



Document d'Orientations et d'Objectifs

SCoT du Pays de Fougères

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Fougères

Comité syndical du 25 juin 2025



Préambule :

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise les choix d'aménagement du territoire en traduisant les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) en principes directeurs pour les politiques publiques locales.

Le DOO détermine les conditions d'application du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent (article L. 141-4 du code de l'urbanisme).

Reproduction de l'article L. 141-5 du Code de l'urbanisme (en vigueur en avril 2025)

“Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :

- 1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;*
- 2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;*
- 3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.”*

Reproduction de l'article L. 141-7 du code de l'urbanisme (en vigueur en avril 2025)

“Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence

avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe :

- 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;*
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;*
- 3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;*
- 5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.”*

Extrait de l'article L. 141-10 du Code de l'urbanisme :

“Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :

- 1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;*
- 2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle. Il*

transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;

3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation ;

4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie. »

Le DOO pose ainsi les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents qui se doivent d'être compatibles avec ses orientations, et notamment : le Programme Local de l'Habitat ; le Plan de mobilité, les Plans Locaux d'Urbanisme, les opérations foncières et les opérations d'aménagement, etc.

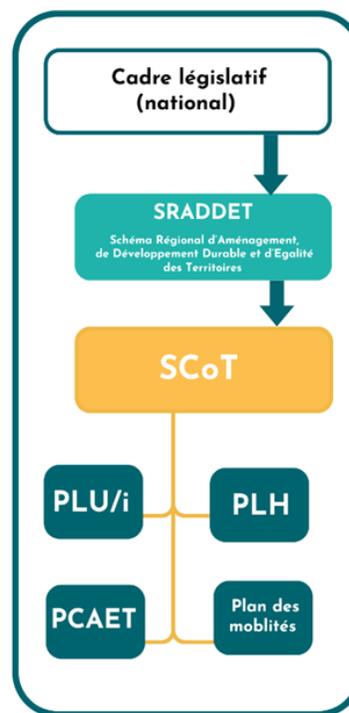
Le rapport de compatibilité exige que les dispositions des documents d'urbanisme locaux ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCOT correspondant et « ne comportent pas de différences substantielles de nature à remettre en question les orientations et les équipements » prévus par le SCOT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise les modalités de mise en œuvre du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) à travers deux niveaux d'expression : **les prescriptions** et **les recommandations**.

- **Les prescriptions** définissent les principes et objectifs que les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), Schéma de mobilité, Plan Climat Air et Energie (PCAET) ou tout document d'urbanisme ou de programmation devront

intégrer dans un rapport de compatibilité. Elles constituent le cadre de référence opposable pour les documents d'urbanisme locaux, assurant la cohérence des politiques d'aménagement à l'échelle du territoire.

- **Les recommandations**, quant à elles, regroupent des mesures incitatives qui contribuent à la mise en œuvre du PAS. Bien qu'elles ne soient pas opposables, elles orientent les démarches locales et peuvent venir compléter certaines prescriptions ou s'articuler avec d'autres documents stratégiques (tels que les Programmes Locaux de l'Habitat – PLH, les Schémas directeurs des énergies renouvelables, etc.).



Mode d'emploi du DOO :

Dans un souci de clarté et de lisibilité, le sommaire du DOO a été organisé par des grandes thématiques, en conformité avec les dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.141-4 et suivants). Il s'articule autour des axes suivants :

- L'armature territoriale,
- Les objectifs de sobriété foncière,
- Les grandes lignes de la politique de l'habitat et les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé et qualitatif,
- Les orientations concernant l'organisation et l'accueil des activités économiques et touristiques ainsi que l'agriculture,
- Les orientations relatives à l'eau, aux paysages, au patrimoine, aux milieux naturels, à la biodiversité, à l'énergie, aux risques et aux déchets,
- Les principes encadrant la localisation et les modalités d'implantation du développement commercial et logistique (DAACL),
- Les orientations en matière de mobilité.

Afin de faciliter la mise en œuvre concrète du DOO, le SCOT Pays de Fougères associe à chaque prescription et recommandation les documents de référence permettant d'en assurer la traduction opérationnelle.

Sommaire

1. L'armature territoriale	8
1.1 L'organisation de l'armature territoriale.....	9
1.1.1 Renforcer le maillage territorial du Pays de Fougères en s'appuyant sur les polarités urbaines et rurales existantes.....	9
2. Les objectifs de sobriété foncière	11
2.1 La trajectoire de sobriété foncière.....	12
2.1.1 Organiser la sobriété foncière dans un cadre solidaire et de respect des spécificités de chaque intercommunalité.....	12
2.1.2 Les objectifs chiffrés de sobriété foncière.....	12
2.1.3 La territorialisation des objectifs de sobriété foncière.....	13
3. La politique de l'habitat et les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé et qualitatif	15
3.1 Objectifs démographiques et répartition territoriale.....	16
3.1.1 Scénario démographique.....	17
3.1.2 Besoin en logements.....	17
3.1.3 Répartition de la production de logements entre les différents EPCI.....	18
3.2 Définition des enveloppes urbaines.....	20
3.2.1 Méthodologie cartographique.....	20
3.3 Sobriété foncière.....	22
3.3.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :.....	22
3.3.2 Produire des logements sans consommation foncière.....	24
3.3.3 Les densités à respecter.....	25
3.4 Diversifier l'offre de logements pour répondre aux parcours résidentiels et aux besoins spécifiques de certaines populations.....	26

3.4.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :.....	26
3.5 Qualité des logements et des opérations d'habitat.....	29
3.5.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :.....	29
4. L'organisation et l'accueil des activités économiques	32
4.1 Renforcer, accompagner et renouveler l'offre d'accueil des entreprises.....	34
4.1.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :.....	34
4.2 Requalifier et optimiser les zones d'activités économiques peu denses.....	40
4.2.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :.....	40
4.3 Autoriser sous conditions le développement d'espaces d'activités.....	42
4.3.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :.....	42
4.4 Développer une offre de formation adaptée.....	46
4.4.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :.....	46
5. Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)	48
5.1 Localisation des centralités commerciales.....	52
5.2 Localisation des secteurs d'implantation périphérique.....	56
5.3 Conditions d'implantation des constructions commerciales d'importance.....	56
5.3.1 Au sein des centralités commerciales.....	57
5.3.2 Au sein des secteurs d'implantation périphériques (SIP).....	58
5.3.3 Dans les autres secteurs (hors centralités commerciales et SIP).....	59
5.3.4 Localisation et conditions d'implantation des constructions pour la logistique commerciale.....	60

