DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE BEAUCE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Novembre 2022

Diagnostic socio-économique du territoire
Premiers enjeux pour le territoire

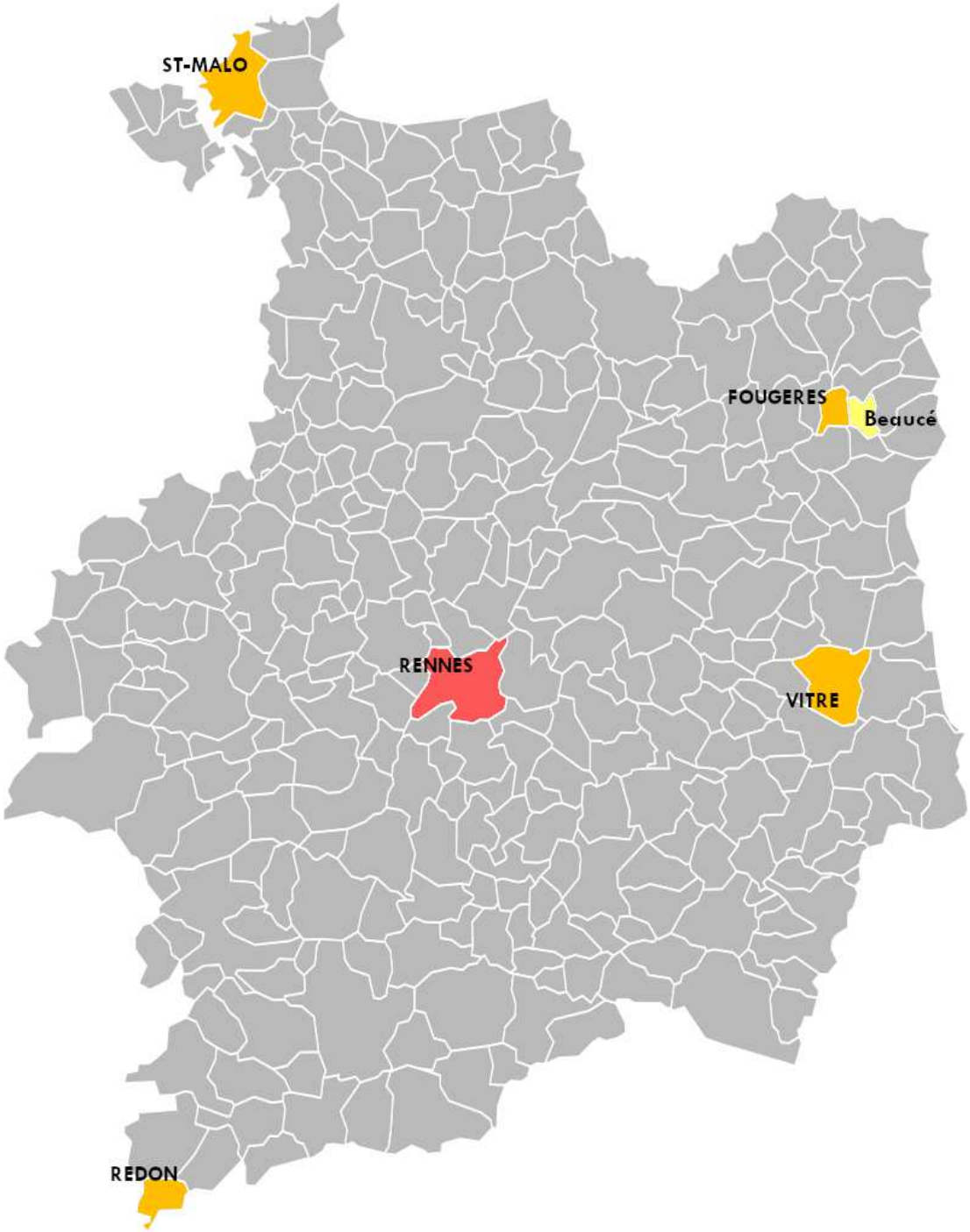
SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

La commune de Beaucé est située au nord-ouest du département d'Ille et Vilaine, à quelques kilomètres du département de la Mayenne. Elle est une commune limitrophe de Fougères.
Elle est membre de Fougères Agglomération (non compétente en matière de PLU).

Le territoire est traversé par la RN 12 (axe Paris-Brest).

Superficie du territoire communal : 817 ha

Localisation de la commune dans le département



Les orientations du PLU devront être compatibles avec :

- celles du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Fougères** (révision en pause)
- avec celle du **Programme Local de l'Habitat (PLH) de Fougères Agglomération 2021-2027.**

NB : le PLU est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre» avec les orientations du SCOT ou du PLH.

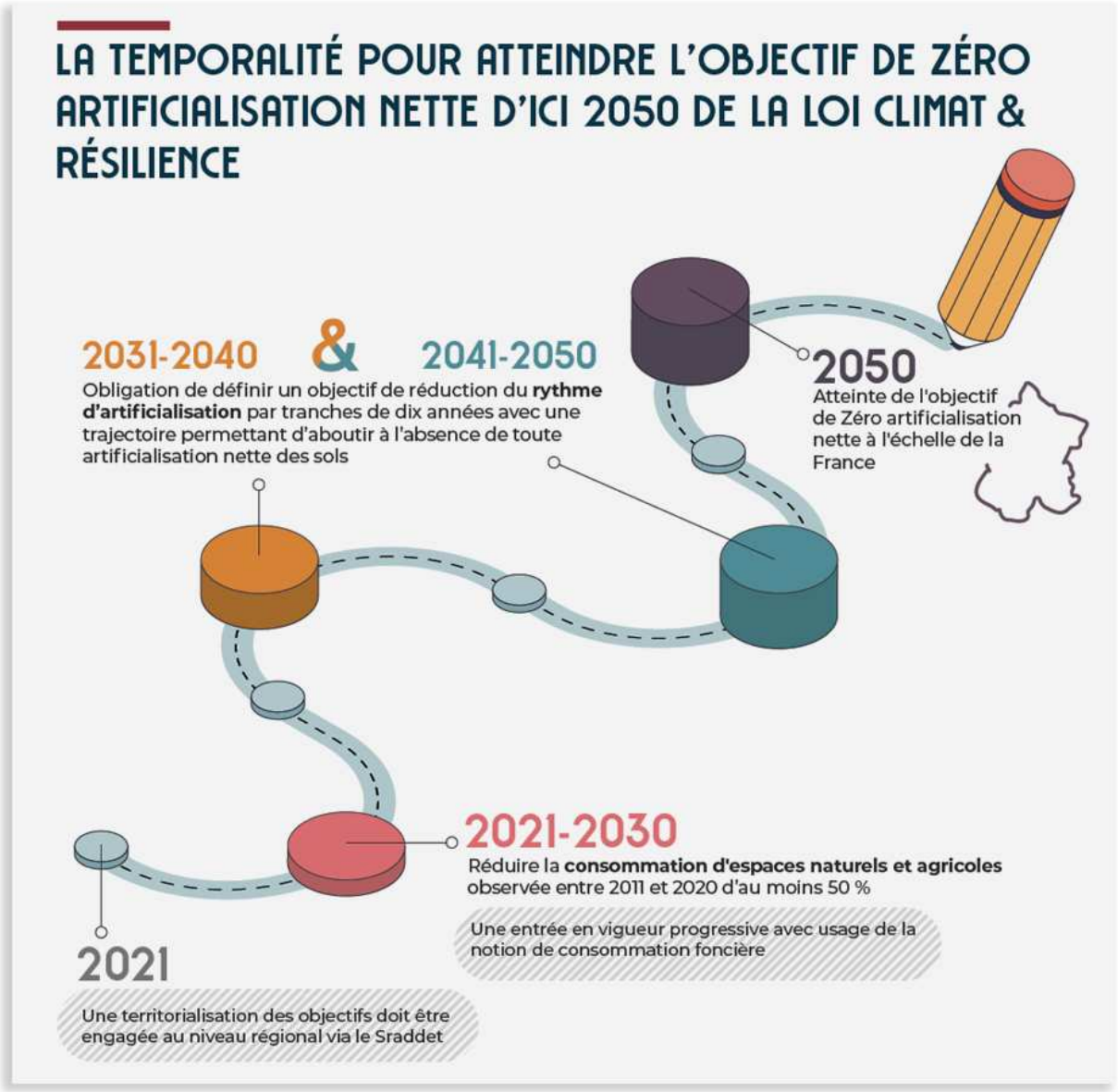
Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Fougères Agglomération** approuvé le 19 avril 2022

NB : prise en compte = obligation de ne pas ignorer la norme avec la possibilité d'y déroger pour un motif justifié.

BILAN DE L'APPLICATION DU DOCUMENT D'URBANISME EN COURS

Consommation foncière

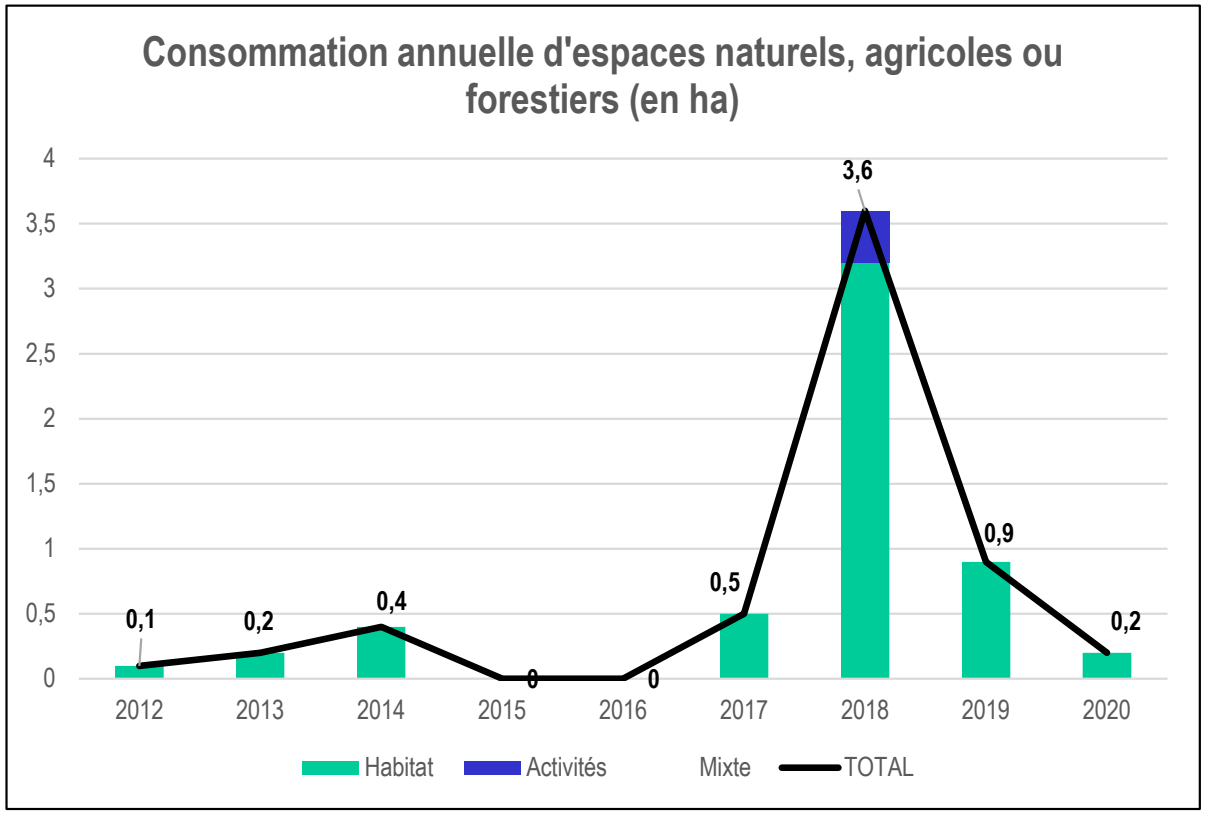
La loi Climat et Résilience d'aout 2021 fixe un objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050 avec des objectifs de réduction intermédiaires.



Le SRADDET Bretagne s'inscrit dans une temporalité différente avec un objectif ZAN à l'horizon 2040.

Analyse de la consommation foncière communale

1- Les données 2012-2020 de l'observatoire de l'artificialisation (https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/)



Entre 2012 et 2020, les données font état d'une mutation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à hauteur d'environ 6 ha dont plus de 90% pour l'habitat.

Le rythme d'artificialisation serait donc d'environ 6500 à 7000m² par an durant les 10 dernières années.

Un outil intéressant pour établir des comparaisons entre territoires mais :

- une méthode sur la base des fichiers fonciers qui ne présente pas toujours finement la consommation effective,
- une période de référence en décalage avec les attentes du code de l'urbanisme (10 ans avant l'arrêt du projet de PLU)

Analyse de la consommation foncière communale

2- L'artificialisation des sols

L'artificialisation est définie comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* ».

Un décret d'avril 2022 est venu définir la nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

Analyse de la consommation foncière communale

Les chiffres ci-après ne prennent pas en compte la nomenclature du décret!

Suivant l'observatoire du foncier de Bretagne, en 2018 :

- Le taux d'artificialisation de la région Bretagne représente 11,5% de la surface globale (soit 957m²/hab.)
- Le taux d'artificialisation sur le Pays de Fougères est de 9% (soit 1106m²/hab.)
- Le taux d'artificialisation pour Fougères Agglomération est de 9,6% (soit 948m²/hab.)
- Les surfaces artificialisées sur Beaucé représentent 134 ha soit 15,9% de la superficie communale (1028 m²/hab.)

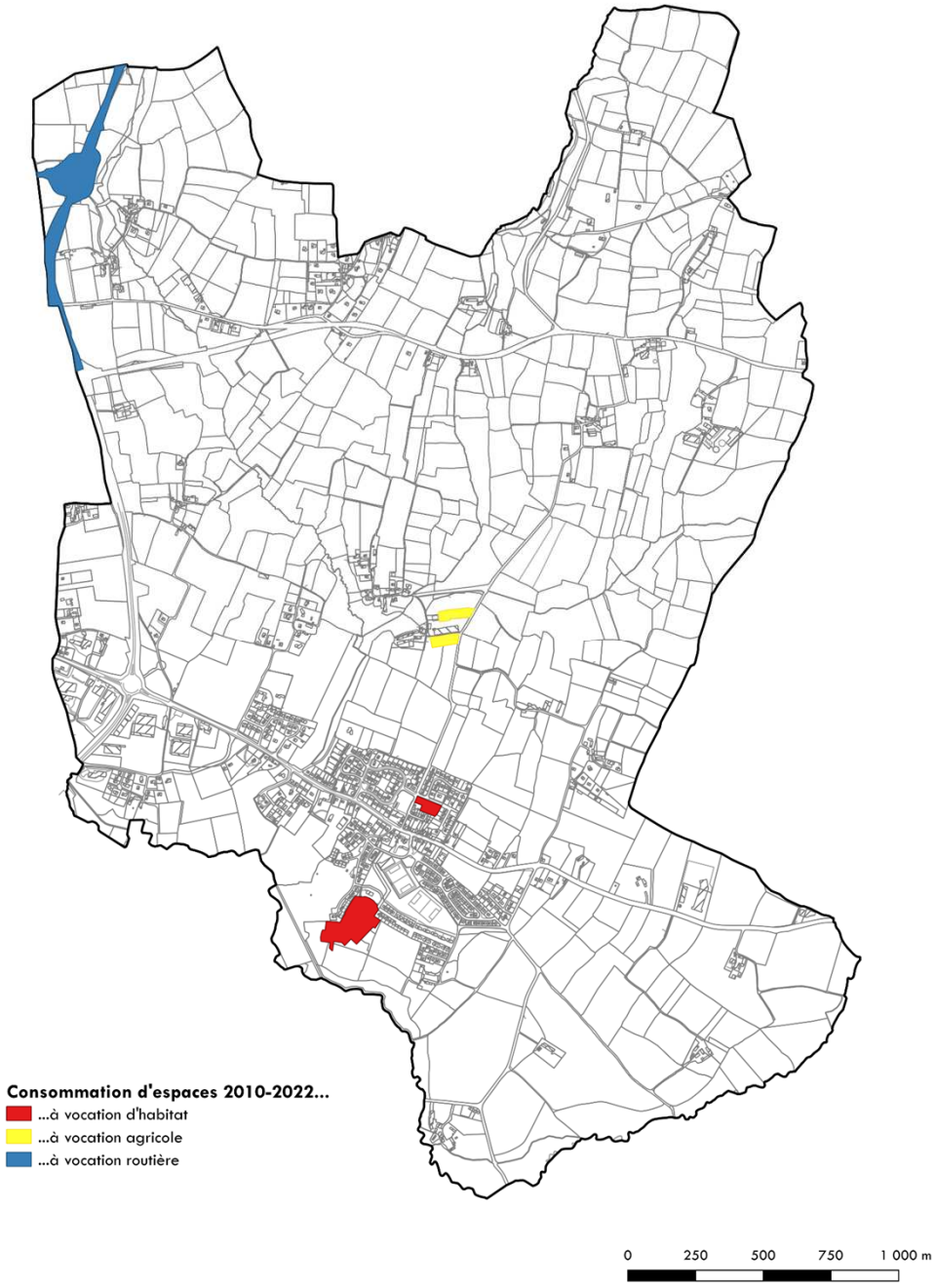
Analyse de la consommation foncière

3- Analyse de la consommation foncière 2010-2022 (analyse basée sur la comparaison entre la photo aérienne de 2010 et 2022)

Sur Beaucé, la consommation d'espaces a représenté 9,3 ha entre 2011 et 2022 :

- **2,66 ha** pour l'habitat,
- **0,87 ha** pour l'activité agricole,
- **5,73 ha** pour les projets routiers

Les surfaces de développement de l'habitat sont exclusivement concentrées au niveau du bourg.

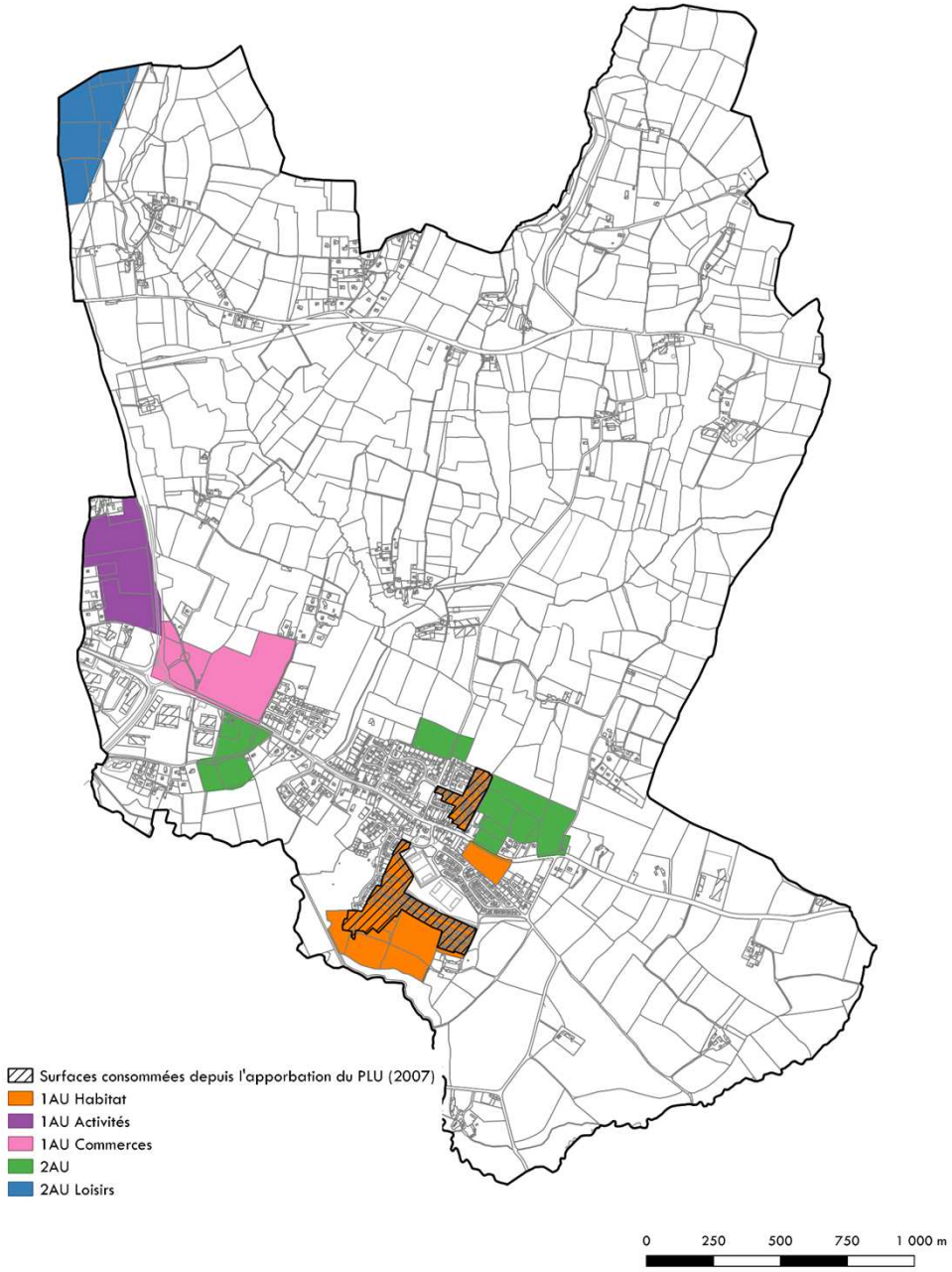


Bilan de l'application du document d'urbanisme

Le territoire de la commune est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 novembre 2007.

Au sein du Plan Local d'Urbanisme, les surfaces à urbaniser (1AU et 2AU) représentent 59,6 ha dont :

	Surface globale (en ha)	Surface consommée (en ha)
1AU Habitat	16,28	8,06
1AU activités	9,72	0
1AU commercial	10,89	0
2AU (non défini)	14,04	0
2AU loisirs	8,67	0



Les orientations du SCoT du Pays de Fougères (2010) et du PLH en termes de limitation de la consommation d'espaces

Pour l'habitat

- rechercher des formes urbaines innovantes permettant de lutter contre les processus d'étalement urbain et de consommation d'espace
- l'accueil de l'habitat devra se faire de manière privilégiée par valorisation des potentiels existants dans les espaces déjà urbanisés. Les parcelles concernées pourront faire l'objet de prescriptions particulières dans les PLU pour y favoriser l'implantation de constructions nouvelles.
- Respecter les objectifs de production en renouvellement urbain (pour le secteur de Fougères, 55% de renouvellement urbain dont 22% en résorption de la vacance).
- Prendre en compte la densité résidentielle définie par le PLH pour le pôle urbain de Fougères : 24 logements/ha).

Pas d'objectif chiffré en matière de limitation de la consommation d'espaces dans le SCOT.
Le PLH, pour la période 2021-2027, prévoit un **potentiel foncier en extension de l'ordre de 1,3 ha.**

Pour les activités

- Pas de développement de zones d'activités en-dehors de celles identifiées par le SCOT

Ce qu'il faut retenir

- **Un potentiel constructible dans le PLU largement surdimensionné par rapport aux besoins de la commune** (8 ha consommés sur 59,5 ha inscrits au PLU)
- **Une consommation d'espaces de l'ordre de 6500 à 7000m² par an entre 2012 et 2020**
- **Un objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 et même 2040 dans le cadre du SRADDET Bretagne**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **Une évaluation des besoins du territoire (habitat, activités, équipements) pour les 10 années à venir (horizon 2035)**
- **Une adaptation du potentiel constructible au plus près des besoins réels de la collectivité en intégrant les orientations et objectifs du SCOT et du PLH en matière de réduction de la consommation d'espaces**
- **L'inscription du PLU dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces (d'ici 2031) et de l'artificialisation (à partir de 2031) prévue par la loi Climat et Résilience et par le SRADDET de Bretagne.**

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Evolutions démographiques

Préambule

En 2017, l'hôtel de Beauséjour a fait l'objet d'une transformation temporaire en logements d'accueil pour migrants. Ces logements n'existent plus aujourd'hui.

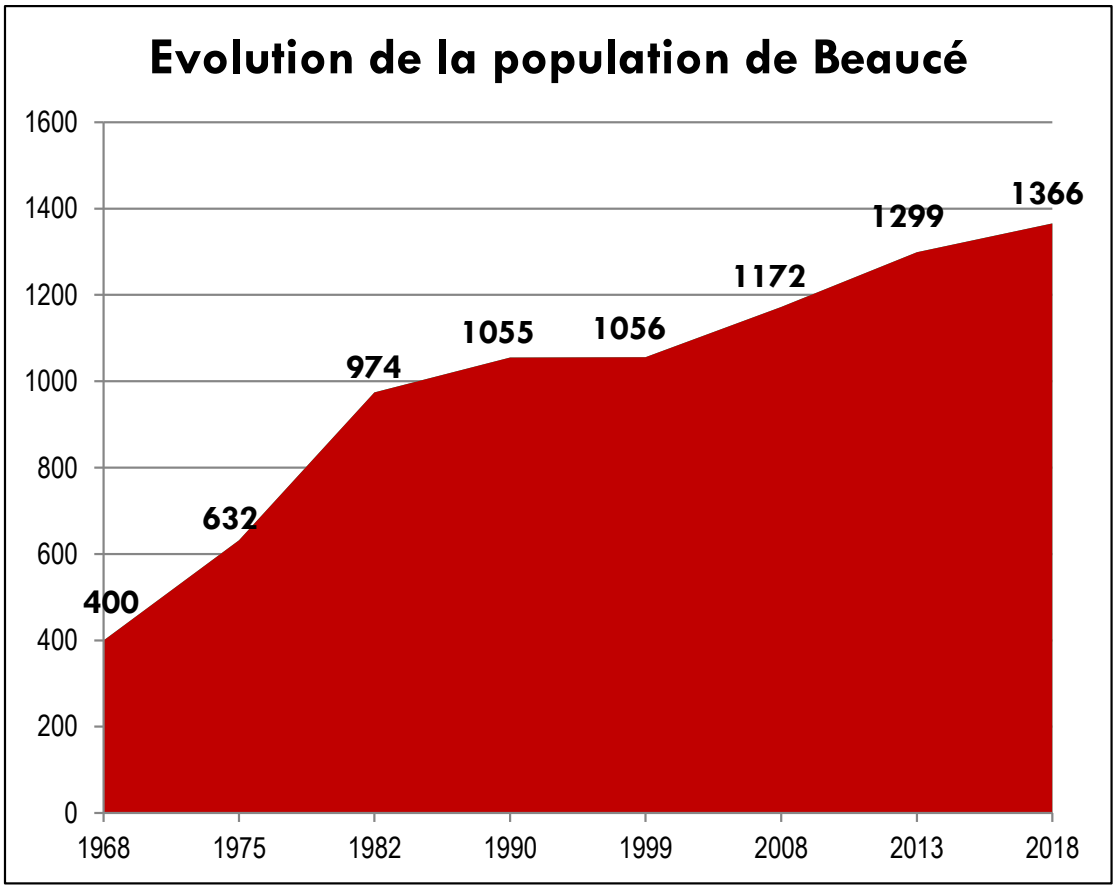
Ils ont toutefois joué un rôle sur la démographie communale et l'évolution du parc de logements de la commune entre 2013 et 2018.

Sans qu'il soit possible de déterminer avec précision l'importance de cette influence, cela a pu jouer notamment sur :

- l'importance de la croissance démographique communale et notamment sur le solde migratoire,
- la typologie du parc de logements,
- l'âge de la population,
- la taille moyenne des ménages.

Evolutions démographiques

Entre 2008 et 2018, le département d'Ille et Vilaine a gagné près de 102000 nouveaux habitants (+10,5%) et Fougères Agglo environ 2400 habitants (+4,4%).
Dans le même temps, la commune a gagné 194 habitants soit une progression de **16,5% en 10 ans.**



En 1ère couronne de Fougères, la commune a rapidement été concernée par le phénomène de périurbanisation avec des décennies marquées par de fortes progressions démographiques (les années 70 et les années 2000-2010).

Durant les années 80, la population stagne principalement en raison du départ des enfants des ménages installés en nombre sur le territoire dans les années 70.
Un phénomène qui risque de se reproduire?

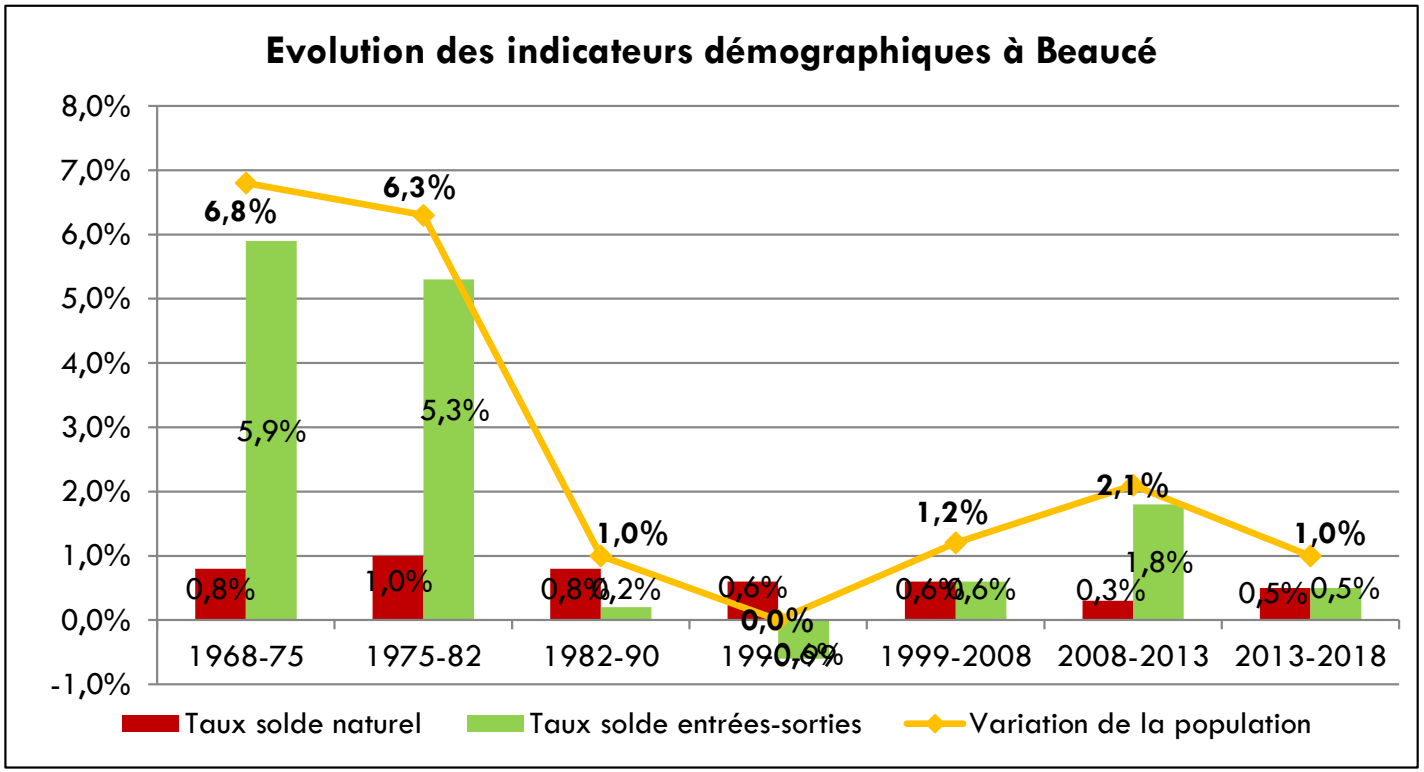
Evolutions démographiques

Le solde migratoire établit la différence entre les installations sur le territoire intercommunal et les départs. Le solde naturel établit la différence entre les naissances et les décès.

