'avère nécessaire autour des prises d'eau. Pour la prise d'eau de Fontaine La Chèze sur le Nançon, celle-ci a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 10 mai 2005. Le PLU a pris en compte le périmètre de protection éloigné par un classement en zone naturelle d'une partie du secteur de la Forairie.

Il convient d'ajouter que la protection des haies contribue également à renforcer leur rôle épurateur en cas de fortes pluies. Les haies ont plusieurs rôles dans le cycle de l'eau :

- régulation des inondations et lutte contre l'érosion, grâce à leur rôle dans l'infiltration des eaux de ruissellement : infiltration verticale de l'eau par le biais du système racinaire des arbres ;
- fixation des sols en bordure de talus, de fossés ou de murets ;
- une régularisation du régime des cours d'eau (diminution des vitesses de ruissellement et d'écoulement),
- une alimentation des nappes,
- limitation des pollutions par absorption des éléments fertilisants et phytosanitaires lessivés (jusqu'à 85% de l'ammonitrate lessivé peut être absorbé par les haies) notamment lors de fortes pluies. Ces éléments se retrouvent piégés par la haie et n'atteignent pas directement le milieu naturel (ruisseau, rivière, mer).

La prise en compte de l'assainissement

Afin d'assurer une meilleure prise en compte des eaux usées la commune dispose d'un zonage d'assainissement afin de faire correspondre les orientations de développement définies par le PLU et les choix en matière d'assainissement notamment dans la définition des zones d'assainissement collectif.

La ville est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Seuls quelques hameaux () sont encore en assainissement autonome.

De manière à améliorer la prise en compte de l'assainissement, le projet de PLU ne propose que des extensions au travers de zones d'aménagement d'ensemble qui garantissent une meilleure gestion des eaux usées. En effet, ces secteurs seront à terme raccordés à l'assainissement collectif.

Les secteurs non raccordés ne sont pas constructibles.

La gestion des eaux pluviales

Le développement urbain implique une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc, une nécessaire prise en compte de la problématique des eaux pluviales. Il est ainsi proposé la mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales dans les secteurs d'habitat.

Ce schéma constitue l'une des pièces annexes du dossier de PLU. Il comprend un guide des recommandations pour la gestion des eaux pluviales de la commune de Fougères avec :

- un rappel réglementaire,
- une présentation de la zone d'étude,
- une définition des zones étudiées précisément,
- une présentation des zones de future urbanisation,
- une présentation des solutions envisageables,

- une présentation de la stratégie à retenir pour le zonage pluvial de la commune de Fougères,
- une application des règles de zonage pluvial aux zones de future urbanisation.
- le mémoire explicatif et justificatif présentant les raisons du choix proposé,
- les propositions pour les grandes orientations de l'urbanisation au regard du paramètre hydraulique,
- le dimensionnement des ouvrages du stockage.

Par ailleurs, la définition de zone d'aménagement d'ensemble proposée dans le cadre des orientations d'aménagement, impose la prise en compte de la problématique des eaux pluviales dans les opérations d'urbanisme.

1.3 Incidence sur la gestion des risques et nuisances

La ville de Fougères fait l'objet d'un ensemble de prescriptions et recommandations relatives à la prise en compte des risques et nuisances avec notamment le risque d'inondation. Le PLU s'est attaché à les prendre en compte de manière à en limiter autant que possible les effets.

Les risques naturels

Le risque d'inondation a été pris en compte. Le report de la zone inondable sur le plan implique que les terrains concernés sont classés inconstructibles et leur évolution est soumise à conditions, suivant les prescriptions du règlement de PLU.