6. Tourisme.....	62
6.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique.....	64
6.2 Valoriser le patrimoine naturel et bâti et le cadre de vie.....	66
6.3 Accompagner le développement de l'offre touristique	66
6.4 Développer l'itinérance touristique.....	68
6.5 Intégration des critères environnementaux dans les projets touristiques	69
7. Eau, paysage et patrimoine, milieux naturels et biodiversité, énergie, risques et déchets	70
7.1 La ressource en eau.....	71
7.1.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :	71
7.1.2 Protection des milieux aquatiques et associés	71
7.1.3 Gestion intégrée des eaux pluviales et désimperméabilisation des sols.....	74
7.1.4 Prévention des risques d'inondation, de ruissellement et d'érosion des sols	75
7.1.5 Gestion durable de la ressource en eau potable.....	76
7.2 Paysage et patrimoine	78
7.2.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :	78
7.2.2 Valorisation du bocage, des vallées et du patrimoine architectural du Pays de Fougères	78
7.2.3 Mise en place de transitions douces entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles et forestiers	80
7.3 Milieux naturels et biodiversité	82
7.3.1 Préservation et restauration de la TVB du Pays de Fougères.....	85
7.3.2 Renforcement de la nature en ville	87
7.3.3 Prise en compte de la Trame Brune et de la Trame Noire	88

7.4 Énergie	89
7.4.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :	89
7.4.2 Réduction de la consommation énergétique liée au bâti	89
7.4.3 Développement des énergies renouvelables	91
7.5 Risques et déchets	92
8. Agriculture.....	94
8.1 La préservation de l'espace agricole	96
8.2 Développement et diversification des activités agricoles.....	97
8.3 Une agriculture productive et nourricière	98
8.4 Les multiples rôles de l'agriculture dans l'espace rural et les liens aux autres usages	98
8.4.1 Entretien du paysage (cf. DOO TVB)	98
8.4.2 Protection de la ressource en eau	99
8.4.3 Liens aux usages de l'espace rural	99
8.5 Les activités sylvicoles et les fonctions des espaces boisés .	100
8.5.1 Gestion durable des boisements et approche économique	100
9. Mobilité	101
9.1 Améliorer la desserte du territoire	106
9.1.1 Renforcer la desserte du territoire.....	106
9.1.2 Renforcer et améliorer l'offre de transports collectifs existante	106
9.1.3 Améliorer les infrastructures routières pour renforcer la desserte du territoire	108
9.1.4 Traduire la stratégie de mobilité dans les politiques de mobilités intercommunales	109
9.2 S'orienter vers une mobilité décarbonée et contribuer au développement des modes actifs	110

9.2.1	Développer les modes actifs	110
9.2.2	Développer les solutions de mobilités décarbonées.....	111
10.	Équipements.....	115
10.1	Conforter le maillage de service et d'équipements autour des pôles	118
10.1.1	Rappel du projet d'aménagement stratégique	118
10.2	Accompagner le déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire	119
	Glossaire.....	120



1. L'armature territoriale

1.1 L'organisation de l'armature territoriale

1.1.1 Renforcer le maillage territorial du Pays de Fougères en s'appuyant sur les polarités urbaines et rurales existantes

Une armature urbaine hiérarchisée permettant d'orienter l'aménagement du territoire et de localiser les dynamiques de développement futur. Cette armature territoriale s'organise autour de quatre niveaux de polarité :

- **Les pôles de vie, communes du maillage rural** répondent aux besoins de services et équipements de proximité.
- **Les pôles et les bassins de proximité.** Ces derniers disposent d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements qui permet de répondre aux besoins quotidiens de leur population (commerces de proximité, services médicaux, équipements sportifs...) ainsi qu'à ceux des communes alentours, dans une logique de temps d'accès limité (10-15 minutes maximum). Ils assument ainsi certaines fonctions que les plus petites communes ne pourraient pas assurer individuellement. Les bassins de proximité sont composés de plusieurs communes définissant un territoire de projet formalisant une répartition équilibrée et complémentaire des équipements, des services et notamment des potentiels fonciers
- **Les pôles intermédiaires** se caractérisent par une forte concentration d'emplois et une offre de services dont le rayonnement est intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces ...). Ces pôles structurent la vie quotidienne de la population du territoire.
- **Le pôle urbain de Maen Roch** a vocation à accueillir les équipements et services structurants pour répondre aux besoins de la population notamment à l'échelle intercommunale. Il constitue un pôle d'emploi

dans une large diversité de secteurs économiques. A l'échelle du SCoT, il joue ainsi un rôle de pôle de développement à l'ouest du territoire