Les effets de la périurbanisation des années 70 sont clairement identifiables avec de forts apports de population extérieure. Un phénomène identique (mais dans une moindre mesure) est observé à la fin des années 2000.

Le solde migratoire a été un facteur déterminant dans l'évolution de la population communale au fil des ans avec des fluctuations importantes. Il tend à se contracter sur la dernière période.

A l'inverse, le solde naturel est resté relativement stable.



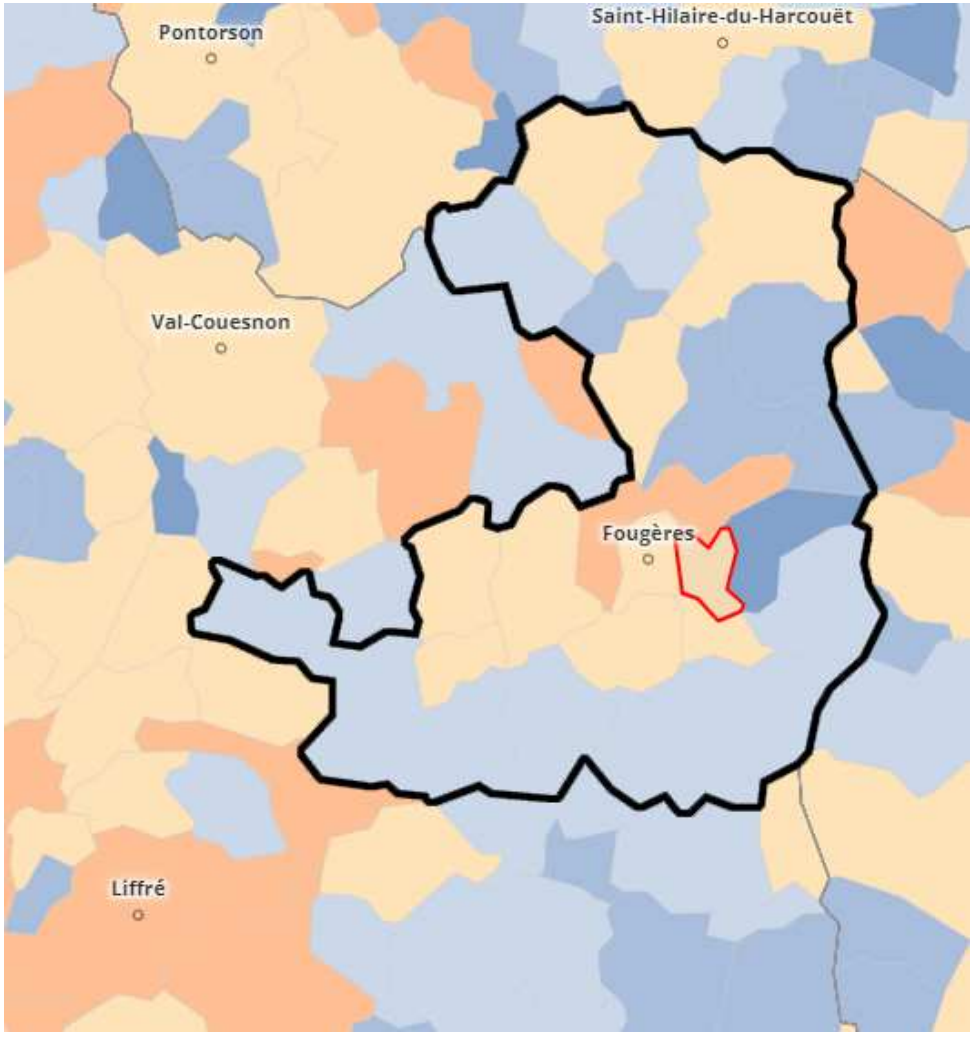
Evolutions démographiques

Contextualisation du solde migratoire à l'échelle de Fougères Agglomération

On observe des dynamiques migratoires contrastées avec un recentrage autour des villes-centres (Fougères et Rennes)

Les communes plus rurales notamment de l'est du département sont marquées par des reculs migratoires plus ou moins importants.

Evolution du solde migratoire 2013-2018

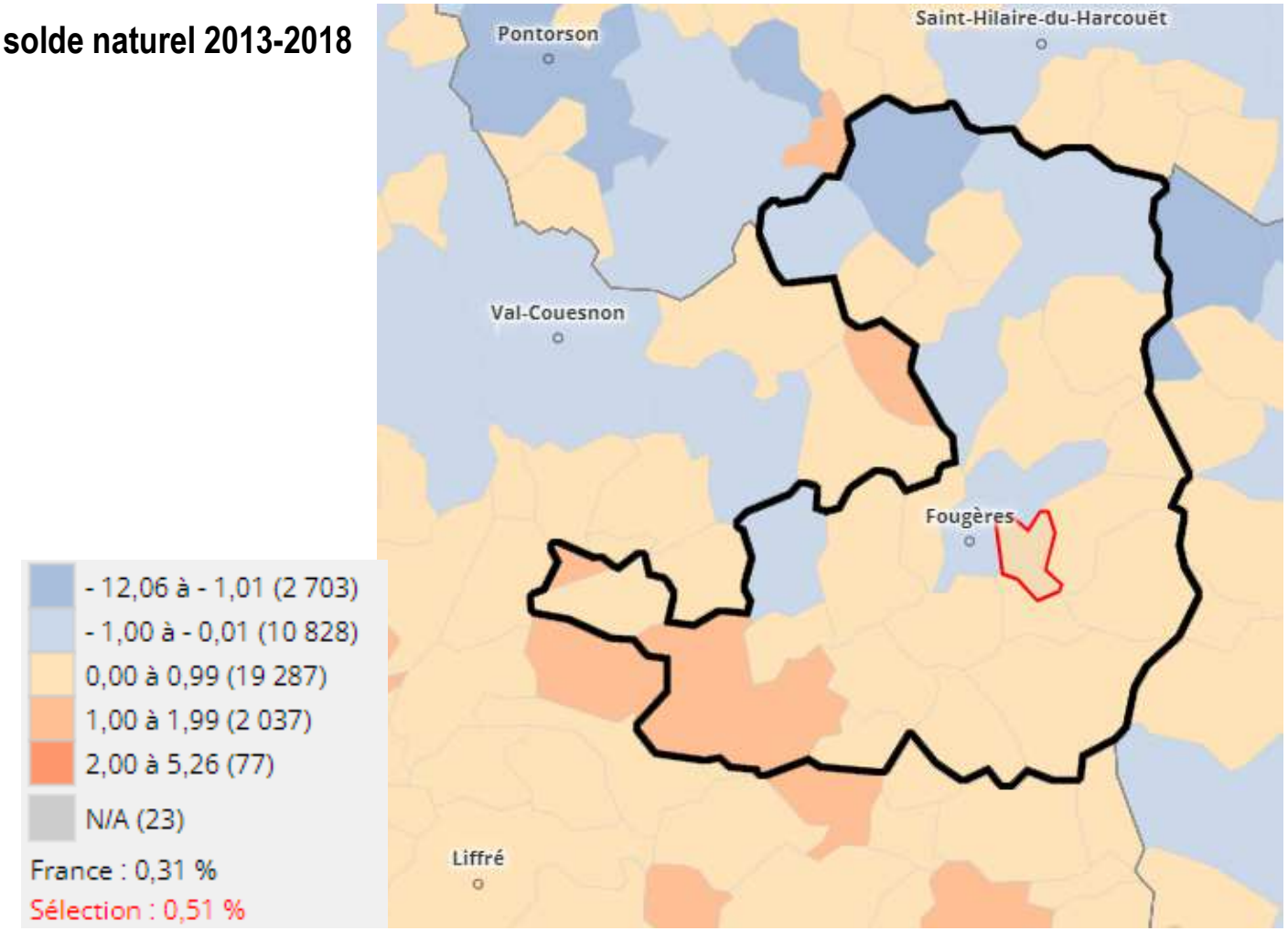


Evolutions démographiques

Contextualisation du solde naturel à l'échelle de Fougères Agglomération

Le solde naturel reste toujours important sur les territoires périurbains et ruraux et soutient la croissance démographique globale sauf sur quelques communes dont Fougères et des territoires ruraux périphériques ou des communes accueillant des structures pour personnes âgées.

Evolution du solde naturel 2013-2018



Caractéristiques démographiques

Un vieillissement tendanciel de la population

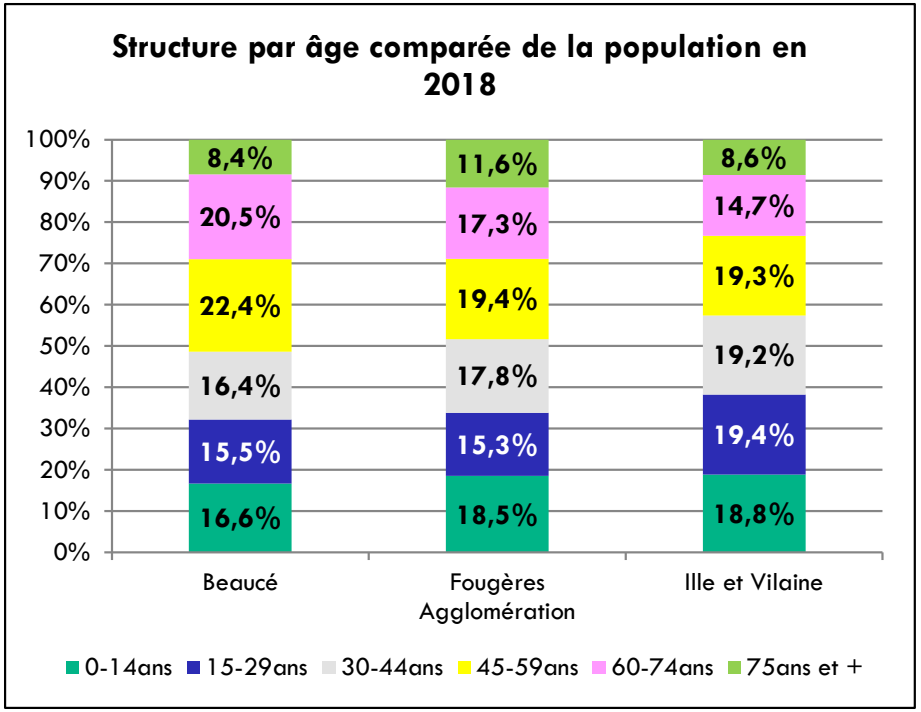
Sur la commune, la population de moins de 30 ans représente 32% de la population communale, largement inférieure à la proportion intercommunale (33,8%) et départementale (38,2%). Cette population connait en outre un recul depuis 10 ans (33,1% en 2008; -1 point).

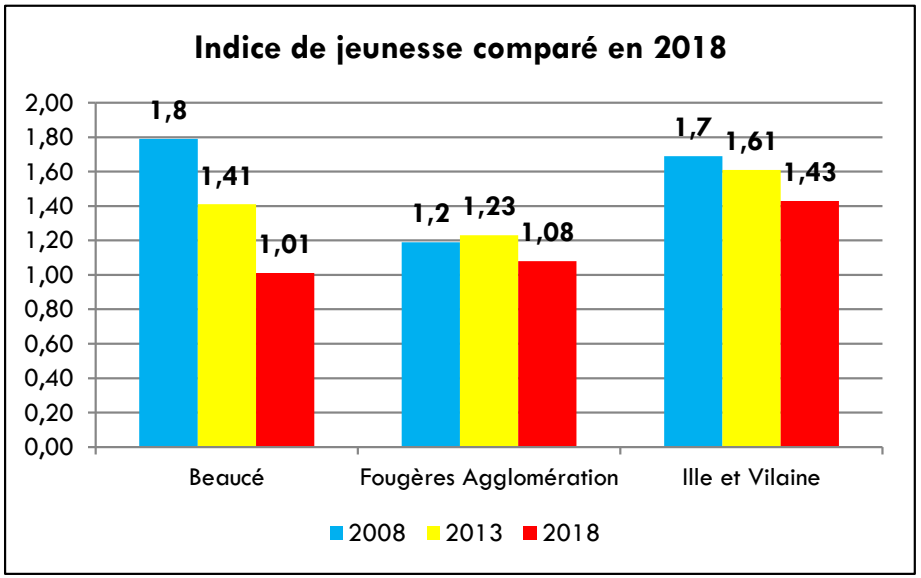
En parallèle, la population de plus de 60 ans voit sa proportion s'accroître sensiblement (+3,6 points en 10 ans).

Ce vieillissement se traduit également dans l'indice de jeunesse* communal, qui est désormais inférieur à ceux de Fougères Agglo et du département et qui connait une diminution significative et rapide par rapport à 2008.

Ce vieillissement est principalement lié à l'augmentation de la population de plus de 65 ans correspondant aux habitants installés sur le territoire durant les années 90 et 2000.

**Indice de jeunesse : rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 65 ans*



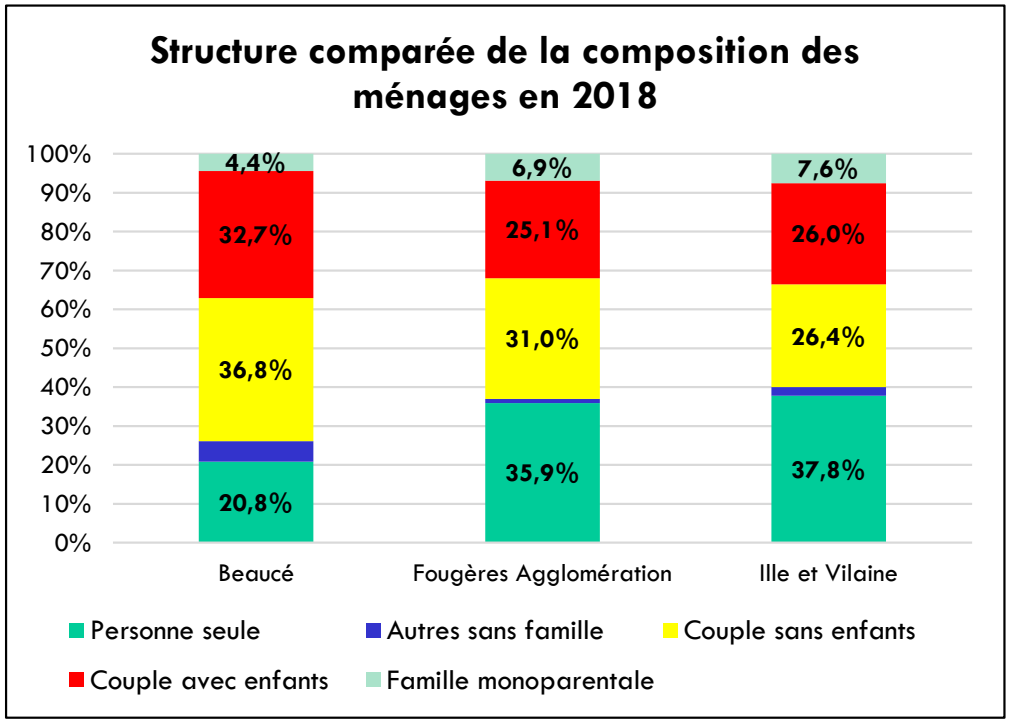


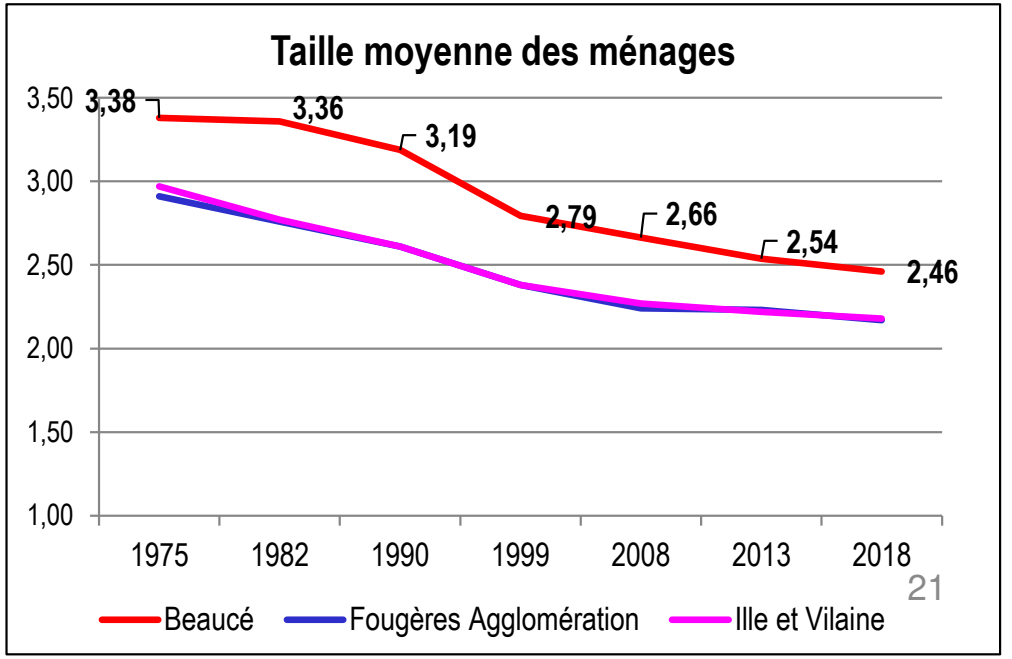
Caractéristiques démographiques

Un desserrement progressif des ménages

Les familles avec enfants représentent environ 1/3 des ménages de la commune, une proportion cohérente avec le caractère périurbain de la commune et supérieure à celle de Fougères Agglo et du département. Ceci explique que la taille moyenne des ménages reste supérieure à celle des 2 autres entités de référence.

En lien avec le vieillissement de la population et la décohabitation des ménages, on observe cependant une diminution régulière de la taille des ménages notamment liée à une importante progression des ménages d'une personne (+8 points par rapport à 2008).





Evolution et caractéristiques démographiques

Ce qu'il faut retenir

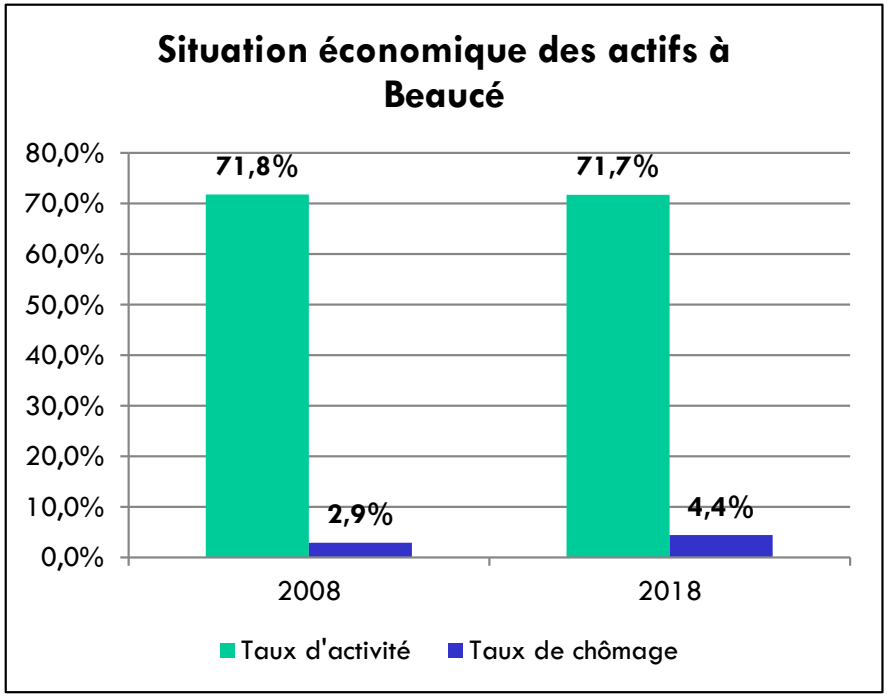
- **1366 habitants en 2018, une population en croissance permanente depuis les années 60** sous l'effet de la périurbanisation de Fougères
- **Une périurbanisation qui se maintient avec un solde migratoire toujours positif mais qui tend à se contracter** en raison des départs des enfants des ménages installées sur la commune durant les années 90 et 2000.
- **Un solde naturel qui reste positif**
- **Une tendance de plus en plus marqué au vieillissement de la population,** ayant des incidences sur la structure des ménages marquée par une réduction progressive de la taille moyenne des ménages.

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'impact du vieillissement de la population sur les besoins en habitat, en équipements et en services de santé**
- **La capacité de la commune à maintenir une attractivité auprès d'une population jeune en proposant une offre de logements adaptée et un niveau d'équipements scolaires et périscolaire optimal.**

Caractéristiques socio-démographiques

Un taux d'activité* stable



En 2018, la commune recense 601 actifs dont 564 ayant un emploi.

Le taux d'activité reste stable sur les 10 dernières années bien qu'en-dessous des chiffres de Fougères Agglomération et du département :

- en raison d'un taux d'activité moindre des 15-24 ans (33,4% contre 47,1% et 38,3%).
- en raison d'un taux d'activité moindre des hommes (71,1% contre 78,2% et 76,6%).

Le chômage, bien qu'en progression, reste globalement faible et bien en-dessous des chiffres intercommunaux et départementaux.

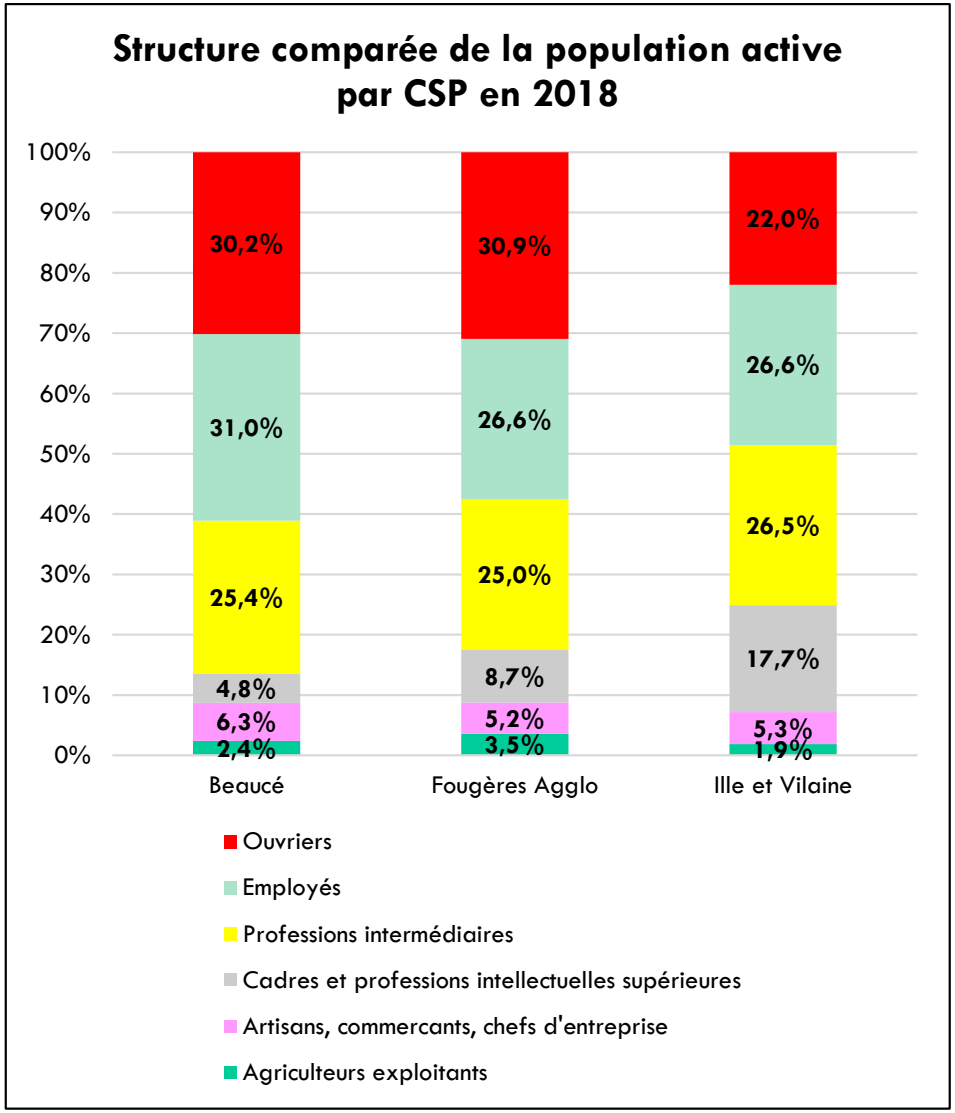
Fougères Agglomération
Taux d'activité 2018 : 75,9%
Taux de chômage 2018 : 7,9%

Ille et Vilaine
Taux d'activité 2018 : 74,7%
Taux de chômage 2018 : 7,8%

**Taux d'activité : rapport entre la population active et la population en âge de travailler (15-64ans)*

Caractéristiques socio-démographiques

Structure de la population active



La population active communale présente un profil proche de celui de Fougères Agglo avec une population majoritairement ouvrière et employée, des actifs avec des revenus modérés et des besoins en logements correspondant à ces revenus.
Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont moins bien représentée, s'agissant d'une population plus souvent urbaine et de ce fait, moins représentée dans les communes périurbaines et rurales.

Le profil socio-économique de la population, associé à l'évolution du taux de chômage a un impact direct sur le niveau des revenus.
Sur le territoire communal, le revenu médian disponible en 2018 est de 21960€ par ménage supérieur à celui de Fougères Agglo (20710€) mais inférieur à celui du département (22460€).

Caractéristiques socio-démographiques

Ce qu'il faut retenir

- **Un nombre d'actifs en recul (480 en 2018 dont 441 ont un emploi)** du fait du vieillissement de la population et d'un taux d'activité faible des seniors
- **Un taux de chômage faible**
- **Un territoire communal qui exerce son attractivité auprès d'une population active d'employés et d'ouvriers avec des revenus modérés et des besoins en logements adaptés à ces revenus.**
  Pour rappel, en 2015, 83% des ménages de la commune étaient éligibles à un prêt aidé (15% PLAI; 37% PLUS)

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'adaptation de l'offre en logements aux besoins d'une population active aux revenus modérés**
- **La capacité de la commune à maintenir de l'emploi sur la commune en parallèle de son offre en logements.**

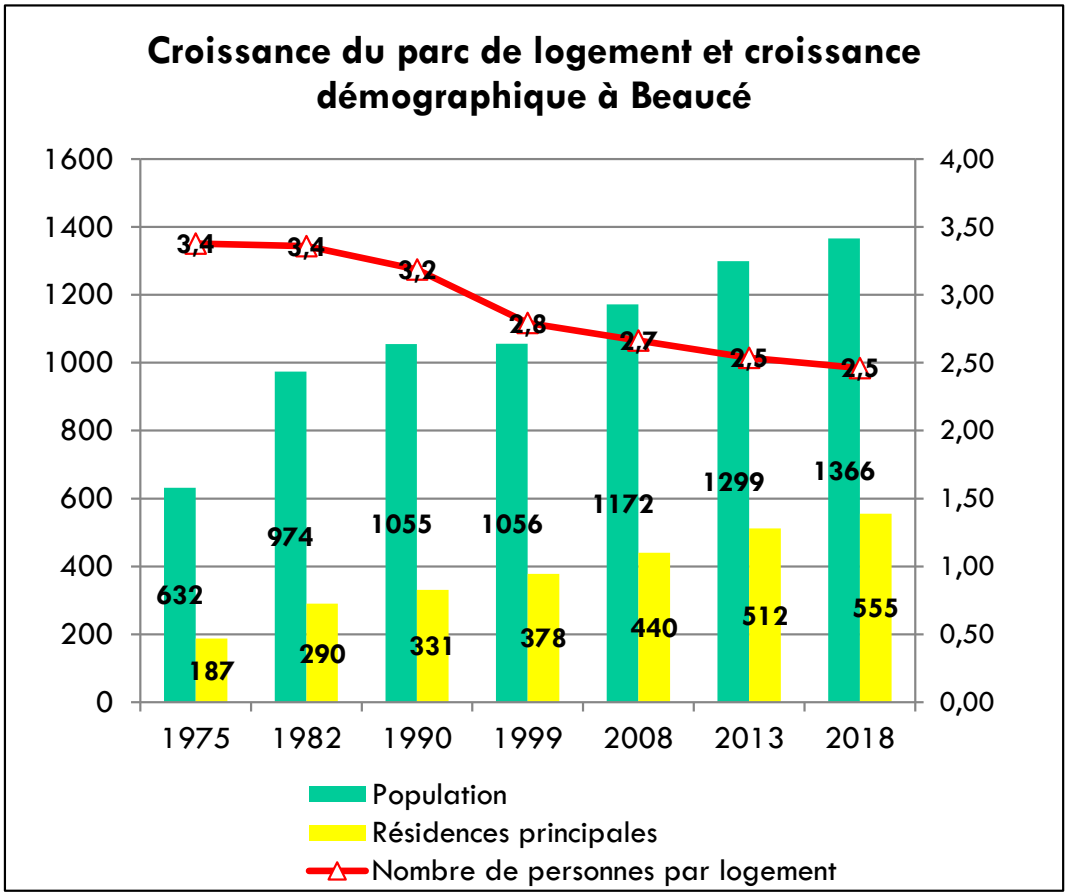
DYNAMIQUE ET CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Corrélation logements/population

Des besoins en nouveaux logements constants

Le graphique ci-dessous tend à montrer que la croissance du parc de logements ne s'accompagne pas nécessairement d'une croissance proportionnelle de la population.
Exemple : entre 1990 et 1999, alors que le parc s'accroit de 47 logements, la population communale reste stable.

La mutation du parc de logements et de la mutation des ménages induisent des besoins en logements constants sur le territoire pour **prendre en compte le « point d'équilibre », qui** correspond au seuil minimal de logements qui doivent être construits durant une période uniquement pour stabiliser la population à son niveau initial.