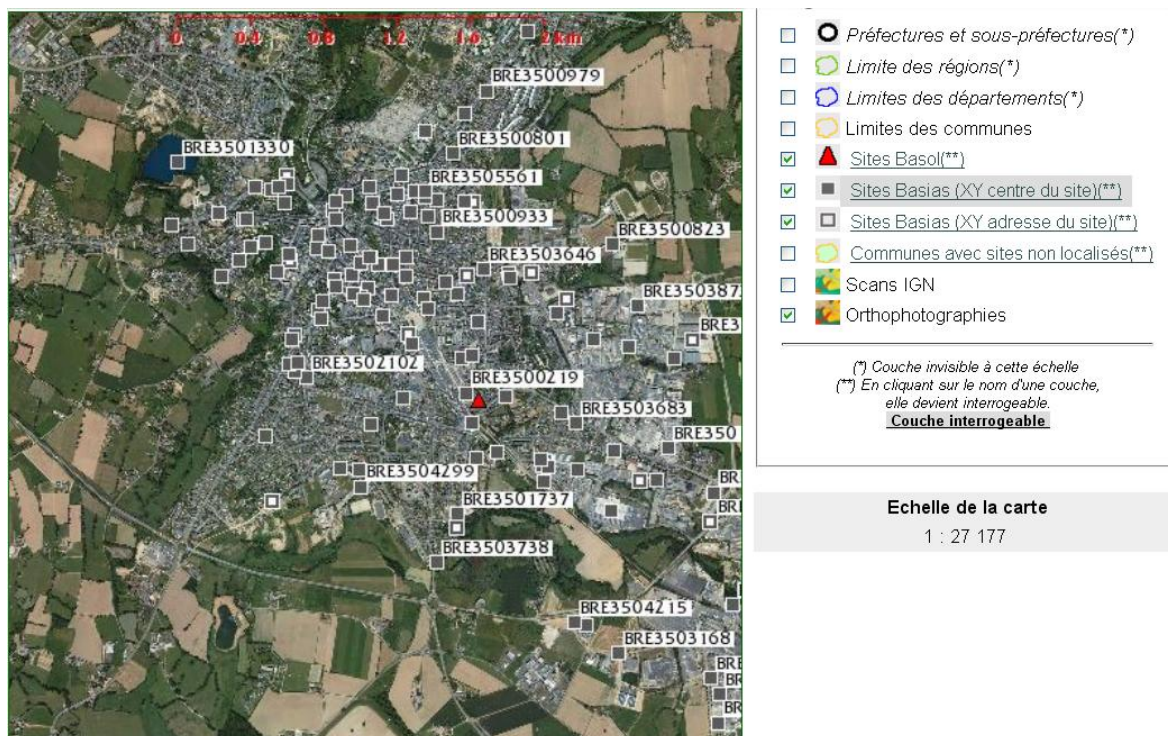
Seuls les aménagements nécessaires à une meilleure gestion de ce risque sont autorisés.

Les risques liés aux installations classés

Les nuisances éventuelles sont intégrées à la réflexion en limitant strictement les développements urbains à proximité des installations classées. Les installations potentiellement sources de nuisances sont en nombre très limité sur le territoire.

Les risques liés aux sols pollués

Du fait de son passé industriel, la ville de Fougères compte de nombreux sols pollués. Ceux-ci ont fait l'objet d'un inventaire disponible sur le site de la base de données en ligne BASIAS. Fougères compte ainsi 158 sites pollués dont certains dans le centre-ville. Les projets d'aménagement concernant ces secteurs feront l'objet d'une attention particulière.



Source : base de données BASIAS

Les risques liés au réseau de lignes hautes tension

La ville de Fougères est en cours de négociation avec le gestionnaire du réseau électrique (ERDF) afin d'imaginer une solution pour atténuer les nuisances de la ligne haute tension située sur le site de la Forairie (zone d'urbanisation future du PLU). Plusieurs solutions sont envisagées notamment celle de l'enterrement qui reste une solution coûteuse.

La ligne haute tension située sur le site de la Forairie ne sera pas enterrée et fait l'objet d'un renforcement sur l'avenue de la Verrerie.