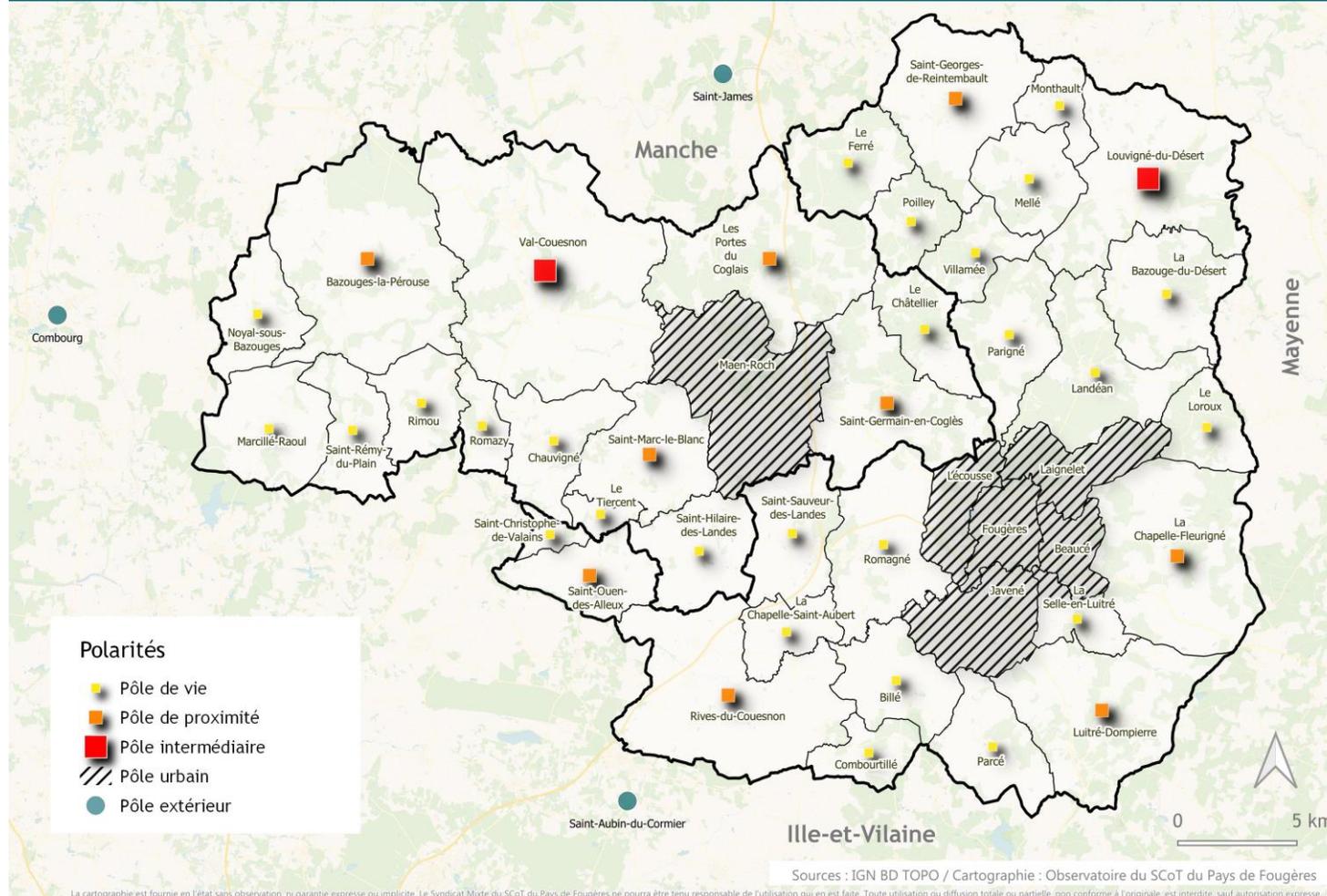
- **Le pôle urbain de Fougères** dont le rôle est d'accueillir les équipements et les services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique...), de niveaux de gamme élevés et de domaines étendus. Il doit concentrer l'offre d'emplois, notamment dans les fonctions supérieures. Par ces différentes fonctions, le pôle de Fougères assure un rôle moteur du développement du pays.

Dans cette stratégie, l'échelon communautaire doit remplir son rôle de chef de file pour organiser et animer les réflexions sur la structuration des territoires, à l'échelle des bassins de vie. La mise en cohérence à l'échelle du pays de Fougères des projets ayant émergé à l'échelle communautaire demeure un défi qui fait l'objet d'une attention particulière afin d'assurer la cohérence territoriale et la réduction des inégalités spatiales. Les pôles identifiés s'appuient sur les bassins de vie et d'habitat, tels que définis par les communes et les intercommunalités (EPCI). Leur délimitation a été réalisée en cohérence avec la répartition des services du quotidien : services publics, commerces de proximité, établissements scolaires, offres de mobilité, accès aux soins, à l'emploi, etc. Cette approche vise à répondre aux besoins concrets des habitants et à améliorer leur qualité de vie.

L'armature territoriale ainsi construite poursuit plusieurs objectifs complémentaires :

- **Renforcer les polarités existantes**, en consolidant leur rôle structurant dans l'organisation du territoire ;
- **Soutenir une trame fine de pôles de services de proximité**, garants de l'accessibilité aux fonctions essentielles, y compris dans les espaces moins denses ;
- **Affirmer l'attractivité et le positionnement du Pays de Fougères au sein de l'armature urbaine régionale bretonne**, en valorisant ses atouts et sa capacité à accueillir population et activités.

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - ARMATURE TERRITORIALE





2. Les objectifs de sobriété foncière

2.1 La trajectoire de sobriété foncière

2.1.1 Organiser la sobriété foncière dans un cadre solidaire et de respect des spécificités de chaque intercommunalité

Dans le cadre de la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, et en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière inscrits dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bretagne, le SCoT du Pays de Fougères affirme une orientation forte en faveur de la réduction progressive du rythme d'artificialisation des sols et de la maîtrise de l'usage de l'espace.

Cette orientation repose sur un principe de solidarité territoriale, d'adaptation aux spécificités locales et de réponse raisonnée aux besoins de développement. Elle se décline à travers une stratégie foncière qui mobilise plusieurs leviers complémentaires pour inscrire l'aménagement du territoire dans une logique de sobriété, d'efficacité et de résilience :

- **L'optimisation des espaces déjà urbanisés** : La stratégie privilégie la transformation du bâti existant, le recyclage urbain et la requalification des friches, afin de construire prioritairement dans l'enveloppe urbaine et ainsi limiter l'extension urbaine sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **Des objectifs de densité adaptés aux contextes locaux** : Des seuils de densité sont définis pour les secteurs d'extension résidentielle, en tenant compte des caractéristiques propres à chaque niveau de l'armature territoriale, afin d'assurer un développement maîtrisé et cohérent.

- **La remise sur le marché des logements et bâtis vacants** : La valorisation du parc de logements et bâtis vacants constitue un levier prioritaire pour répondre à la demande sans artificialiser de nouveaux sols.
- **L'expérimentation de dispositifs compensatoires** : Les collectivités volontaires pourront mettre en œuvre des expérimentations de compensation visant à restaurer ou préserver des espaces naturels, agricoles ou forestiers en lien avec les projets d'aménagement.
- **La localisation préférentielle des activités économiques** : Les projets économiques doivent être prioritairement implantés dans les enveloppes urbaines, au sein des zones d'activités existantes ou en continuité directe, dans une logique de gestion économe de l'espace.