Corrélation logements/population de logements

Le point d'équilibre pour la période 2013-2018 est évalué à **-15 logements soit -3 logements par an.**

	Total 2013-2018	Par an
Variation RS et LV	-7	-1,4
Renouvellement	-24	-4,8
Desserrement	+16	3,2
Point d'équilibre	**-15**	**3**
Logements « construits »	12	2,4
Logements à « effet démographique »	27	5,4

	2013	2018
Ensemble des logements	549	585
Résidences principales	512	555

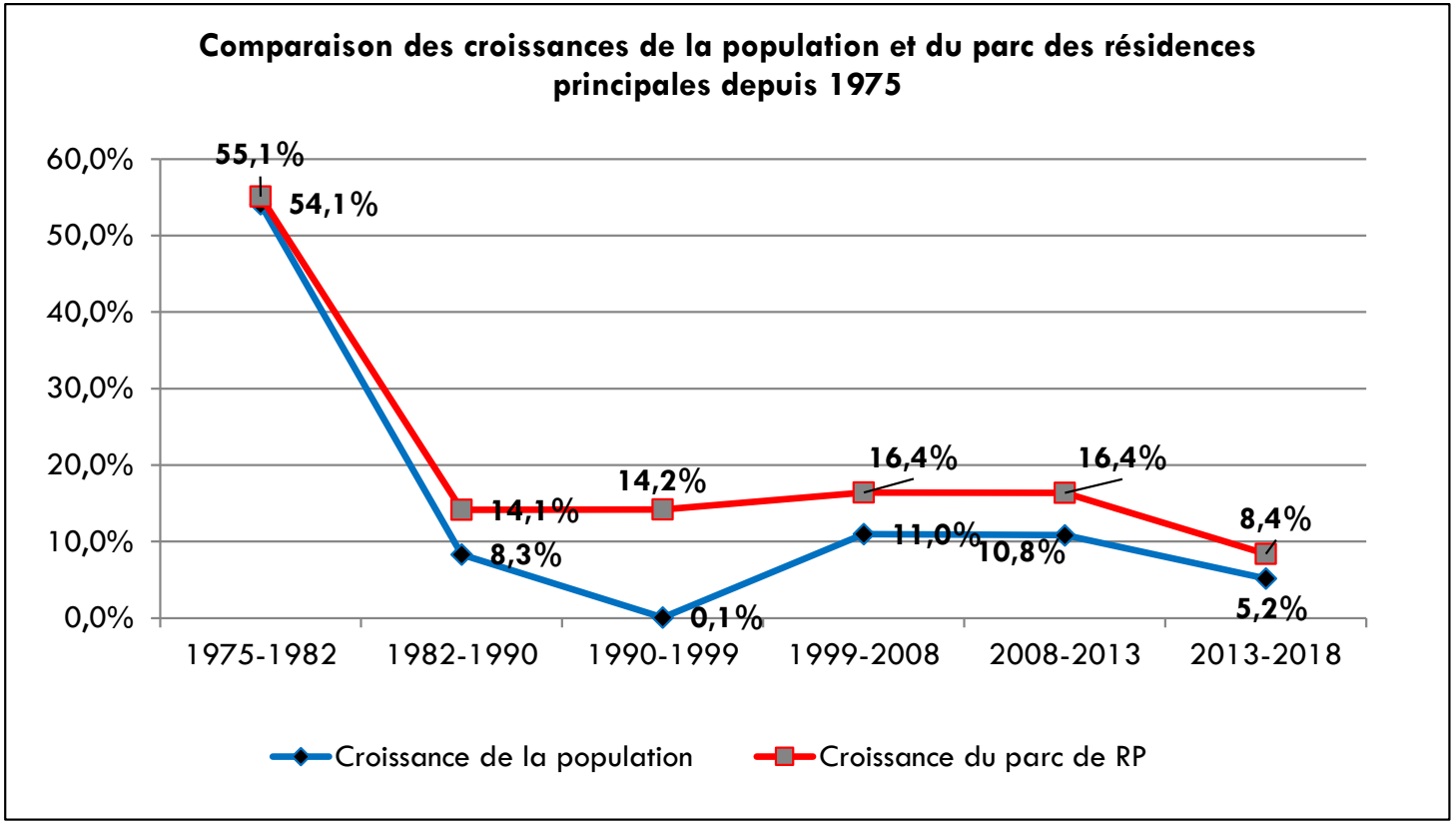
Un point d'équilibre négatif signifie que, même sans construire, la commune serait parvenue à stabiliser sa population communale à son niveau de 2013 (1299 habitants).
Si des logements ont été nécessaires pour compenser le desserrement des ménages, le renouvellement montre **une importante optimisation du parc de logements** (exemple : division d'un logement en plusieurs).

Ainsi, entre 2013 et 2018, pour 66 habitants gagnés :
- 12 l'ont été grâce aux logements neufs créés,
- 15 l'ont été grâce au parc de logements existant.

Evolution du parc de logements

La commune recense 585 logements en 2018 parmi lesquels 555 résidences principales (94,8%).
Ce parc a connu des fluctuations au fil des décennies mais a toujours augmenté plus rapidement que la population communale.
On observe à nouveau clairement les effets de la périurbanisation dans les années 70 avec des gains d'habitants cohérents avec les gains de logements.

Le parc de logements communal a par ailleurs augmenté plus rapidement que sur Fougères Agglomération et sur le département d'Ille et Vilaine.



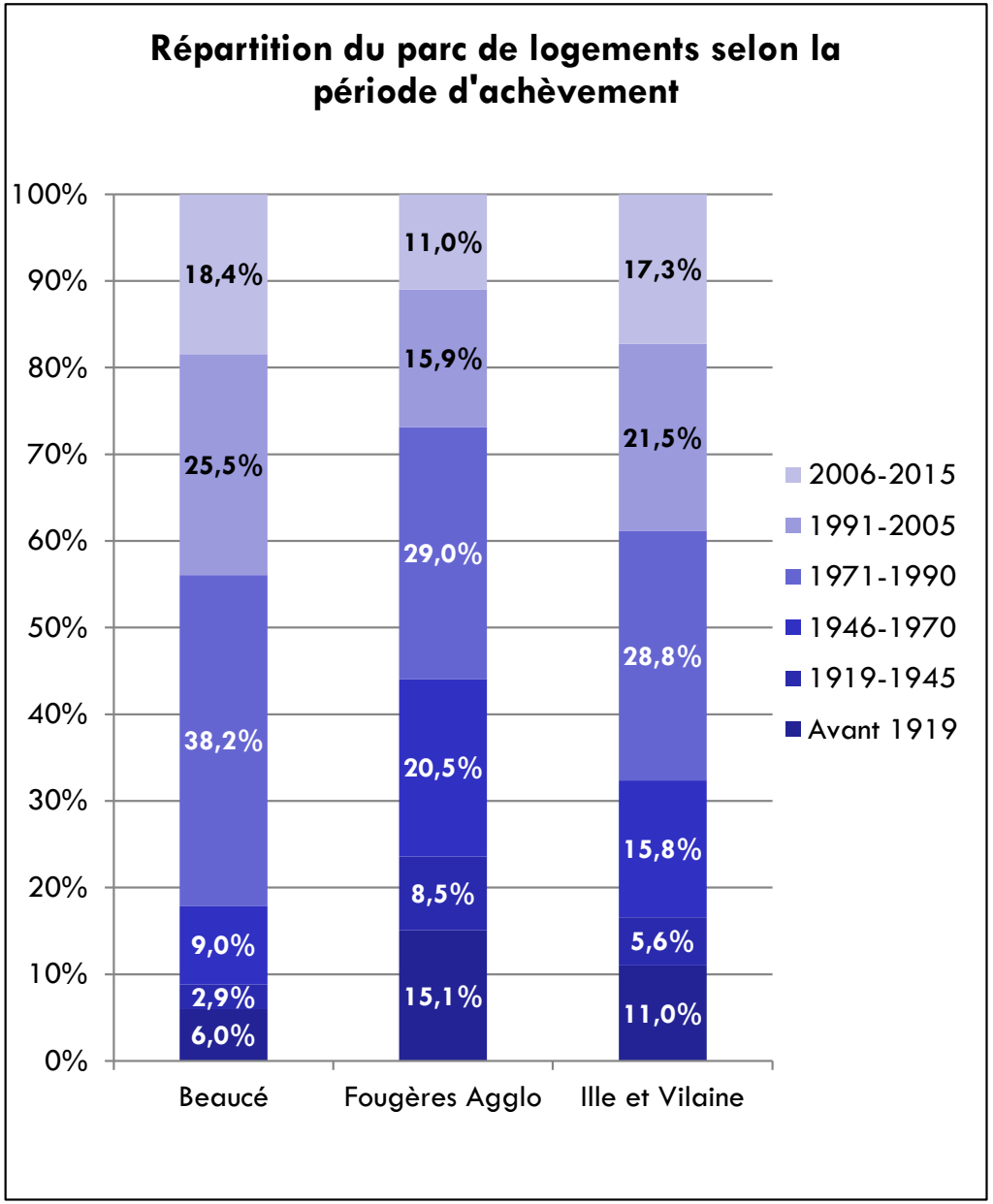
Caractéristiques du parc de logements

Un parc de logements qui traduit le caractère récent du développement de la commune

Plus de 82% des logements sur la commune ont été réalisés depuis 1970, au moment où la périurbanisation a commencé à influer sur l'attractivité du territoire communal.

Ainsi, une large partie des logements a été réalisée après les premières règlementations thermiques (1974) sur laquelle les enjeux en matière de performances énergétiques peuvent être moindre que les logements plus anciens.

Ces enjeux ne doivent pour autant pas être négliger afin de faciliter la modération des charges pour les ménages.



Caractéristiques du parc de logements

Un parc de logements diversifié

Le contexte rural de la commune justifie l'importance de la part des propriétaires dans les modes d'occupation des logements (81,1% des logements en 2018).

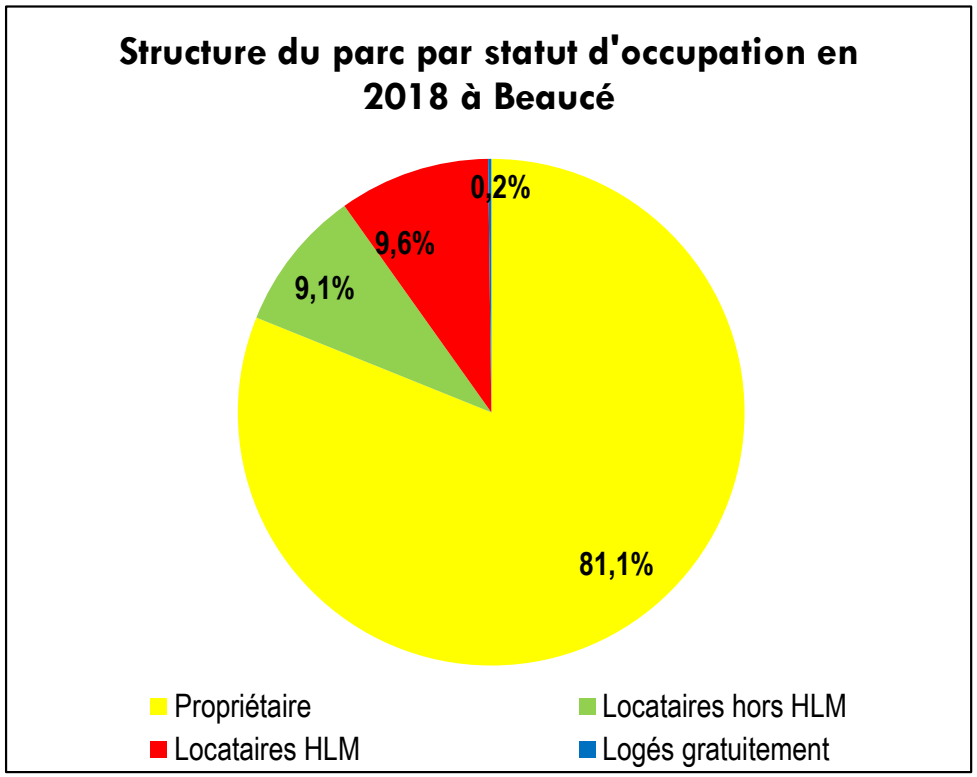
Pour autant, le parc locatif est bien représenté (18,7%) – il a fortement augmenté en 10 ans (+35 logements entre 2008 et 2018).

Le parc locatif social est lui-même bien représenté pour une commune rurale (51 en 2018) bien qu'inférieure à la moyenne intercommunale (14%) et du département (13,2%).

La commune n'est actuellement pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Le PLH de Fougères Agglomération 2021-2026 définit toutefois des objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux :

⇒ **28% de la production de logements dans les 6 années à venir soit 20 logements entre 2021 et 2027**



Caractéristiques du parc de logements

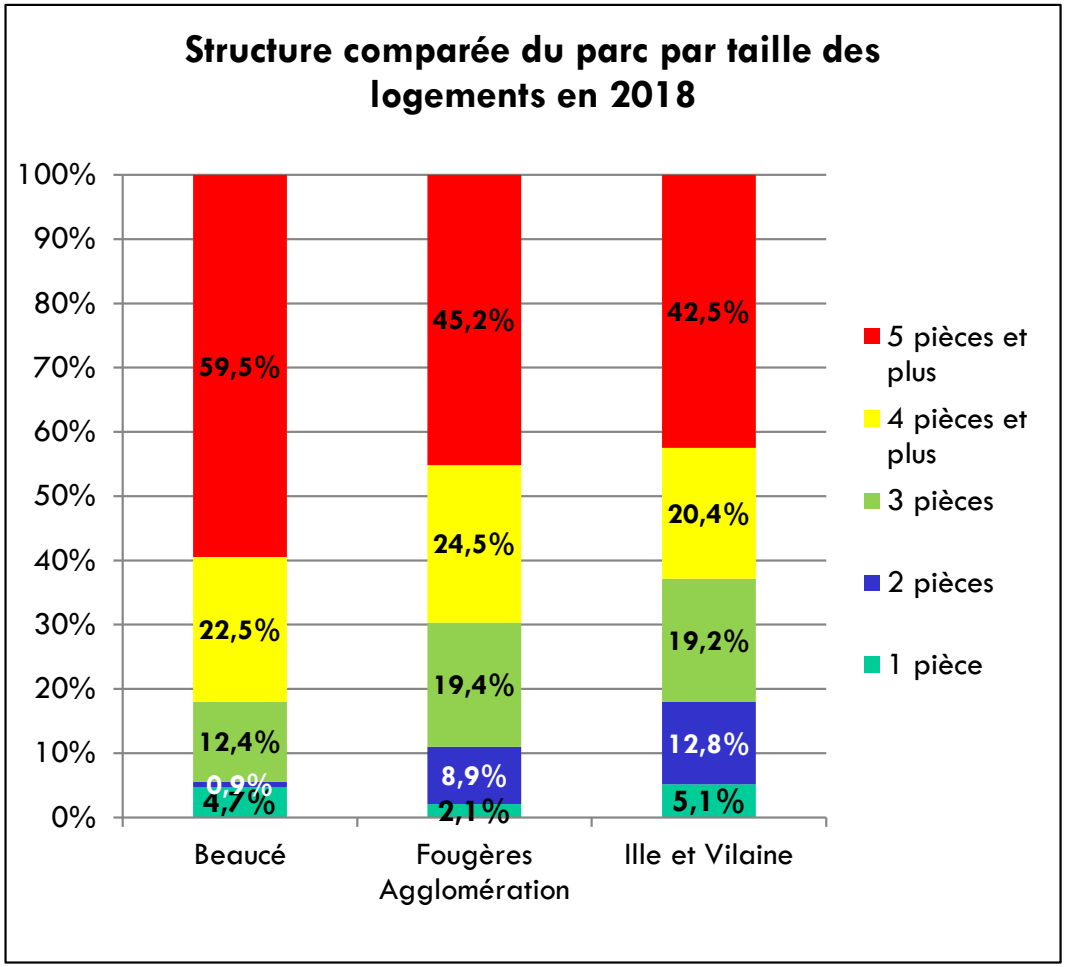
Un déficit en petits logements

En 2018, 82% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus. Cette proportion est conforme au caractère périurbain de la commune.

La taille moyenne des logements reste importante en comparaison de la taille moyenne des ménages (qui tend à diminuer progressivement).

On constate toutefois que la production de petits logements (26 logements d'1 pièce produits durant les 10 dernières années => transformation ponctuelle de l'hôtel de Beauséjour en logements temporaires) a permis de réduire légèrement la taille moyenne des logements (5 pièces en 2008; 4,8 en 2018).

L'offre en petits logements est susceptible de répondre aux besoins d'une population spécifique (jeunes notamment ainsi que personnes âgées si adaptés).



Logements des gens du voyage

L'accueil des gens du voyage est de la compétence de Fougères Agglomération :

- **une aire d'accueil à Fougères** (16 emplacements pour 32 places)
- **une aire d'accueil à Louvigné du Désert** (6 emplacements pour 12 caravanes),
- **Une aire de grand passage à la Selle en Luitré** (200 places pour 2 à 3 passages par an).

En complément, quelques familles sont sédentarisés sur le territoire de Fougères Agglomération parfois dans une situation d'illégalité.
=> Le PLH préconise donc la **création de trois terrains familiaux ainsi que la création d'1 à 2 logements en PLAI adapté.**

Il n'existe pas actuellement, sur le territoire, de secteurs sur lesquels sont historiquement implantés des gens du voyage.

Les orientations du PLH 2021-2027en termes de logements

- 72 logements en 6 ans (soit 12 logements par an) dont 55% en renouvellement urbain et 45% en extension
- 28% de logements locatifs sociaux
- Une densité de 24 logements/ha => 1,3 ha de surfaces en extension pour l'habitat

Les grands objectifs du PLH de Fougères Agglomération

Objectif 1 : Consolider la stratégie foncière au service de la politique locale de l'habitat
Objectif 2 : Mobiliser le parc privé vacant
Objectif 3 : Diversifier l'offre de logements dans les centralités en prenant en compte l'environnement urbain
Objectif 4 : Favoriser la rénovation du parc existant et viser une amélioration énergétique
Objectif 5 : Contribuer à la requalification du bâti existant
Objectif 6 : Mieux garantir l'accès au logement ou à l'hébergement des personnes en difficultés
Objectif 7 : Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap
Objectif 8 : Favoriser les projets favorisant les besoins d'hébergement des publics jeunes
Objectif 9 : Répondre aux demandes de sédentarisation des gens du voyage
Objectif 10 : Observer l'évolution des besoins en matière d'habitat et de foncier
Objectif 11 : Animer la mise en œuvre du PLH dans une dynamique partenariale

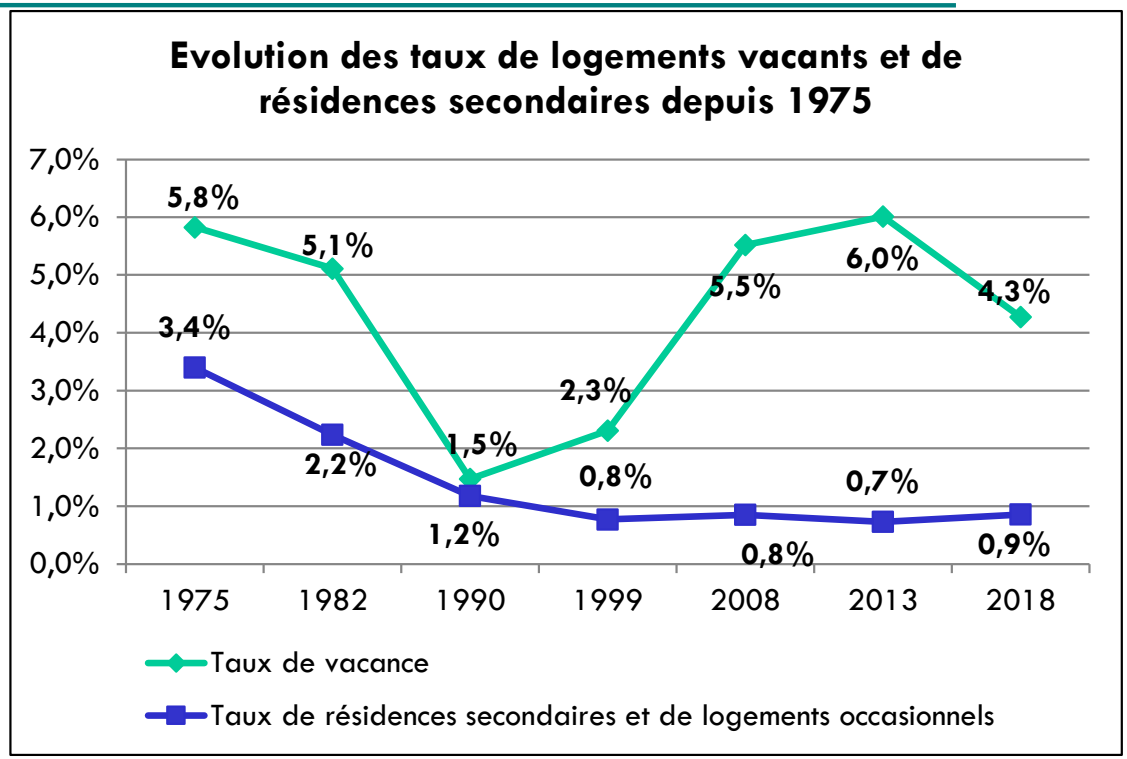
Dynamique du marché immobilier

L'évolution des taux de vacance et de résidences secondaires constitue un bon indicateur de l'attractivité d'un territoire :

• **La vacance : un territoire sous tension?**
Le taux « normal » de vacance est situé entre 5 et 7% et correspond à une rotation normale du parc de logements (achats/ventes).
Avec un taux de 4,3%, la vacance est faible sur le territoire et tend à diminuer durant les 10 dernières années

• **Un taux de résidences secondaires faible**
Le taux de résidences secondaires est faible et stable => faible attractivité touristique du territoire

Le cumul et l'évolution de ces 2 taux peut montrer une attractivité assez forte du territoire et une tension sur le parc de logements.



Source : INSEE, 2018

En valeur absolue :
- 25 logements vacants en 2018 (-8 par rapport à 2013)
- 5 résidences secondaires en 2017 (+1 par rapport à 2013).

Dynamique du marché immobilier

Sur le territoire de Fougères Agglo, les prix immobiliers sont étroitement liés à la proximité géographiques avec les pôles :

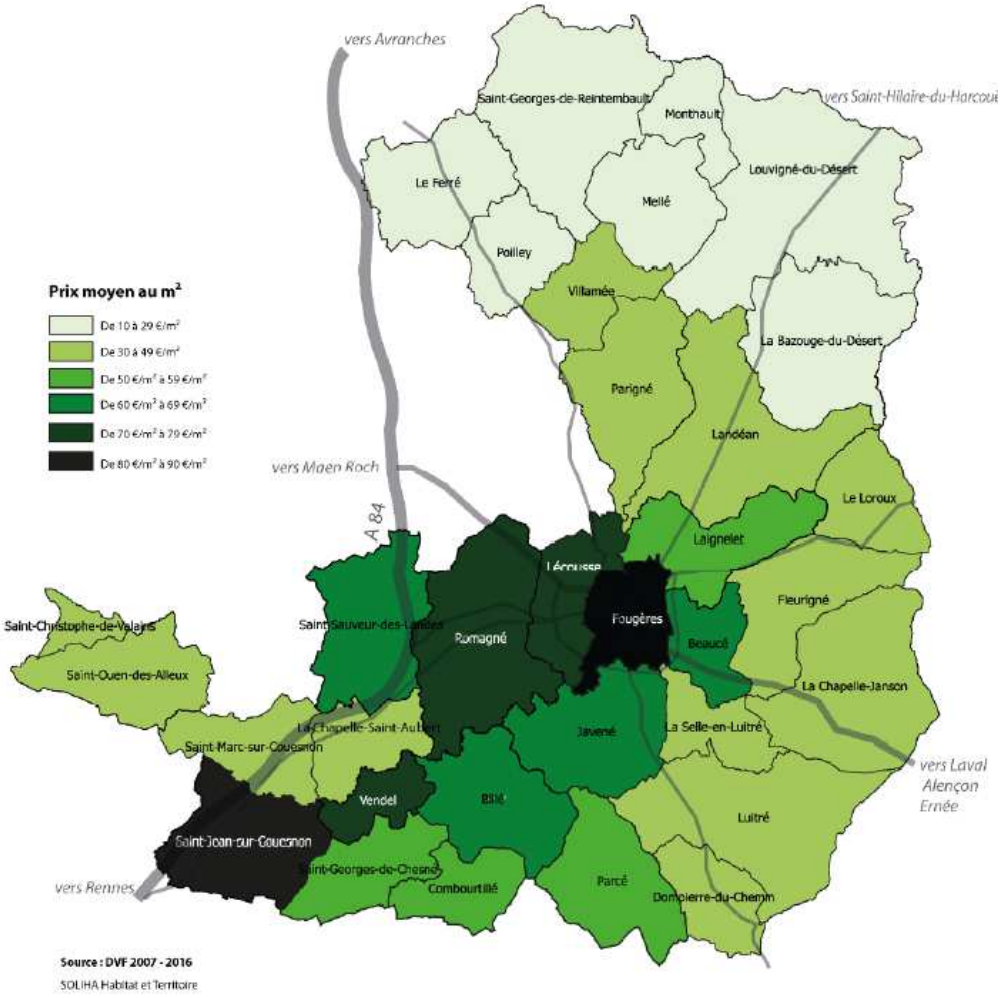
- **Fougères**
- **Agglomération rennaise**

La cartographie montre que les communes à l'ouest de Fougères cumulant proximité avec la ville-centre et accessibilité vers Rennes sont celles où les prix au m² sont les plus forts.

A l'est, Beaucé peut souffrir de la concurrence de communes rurales plus éloignées de Fougères mais proposant des prix plus attractifs

⇒ **nécessité de mettre en avant d'autres éléments pour maintenir l'attractivité du territoire**

Le prix moyen au m² sur Fougères Agglomération
(prix moyen sur la période 2007-2016)



Vacance du parc

Le PLH fait de la mobilisation du parc de logements vacants une priorité pour répondre aux besoins dans les années à venir.
Il convient en conséquence **d'évaluer la situation de la vacance sur la commune**.

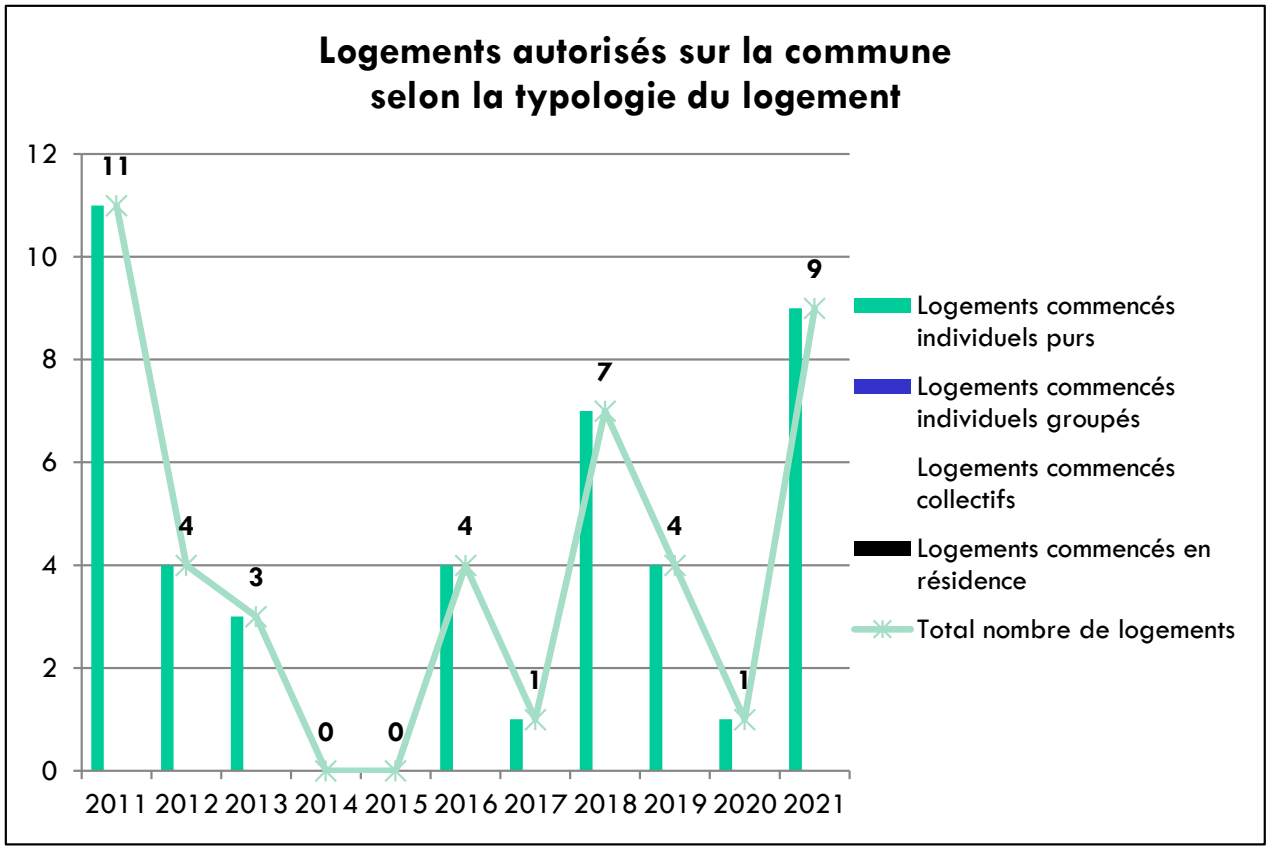
- L'INSEE recense **25 logements vacants** sur la commune en 2018 (4,3% du parc).

- Les fichiers LOVAC apportent une information plus fine concernant la situation de la vacance sur la commune au 1er janvier 2020.
  A cette date, sont recensés **26 logements vacants sur la commune dont 12 logements vacants depuis plus de 2 ans.**
  Cette vacance de longue durée peut révéler une problématique structurelle (rétention des propriétaires, logements inadaptés ou insalubres, etc.)
  ⇒ **Afin de confirmer ou infirmer ce constat, une localisation des logements vacants de longue durée pourrait être opportun**

- Il faut noter que le taux de vacance évolue parfois directement en lien avec la création d'une offre neuve de logements sur le territoire : la création de logements neufs incite la population à se détourner du parc ancien dont les coûts d'acquisition + réhabilitation/aménagement sont généralement plus importants.
  Pour limiter ce phénomène, la mise en place d'actions visant à limiter l'écart de prix entre neuf et ancien est pertinente.

Dynamique de la construction

Un marché de la construction fluctuant au gré des opérations d'urbanisme



Source : données sit@del

Entre 2011 et 2021, 44 permis de construire (tous logements confondus) ont été délivrés sur le territoire communal, soit 4 permis par an.

Cette moyenne cache toutefois une disparité suivant les années au gré des opérations d'urbanisme :

- Parc de la Chesnaie 1 à partir de 2018
- Parc de la Chesnaie 2 à partir de 2021?

Dynamique et caractéristiques des logements

Ce qu'il faut retenir

- **Un parc de 585 logements composé pour une très large majorité de résidences principales** (94,8%)
- **Une absence de besoins en logements dans le cadre du point d'équilibre**
- **Un parc qui a connu un développement important depuis les années 70** avec une présence de logements potentiellement énergivores plus limitée que sur d'autres territoires.
- **Un parc de logements diversifié avec un parc locatif social bien représenté (20%)** et cohérent avec les caractéristiques du territoire
- **Un déficit en petits logements compensé ponctuellement durant la dernière décennie** grâce à la transformation de l'hôtel en logements temporaires (disparus aujourd'hui).
- **Un taux de logements vacants faible** traduisant une certaine tension sur le marché de l'immobilier
- **Un marché de la construction fluctuant au gré des opérations d'urbanisme avec un moyenne de 4 logements/an**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'évaluation des besoins en logements « non démographiques » sur la commune durant les années à venir.**
- **L'identification de la vacance de longue durée sur le territoire communal**
- **Le maintien de la diversité de l'offre en logements notamment en tenant compte du profil socio-démographique de la population actuelle et celle visée dans les années à venir (ménages à revenus modérés, jeunes, population âgée).**

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

Contexte économique

Caractéristiques du bassin d'emploi

Nombre d'emplois sur la commune	297
Population active occupée communale	568
Taux de concentration d'emploi*	52,3%
Actifs travaillant et résidant	86
Actifs entrant	211
Actifs sortant	482
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	71%

Source : INSEE, 2018

Un profil caractéristique d'une commune périurbaine :

Profil résidentiel

84,9% de la population active occupée de la commune travaille hors du territoire.