Les nuisances liées aux infrastructures

Plusieurs voies supportent des flux importants sur le territoire et font l'objet d'un classement au titre des nuisances sonores. Ces points sont pris en compte dans le PLU :

- Inscription des secteurs de nuisances sonores pour une prise en compte dans les projets de construction concernés.
- Inscription de marges de recul s'appliquant aux constructions sur le plan de zonage et dans le règlement de manière à garantir un éloignement des constructions et donc une réduction des risques et nuisances Il s'agit également de prendre en compte les questions de sécurité dans le PLU :
- Définition d'interdiction d'accès directs aux principales voies pour limiter les risques

1.4 Incidence sur l'émission de CO2

L'incidence de la mise en œuvre d'un PLU sur l'émission de CO2 n'est pas mesurable. C'est à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération que des efforts pourront être comptés.

Toutefois, le PLU, par son PADD favorise les déplacements doux. Par son règlement, il permet ou facilite l'implantation d'installations de productions d'énergies renouvelables comme les éoliennes, les panneaux solaires. Il permet en outre l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants et donc des économies d'énergie.

1.5 Incidence sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU

Méthode d'évaluation des impacts

D'une manière générale les principaux types d'impacts à prendre en compte et à limiter au maximum dans le cadre du projet sont les suivants :

- l'accélération des écoulements et les phénomènes de crue liés à l'imperméabilisation des sols,
- l'érosion des sols en aval des zones urbanisées générée par l'agrandissement des zones imperméabilisées et l'arrachage des haies (augmentation des débits),
- la pollution des eaux pluviales par les hydrocarbures, les métaux lourds...
- l'appauvrissement écologique à mettre en relation avec l'arrachage des haies, anthropisation du milieu (infrastructure, réseaux...), réduction de zones naturelles et les interventions relatives au réseau hydrographique (végétation rivulaire, zones humides),
- la modification du paysage dans le cadre notamment d'aménagement en zone sensible proche ou en co-visibilité de monuments.

2. Incidences sur les paysages, le patrimoine bâti, archéologique

2.1 La prise en compte des vestiges archéologiques

Dans les dispositions générales, le règlement du PLU rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : «Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique» ainsi que l'ensemble des textes relatifs à la protection du patrimoine archéologique et aux découvertes fortuites inscrites au livre I du Code du Patrimoine.

Il est prévu, depuis le 1er février 2002, la saisine systématique des Services de la DRAC pour la création de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L.621-9 du code du patrimoine.

2.2 Une meilleure préservation du patrimoine bâti

Le PLU affiche une volonté claire de préserver son patrimoine bâti. Il a ainsi été mis en place un ensemble de mesures :

- Identification des secteurs anciens pour prendre en compte leurs spécificités urbaines avec notamment l'instauration du permis de démolir dans les secteurs UC et UD.
- Des secteurs indicés "z" correspondant aux secteurs de grande qualité patrimoniale, · La commune est en partie, en ZPPAUP. Plusieurs bâtiments sont classés et inscrits en tant que monuments historiques. Cela garantit un encadrement des projets situés dans les secteurs ou périmètres concernés (voir plan des servitudes).

2.3 La prise en compte des paysages

L'intérêt paysager de la ville de Fougères est évident compte tenu de la présence de monuments exceptionnels, en relation directe avec des éléments paysagers qui leur sert d'écrin. Le PLU se devait donc de prendre en compte cet enjeu majeur afin d'assurer la préservation d'un environnement autour de ces monuments. Un ensemble de mesures a ainsi été pris explicité dans le présent rapport.

L'incidence de l'urbanisation prévue par le PLU concernera surtout le secteur de la Vigne site à proximité du Château.

Dans les zones urbaines, l'impact de nouvelles constructions se juge essentiellement par rapport à l'insertion des volumes dans le tissu bâti. Outre la ZPPAUP qui garantit l'intervention de l'architecte des bâtiments de France, le PLU a veillé à rester dans une morphologie traditionnelle dans tous les quartiers historiques.

5^{EME} PARTIE :
MESURES COMPENSATOIRES PRISES POUR
REDUIRE LES INCIDENCES DU PLU

Les mesures compensatoires proposées sont affichées dans des tableaux récapitulatifs suivant les différents secteurs d'urbanisation future.