Pour garantir le suivi et l'adaptation continue de cette trajectoire, le Pays de Fougères s'est également doté d'un **Observatoire du foncier pour la transition climatique**. Cet outil de connaissance et d'aide à la décision a pour mission de suivre l'évolution de l'artificialisation et d'identifier les leviers de sobriété à mobiliser localement. Ses premiers travaux ont notamment porté sur la cartographie des secteurs à potentiel de renaturation, apportant un éclairage précieux pour orienter les projets futurs vers un usage plus raisonné du foncier.

2.1.2 Les objectifs chiffrés de sobriété foncière

Dans le cadre de la mise en œuvre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, le SCoT du Pays de Fougères fixe des objectifs quantifiés de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), en cohérence avec les orientations du SRADDET Bretagne.

Horizon 2031 : une première étape de réduction significative

À l'échelle du territoire, l'objectif est de réduire de moitié la consommation foncière d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021.

Cela implique de limiter la consommation effective des espaces à urbaniser à un plafond prévisionnel de 216 hectares entre 2021 et 2031, tout en privilégiant le développement dans les enveloppes urbaines existantes et en mobilisant les potentiels de renouvellement urbain.

2031-2050 : amplifier la trajectoire de sobriété

Au-delà de 2031, le Pays de Fougères s'engage dans une réduction progressive du rythme d'artificialisation foncière, pour atteindre l'objectif ZAN à l'horizon 2050. À titre indicatif, les objectifs de consommation foncière pourraient être déclinés comme suit :

- Pour la période 2031-2041 : un plafond de consommation estimé à 108 hectares, soit une réduction de 50% conformément à l'application de la loi climat et résilience, en attente des évolutions réglementaires, notamment celles liées au SRADDET
- Pour la période 2041-2050 : une consommation résiduelle maximale de 54 hectares.

Ces objectifs seront affinés et ajustés en fonction des travaux de l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC), chargé de suivre les dynamiques d'artificialisation et d'alimenter les politiques locales en données objectivées et actualisées.

Une trajectoire encadrée, mais ouverte aux grands projets structurants

Il est important de préciser que cette trajectoire de sobriété foncière n'intègre pas les projets d'envergure nationale (PENE) ni les projets d'intérêt régional (PER), conformément aux cadres réglementaires en vigueur.

Sur le territoire du Pays de Fougères, plusieurs projets structurants ont déjà été identifiés, à l'image :

- De l'axe stratégique Alençon – Dol-de-Bretagne, qui participe au SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

maillage interrégional des mobilités (annexe 2 des PENE)

- Ou encore de la plateforme logistique portée par Fougères Agglomération, qui répond à des besoins économiques d'envergure supra-territoriale. (PER).

Ces projets, tout en étant exclus du décompte ZAN, doivent néanmoins être pensés dans une logique d'intégration paysagère, de sobriété dans la conception, et de cohérence avec les objectifs de transition écologique.

Favoriser la mise en œuvre de démarche de renaturation

Dans une approche résolument opérationnelle, en accord avec les principes du Zéro Artificialisation Nette, les SCoT du Pays de Fougères souhaite déployer un mécanisme de compensation par renaturation. Concrètement, les principaux projets d'urbanisation s'accompagneront d'actions de restauration écologique (plantations de haies bocagères, restauration de zones humides ou remise en culture de terrains dégradés) afin de neutraliser l'impact foncier des nouvelles extensions.

Par exemple, plusieurs communes, dans le cadre de la révision de leur document d'urbanisme, prévoient de convertir d'anciens terrains de football en parcelles agricoles. Cette démarche favorise à la fois la biodiversité locale et le développement de pratiques agricoles durables. Piloté par l'Observatoire du foncier pour la transition climatique, ce dispositif offre aux collectivités un cadre structuré pour garantir l'équilibre entre dynamisme urbain et préservation des écosystèmes.

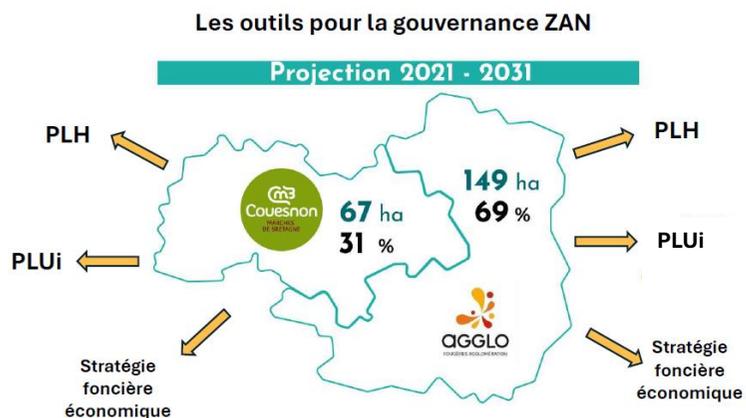
2.1.3 La territorialisation des objectifs de sobriété foncière

Les deux intercommunalités composant le Pays de Fougères – Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne – se sont dotées de documents cadres visant à planifier leur projet de développement territorial de manière cohérente et durable : PLUI, stratégies de développement économiques et d'accueil des entreprises, Programmes Locaux de l'Habitat, PCAET.

Dans une logique de pilotage au plus près des territoires, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères confie à ces deux intercommunalités la responsabilité de répartir l'enveloppe de consommation d'espace dédiée aux fonctions urbaines entre les différentes vocations du territoire : habitat, développement économique, services et équipements.

En s'appuyant sur les spécificités et les dynamiques propres à chaque intercommunalité, le Pays de Fougères propose une répartition de l'enveloppe de consommation / artificialisation à l'horizon 2031. Cette répartition, définie à l'échelle du SCoT, a vocation à être précisée et mise en œuvre par chacune des intercommunalités dans le cadre de leurs documents de planification territoriale, et plus particulièrement au sein de leurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi).

La déclinaison opérationnelle de la trajectoire de sobriété foncière devra ainsi permettre de répondre aux besoins spécifiques identifiés sur chaque territoire, tout en assurant une gestion économe de l'espace et en respectant les objectifs de réduction de l'artificialisation. Elle nécessitera une coordination étroite entre les deux EPCI afin de garantir une mise en œuvre équilibrée et adaptée aux enjeux locaux.