Profil de pôle d'emploi local

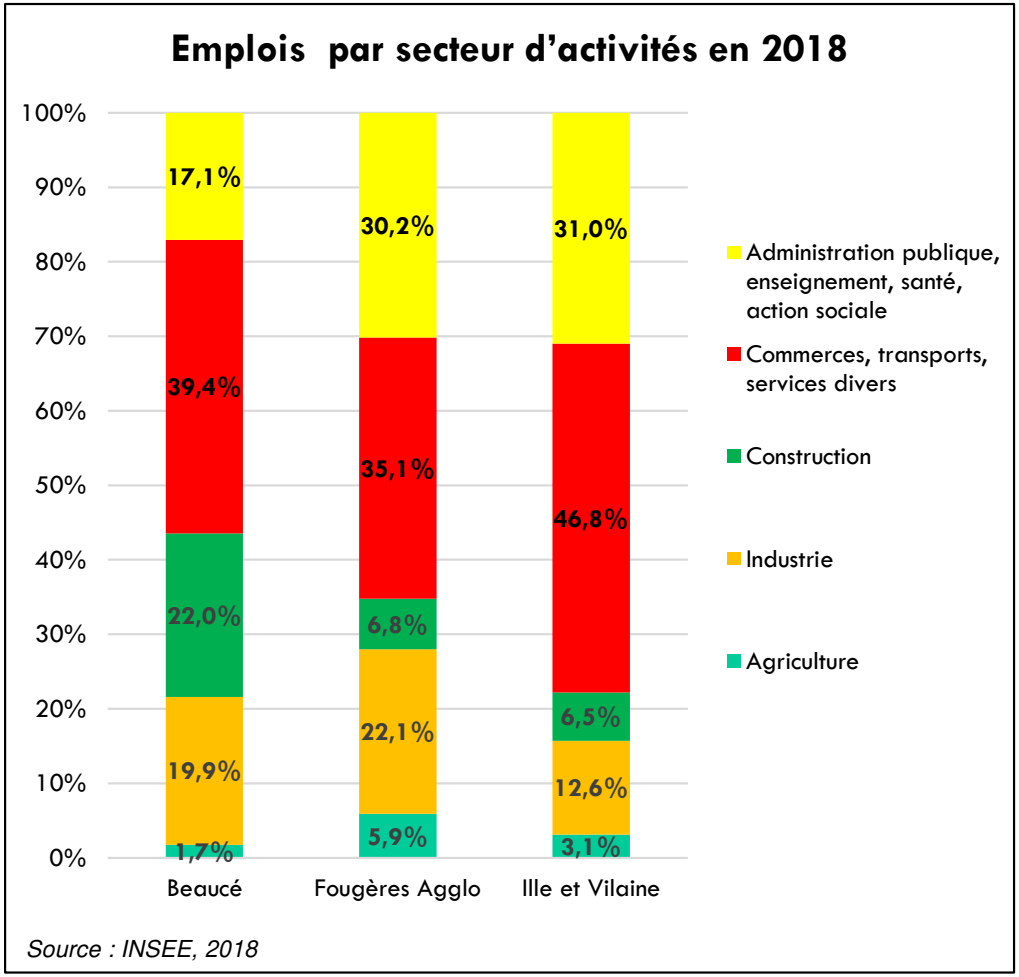
- Un bassin d'emploi non négligeable
- Près des ¾ des emplois occupée par des résidents extérieurs au territoire

Cette double vocation génère des déplacements domicile-travail important au quotidien.

**Taux de concentration d'emploi : rapport entre le nombre d'emploi sur la commune et le nombre d'actifs occupés*

Contexte socio-économique

Caractéristiques du bassin d'emploi



Source : INSEE, 2018

- **Un emploi agricole faible dans le bassin d'emploi communal**

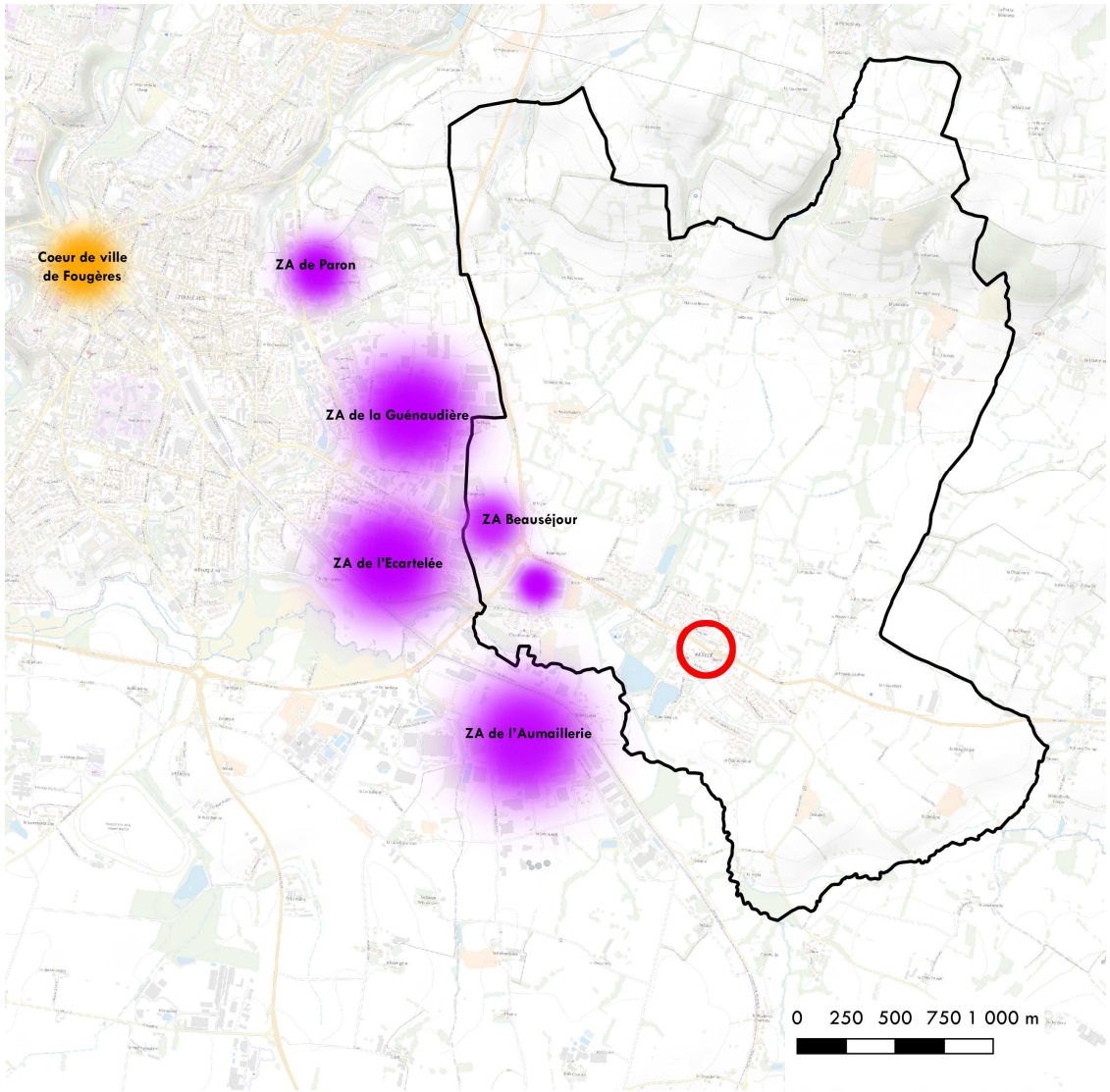
⇒ À confirmer ou infirmer dans le cadre du diagnostic agricole

- **Un secteur secondaire (construction, industrie) important (41,9% des emplois)** en lien avec la présence de grandes industries sur le territoire

- **Un bassin d'emploi qui se tertiarise** même si les emplois tertiaires (commerces, services, etc.) restent moins représentés sur la commune comparativement à Fougères Agglo et surtout par rapport au département.

Contexte socio-économique

Un environnement économique favorable au territoire communal



Si plusieurs activités économiques sont présentes sur le territoire, la commune et sa population active profite principalement de la proximité immédiate de Fougères et de son important bassin d'emploi.

Le bourg est lui-même situé à une faible distance de zones d'activités et employeurs majeurs du territoire :

- Zone de l'Aumaillerie (1km)
- Zone de l'Ecartelée (2 km)
- Zone de la Guénaudière (2,5 km)
- Zone de Paron (3 km du bourg).

Le cœur de la ville de Fougères est lui-même situé à moins de 5km.

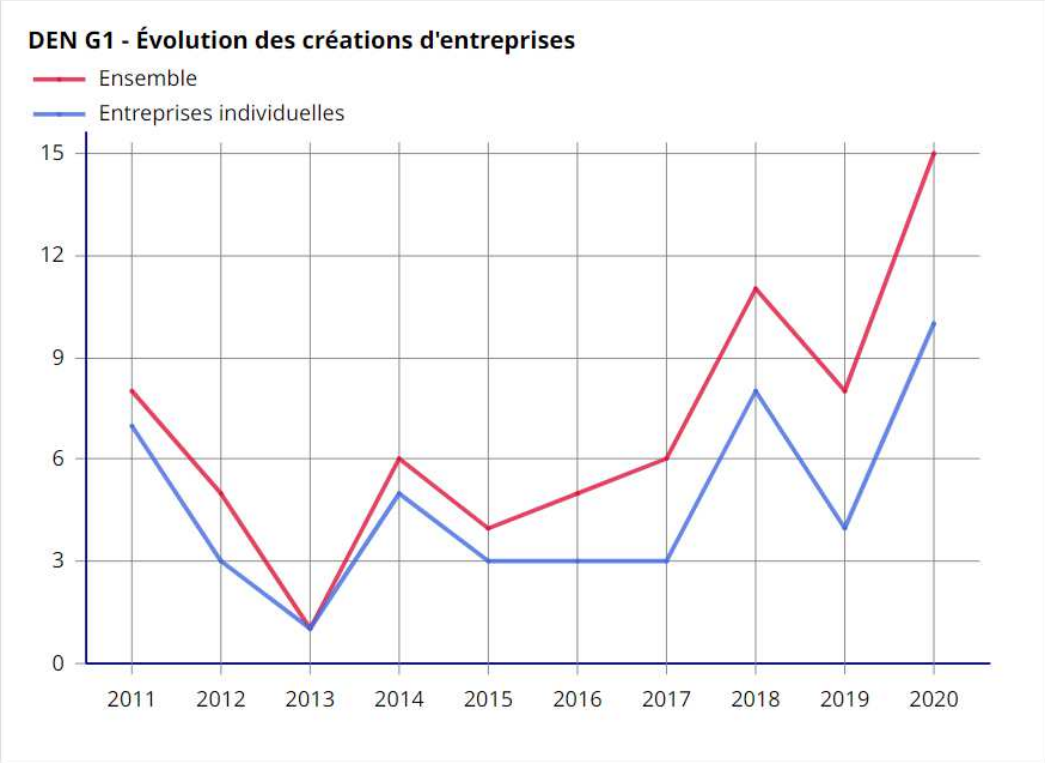
Cet environnement est favorable à l'attractivité du territoire communal et peut expliquer la tension existante sur le marché du logement.

La commune a intérêt, au regard des distances, à réfléchir à la création de solutions de déplacements autres que la voiture individuelle.

Dynamiques de l'emploi

Un tissu économique qui résiste

- un taux de chômage faible (6,2%) et inférieur à ceux de Fougères Agglo (10,4%) et du département (10,4%)
- un nombre d'emplois en hausse (+18% par rapport à 2008)
- un nombre de création d'entreprises qui évolue mais reste intéressant. Pour 2020, 15 créations d'entreprises (en majorité, des entreprises individuelles)



Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

Activités économiques

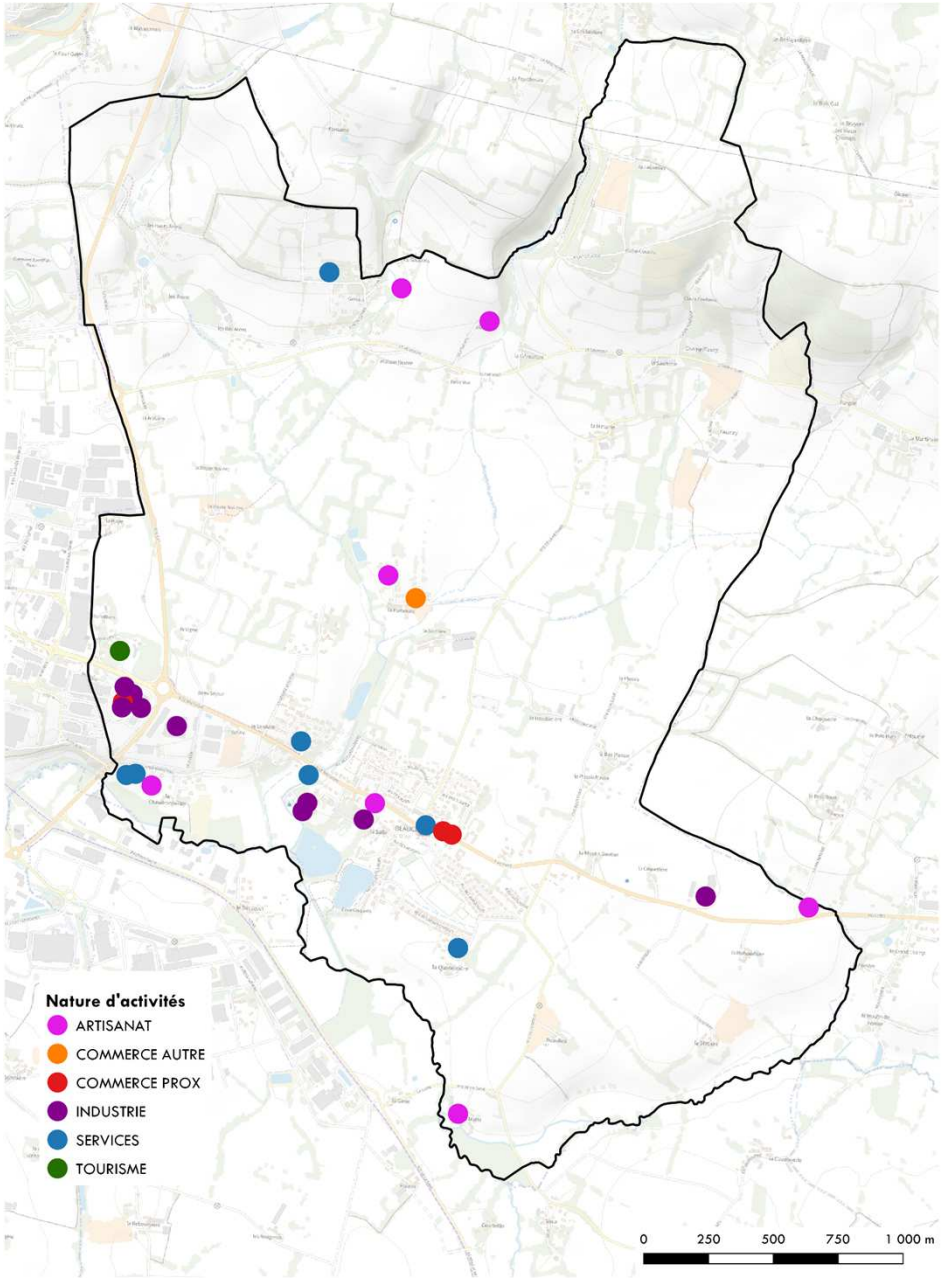
La carte de localisation des activités (hors activités agricoles) du territoire montre :

- **Une concentration d'activités au niveau du bourg et de la zone de la Chaudronnerais** (notamment pour l'activité artisanale et industrielle mais également une activité de services)

- **quelques activités économiques dispersées dans la zone rurale** notamment 2 activités importantes en bordure de la RN12

=> quels enjeux en terme de développement?

- **Un tissu commercial et de services de proximité très réduit** => forte dépendance vis-à-vis des pôles commerciaux voisins



Activités commerciales

Le commerce de proximité joue un rôle majeur dans la dynamique de la vie locale.
Le territoire souffre de la concurrence de l'offre commerciale des pôles voisins, qui induit :

- une difficulté à créer du commerce de proximité dans le bourg,
- une dépendance de la population vis-à-vis de l'extérieur, captive de l'automobile dans le cadre de ses déplacements domicile-commerces.

Pour modérer les distances, une offre commerciale périphérique doit voir le jour sur la zone de Beauséjour (environ 2,5 ha)

Le projet est compatible avec le SCOT du Pays de Fougères applicable, qui prévoit la création d'une zone commerciale en entrée est de Fougères.
Il a également été autorisé avant la loi Climat et Résilience qui interdit (sauf exceptions très cadrées) la création de surfaces commerciales générant une artificialisation des sols.

Si le projet va tendre à réduire les distances avec le bourg, les déplacements resteront automobiles.
Dans le cadre du projet, il est prévu la création d'un arrêt de transports collectifs (SURF) au sein de la zone.

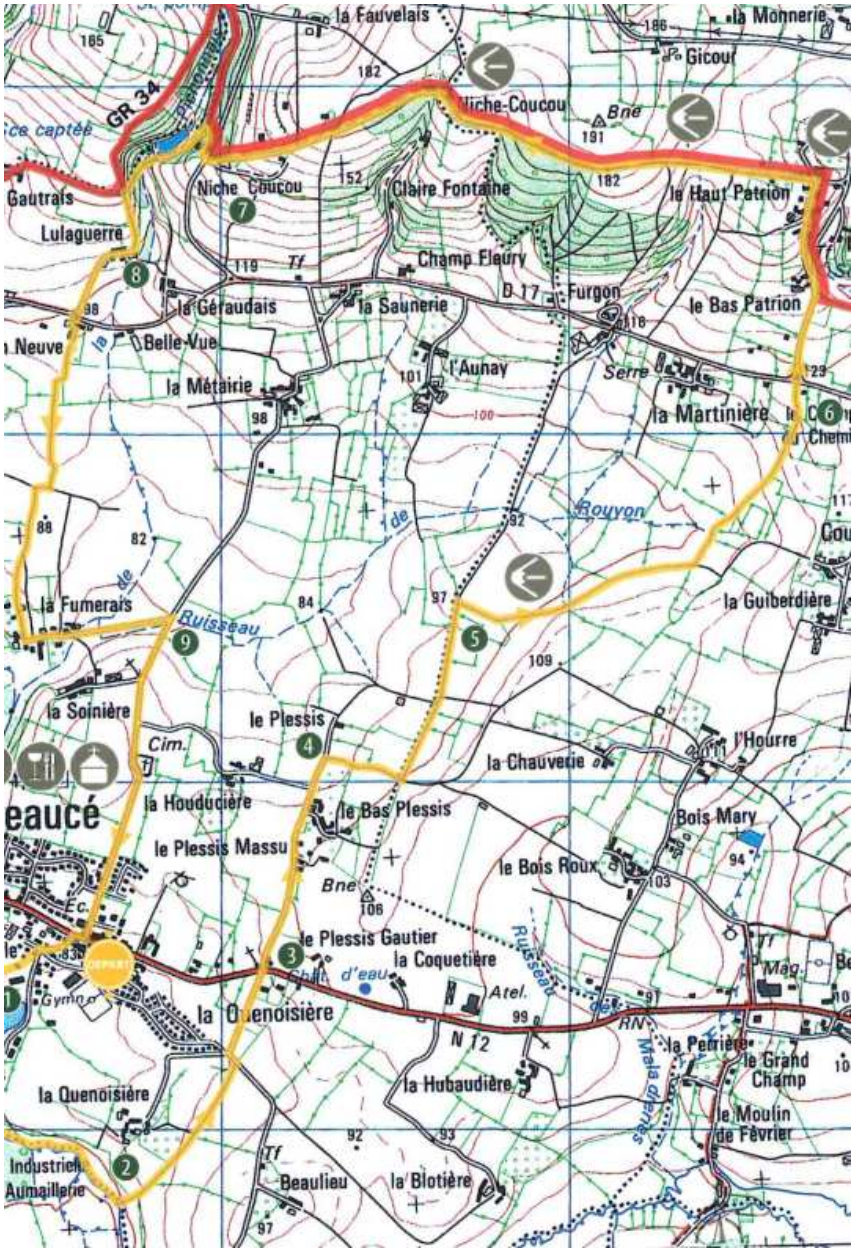
Activités touristiques

L'attractivité touristique du territoire reste faible, en concurrence avec d'autres secteurs plus porteurs dans un périmètre plus ou moins proche (Fougères, littoral et Mont St-Michel) :

- un taux de résidences secondaires très faible
- une offre en hébergements touristiques constituée uniquement de l'offre hôtelière dans la zone Beauséjour (56 chambres). L'hôtel va étendre son offre avec la création d'apparts hôtel.
- Une offre d'hébergements touristiques faible (1 gîte aux Arons).
- Une offre limitée en itinéraires touristiques hors des axes touristiques structurants (existence du GR37 au nord du territoire).

Si le tourisme peut constituer un axe économique à développer (renforcement de l'offre en hébergements touristiques de proximité notamment), il ne parait pas prioritaire ni porteur sur le territoire.

Circuit de Niche coucou



Les orientations du SCoT Pays de Fougères en termes d'activités et de tourisme

Orientations et objectifs du DOG en matières d'activités économiques

- ZA de la Guénaudière et de l'Ecartelée sans possibilité d'extension
- Extension possible de la zone de l'Aumaillerie
- Les zones artisanales sont d'envergure communale et seront réalisées prioritairement en continuité du tissu urbain existant.
- Principes de mutualisation, de hiérarchisation et de montée en qualité des zones d'activités actuelles et futures
- Confortement des zones existantes
- Identification des entreprises importantes hors ZA et/ou à proximité de secteurs résidentiels pour prévoir des possibilités d'extension tout en prévenant les conflits d'usage

Orientations et objectifs du DOG en matière commerciale

- Identification d'une zone commerciale (4000m² de surface de vente maxi) en entrée est de Fougères
- À l'échelle des communes, maintien du tissu commercial existant

Orientations et objectifs du DOG en matière touristique

- Développement d'un équipement hôtelier de qualité
- Aménagements des équipements touristiques (aucun équipement identifié sur Beaucé)

Dynamiques économiques

Ce qu'il faut retenir

- **Une population active travaillant en majorité hors du territoire communal** et dépendante des pôles d'emploi extérieurs au territoire (même si une proportion importante d'actifs vivent et travaillent sur la commune)
- **Un bassin d'emploi important pour une commune périurbaine** (297 emplois en 2018) **et tournée vers les secteurs secondaires et de plus en plus tertiaire**
- **Une offre commerciale (notamment de proximité) limitée mais amenée à se développer dans le cadre de l'aménagement de la zone de Beauséjour**
- **Une activité artisanale et industrielle concentrée dans le bourg et les zones périphériques de Fougères**
- **Quelques activités importantes localisées en campagne**
- **Une attractivité touristique faible**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La poursuite du développement économique du territoire et le maintien de possibilités d'accueil pour les nouvelles entreprises** en mettant en avant une implantation dans les zones existantes et dans le tissu urbain mixte
- **Les conditions de développement (éventuel) des entreprises en campagne**
- **Le maintien et l'accueil de commerces de proximité dans le bourg en facilitant la mise en réseau** (identification d'un périmètre de développement pour le commerce de proximité)
- **Les opportunités du confortement du tourisme sur le territoire**

PATRIMOINE

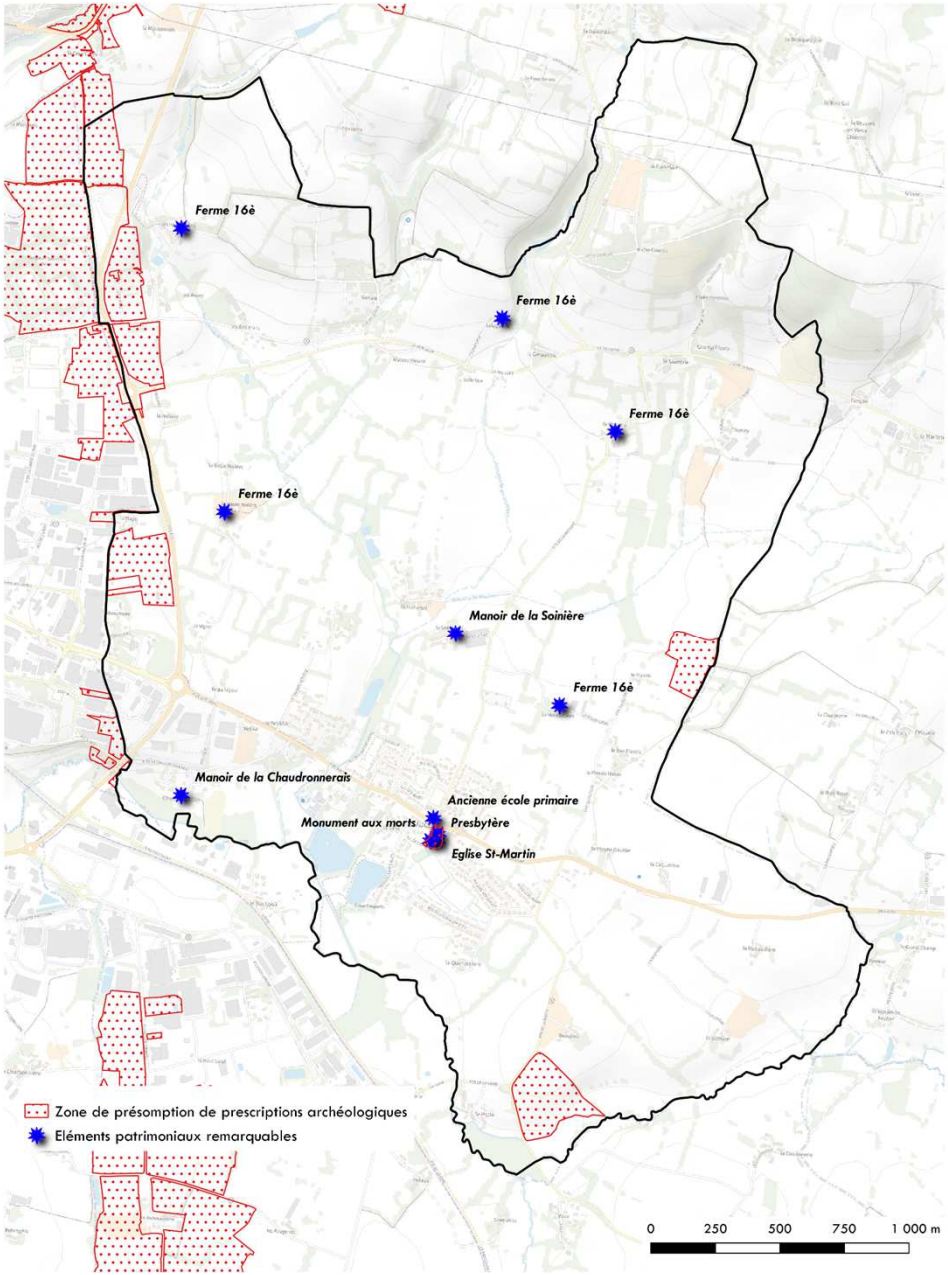
Inventaires patrimoniaux

Le territoire communal ne recense aucun bâtiment protégé au titre des monuments historiques et n'est concerné par aucun périmètre de protection d'un monument historique localisé sur le territoire d'une commune limitrophe.

Plusieurs zones de présomption de prescriptions archéologiques sont localisées sur la commune.

⇒ zones dans lesquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation

Le territoire recense par ailleurs un nombre important d'éléments patrimoniaux représentatifs de l'architecture patrimoniale bretonne et de l'histoire de la commune ***(cf. inventaire du patrimoine breton).***
La cartographie ci-contre identifie les éléments patrimoniaux les plus remarquables.



Les orientations du SCoT Pays de Fougères en termes de patrimoine

Orientations et objectifs du DOG

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

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

Patrimoine

Ce qu'il faut retenir

- **Aucun monument historique sur le territoire ni site classé ou inscrit**
- **Plusieurs zones de présomption de prescription archéologique**
- **Des éléments de patrimoine non protégés remarquables avec un nombre important d'éléments architecturaux caractéristiques du patrimoine breton.**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'inventaire des éléments patrimoniaux dont la protection est souhaitée dans le cadre du PLU**
- **La définition des mesures de protection et de valorisation du patrimoine architectural et archéologique ainsi que des éléments de petit patrimoine**

MOBILITÉS

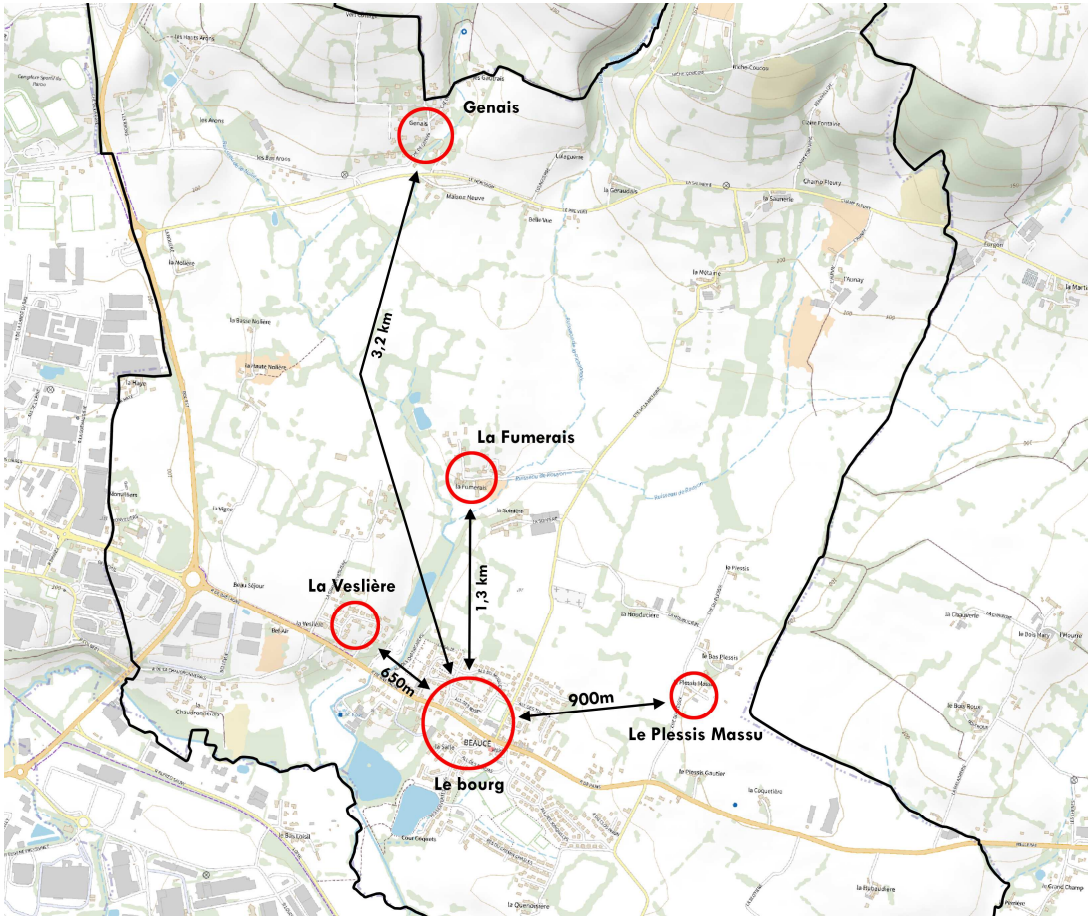
Analyse de la demande en mobilité

L'analyse du contexte territorial permet de mettre en lumière les grands traits de l'organisation du territoire d'un point de vue naturel et urbain, en lien avec les déplacements, et de faire émerger ses singularités.

Une structure urbanisée éclatée entre bourg et hameaux

L'organisation de l'urbanisation sur le territoire, répartie entre le bourg (accueillant les commerces et les principaux équipements) et plusieurs hameaux peut induire une multiplication des besoins de déplacements, peu propices aux déplacements à pied ou vélo notamment sur des axes non sécurisés.

L'urbanisation des hameaux les plus éloignés profitent par ailleurs peu aux commerces/services du bourg (déplacements directs sur Fougères).