La Vigne

Nature de l'impact	Mesures compensatoires
Impact paysager de l'urbanisation	Prévoir une épaisseur suffisante de l'ourlet paysager afin de masquer au mieux les constructions Concevoir un quartier avec des morphologies proches des morphologies traditionnelles (rassemblement du bâti, disposition des toits)
Impact écologique	Prévoir un aménagement paysager sur la base d'essences traditionnelles du bocage et maintenir le caractère naturel de cet aménagement par une gestion différenciée pour la faune et le cadre de vie
Impact sur la circulation des véhicules et des individus	Développer un réseau piéton interne à l'opération
Impact sur la qualité de vie des habitants	Edifier les constructions en rapport avec la bioclimatie (ensoleillement, prise au vent) Créer un espace public partagé dans le quartier

Paron

Nature de l'impact	Mesures compensatoires
Impact paysager de l'urbanisation	Maintenir la structure bocagère existante du site Travailler finement l'impact des constructions qui surplomberont la vallée du Grosly
Impact écologique	Accentuer l'efficacité des corridors écologiques en préservant les haies bocagères et en créant le long de ces haies des linéaires d'espaces verts suffisamment larges pour préserver le système racinaire Aménager le fond du vallon suivant le principe de gestion différenciée
Impact sur la circulation des véhicules et des individus	Imaginer si possible plusieurs accès à la zone notamment depuis la déviation afin de répartir la circulation sur l'ensemble du quartier. Eviter les voiries en impasse (en créant une continuité de l'espace public)
Impact sur la qualité de vie des habitants	Créer des rues apaisées pour un usage partagé Créer des espaces publics répartis sur toute la zone Réfléchir à la disposition des voiries afin de bénéficier au mieux de l'ensoleillement du site
Impact sur l'agriculture	Phasage approprié de l'opération afin de permettre et d'optimiser le plus longtemps possible l'exploitation agricole.

La Placardière

Nature de l'impact	Mesures compensatoires
Impact paysager de l'urbanisation	Organiser le front bâti côté sud de la zone afin de créer un paysage urbain en interférence avec la vallée (perméabilité des vues sur la vallée, maintien d'un ourlet paysager...) Maintenir le chemin creux au sud de la zone Soigner l'image du front bâti vue depuis la rocade
Impact écologique	Préserver l'axe est- ouest de toute urbanisation Maintenir l'ourlet paysager en limite de zone (chemin de la Grille) en préservant le système de talus
Impact sur la circulation des véhicules et des individus	Compenser la faiblesse de l'accès automobile par la multiplication des chemins piétons et la multiplication des accès à la voie verte
Impact sur la qualité de vie des habitants	Utiliser l'ourlet paysager pour aménager des espaces publics de qualité pour les habitants (aire de jeux, etc) Réfléchir à la disposition des voiries afin de bénéficier au mieux de l'ensoleillement du site
Impact sur l'agriculture	Phasage approprié de l'opération afin de permettre et d'optimiser le plus longtemps possible l'exploitation agricole.

La Bayette Enfumée

Nature de l'impact	Mesures compensatoires
Impact paysager de l'urbanisation	Organiser le front bâti le long de la promenade de Gué Maheu Préserver l'arbre devant la résidence
Impact écologique	Maintenir un corridor écologique via les espaces verts, dans le prolongement de l'axe vert de la résidence de l'enclos et en direction de la Vallée du Couesnon. L'organisation de la zone doit intégrer cette pénétrante naturelle vers la ville, comme c'est préconisé par l'orientation d'aménagement.
Impact sur la circulation des véhicules et des individus	La desserte du quartier en deux point d'accès doit permettre une diffusion de la circulation des riverains et un accès facilité des véhicules utilitaires (déchets secours) La rue de Gué Maheu devra être aménagée
Impact sur la qualité de vie des habitants	La mise en relation des cheminements piétons de l'opération avec le réseau communal (vers la résidence de l'enclos, vers l'allée de Button) permettra une perméabilité du quartier et son insertion urbaine dans la ville Le réaménagement des jardins familiaux au sud du secteur offrira un agrément aux futurs habitants
Impact sur l'agriculture	Sans objet