3. La politique de l'habitat et les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé et qualitatif

L'enjeu du SCoT est de poursuivre les efforts pour promouvoir des aménagements et des formes urbaines qualitatives, adaptées aux changements climatiques et aux évolutions sociétales et environnementales et climatiques.

Le territoire du Pays de Fougères connaît aujourd'hui une dynamique renouvelée, marquée par un regain d'attractivité démographique et une évolution sensible des modes de vie et des attentes en matière d'habitat. Dans ce contexte, la question du logement apparaît comme centrale dans la construction d'un projet de territoire à la fois solidaire, durable et résilient.

Le diagnostic territorial a mis en évidence plusieurs fragilités structurelles : une offre de logements encore peu diversifiée, ne permettant pas à tous les habitants – jeunes actifs, familles, personnes âgées – de construire un parcours résidentiel complet et adapté ; une carence notable en offre locative privée ; et un parc ancien certes accessible, mais souvent inadapté aux exigences contemporaines de confort, d'accessibilité et de performance énergétique. Si l'offre locative sociale constitue un atout par son confort et sa présence, elle ne peut à elle seule répondre aux mutations en cours.

Dans un territoire où les dynamiques d'urbanisation tendent à l'extension aux marges des centralités, au détriment des sols agricoles et naturels, le SCoT du Pays de Fougères doit affirmer une stratégie ambitieuse pour un habitat sobre en foncier, inclusif et innovant. L'enjeu est double : accompagner les trajectoires résidentielles des habitants en valorisant les potentiels du parc existant, tout en soutenant l'émergence de nouvelles formes d'habitat — transitoire, léger, participatif — plus adaptées à la diversité des usages et aux impératifs de la transition écologique.

Le DOO fixe ainsi un cap en faveur d'un renouvellement de l'offre de logement inscrit dans une logique de densification maîtrisée, de revitalisation des centralités et de valorisation des espaces vacants ou en déprise. Il s'agit d'engager le territoire vers une gestion plus économe de l'espace, tout en garantissant une qualité de vie durable pour tous les habitants.

3.1 Objectifs démographiques et répartition territoriale

Le territoire se distingue aujourd'hui par une offre diversifiée de services publics et d'équipements, une qualité de vie reconnue, un tissu économique attractif générant de nombreux emplois, ainsi qu'une offre commerciale structurée. Cette dernière s'appuie sur des pôles d'attractivité dont la zone de chalandise dépasse les frontières du Pays de Fougères, renforçant ainsi son rayonnement à l'échelle régionale.

Ce dynamisme est le fruit d'une stratégie territoriale volontariste portée par Fougères Agglomération, Couesnon Marches de Bretagne et l'ensemble des communes du Pays de Fougères. À travers des politiques ambitieuses d'aménagement du territoire, ces acteurs ont su accompagner la croissance démographique, renforcer l'accessibilité aux services, soutenir le développement économique local et valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux du territoire.

L'attractivité du Pays de Fougères repose ainsi sur une combinaison équilibrée entre cadre de vie, accessibilité, offre de services, équipements publics et vitalité économique, faisant du territoire un espace de vie et d'activités recherché, au sein duquel les habitants comme les entreprises trouvent des conditions favorables à leur développement. Cette dynamique est également renforcée par l'influence croissante de la métropole rennaise, du littoral breillien, de la baie du Mont Saint Michel dans son périmètre UNESCO et par la complémentarité avec les bassins de vie voisins

Depuis 20 ans, cette trajectoire positive constitue un levier majeur pour la vitalité du territoire, mais elle reste à conforter.

Si le territoire du Pays de Fougères est confronté, comme ailleurs, à une baisse tendancielle des naissances et à un vieillissement progressif de sa population, il continue néanmoins d'attirer chaque année de nouveaux habitants, séduits par la qualité de vie, l'offre de services et les opportunités d'emploi. Cette dynamique démographique contrastée incite les élus à anticiper les évolutions à venir afin d'adapter les politiques publiques aux besoins futurs du territoire.

Les objectifs démographiques du Pays de Fougères s'inscrivent dans une volonté d'assurer un développement équilibré et durable du territoire. Ils visent à :

- **Favoriser le maintien des jeunes sur le territoire**, en renforçant l'attractivité résidentielle, l'accès à la formation, à l'emploi et aux services adaptés à leurs besoins ;
- **Accueillir de jeunes ménages**, afin de renouveler la population active, disposer d'un vivier de compétences local et contribuer à la relance de la natalité ;
- **Anticiper le renouvellement générationnel**, en tenant compte du départ à la retraite d'une part importante de la population active : les 54-64 ans représentent à eux seuls près de 50 % des actifs en emploi sur le territoire ;
- **Maintenir une population équilibrée dans toutes les classes d'âge**, en veillant à répondre aux besoins spécifiques de chacun en matière de logements, de services, de mobilités et d'équipements, afin de garantir des conditions de vie adaptées aux jeunes, aux familles, aux actifs comme aux personnes âgées

3.1.1 Scénario démographique

Le Pays de Fougères porte l'ambition d'atteindre les 87500 habitants en 2051, en maintenant un taux de croissance de la population de 0,30 % / an sur la période 2021-2031, un taux de croissance de la population de 0,40 % / an sur la période 2031-2041 puis un taux de croissance de 0,45 % / an sur la période 2041-2051, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,38 % par an entre 2021 et 2051.

Avec ce scénario, les objectifs de gain de la population sont les suivants :

<i>Nombre d'habitants visé</i>	
<i>Population en 2021</i>	78 048
<i>Population au 1^{er} janvier 2031 (à 10 ans d'application du SCoT) avec une progression de 0,30 % par an pour la période 2021-2031</i>	80 421
<i>Population au 1^{er} janvier 2041 (à 20 ans d'application du SCoT) avec une progression de 0,4 % par an pour la période 2031-2041</i>	83 697
<i>Population au 1^{er} janvier 2051 (à 30 ans d'application du SCoT) avec une progression de 0,45 % par an pour la période 2041-2051</i>	87 540

L'augmentation visée de la population est de près 9 500 nouveaux habitants en 30 ans.

3.1.2 Besoin en logements

Afin de garantir l'accueil de ces nouveaux habitants, le Pays de Fougères identifie des besoins de logements à produire à l'échelle du territoire.