Analyse de la demande en mobilité

Un bourg qui s'étire le long de la RN 12, qui marque une rupture entre le nord et le sud de l'agglomération

L'urbanisation du bourg de Beaucé s'étire sur environ 1,3 km le long de la RN12. Les équipements et commerces principaux du bourg sont concentrés dans un périmètre limité du bourg.
Cette forme d'urbanisation peut nuire aux déplacements actifs en l'absence de toute solution sécurisée pour les piétons et vélos.
Il en va de même pour les traversées de la RN 12, qui, malgré certains aménagements, conserve une vocation routière forte et génère une rupture fonctionnelle au sein de l'agglomération.

Un territoire sous influence de la polarité de Fougères

Le territoire est localisé à environ 2 km de Fougères, polarité économique et administrative du nord-est du département.

Le croisement entre un ratio emplois / actifs moyen (0, 52), un taux d'habitants travaillant dans leur commune de résidence faible (15,1%) et un taux de motorisation important (96,2% alors que le taux départemental est de 85,1%) met en évidence un besoin de mobilité vers l'extérieur.
Cette demande de mobilité vers l'extérieur du territoire à satisfaire et à organiser peut constituer un enjeu majeur pour le PLU (vélos, covoiturage, transports collectifs, etc.)

Il en va de même pour les déplacements vers le territoire puisque presque ¾ des emplois de la commune sont occupés par des résidents extérieurs au territoire.

Emplois (2018)	Actifs (2018)	Ratio emplois/actif (2018)
297	568	0,52

% travaillant dans la commune (2018)
15,1%

Taux de motorisation commune (2018)	Taux de motorisation département (2018)
96,2%	85,1%

Analyse de la demande en mobilité

L'influence de Fougères sur la population communale se traduit :

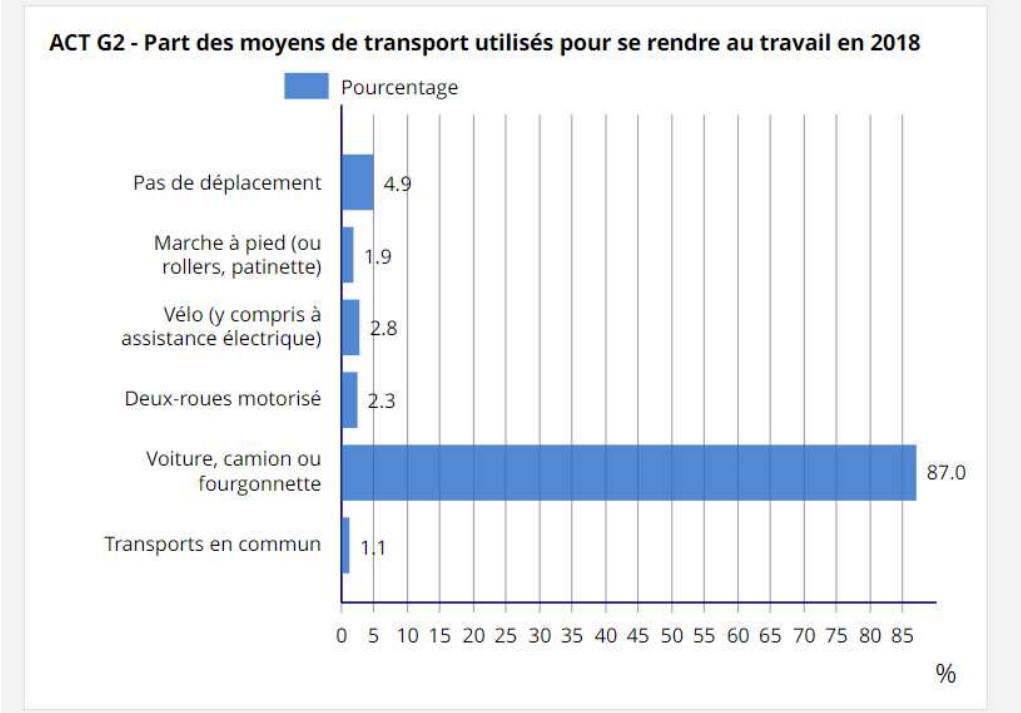
- **dans l'analyse des navettes domicile-travail**

Sur 482 actifs sortants du territoire (900 navettes quotidiennes), 56% se dirigent vers Fougères, 22% vers des communes de Fougères Agglo ou Vitré Communauté et 22% vers d'autres communes (Agglomération de Rennes, Manche et Mayenne)

- **dans l'analyse des navettes domicile-études**

Sur 272 enfants scolarisés de plus de 2 ans sur la commune, 149 le sont en-dehors de la commune dont 119 à Fougères (soit 80% des enfants scolarisés à l'extérieur de la commune).

L'importance des déplacements vers l'extérieur induit une dépendance forte de la population à l'automobile individuelle.
Ainsi 87% des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture.
Les autres modes de déplacements restent marginaux (y compris les transports collectifs).



Analyse de l'offre de déplacements

Un territoire organisé autour d'une trame viaire magistrale est-ouest

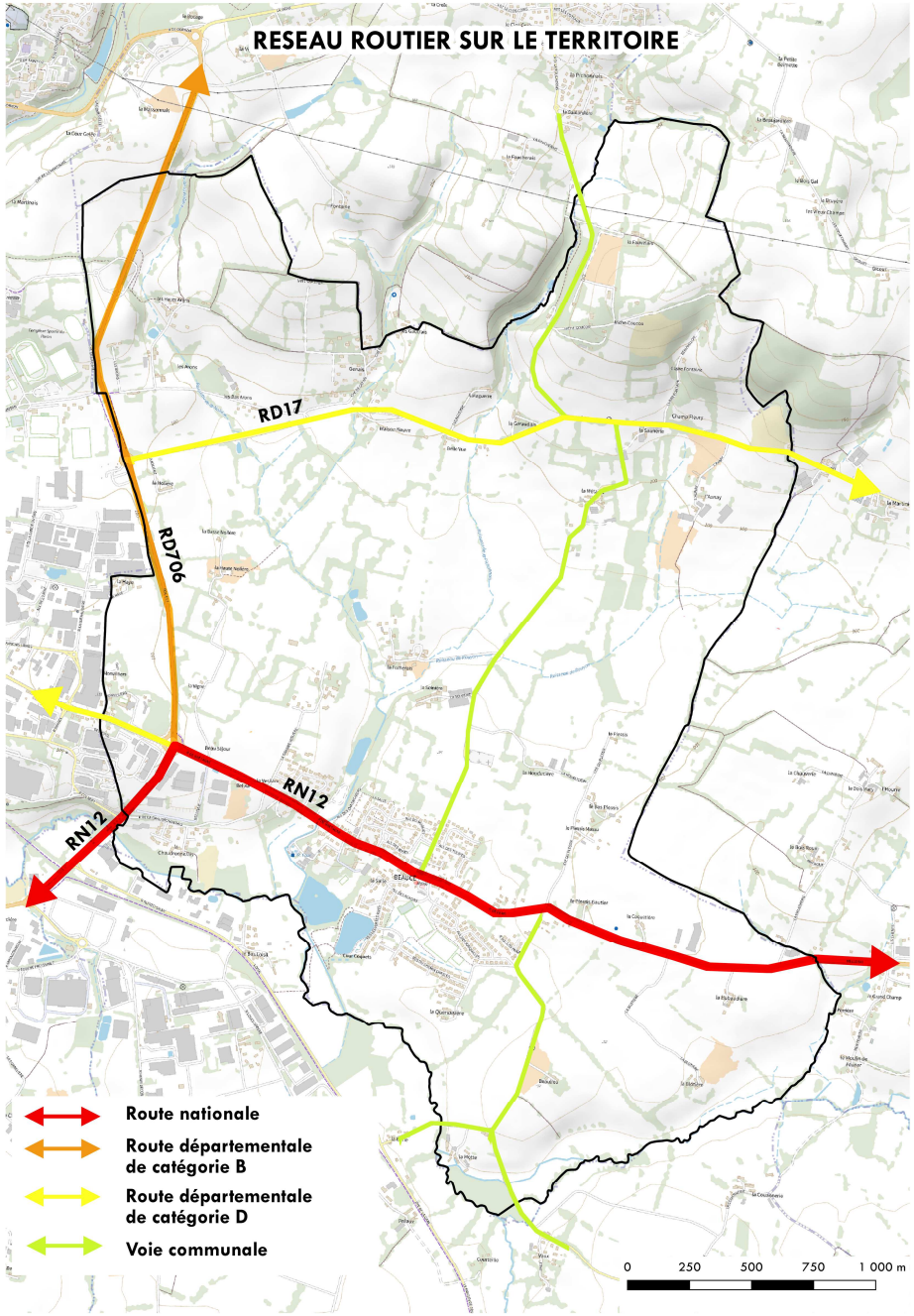
La trame viaire est organisée autour d'un réseau viaire est-ouest s'appuyant principalement sur la RN 12.
Les perméabilités routières entre le nord et le sud du territoire sont très limitées notamment pour relier les hameaux du nord avec le bourg de Beaucé.

Cette structure du réseau routier conduit à renforcer les déplacements vers Fougères.

Un covoiturage s'organise de manière spontanée à proximité de l'église.

La traversée du bourg par la RN12 génère des contraintes de bruit et de sécurité majeurs (plus de 9000 véhicules/jour).
Afin d'y remédier, un projet de déviation est à l'étude par l'Etat. Il permettrait de créer plus de confort pour le bourg et d'envisager un réaménagement de la voie dans le bourg pour supprimer l'effet « rupture ».

⇒ **Quel avenir pour le projet dans le contexte du « zéro artificialisation nette »?**

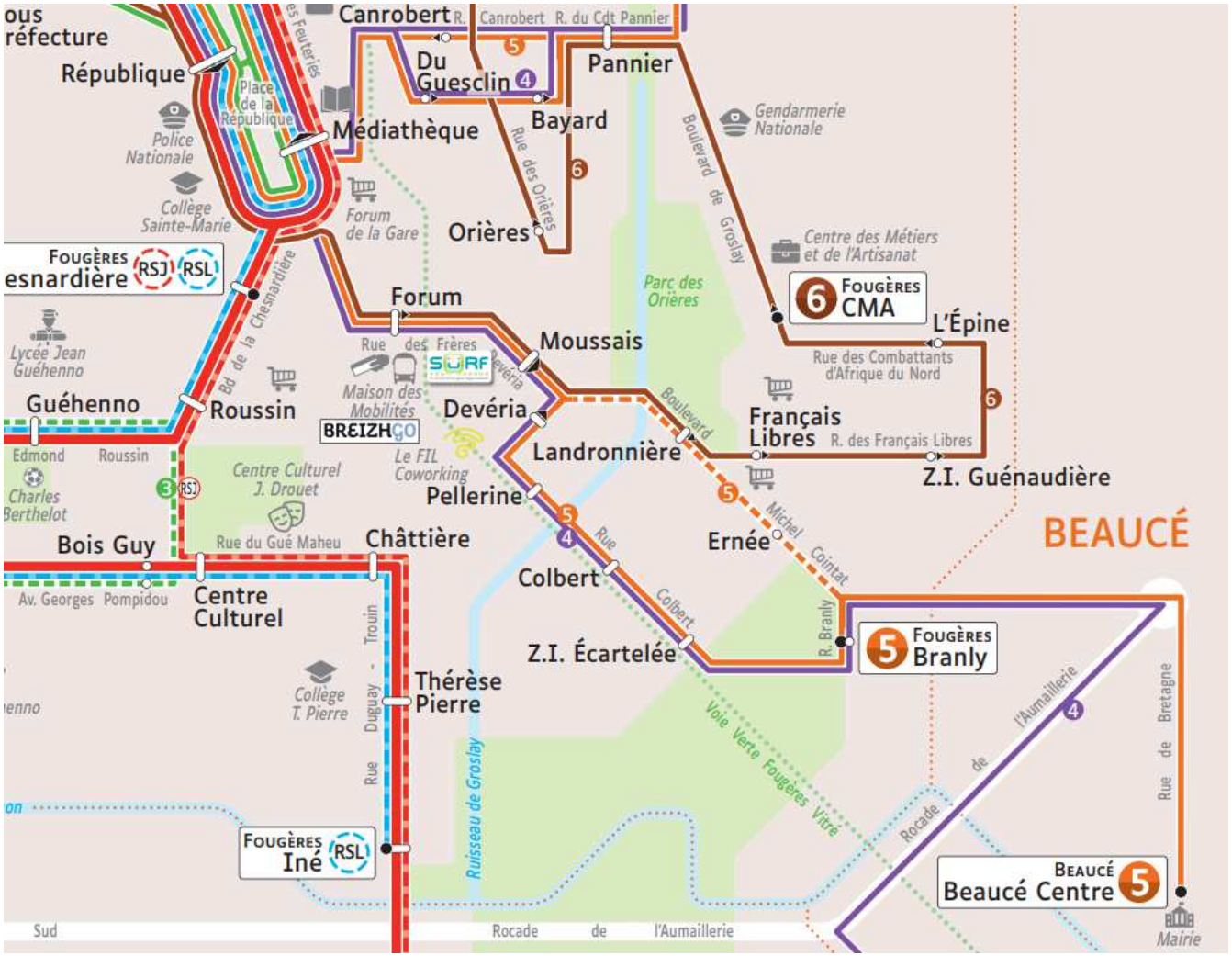


Analyse de l'offre de déplacements

Les transports en commun : une desserte intéressante à renforcer?

La commune bénéficie de l'offre en transports collectifs de l'agglomération de Fougères.

Depuis le bourg, la ligne 5 assure 10 trajets depuis et vers Fougères. Une fréquence renforcée et un nouvel arrêt à Beauséjour serait susceptible de conforter l'attractivité du réseau pour la population communale.



Analyse de l'offre de déplacements

Les modes de déplacements actifs

- Une voie cyclable structurante relie le bourg de Beaucé (au niveau de l'allée des Châtaigniers) jusqu'à l'entrée de la zone d'activités de l'Ecartelée.
  La commune souhaite prolonger cette piste cyclable jusqu'au niveau du cœur de bourg pour renforcer la sécurité des déplacements vélos.

⇒ **En complément de la piste cyclable et de l'arrêt de transports collectifs, il pourra y avoir un intérêt à la création d'un pôle multimodal avec du stationnement automobile et vélo (bornes recharges) pour renforcer le rabattement**.

- Une liaison douce structurante relie par ailleurs le bourg à la zone de l'Aumaillerie via la zone de l'étang et le vallon du Couesnon.

- Au sein de l'agglomération, le réseau de liaisons douces présente des qualités d'aménagement variées :
  - sur les opérations les plus anciennes, absence ou insuffisance des trottoirs
  - dans les opérations récentes, les aménagements sont plus qualitatifs et proposent des espaces dédiés aux déplacements piétons

⇒ **schéma de liaisons douces en cours de réalisation**

Les orientations du SCoT Pays de Fougères en termes de mobilités

Orientations et objectifs du DOG

- Projet de déviation de Beaucé
- Tout accès direct (sur RN 12) 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.
- Favoriser les modes doux

Mobilités

Ce qu'il faut retenir

- **Un territoire dépendant des pôles d'emploi, de commerces et des lieux d'étude extérieurs, dépendance induisant d'importants besoins de mobilités**
- **Une structure bâtie dispersé entre un bourg étiré (et scindé en deux par la RN12) et hameaux induisant également des besoins en déplacements**
- **Une offre alternative à l'automobile intéressante (transports collectifs, liaison cyclable structurante) mais peu utilisée (notamment dans le cadre des déplacements domicile-travail).**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **Le confortement de l'offre de mobilité vers l'extérieur** (covoiturage organisé ou spontané, transports collectifs, aménagement de liaisons douces, etc.)
- **L'intégration de la mobilité durable au cœur des projets urbains, dans leur conception** (sentes douces, stationnement vélo sécurisé, parkings mutualisés, etc.)

ÉQUIPEMENTS ET VIE QUOTIDIENNE

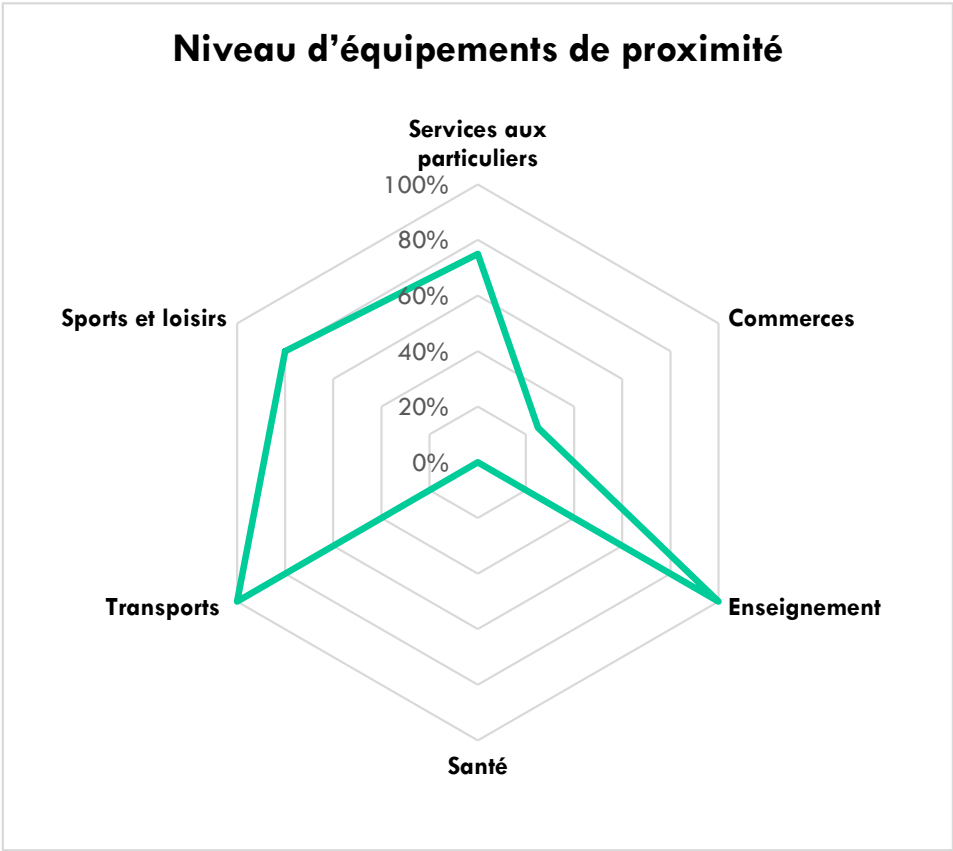
Niveau d'équipements

Le niveau d'équipements d'un territoire est apprécié au regard d'une liste de 28 commerces/services/équipements dit de proximité car directement liés au quotidien de la population.

Le taux d'équipement communal atteint 61% avec :

- une offre de santé nulle (en lien avec la faible population de plus de 75 ans)
- Une bonne représentation en matière de services aux particuliers et de sports et loisirs
- Une faiblesse sur le commerce (commerces de proximité)

Le taux reste cohérent au regard de la taille de la commune mais traduit également la dépendance de la population vis-à-vis de Fougères.



Equipements de vie quotidienne

La scolarité et la petite enfance

La scolarité maternelle et primaire est assurée par l'école publique René-Guy Cadou (171 élèves à la rentrée 2021).

Pour le 2nd et troisième degrés (collèges et lycées), la majorité des élèves vont à Fougères.

L'offre de garde est assurée par les assistantes maternelles (9 assistantes maternelles sur le territoire).

Le sport et les loisirs : une offre de rayonnement large

Dans son développement, la commune a fait essentiellement le choix de développer une offre d'espaces de loisirs de rayonnement à l'échelle du bourg et de modérer la création d'espaces à l'échelle de chaque quartier.

Si ce choix est positif en termes d'optimisation de l'espace, il nécessite de maintenir une accessibilité aisée aux espaces structurants de sports et loisirs.

La zone de loisirs de l'étang des Vertes Rives doit faire l'objet d'aménagements contribuant à renforcer son rôle (théâtre végétal, parcours fitness, aménagements paysagers, amélioration es voies douces en lien avec le Couesnon).

Equipements de vie quotidienne

Typologie des espaces récréatifs sur Beaucé

Communications numériques

Il s'agit d'un enjeu de plus en plus essentiel dans l'attractivité d'un territoire à la fois pour répondre aux besoins importants des entreprises mais également aux usages des particuliers (développement du télétravail).
Le déploiement de la fibre sur le territoire a été réalisé pour 67,7% des constructions de la commune notamment dans le bourg. Le déploiement reste à réaliser dans plusieurs hameaux.

La commune est couverte par le réseau mobile 4G (pour 4 opérateurs).
Quelle qualité de la desserte?

Equipements de vie quotidienne

Ce qu'il faut retenir

- **Un niveau d'équipement modéré mais cohérent avec la taille de la commune et la proximité de Fougères**
- **Une dépendance de la commune vis-à-vis de Fougères pour les équipements structurants**
- **Des équipements scolaires et périscolaires à conforter pour maintenir l'attractivité** notamment auprès d'une population jeune,
- **Des espaces de loisirs de rayonnement à l'échelle du bourg avec un projet de confortement pour la zone de l'étang des Vertes Rives**
- **Un territoire récemment desservi par la fibre optique et les réseaux mobiles 4G.**

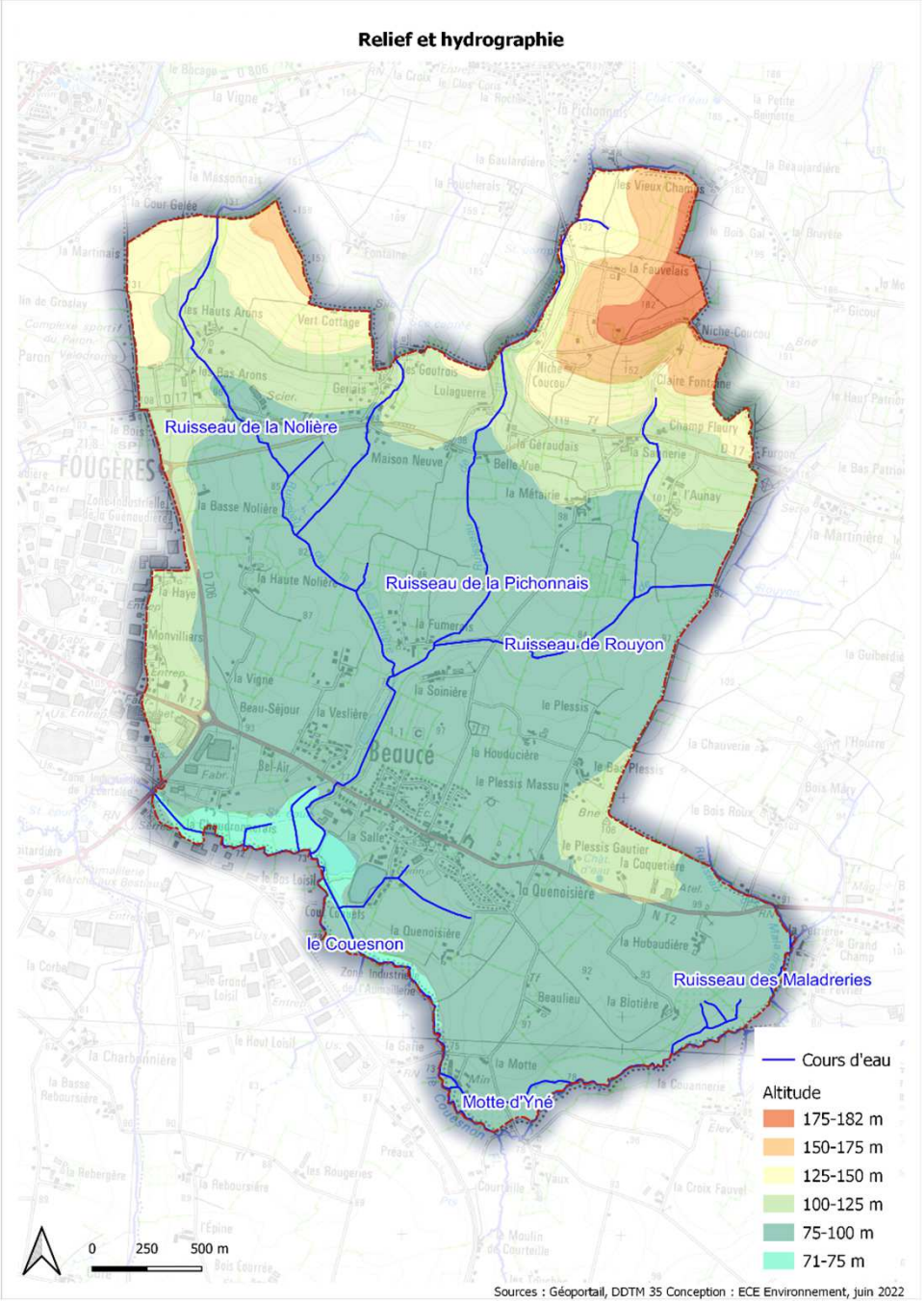
Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'adaptation des équipements aux évolutions démographiques envisagées dans le cadre du projet dans un souci d'anticipation**
- **Le confortement de la population au plus près des pôles d'équipements et dans les secteurs les mieux desservis par les réseaux de communications électroniques**
- **Le développement et la sécurisation des liaisons douces vers les espaces de loisirs pour en renforcer l'attractivité et la convivialité.**

CONTEXTE PHYSIQUE

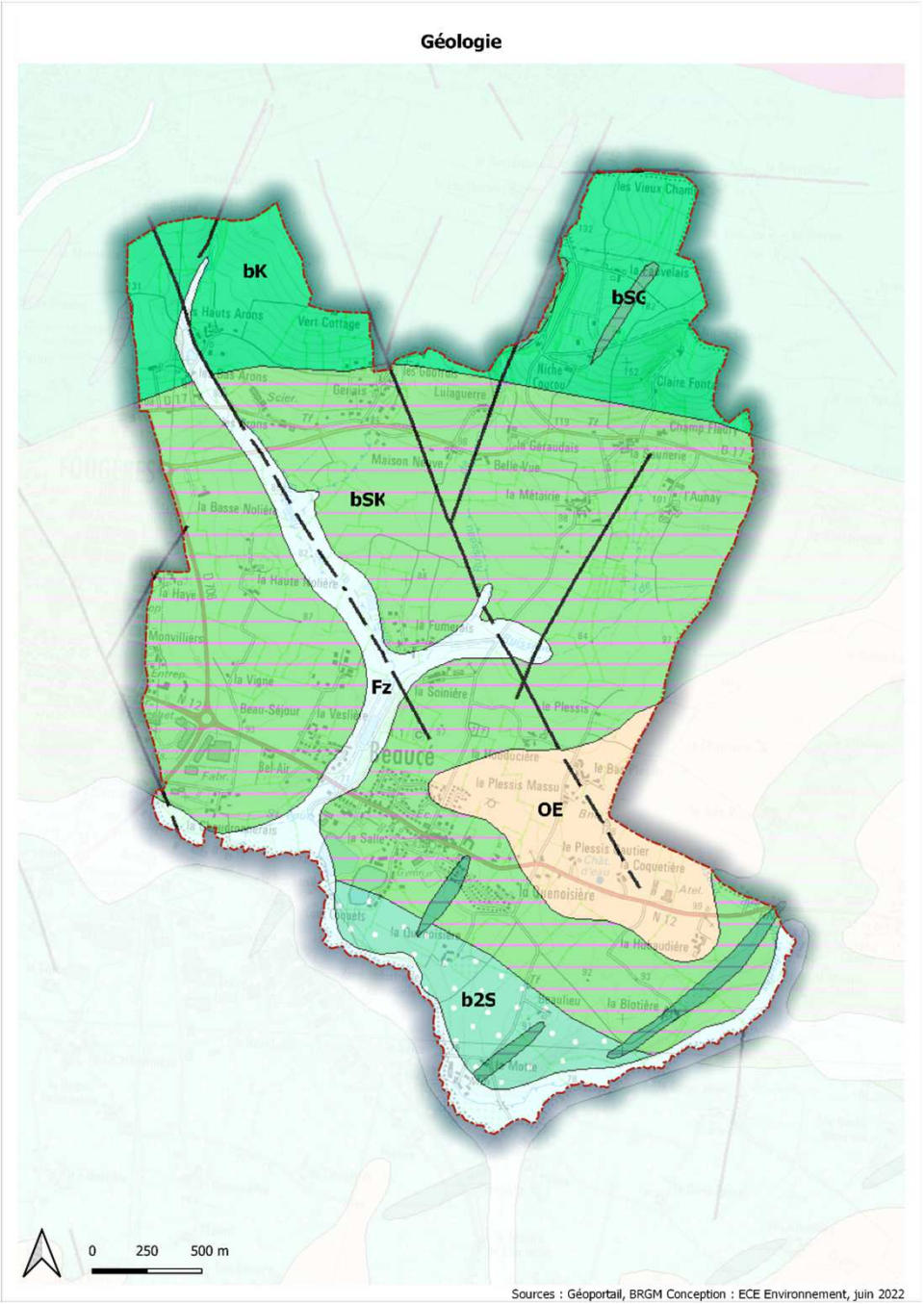
Relief et hydrographie

- La pente est orientée vers le Sud, vers la vallée du Couesnon.
- Point culminant au Nord-est : la Fauvelais à 182 m.
- La vallée du Cousenon est située entre 71 m et 80 m.
- Le réseau hydrographique est dense, composé de plusieurs ruisseaux affluents du Couesnon :
  - La Nolière
  - La Pichonnais
  - Le Rouyon
  - Les Maladreries
  - La Motte-d'Yné



Géologie

- Sous-sol composé essentiellement de schistes précambriens et d'alluvions actuelles dans les principaux vallons.



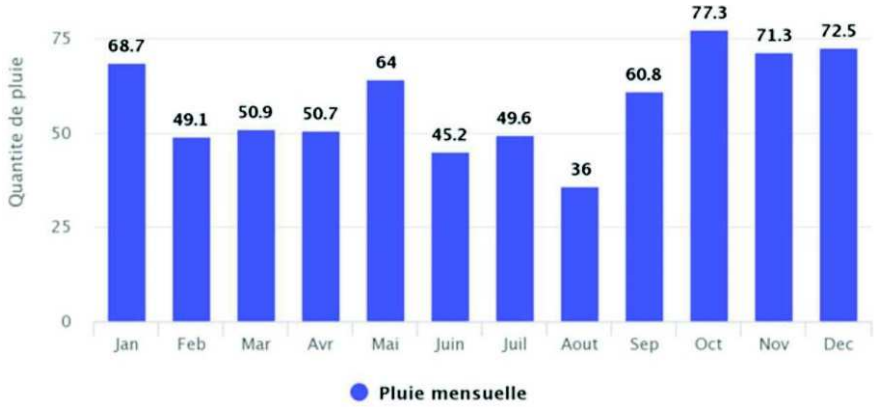
Climat

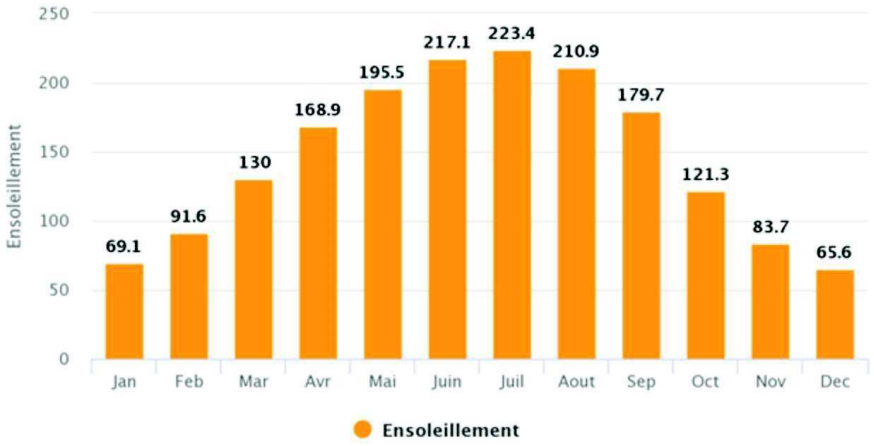
Le climat en Ille-et-Vilaine est de type **tempéré océanique**, c'est-à- dire doux et humide. Les données climatiques présentées ci- dessous sont issues de la synthèse des observations de Météo-France réalisées sur les trente dernières années (1981-2010) au niveau de la station de Rennes – St Jacques.