Pour faire ce calcul, plusieurs facteurs sont pris en compte :

- La taille moyenne des ménages, estimée à environ 2,13 personnes par ménage à l'horizon 2031 puis à 2,08 personnes par ménage en 2041 dans un repli de même ampleur ;
- L'arrivée sur le territoire de 2373 nouveaux habitants sur la période de 2021 à 2031 et l'accueil de 3275 nouveaux habitants entre 2031 et 2041 ;
- Le nombre de logements qu'il faut pour maintenir la population sur le territoire (le calcul du point mort).

Point mort

Le calcul du point mort prend en compte plusieurs facteurs :

- Le besoin en logements pour pallier le desserrement des ménages ;
- Le renouvellement du parc de logements ;
- La variation des logements vacants et des résidences secondaires.

Sur cette base, il est identifié que :

- 974 logements seront nécessaires pour maintenir la population entre 2021 et 2031
- 964 logements seront nécessaires pour maintenir la population entre 2031 et 2041.

Besoin en logement pour l'accueil de la nouvelle population

Le besoin en logement pour l'accueil de la nouvelle population se base quant à lui sur deux critères :

- Les évolutions de la population et les objectifs démographiques poursuivis,
- La taille moyenne des ménages, indiquée précédemment.

Sur cette base, 1114 logements qui seront nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants sur le territoire entre 2021 et 2031 et 1575 logements pour la période 2031-2041.

Synthèse des besoins en logements

Ainsi, le besoin global de logements, qui comprend le point mort et les besoins pour les nouveaux habitants, est de 4 627 logements sur les 20 prochaines années, soit 231 logements produits par an à l'échelle du territoire du SCoT du Pays de Fougères.

Besoin de logements sur la période 2021-2031	
<i>Besoin lié au point mort</i>	974
<i>Besoins en logements pour palier l'évolution de la population</i>	1 114
<i>Besoins globaux en logements</i>	2 088

Besoin de logements sur la période 2031-2041	
<i>Besoin lié au point mort</i>	964
<i>Besoins en logements pour palier l'évolution de la population</i>	1 575
<i>Besoins globaux en logements</i>	2 539

3.1.3 Répartition de la production de logements entre les différents EPCI

L'armature territoriale constitue également un outil structurant pour territorialiser les objectifs de production de logements à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Elle permet d'assurer une répartition cohérente et équilibrée des efforts de construction et de mobilisation du parc existant, en tenant compte des dynamiques locales, des capacités d'accueil et des projets de territoire.

Ainsi, les objectifs de création de logements qu'il s'agisse de constructions neuves, de la remise sur le marché de logements vacants ou encore de la transformation de résidences secondaires en résidences principales sont répartis comme suit :

	2021 - 2031	2031 - 2041
<i>Couesnon Marches de Bretagne (31%)</i>	647	787
<i>Fougères Agglomération (69%)</i>	1 441	1 751
<i>Pays de Fougères</i>	2 088	2 538

Les deux intercommunalités composant le Pays de Fougères — Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne — disposent chacune d'un Programme local de l'habitat (PLH). À ce titre, elles assurent la déclinaison opérationnelle des objectifs en matière de production et de diversification de l'offre de logements, en cohérence avec les orientations définies à l'échelle du territoire.

Ces documents de planification permettent d'adapter les politiques de l'habitat aux spécificités locales, en tenant compte du rôle joué par chaque commune dans l'armature territoriale. Ainsi, les objectifs de production sont différenciés selon le niveau de centralité, afin de concilier attractivité résidentielle, équilibre territorial et sobriété foncière.



PRESCRIPTION n°1

Décliner les objectifs démographiques du projet de territoire dans les documents d'urbanisme locaux (PLUi) et de programmation permet d'assurer une traduction concrète et adaptée aux réalités locales. Cette déclinaison doit s'appuyer sur l'analyse des dynamiques territoriales et intégrer des critères tels que le niveau d'intégration dans l'armature, la capacité d'accueil, les disponibilités foncières, la desserte en mobilités et les besoins en logements. L'objectif est de garantir une répartition équilibrée de la production de logements, maîtriser l'étalement urbain et assurer la cohérence entre les politiques d'habitat, d'aménagement et de services.



PRESCRIPTION n°2

Répartir l'objectif de production de logements à différentes échelles territoriales en s'appuyant sur l'armature territoriale permet d'adapter les efforts de construction aux spécificités locales. À l'échelle des PLUi ou des PLH, cette répartition consiste à ventiler les objectifs par secteurs géographiques, en tenant compte de la capacité d'accueil, des dynamiques démographiques, de la disponibilité foncière et des contraintes environnementales propres à chaque territoire. Cette approche garantit une planification plus fine et cohérente, conciliant équilibre territorial, sobriété foncière et réponse aux besoins en logements.



PRESCRIPTION n°3

Mettre en place un suivi annuel des objectifs de production de logements permet de mesurer l'avancement des réalisations par rapport aux prévisions. Cet outil de pilotage contribue à ajuster les politiques locales de l'habitat en fonction des dynamiques observées.

PRESCRIPTION n°4

Évaluer l'atteinte des objectifs de production de logements à l'occasion du bilan à six ans du SCoT, et ajuster les orientations si nécessaire pour garantir leur adéquation avec les dynamiques territoriales et les besoins identifiés

Recommandation n°1



Favoriser l'élaboration de documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale, notamment les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux tenant compte de l'habitat (PLUi-H), afin de renforcer la cohérence entre les politiques d'aménagement du territoire et les stratégies locales de l'habitat. Cette approche permet une meilleure articulation entre développement résidentiel, mobilités, équipements et préservation des ressources.

Dans cette perspective, le recours à des opérations d'aménagement telles que les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), y compris sous forme multisite, constitue un levier pertinent pour structurer l'offre de logements, accompagner les dynamiques économiques et organiser l'accueil de population de manière coordonnée à l'échelle du territoire.

3.2 Définition des enveloppes urbaines

L'enveloppe urbaine est constituée par les espaces urbanisés regroupés en agglomération principale, autour des centralités des communes ou en agglomération secondaire, le cas échéant, rassemblant des constructions hors des agglomérations principales. Il s'agit d'une photographie de l'urbanisation à un instant précis. Elle délimite l'espace urbanisé et l'espace agricole naturel ou forestier des communes. L'enveloppe urbaine est différente des zonages des PLUi (zones U, zones AU ...) et devra être adaptée en circonstance.

L'enveloppe urbaine peut contenir des espaces non bâtis, classés naturels, agricoles et forestiers, s'ils sont de taille inférieure ou égale à 2500 m² et s'ils sont entourés majoritairement par des espaces artificialisés.

Les éléments constituant la trame verte et bleue, inclus dans le tissu urbain, peuvent être intégré à l'enveloppe urbaine mais devront faire l'objet d'un zonage permettant leur conservation.

L'enveloppe urbaine peut exclure des espaces non artificialisés, naturels ou sans lien avec une fonctionnalité urbaine, notamment protégés pour leur intérêt écologique et ceux qui sont dédiés à l'agriculture.

3.2.1 Méthodologie cartographique

L'enveloppe urbaine prend en compte les bâtis cadastrés de plus de 20 m², de toutes les activités confondues (habitat, équipements, activité...). Elle prend également en compte les surfaces urbanisées telles que les parkings, les cimetières, les terrains de sports, les zones d'activités économiques Pour cela, elle doit s'apprécier au regard du MOS, de la quantité et la densité des espaces bâtis, de la structuration des voies de circulation, de la structuration des réseaux et de l'accès aux services et aux fonctions urbaines pour les enveloppes principales.

Sur la base de ces critères, une analyse cartographique est réalisée :

- Un travail cartographique de délimitation d'aires autour des bâtiments puis une réduction de cette surface maximale afin d'exclure certains éléments (dilatation et érosion)
- Une sélection des parcelles selon leur taux de recouvrement (exclusion des parcelles où moins de 50 % de la superficie est comprise dans la dilatation / érosion).
- Préciser le tracé de l'enveloppe autour des bâtis et des réseaux routiers
- Exclure les parcelles de plus de 2500 m²
- Enlever les enveloppes de moins de 10 constructions (en dessous de ce seuil ils sont considérés comme une urbanisation diffuse).

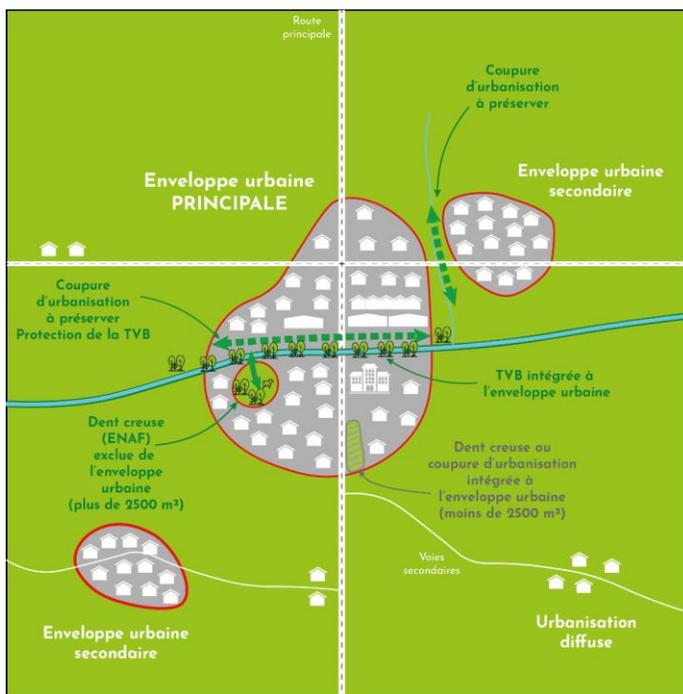
Dans le cadre de la mise en œuvre du DOO, une fiche méthodologique sera élaborée pour accompagner les EPCI dans la définition des enveloppes urbaines

L'enveloppe urbaine distinguera :

- **L'enveloppe urbaine principale** : elle inclue les fonctions de centralité dans ses multiples composantes (services publics, commerces,

activités économique, habitat...). Il s'agit des principales zones construites et constructibles

- **Les enveloppes urbaines secondaires potentielles** : constitué d'au moins 10 constructions, elles peuvent inclure des fonctions de centralité qui seraient hors de l'enveloppe principale. Elles rassemblent un nombre de constructions et densité significatifs. Il s'agit également d'une zone construite et constructible
- **L'urbanisation diffuse** : Hors enveloppes urbaines secondaires, elles peuvent faire l'objet de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)



PRESCRIPTION n°5

Définir les enveloppes urbaines selon cette méthode à l'échelle des documents d'urbanisme intercommunaux et en établir une cartographie dans le rapport de présentation.

Ces enveloppes devront, à minima, présenter les enveloppes urbaines principales, autour des fonctions de centralité de chaque commune (services publics comme la mairie, équipements, commerces, infrastructures). Ces enveloppes, représentant les centres-villes et centres-bourgs. Elles pourront faire l'objet d'un projet stratégique traduit au sein d'outil opérationnel comme une OAP ou d'un Plan Guide.



PRESCRIPTION n°6

Définir les futures zones urbaines (U) en s'appuyant prioritairement sur l'enveloppe urbaine existante, afin de maîtriser l'étalement urbain et de concentrer le développement dans les secteurs déjà urbanisés. Cette approche vise à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en périphérie, tout en optimisant l'usage des réseaux et des infrastructures existants. Elle encourage une densification raisonnée, qualitative et adaptée aux contextes locaux, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de développement durable.



PRESCRIPTION n°7

Identifier et protéger les éléments constituant la trame verte et bleue inclus dans les enveloppes urbaines. Les coupures de l'urbanisation créés par éléments paysagers et/ ou de la trame verte et bleue devront être protégés par les dispositifs réglementaires adaptés



RECOMMANDATION n°2

Maintenir des coupures de l'urbanisation entre deux enveloppes urbaines ou entre une enveloppe urbaine et un hameau. Cette distance minimale pourra varier d'un secteur à un autre selon sa nature (présence d'espaces agricoles, compatibilité trame verte et bleue, zones humides, espaces boisés, structuration des mobilités douces entre les deux zones bâties ...). Cependant, des explications de ces choix seront attendus dans le rapport de présentation dans les documents d'urbanisme et de programmation communaux et intercommunaux.