Les **écarts de température sont plutôt modérés sur l'année**. Les températures moyennes mensuelles sont comprises entre **5,9°C en janvier** et **19,1°C en août** sur la période considérée.

Les **précipitations sont globalement bien réparties sur toute l'année** avec une légère hausse entre octobre et janvier. La **moyenne annuelle** sur la période 1981- 2010 s'élève à **694 mm**.

Le **cumul annuel moyen de durée d'ensoleillement est de 1756,8 h** entre 1991 et 2010. Il s'agit d'une valeur dans la **moyenne du territoire national** (maximum atteint dans le Var avec près de 2900 h).





Synthèse contexte physique

Ce qu'il faut retenir

- Une géologie dominée par un sous-sol schisteux
- Un réseau hydrographique dense
- Une pente orientée vers la vallée du Couesnon au sud
- Une climat doux et tempéré océanique

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

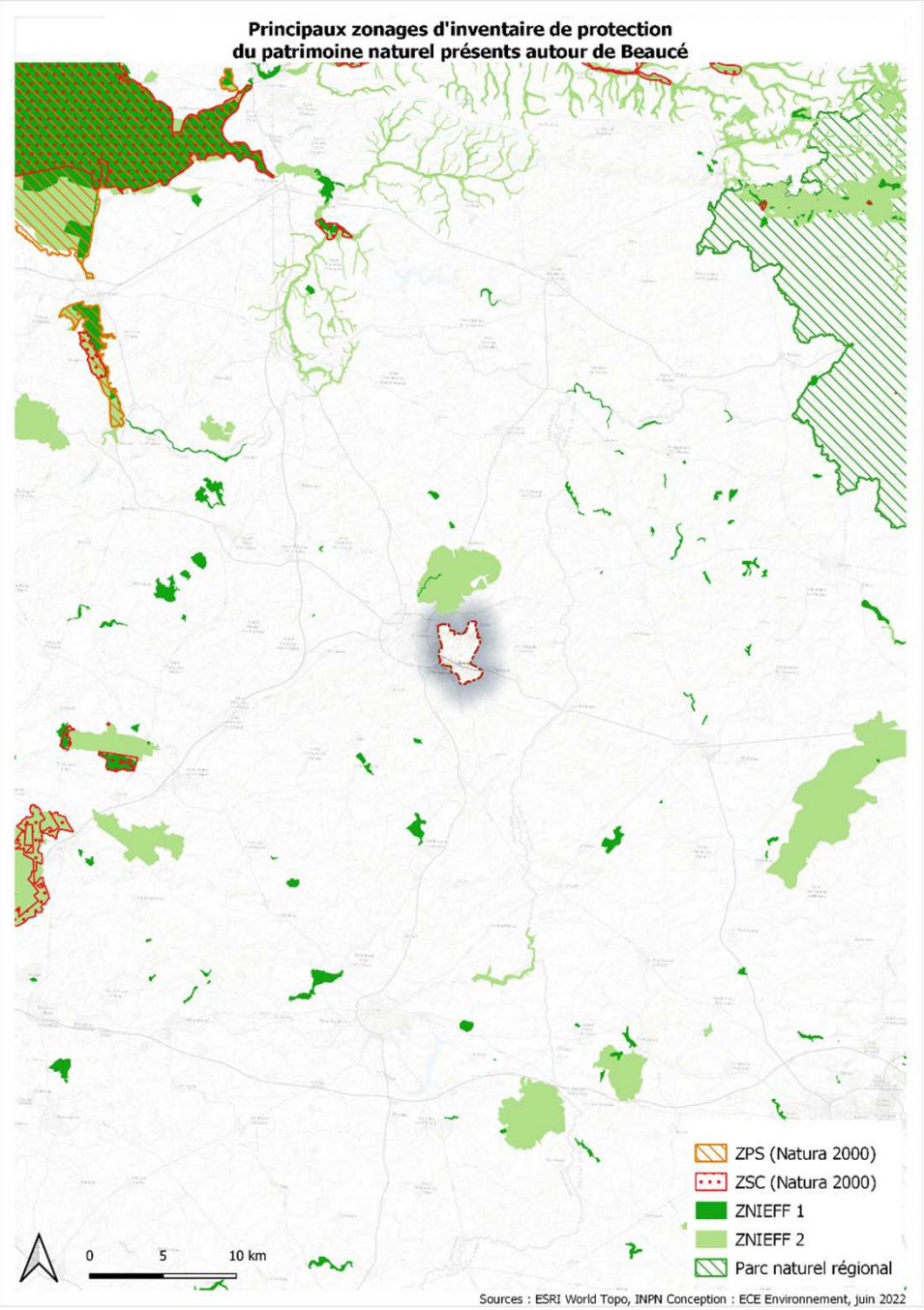
- **La protection, la qualité et la mise en valeur du réseau hydrographique**
- **L'anticipation des évolutions climatiques à venir**

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Zonages d'inventaire et de protection

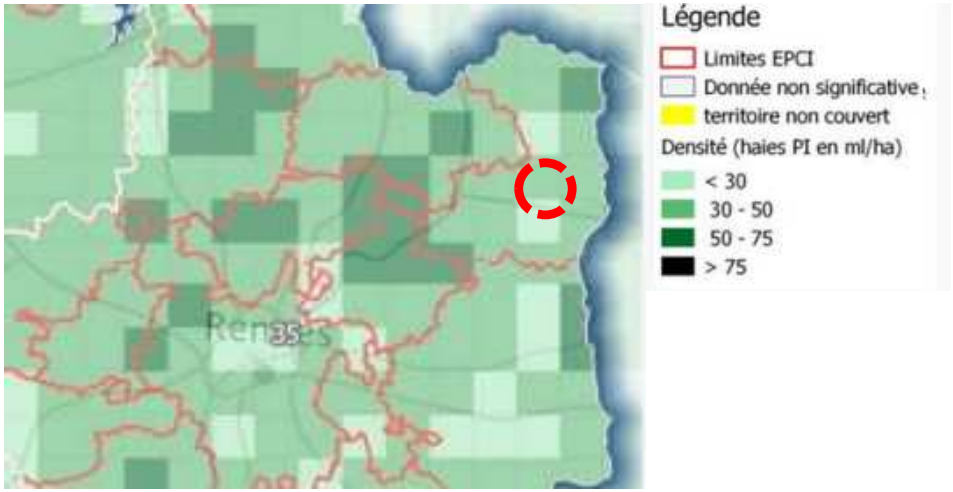
- Le territoire de Beaucé n'est concerné par aucun zonage.
- Le périmètre environnemental le plus proche du territoire est **la forêt de Fougères** (ZNIEFF - réservoir de biodiversité à l'échelle régionale).

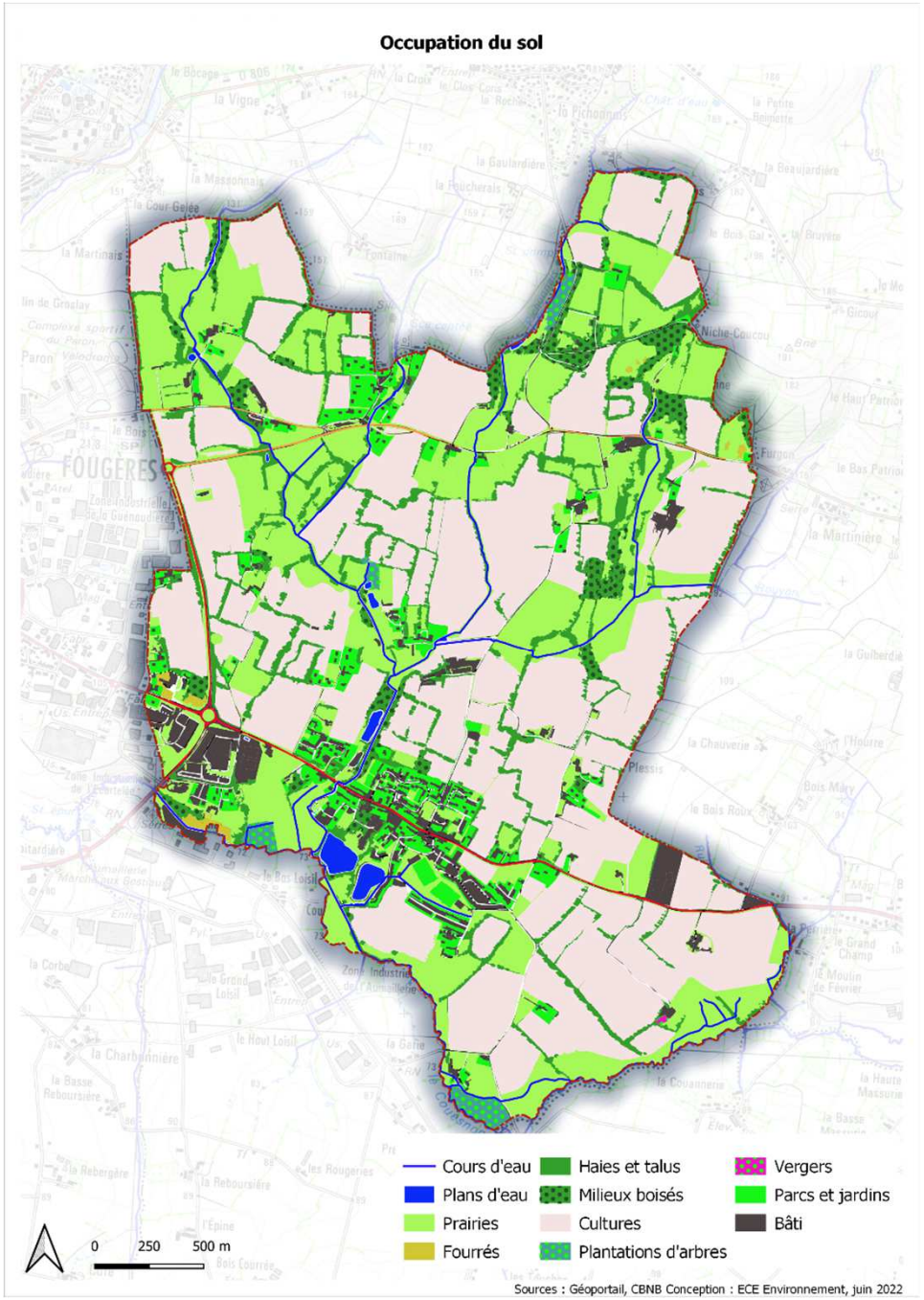
- Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 20 km.



Composantes naturelles

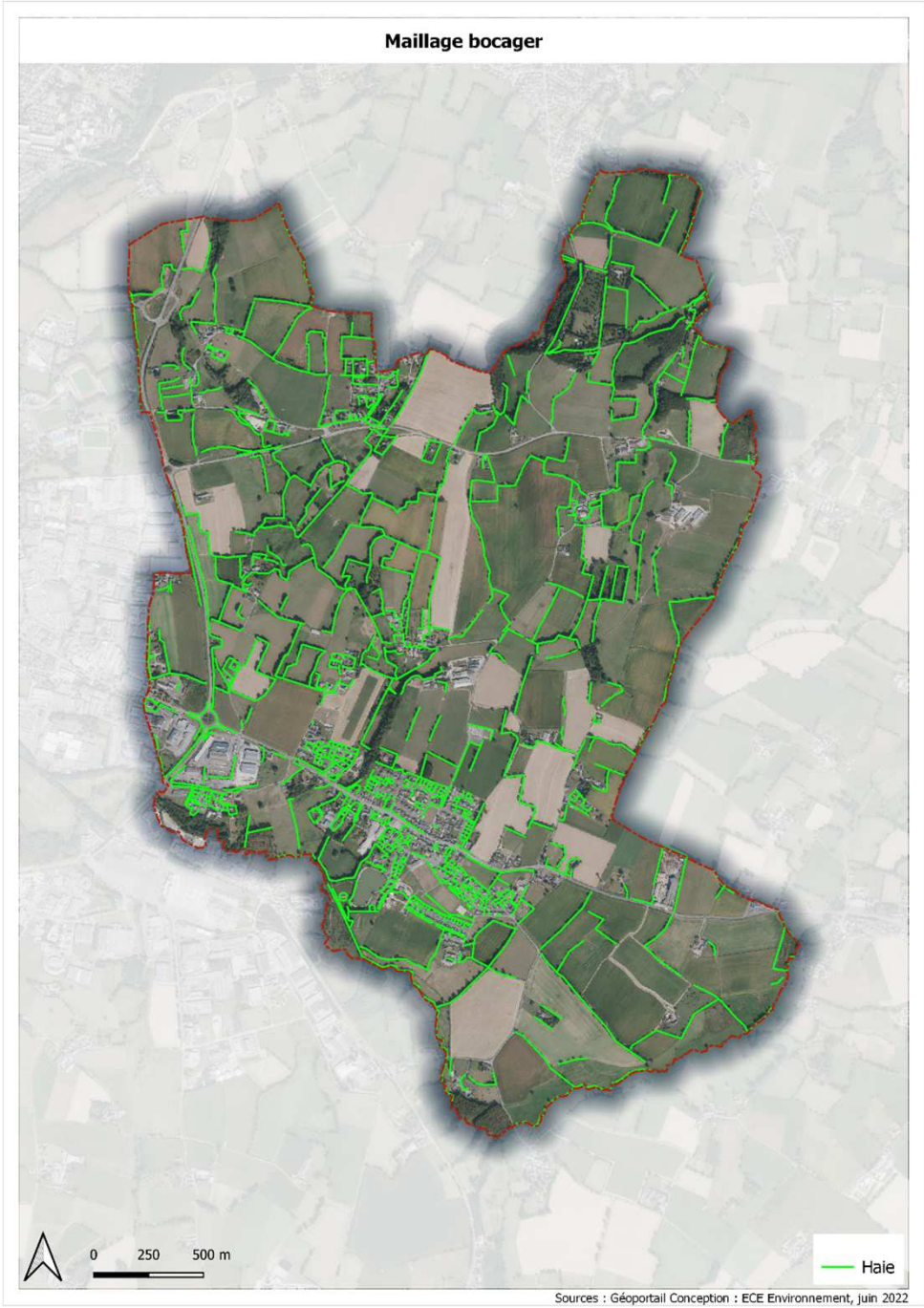
- Territoire dominé par des espaces cultivés.
- Des prairies concentrées le long du réseau hydrographique.
- Un maillage bocager déstructuré et assez lâche (30-50 ml/ha)





Maillage bocager

L'inventaire du bocage communal est en cours de réalisation et permettra de qualifier et hiérarchiser la trame bocagère.



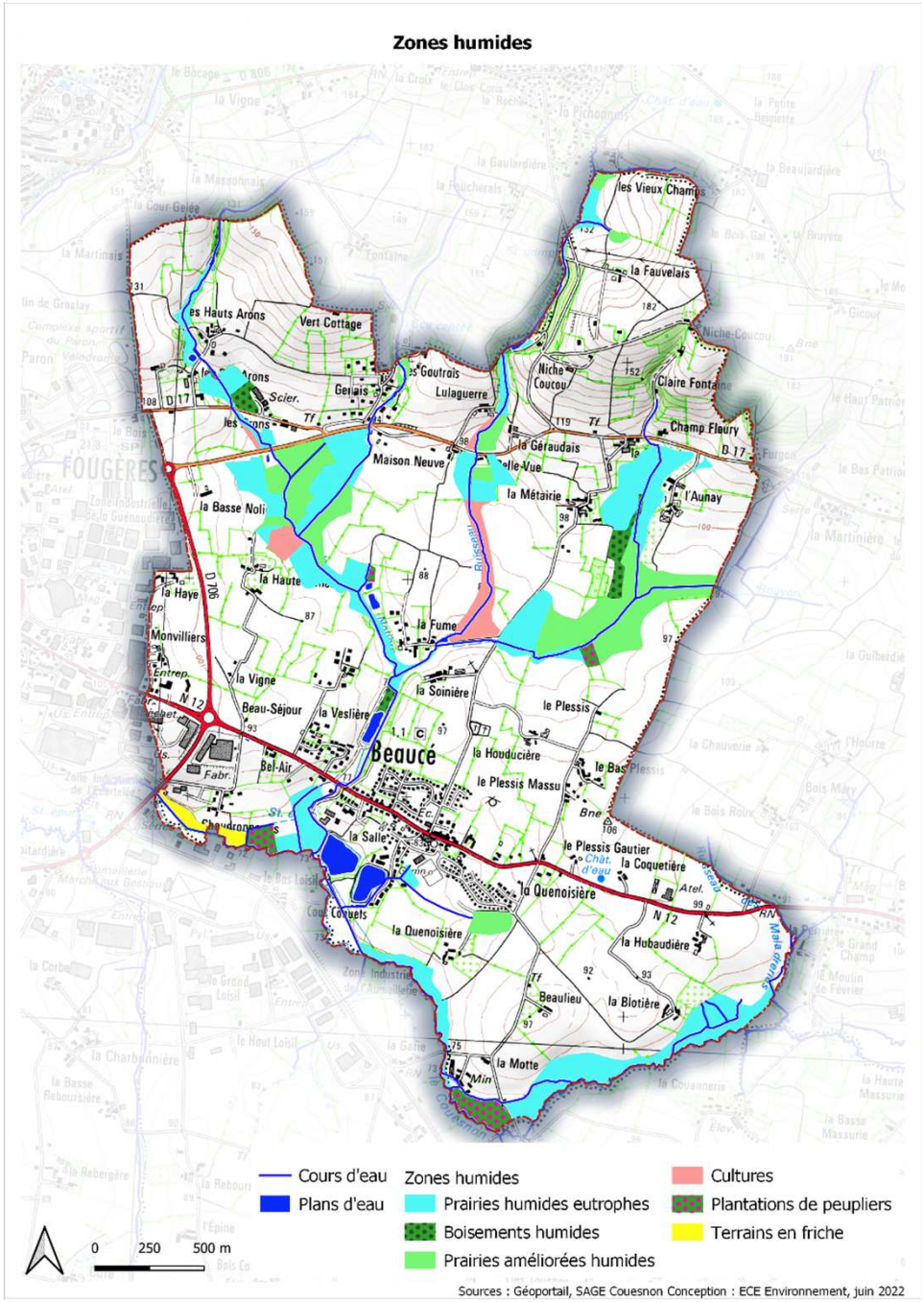
Zones humides

- **Inventaire communal :** il n'existe pas d'inventaire des zones humides à l'échelle communal.

La carte ci-contre présente **les zones humides issues de l'inventaire du SAGE du Couesnon.**

➔ Afin d'assurer son rapport de compatibilité avec le SAGE du Couesnon, le PLU devra intégrer à son plan de zonage cet inventaire des zones humides (Disposition n°56 et n°57)

- **Inventaire à prévoir sur les futures zones d'urbanisation définies dans le nouveau projet.**



Trame Verte et Bleue

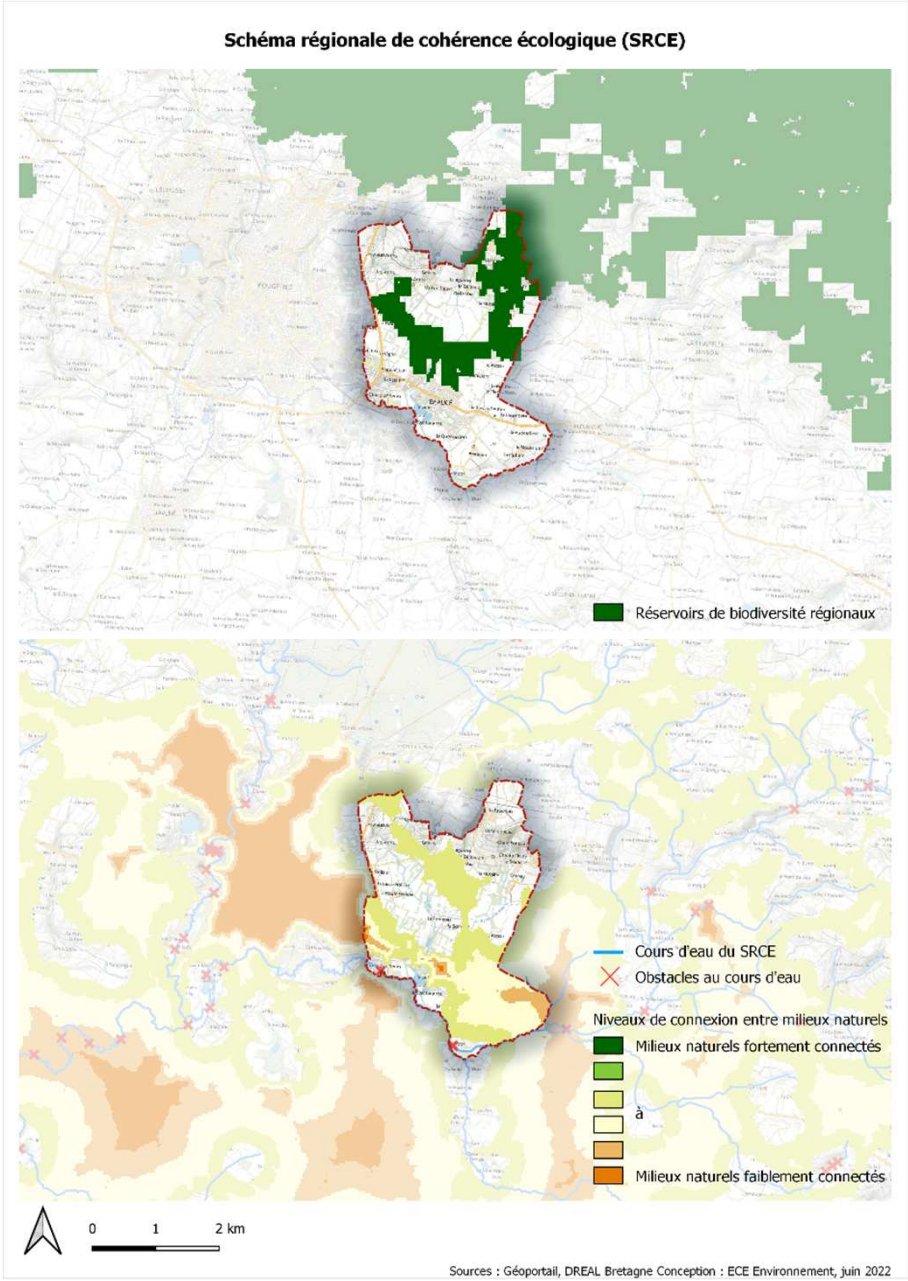
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne

- Intégré au Bretagne approuvé en 2021
- Enjeux déclinés en 6 sous-trames : **forêts, landes-pelouses-tourbières, bocages, zones humides, cours d'eau, littoral.**

- Description au niveau de Beaucé :
  - **Réservoir de biodiversité** régional identifié au niveau des ensembles bocagers et boisés au Nord-est, ainsi qu'aux vallons des ruisseaux de la Nolière et de Rouyon

  - Le **Couesnon intégré à la trame bleue régionale**

  - **Secteurs moyennement connectés** correspondant au bocage fragmenté de la moitié Sud et au vallon de la Pichonnais.



Trame Verte et Bleue

SCoT du Pays de Fougères

TVB élaborée dans le cadre du SCoT en vigueur de 2010

(à actualiser sur la base des travaux réalisés dans le cadre de la révision).

Elle identifie sur la commune :

- Corridor écologique reconnu correspondant au Couesnon et aux milieux connexes
- Un bocage déstructuré
- Quelques zones boisées au Nord-est

Trame verte et bleue communale

➔ La TVB du SCoT en cours de révision servira de base pour l'élaboration de la TVB communale.

➔ Cette dernière s'appuiera notamment sur le diagnostic bocager en cours d'élaboration.

Synthèse milieux naturels et biodiversité

Ce qu'il faut retenir

- L'absence d'espace naturel reconnu pour sa richesse écologique (Natura 2000, ZNIEFF, etc.)
- Un territoire à vocation agricole, peu boisé, avec un bocage déstructuré assez lâche
- Des espaces naturels (prairies dont de nombreuses zones humides) concentrées le long des vallons
- Des continuités écologiques à définir à l'échelle du territoire : plusieurs éléments identifiés dans le SRCE Bretagne et dans la Trame Verte et Bleue du SCOT Pays de Fougères (en cours de révision).

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'identification des milieux remarquables, leur protection et leur mise en valeur (réservoir de biodiversité et noyaux complémentaires, zones humides, etc.)**
- **La prise en compte et la protection des zones humides**
- **L'identification de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune et les éléments qui les composent (réseau de haies, boisements, cours d'eau, zones humides associées)**
- **La préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire communal et la remise en état des continuités écologiques**
- **La lutte contre l'étalement urbain, qui va avoir tendance à fragmenter le Trame Verte et Bleue et notamment les continuités écologiques**

RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Risques majeurs

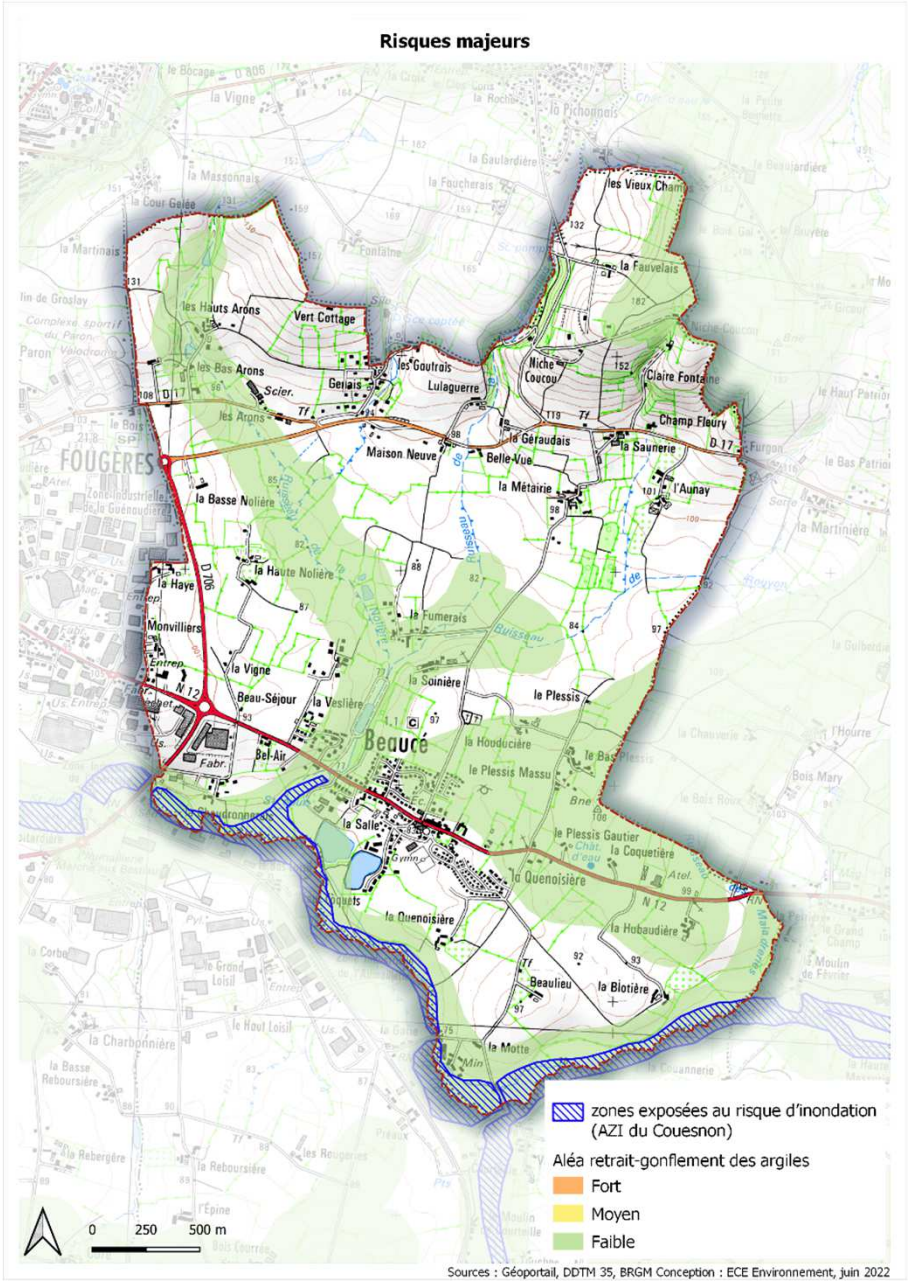
Risque sismique : faible.

Risque inondation : zones exposées au risque d'inondation sont recensées et cartographiées dans l'Atlas des Zones inondables des plus hautes eaux connues de 1995 (AZI PHEC 95) et dans l'AZI hydrogéomorphologique du Couesnon.

Risque de mouvement de terrain : retrait-gonflement des argiles de niveau faible, localisé au niveau des vallons de la Nolière et du Couesnon, et d'une poche au Sud-est.

Feu de forêt : commune non identifiée comme sensible aux feux de forêt et répertoriée dans l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980. Elle peut cependant présenter un risque d'incendie au niveau des espaces boisés principalement localisés au Nord-est du territoire.

Rupture de digue : commune non concernée par un risque de rupture de digue ou de barrage.



Risques majeurs

Risque lié à la concentration de Radon : territoire exposé à un potentiel radon de catégorie 1 (faible) sur une échelle de 3.

Risque industriel : commune non concernée par un risque industriel majeur (absence de site industriel à risque de type SEVESO, par conséquent territoire non concerné par un plan particulier d'intervention).

Risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TDM) : il existe sur l'ensemble du réseau routier traversant le territoire, notamment sur les axes routiers (RN et RD) de catégories A et B supportant les flux les plus importants.

Aucune canalisation de transport de gaz ne traverse la commune.

Sites et sols pollués

- 1 site **BASOL** : sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

  ➔ Ancienne décharge de l'Aumaillerie : stockage de déchets dont ordures ménagères

- 6 sites **BASIAS** : sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement.

  ➔ Menuiserie : en activité

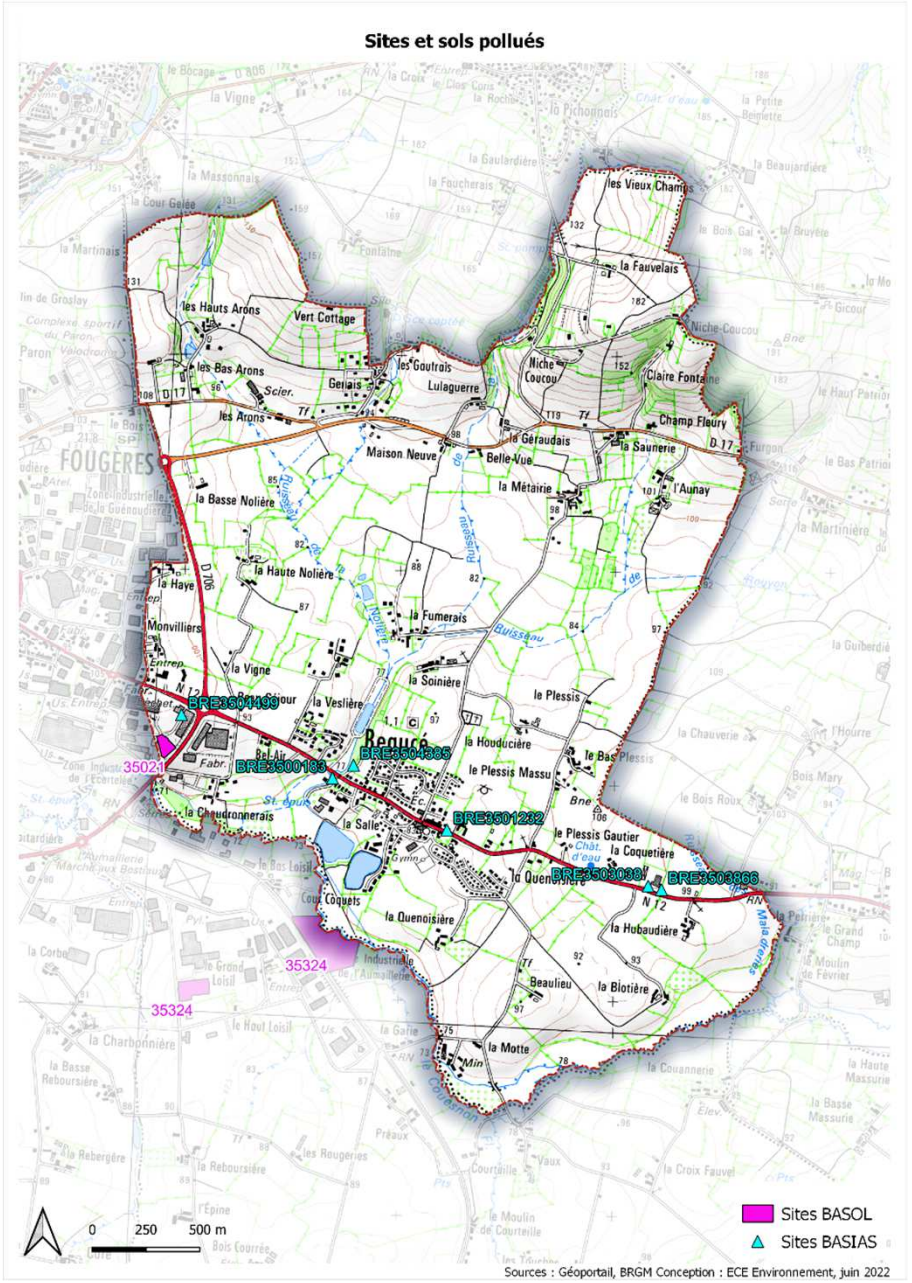
  ➔ Fabrique d'engrais : activité terminée

  ➔ Décharge communale: activité terminée

  ➔ Station service : activité terminée

  ➔ Garage et station service : activité terminée

  ➔ Garage et dépôt de carburant : activité terminée



Nuisances sonores

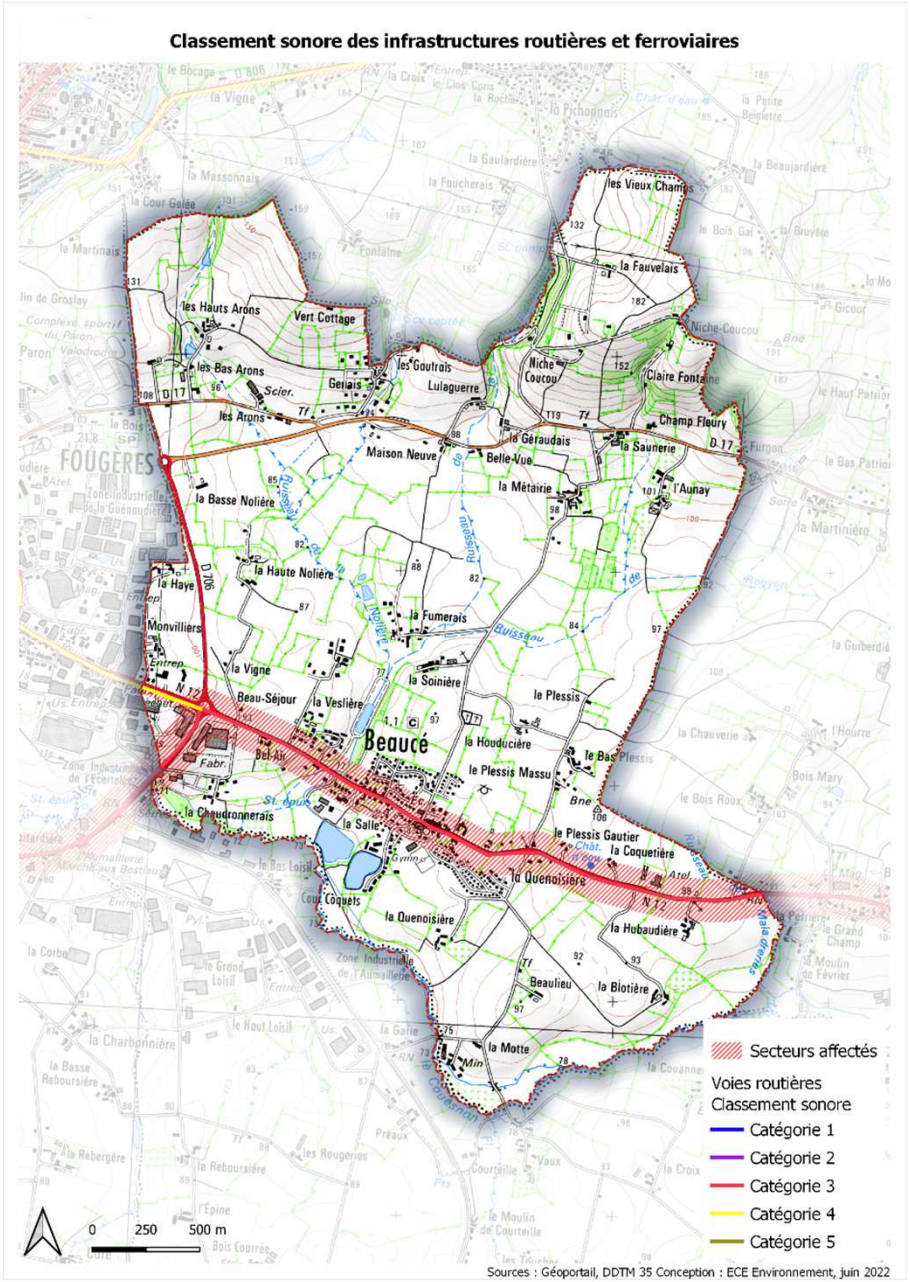
- Principales sources de nuisances correspondent aux infrastructures de transport.

- Cartes relatifs aux bruits liés aux infrastructures routières et ferroviaires sont définis par arrêté préfectoral (17/12/2000)

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAcq (6 h - 22 h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAcq (22 h - 6 h) en dB(A)
1	L > 81	L > 76
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60

- Sur le territoire communal : la RN 12 et la RD 706

- Les nuisances sonores liées aux activités de la zone de l'Aumaillerie perceptibles depuis la lisière sud du bourg



Synthèse risques, pollutions et nuisances

Ce qu'il faut retenir

- Le principal risque naturel identifié : le risque d'inondation en limite sud du territoire (Couesnon)
- Peu de risques technologiques : essentiellement transports de marchandises dangereuses sur le réseau routier
- Des Nuisances sonores liées au réseau routier mais également aux activités de la zone de l'Aumaillerie
- Des sites et sols pollués notamment l'ancienne décharge de l'Aumaillerie

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La prise en compte des secteurs exposés aux différents risques dans l'aménagement du territoire**
- **La maîtrise de l'implantation des activités à risque**
- **L'adaptation de l'urbanisation et des secteurs constructibles à l'exposition du bruit**

GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

Gestion de l'eau : documents cadre

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire Bretagne**

C'est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de 6 ans :

- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral
- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques

Le comité de bassin Loire-Bretagne a adopté le 3 mars 2022 le SDAGE pour la période 2022-2027.

Gestion de l'eau : documents cadre

- **Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Couesnon**

C'est le document de planification pour une politique de gestion de l'eau à l'échelle d'un bassin versant.

Il s'inscrit dans la ligne directrice du SDAGE Loire-Bretagne qu'il décline et précise à l'échelle locale. Il a été approuvé en 2013.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection du SAGE, notamment sur les dispositions suivantes :

- N°22 : intégrer les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme
- N°23 : préserver les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme
- N°24 : encourager la concertation dans le cadre de l'identification et de la protection des éléments bocagers dans les documents d'urbanisme
- N°44 : intégrer et préserver les cours d'eau dans les documents d'urbanisme
- N°56 : intégrer l'inventaire des zones humides dans les documents d'urbanisme
- N°57 : préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme

Gestion de l'eau : alimentation en eau potable

- Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) d'Ille-et-Vilaine élaboré en 2016 établit pour l'horizon 2030 les principaux objectifs d'amélioration de ce service.

- La production, le transfert et la distribution de l'eau potable sont assurés par le syndicat Eau du Pays de Fougères (anciennement Syndicat Mixte de Production du Bassin du Couesnon).

- Le territoire est localisé dans l'aire d'alimentation du captage de La Roche.

Gestion de l'eau : eau usées

- **Assainissement collectif :** assurée par la commune

La station d'épuration de Beaucé permet le traitement des eaux usées des habitants de la commune :

	Capacité nominale Equivalents-Habitants	Filière de traitement	Rejet
Station d'épuration de BEAUCE	1500	Boue activée aération prolongée	Ruisseau du Rouillon, le Couesnon

Charge organique 2020 : 780 équivalents-habitants

En 2020, 868 habitants étaient desservis.

- **Assainissement non collectif :** assuré par Fougères Agglomération

Gestion des déchets

- **Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (2019) :** outil de planification globale de la prévention et de la gestion de l'ensemble des déchets produits sur le territoire, qu'ils soient ménagers ou issus des activités économiques.

- **Le SMICTOM Pays de Fougères** assure la gestion **des déchets au niveau de la commune :**
  - Les ordures ménagères sont collectées en porte à porte.
  - Les recyclables sont collectés en porte à porte.
  - La déchetterie la plus proche se situe sur Javené, commune limitrophe.

Synthèse gestion de l'eau et des déchets

Ce qu'il faut retenir

- Le SAGE du Couesnon assure la mise en œuvre de la gestion de l'eau sur le bassin versant, en déclinaison du SDAGE Loire-Bretagne
- La compétence alimentation en eau potable portée par le syndicat Eau du Pays de Fougères (anciennement Syndicat mixte de Production du Bassin du Couesnon)
- Une station d'épuration assurant la desserte du bourg avec une charge organique a priori suffisante pour le développement de la commune
- Une gestion des déchets assurée par le SMICTOM Pays de Fougères

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La préservation de la ressource en eau : maîtrise des prélèvements, des consommations, des rejets dans les milieux naturels (prise en compte de la capacité d'épuration en fonction de l'évolution de la population)**
- **La limitation de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs ne pouvant bénéficier de l'assainissement collectif**
- **La lutte contre les pollutions**
- **La limitation de l'imperméabilisation des sols**
- **La poursuite de la limitation des tonnages d'ordures ménagères et de la promotion du tri sélectif**

ENERGIES

Document cadre

- **Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Centre Val de Loire :** cadre stratégique commun Etat/Région de la politique régionale dans les domaines du Climat, de l'Air et de l'Energie.

  ➔ Intégré au SRADDET Bretagne approuvé en 2021

- **Plan Climat Air Energie Territorial de Fougères Agglomération (2022) :**

  Outil de planification ayant pour objectif de lutter contre le changement climatique. Il vise ainsi à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et des polluants atmosphériques, ainsi qu'à améliorer l'efficacité et la sobriété énergétique du territoire.

  Deux postes principaux :

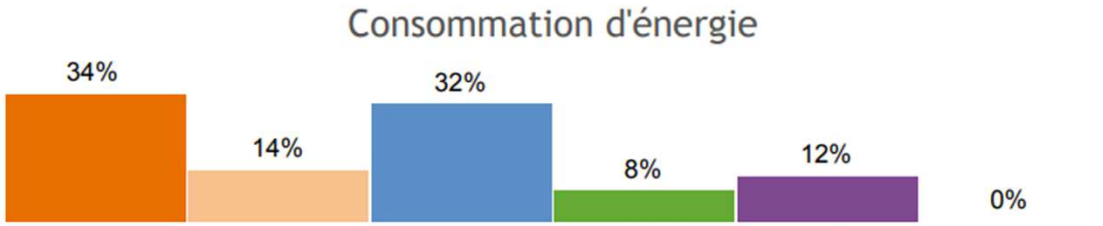
  ➔ l'habitat : promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments

  ➔ Le transport : développer une offre de mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé

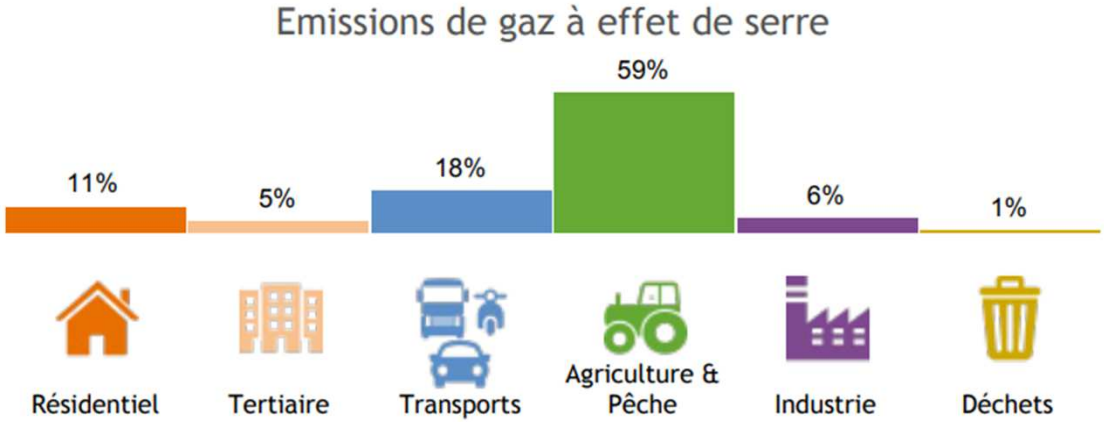
Consommation d'énergie et GES

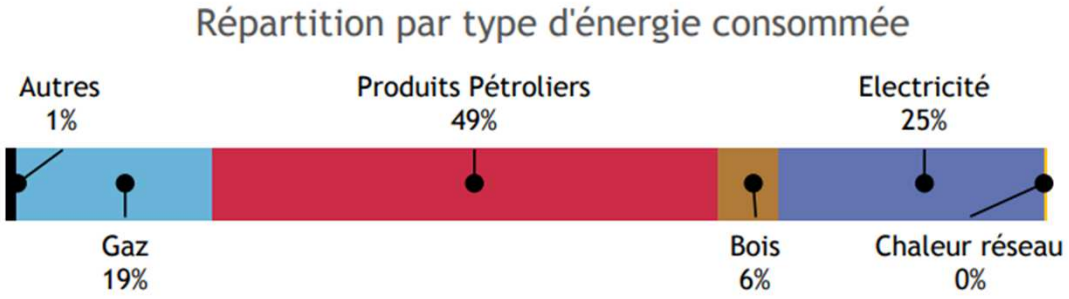
Le GIP Bretagne environnement fournit une estimation des consommations énergétiques sur le territoire de la CA Fougères Agglomération en 2010 :

22 MWh
par habitant
en 2010



10,2 teqCO2
par habitant
en 2010

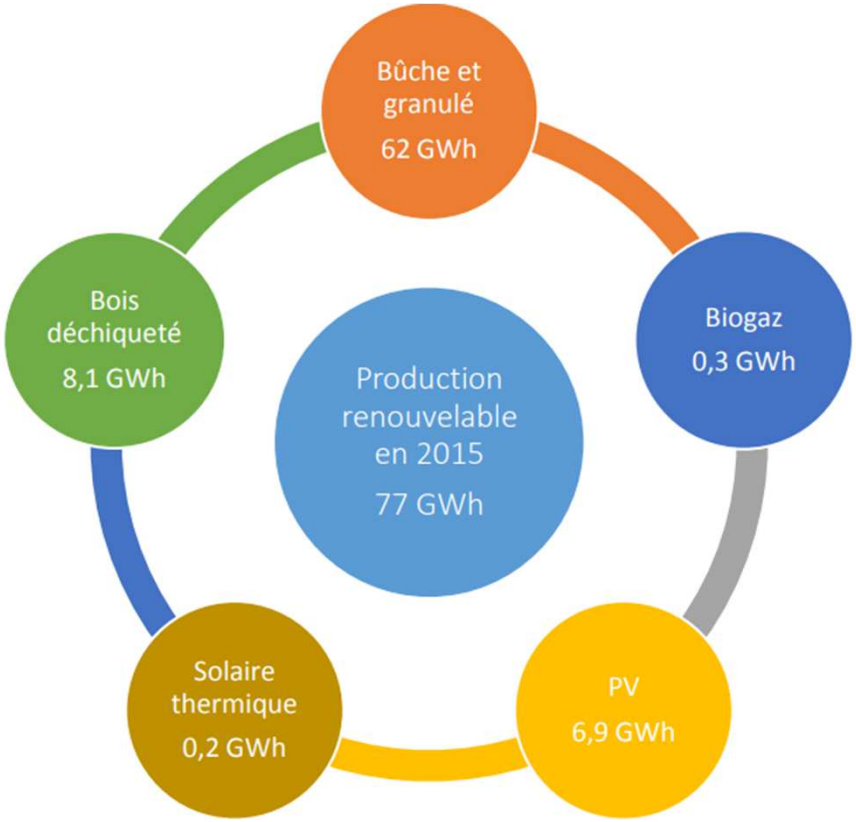




Source : GIP Bretagne environnement - Ener'GES 2010

Production d'énergie renouvelable

Début 2015, la production d'énergie thermique et électrique sur le territoire de la CA Fougères Agglomération s'élevait à 77 GWh pour une consommation finale annuelle de 1 199 GWh.



En 2020, la production d'énergie renouvelable sur Beaucé s'élevait à 1425 Mwh dont 25 produit par la filière solaire PV et 1400 par la filière bois énergie domestique

Potentiel en énergie renouvelables

Bois-énergie : potentiel modéré sur le territoire en raison d'un faible gisement local valorisable (peu de boisements).

Energie solaire : potentiel de développement photovoltaïque en toiture.

Il n'existe pas de parc photovoltaïque au sol à l'heure actuelle.

Méthanisation : territoire situé en zone favorable qui regroupe les conditions nécessaires au développement d'unités de méthanisation : de nombreux exploitants agricoles, des activités agroalimentaires de proximité productrices de sous-produits méthanisables, un réseau de distribution de gaz développé et une consommation suffisamment constante.

Energie éolienne : Aucune installation actuelle de grand éolien sur la commune
Des éoliennes sur Parcé et des réflexions/projets sur des communes proches (la Chapelle-Janson)
Potentialité sur un secteur à l'est du territoire.

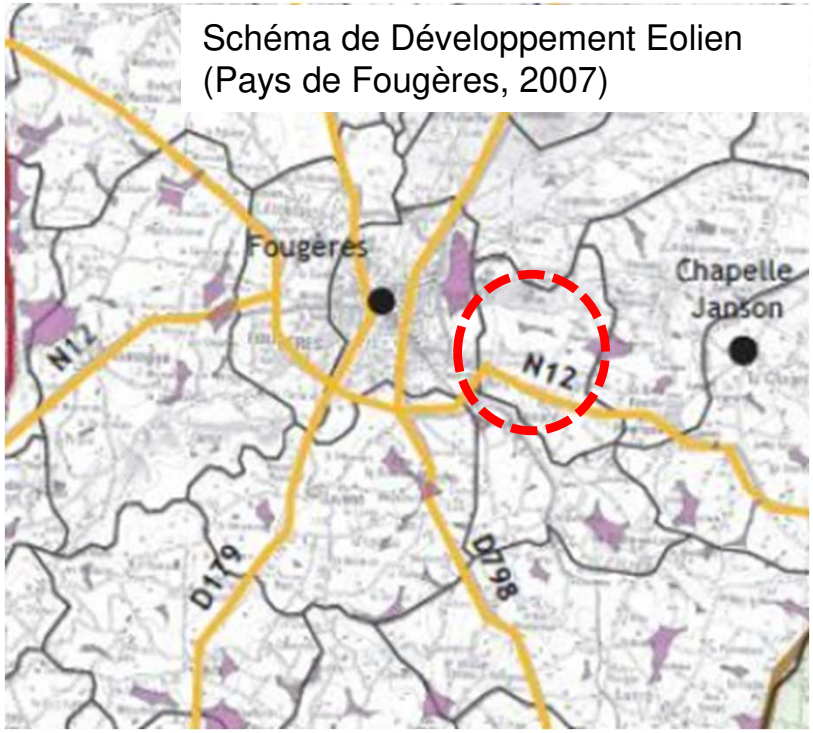


Schéma de Développement Eolien (Pays de Fougères, 2007)

Synthèse énergies

Ce qu'il faut retenir

- Le SRCAE de Bretagne (intégré au SRADDET) et un Plan Climat Air Energie Territorial (PACET) sur Fougères Agglomération
- Des potentialités de développement des énergies renouvelables notamment pour le solaire photovoltaïque en toiture

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'encouragement au développement des énergies renouvelables**
- **Le développement des économies d'énergie notamment dans l'habitat (amélioration énergétique) et du transport (développement des modes actifs de déplacements et des transports collectifs)**

CONTEXTE PAYSAGER

Contexte paysager supracommunal

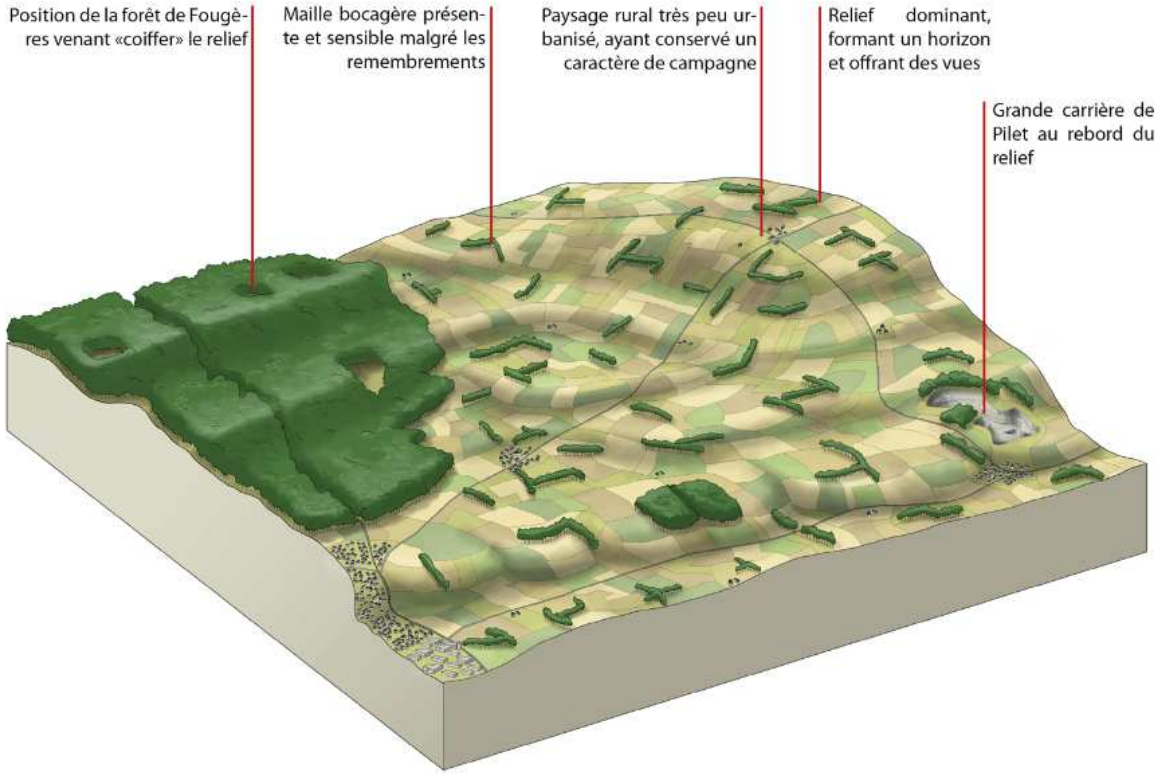
Au sein de l'atlas des paysages d'Ille et Vilaine, le paysage de Beaucé est un paysage de transition entre 2 unités paysagères :

1- Les Hauteurs des Marches de Bretagne

Elle correspond aux points hauts depuis lesquels se dégagent des vues lointaines et marquant la limites des bassins versants.

L'unité est marquée par :

- Un bocage inégal mais sensible,
- Une ambiance encore rurale avec une urbanisation limitée.



Bloc diagramme - Un relief dominant, animé par la forêt et le bocage, peu marqué par l'urbanisation.

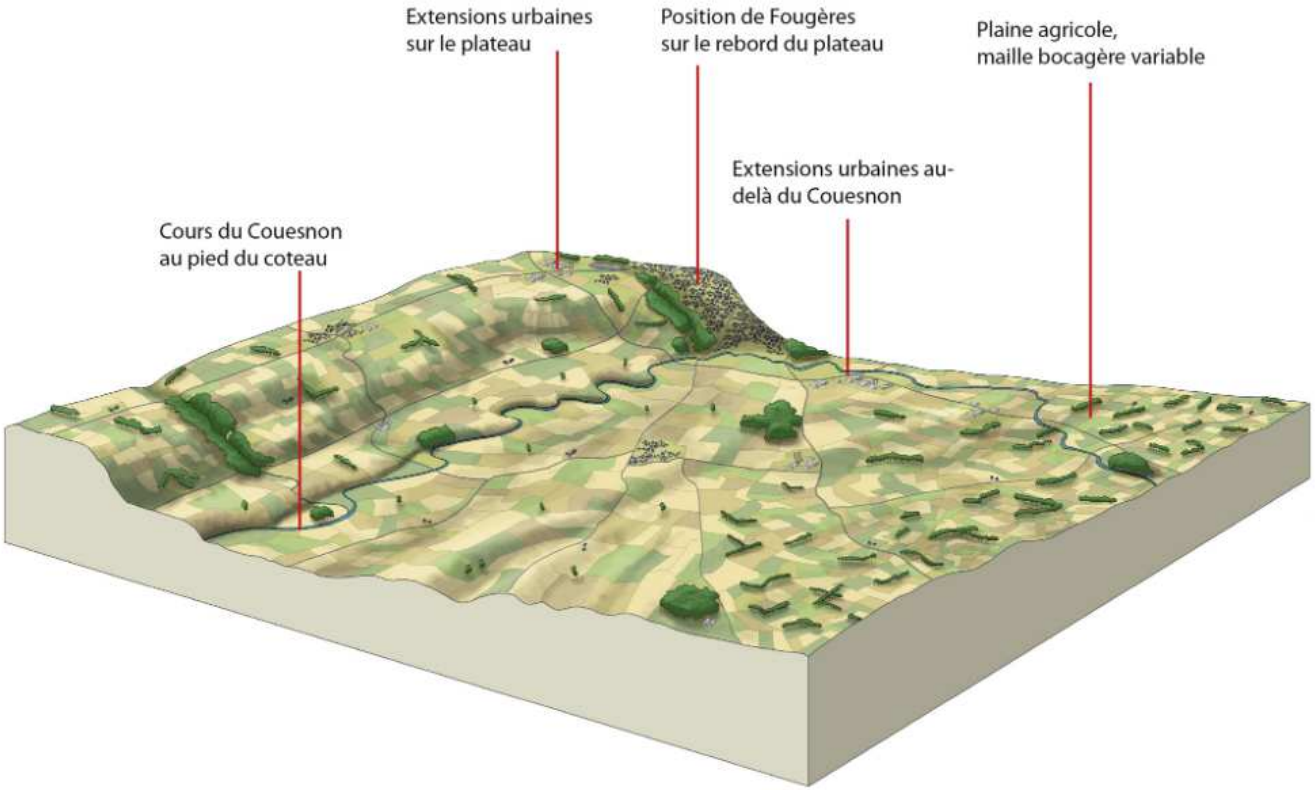
Contexte paysager supracommunal

2- Le bassin de Fougères

Il couvre la portion du territoire depuis les buttes au nord de la commune jusqu'au Couesnon.

Cette unité paysagère est marquée par :

- Une forme de relief offrant de nombreux points de vue,
- Une plaine très fortement remembrée depuis les années 50 avec une disparition du bocage,
- Des cours d'eau peu visibles,
- La perception de Fougères et ses activités.



Bloc-diagramme - Le bloc permet d'analyser la relation d'enchaînement paysager entre le bassin et le coteau, horizon principal, site de l'agglomération fougeraise, lieu aussi de passage du Couesnon.

Contexte paysager communal

Le territoire communal s'insère dans le bassin versant du Couesnon, qui forme un espace paysager relativement homogène depuis les points hauts au nord du territoire jusqu'au Couesnon, qui marque la limite sud du territoire communal.

On peut distinguer 2 unités paysagères en lien avec celles identifiées par l'atlas :

1- Le coteau boisé

Il forme un front continu au nord du territoire, qui ferme totalement le paysage sur le plateau de Laignelet. L'effet de fermeture du paysage communal est renforcé par le présence de boisements au sommet et sur les pentes.

Contexte paysager communal

Le coteau est creusé par des vallonnements au relief marqué et fortement boisé au sein duquel s'écoule le réseau hydrographique secondaire de la commune.

Route de Laignelet dominant le vallon du ruisseau de la Pichonnais

Le coteau boisé accueille quelques ensembles construits parmi lesquels Genais est le plus important.
Constitué essentiellement de constructions pavillonnaires implantées sur de larges parcelles (densité constatée de 4 logements/ha) densément plantées, il reste malgré tout discret dans le paysage du coteau.

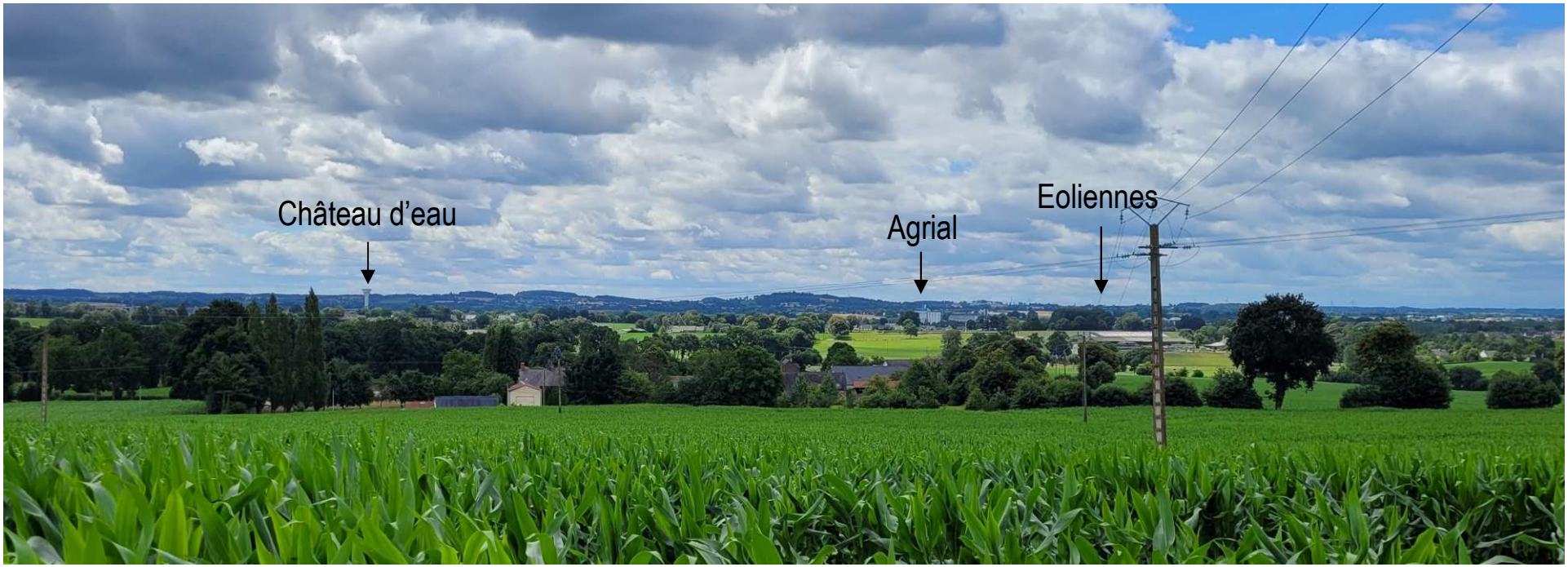
Contexte paysager communal

La RD17 longe le pied du coteau et constitue un axe important de découverte du paysage communal.

Depuis les points hauts, les vues passent au-dessus du bocage communal et embrassent l'ensemble du territoire et au-delà (jusqu'aux hauteurs de la Selle-en-Luitré et Luitré).

<u>Quelques points de repères constants dans le paysage</u> :

- Le château d'eau de la Coquetière,
- Les volumes d'Agrial dans la zone de l'Aumaillerie,
- Le patrimoine de Fougères (notamment le beffroi et l'église St-Léonard)
- Les éoliennes de Parcé.



Contexte paysager communal

2- La plaine agricole bocagère

Elle s'étend du coteau jusqu'au Couesnon.

Elle forme un ensemble paysager homogène marqué par la présence d'un bocage toujours présent mais qui a eu tendance à s'élargir fortement à certains endroits du territoire notamment dans ses parties centrale et sud. Les vues sont plus ou moins lointaines suivant la densité bocagère. Il en résulte une certaine dynamique du paysage avec une alternance de vues proches ou plus lointaines.

Malgré le tracé de plusieurs cours d'eau, ceux-ci restent très peu visibles dans le paysage.

Contexte paysager communal

L'unité accueille l'essentiel du bâti du territoire dont le bourg et certains hameaux importants (la Fumerais, la Grande Veslière). Tous restent toutefois discrets dans le paysage à la faveur d'une végétation encore très présente.
Le bâti agricole très important sur certains secteurs (la Soinière, l'Aunay) parvient à s'intégrer grâce à des volumes bas, judicieusement implantés en profitant du relief.

Bâtiment agricole à la Soinière

La Fumerais

Contexte paysager communal

Au sud-ouest du territoire, la butte de Beaulieu offre un point de vue à 360°.

Le Couesnon marque la limite sud et sinue dans une vallée plate, bocagère et boisée, entre le bourg de Beaucé et la zone de l'Aumaillerie.

Le cours d'eau n'apparait toutefois qu'au niveau du franchissement.

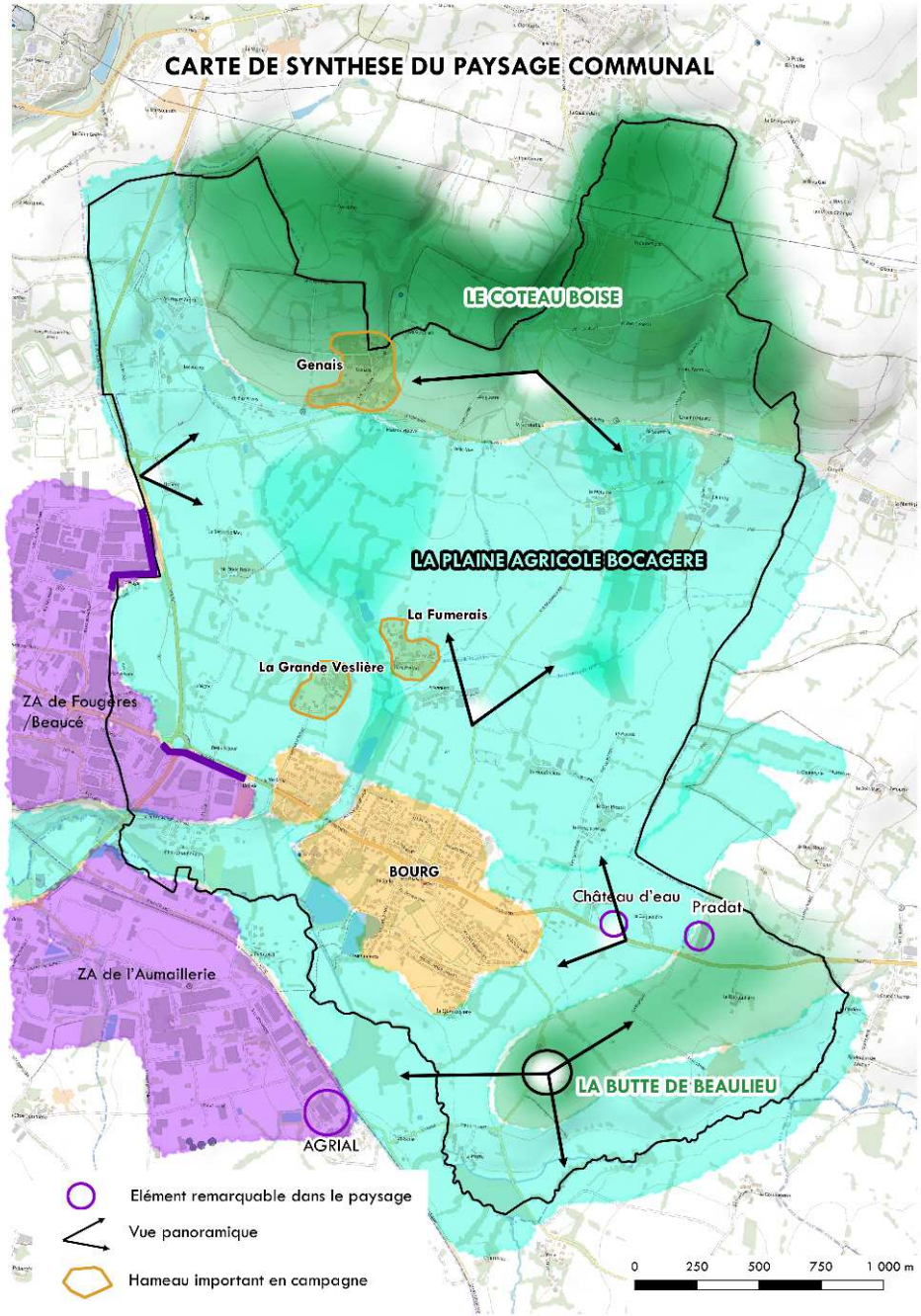
Contexte paysager communal

Quelques éléments plus marquants dans le paysage de la plaine agricole :

- certaines lisières d'activités de la zone de Beauséjour et des zones fougeraises : peu d'intégration paysagère, des volumes bâtis importants, des surfaces enrobées vastes

- La rocade est de Fougères s'implante dans un couloir formé par des talus au nord (de la RD17) et par des haies denses au sud jusqu'au niveau du rond-point de Beauséjour

- Le volume du bâtiment de l'entreprise Pradat.



Contexte paysager communal

3- Le bourg dans le paysage communal

De part et d'autre de la RN12, le bourg et ses extensions conservent un profil relativement discret dans le paysage grâce notamment à la préservation de quelques haies structurantes sur ses lisières.

Toutefois, quelques lisières sont plus marquées dans le paysage lorsque la végétation n'est plus présente et en raison des couleurs claires des façades (entrées nord, ouest et est du bourg).

Contexte paysager

Ce qu'il faut retenir

- Un territoire présentant une grande homogénéité paysagère avec un caractère rural et bocager
- Un bocage qui se détend et qui joue de moins en moins son rôle d'intégration paysagère.
- Des vues remarquables sur le grand paysage depuis les points hauts au nord du territoire

- Des entités bâtis discrètes dans le paysage grâce à une végétation encore très présente mais qui tend à se distendre

- Un bourg peu perceptible à l'exception de certaines lisières moins végétalisés et marquées par les façades claires des constructions.

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **La préservation du caractère bocager et rural du territoire**
- **La conservation et le renforcement de l'identité bocagère aux abords du bourg pour en faciliter l'intégration**
- **La maîtrise du développement urbain et économique pour modérer l'impact des fronts urbains sur le paysage**
- **La gestion des volumes et installations de grande hauteur dans la zone rurale**

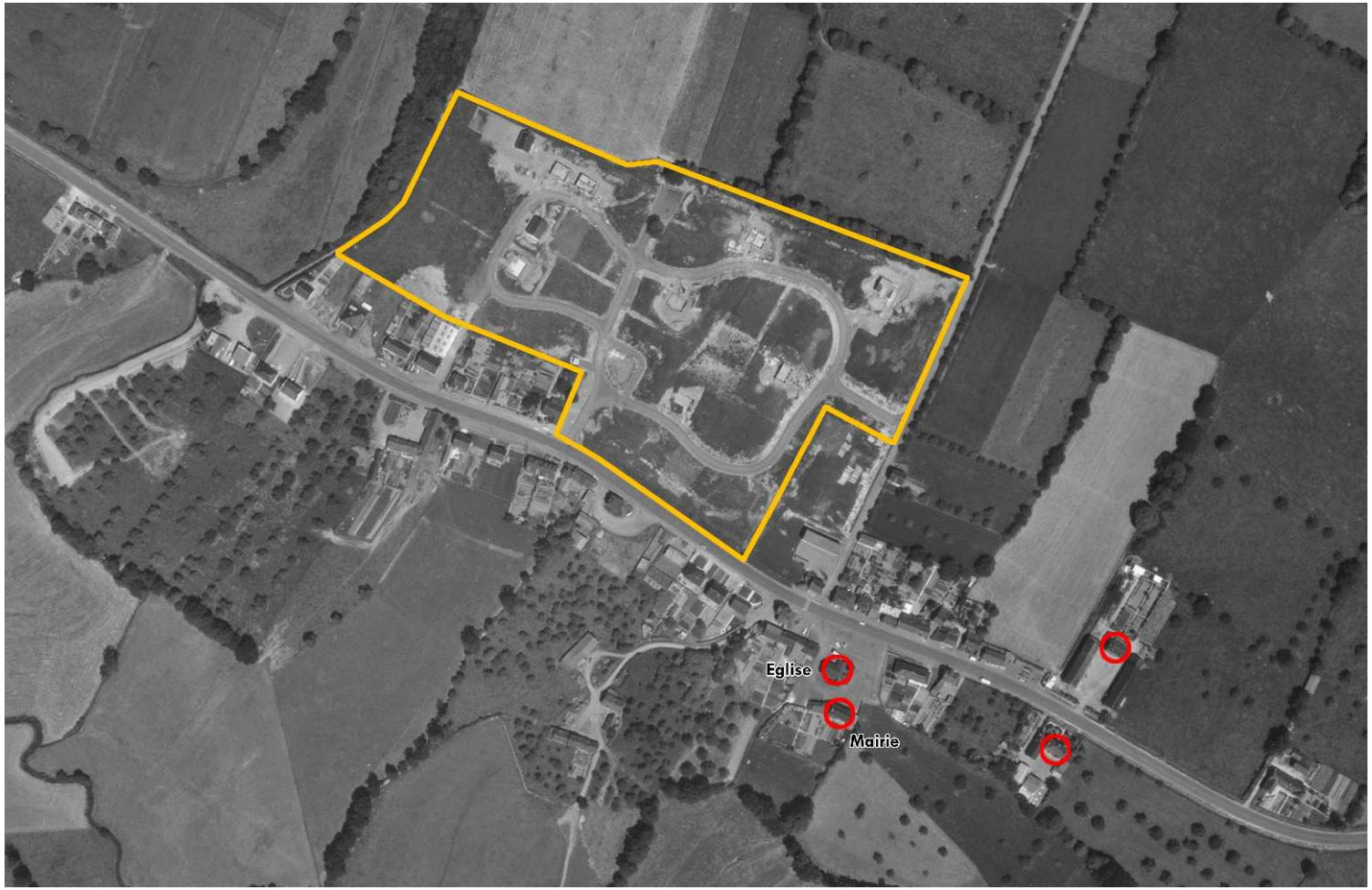
CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL

Contexte général

Le développement de Beaucé reste récent comme en témoigne la taille très réduite du bourg en 1945, limité à quelques constructions en alignement de la RN 12 et à proximité de l'église et de la mairie.
On retrouve quelques ensembles bâtis plus importants isolés et disséminés au sein d'un espace agricole très bocager et arboré (fruitiers notamment).

Contexte général

Jusqu'à la fin des années 60, le bourg n'évoluera quasiment pas avec seulement quelques constructions pavillonnaires, qui commencent à s'implanter en bordure de la RN 12 (à une époque où le trafic routier reste modéré).
Puis, sous l'impulsion de la périurbanisation et de la démocratisation de la voiture individuelle, le bourg entame son développement avec la création d'un premier lotissement communal en 1969 (60 logements sur 5,8 ha).
En une opération, la surface du bourg est multipliée par 2.



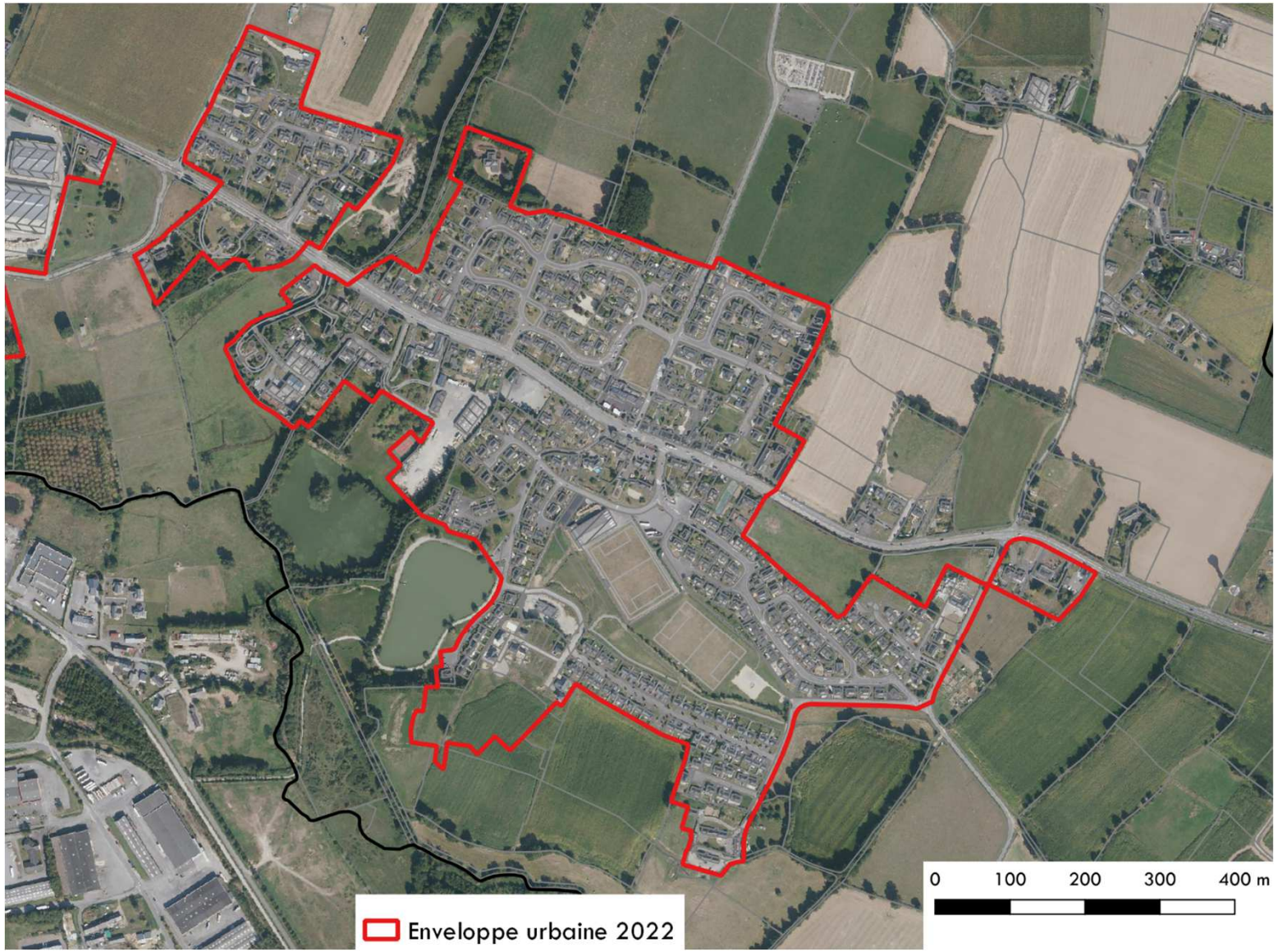
Contexte général

Le développement se poursuivra au fil des décennies sous forme diffuse mais plus essentiellement sous forme de lotissements.
L'absence de maîtrise foncière communale induit la création d'opérations indépendantes et non connectées les unes avec les autres, dont l'aménagement et les constructions permettent d'identifier facilement la période de construction.

Nom du lotissement	Année	Densité brute constatée
Lotissement communal	1969	11 logements/ha
Le Champ du Bourg	1974	14 logements/ha
La Quénoisière	1976	17 logements/ha
La Salle	1981-1982	13 logements/ha
La Grande Veslière	1989	8 logements/ha
Les Vertes Rives	1991	19 logements/ha
Résidence du Clos Pivon	1998	12 logements/ha
Lotissement du Grand Champs	2000	15 logements/ha
Lotissement de la Grande Veslière	2004	11 logements/ha
Lotissement du Moulin	2005	6 logements/ha
Résidence du Chemin Chasles	2009	16 logements/ha
Impasse des Tulipiers	2010	13 logements/ha
Impasse des Hirondelles	2010	18 logements/ha
La Chesnaie 1	2018	20 logements/ha
La Chesnaie 2	2022	20 logements/ha

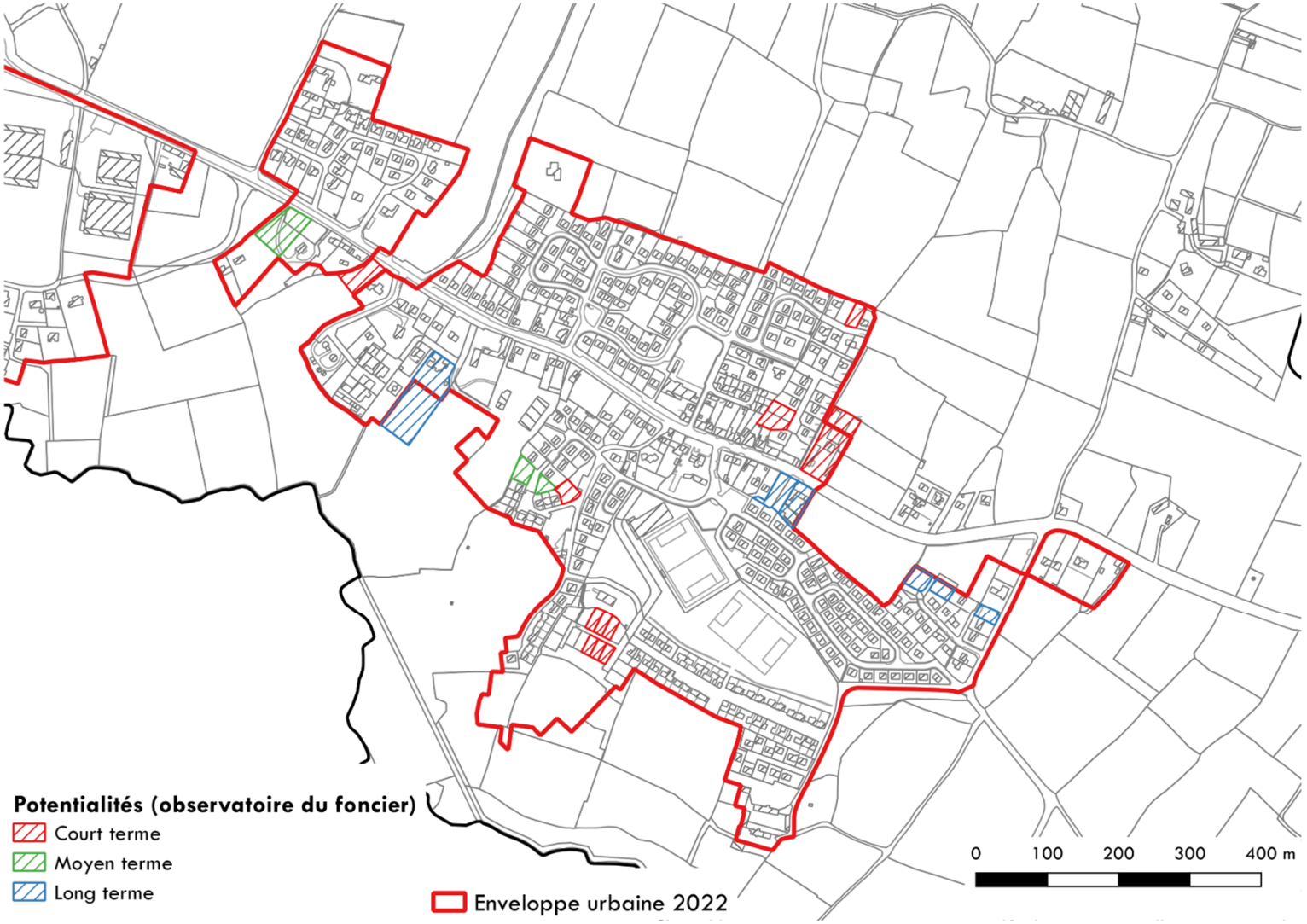
Situation actuelle

A la fin des années 40, la surface urbanisée du bourg représentait environ 2 ha.
En 2022, cette surface urbanisée représente environ 48 ha (soit x 24 en 70 ans alors que la population a été multipliée par 4 durant le même temps).



Situation actuelle

L'observatoire du foncier de Fougères Agglomération a permis d'identifier des potentialités de densification à court, moyen et long terme.
Au vu des nouvelles obligations en matière de réduction de la consommation d'espaces, il convient de compléter cet inventaire.



Situation actuelle

Le cœur historique du bourg

Si le cœur ancien reste au centre géographique de l'agglomération, sa fonctionnalité comme cœur de la vie locale reste faible. Cela tient :

- au **caractère étiré de l'agglomération**, qui s'étend sur 1,5 km d'un panneau d'agglomération à l'autre,
- à **l'organisation des extensions urbaines**, qui se sont étendues de part et d'autres de la RN12 sous la forme d'ilots bâtis indépendants, déconnectés les uns des autres et s'appuyant sur le réseau routier existant.
- au **passage de la RN12 dans le cœur de bourg**, qui marque, du fait de son emprise et de son caractère routier, une rupture physique et fonctionnelle du bourg. Le parcours et la traversée de la RN12 sont peu attractifs dans ce domaine réservé à l'automobile.

Le cœur de bourg, bien que limité en surface, présente quelques caractéristiques typiques :

- architecture traditionnelle,
- implantation en alignement et mitoyenneté pour le bâti le plus modeste/en retrait pour le bâti plus important.
- orientation nord/sud des façades.

Il constitue le cœur de la commune, concentrant les commerces de proximité et équipements principaux du bourg (mairie, école, sports).

Situation actuelle

Les extensions urbaines à dominante pavillonnaire

A partir des années 60, le développement du bourg est réalisé sous 2 formes principalement :

- **L'habitat diffus**

Il s'appuie principalement sur les voies existantes et notamment la RN12 alors que les nuisances sonores sont modérées à l'époque.
L'implantation en recul des voies et des limites séparatives se systématise.

- **Les opérations groupées de type lotissement**

En l'absence d'un réseau viaire initial, les voies des lotissements ont constitué progressivement le réseau routier du bourg.

Les aménagements et constructions permettent de dater l'époque d'achèvement.

⇒ Dans les années 60 à 80, l'emprise de la chaussée est large (6 m minimum) avec des plantations limitées. L'absence de hiérarchisation des voies (entre voie principale et structurante) génère un caractère labyrinthique

⇒ Depuis les années 90, la largeur de la chaussée se réduit et l'emprise fait l'objet d'aménagements (stationnements, plantations, trottoirs, etc.) plus qualitatifs. Cela se confirme dans les dernières opérations.

Les opérations d'habitat permettent globalement une meilleure rationalisation de l'espace et on observe une augmentation progressive de la densité des opérations, qui atteint 20 logements/ha sur les tranches de la Chesnaie.

Situation actuelle

Années 70

- Emprise homogène sur l'ensemble de l'opération (9 à 10 mètres)
- Aménagement limité (chaussée + stationnement + trottoirs)

Années 2000

- Emprise large (12 mètres) mais aménagée avec chaussée réduite et trottoir élargi + stationnements hors de la chaussée

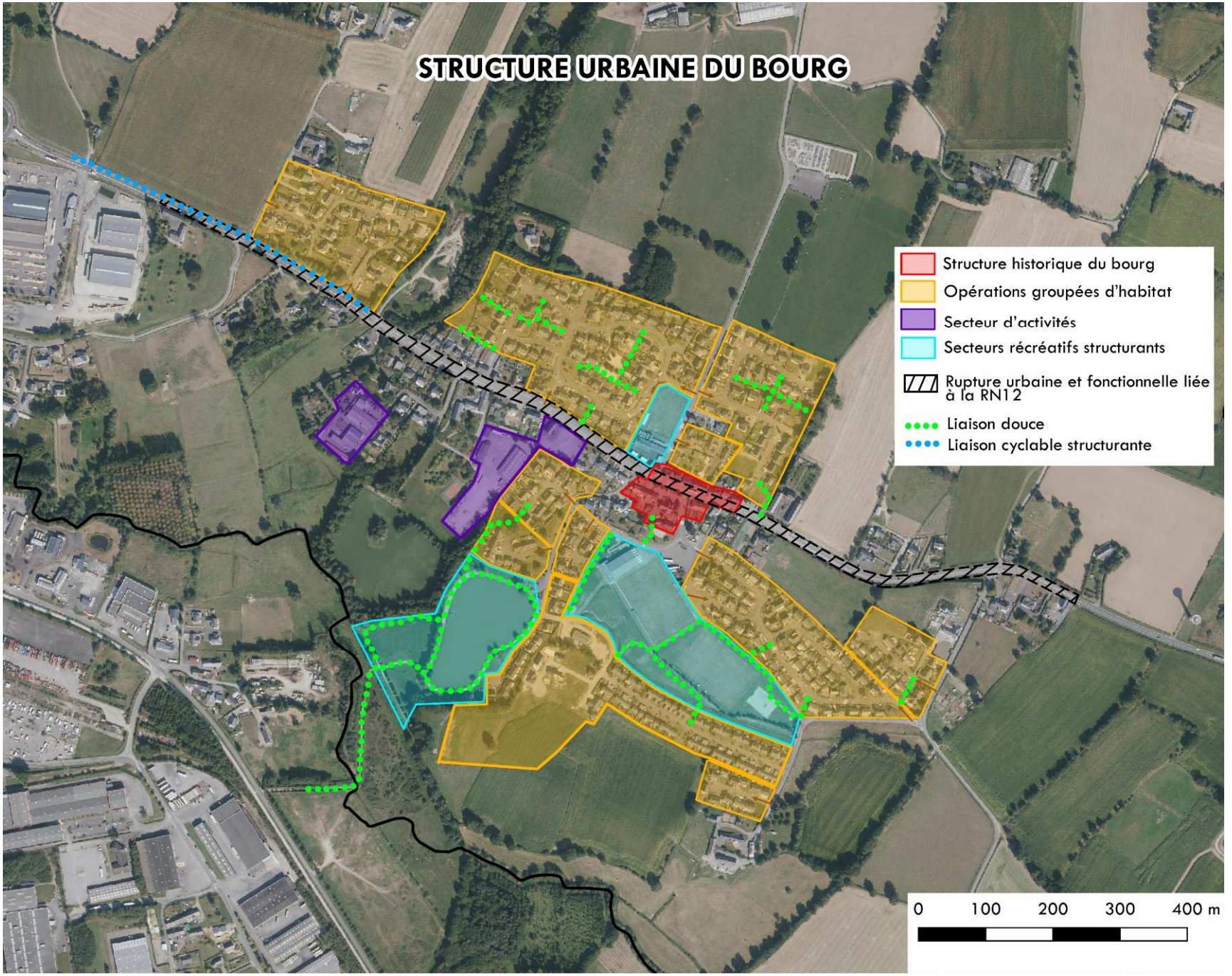
L'aménagement et la largeur différenciés des emprises des voiries dans les opérations les plus récentes permettent de mieux identifier le réseau viaire et de faciliter le repérage.

Situation actuelle

Les espaces verts de quartier restent limités en espaces notamment dans les opérations privées.
Cela est partiellement compensé par l'existence de larges espaces récréatifs principalement concentrés au sud du bourg (étang des Vertes Rives, espace sportif et de loisirs) et laissant une large place aux déplacements doux.

L'aménagement des bassins tampons fait également l'objet de traitements qualitatifs permettant leur appropriation par la population.

Situation actuelle



Situation actuelle

Evolution des architectures locales

Une constante dans les matériaux : la toiture couverte en ardoise (à 2 ou 4 pans suivant l'importance de la construction).

Les façades traditionnelles tiraient profit des matériaux locaux :

- Schiste gréseux,
- Granite (notamment pour les linteaux et encadrements)
- Brique pour les encadrements

Il en résulte des teintes plutôt foncées et chaudes, qui s'intègre bien dans l'environnement.

Situation actuelle

Le développement de l'urbanisation pavillonnaire va amener des évolutions majeures dans l'organisation urbaine mais également dans l'architecture, qui se « standardise » suivant des tendances nationales.
L'usage de la pierre disparait pour être remplacé par des enduits claires dont les teintes évoluent et cohabitent parfois entre teintes froides et teintes chaudes.

Années 60
- Toiture en ardoise
- Façades enduites claires mais préservation des encadrements, linteaux et chaînages d'angle en granit
- Sous-sol

Années 70-80
- Toiture en ardoise
- L'encadrement en granit se limite à la porte d'entrée (simplification)
- Sous-sol

Situation actuelle

Années 90
Toiture en ardoise
Disparition des sous-sols
Disparition des encadrements en granit. Les façades se limitent aux enduits clairs

Années 2000
Toiture en ardoise
Apparition d'éléments colorés en complément des enduits clairs

Années 2010-2020
Juxtaposition d'enduits froids (blanc, gris, bleu) et d'enduits chauds (jaune, brique)
Toiture en ardoise – pas de toiture-terrasse

Contexte urbain et architectural

Ce qu'il faut retenir

- **Un cœur historique de taille réduite mais conservant des caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles**
- **Un développement pavillonnaire important à partir des années notamment sous la forme d'opérations groupées** mais déconnectées les unes des autres et qui tend à étendre fortement la surface du bourg
- **Des espaces récréatifs structurants de grande qualité principalement sur la portion sud du bourg**
- **Une architecture qui tend à s'appauvrir et à se banaliser suivant les tendances nationales**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **Le choix des secteurs constructibles pour les années à venir en prenant en compte les enjeux :**
  - de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels,
  - de nuisances sonores liées à la RN12
  - de déplacements doux
  - de maîtrise des impacts du développement urbain sur le paysage
- **La gestion des espaces collectifs (maîtrise et appropriation) et de l'architecture des constructions**