RECOMMANDATION n°3

Identifier les dents creuses classées ENAF dans les OAP bourg et les caractériser. Elles pourront être exclues de l'enveloppe urbaine en fonction de leur nature (parcelle agricole, nécessité de la préserver pour la trame verte et bleue urbaine ...).

- Accompagner le secteur agricole dans la mise en œuvre d'une trajectoire de sobriété foncière et anticiper l'évolution du patrimoine bâti des exploitations agricoles,
- Accompagner les démarches de renaturation.
- Produire des logements sans consommation foncière

Le SCoT du Pays de Fougères entend poursuivre activement la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Dans cette perspective, le territoire s'engage à orienter une part significative de la production de logements vers le renouvellement urbain. Cette stratégie vise à mobiliser prioritairement le foncier déjà urbanisé — friches, dents creuses, espaces mutables — afin de répondre aux besoins en logements tout en limitant autant que possible la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière, de préservation des ressources et de développement durable.

3.3 Sobriété foncière

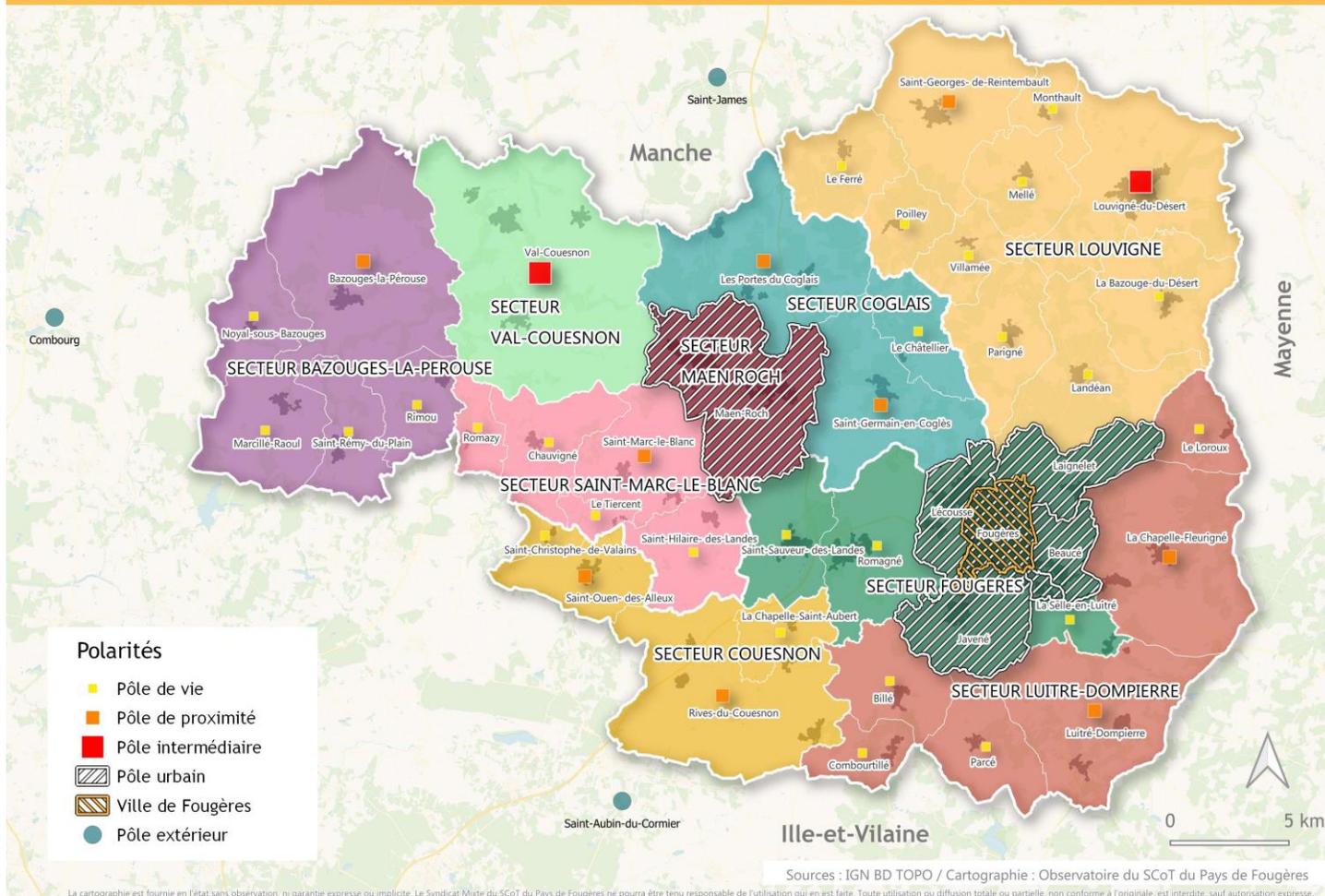
3.3.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 1.4 : Être exemplaire en matière de sobriété foncière.

Intégrer l'ensemble des risques dans les projets de développement et d'urbanisme,

- Accompagner les territoires dans la démarche ZAN par palier sur la période 2021-2031,
- Accompagner les territoires dans la démarche de sobriété foncière,
- Privilégier le renouvellement urbain des centres villes et centres bourgs,

SCOT DU PAYS DE FOGÈRES - DOO - SECTEURS HABITAT



3.3.2 Produire des logements sans consommation foncière



PRESCRIPTION n°8

Identifier dans les PLUi des potentiels fonciers (dents creuses, friches, fonds de jardin...) et prévoir la réalisation d'au moins 55 % des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines.



PRESCRIPTION n°9

Étudier les possibilités de production de nouveaux logements à partir du bâti existant, dans une logique de sobriété foncière, de revitalisation des centralités et de valorisation du patrimoine. Cette orientation peut se décliner à travers plusieurs leviers :

- Fixer des objectifs quantitatifs de remise sur le marché de logements vacants et de réhabilitation de bâtiments inoccupés, en s'appuyant sur les données des observatoires locaux de l'habitat ou des études communales ;
- Inclure les changements de destination dans les objectifs de production de logements, notamment pour les bâtiments agricoles, artisanaux ou commerciaux devenus obsolètes, sous réserve de leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain ;
- Permettre les opérations de démolition/reconstruction, lorsqu'elles permettent une densification maîtrisée, une amélioration de la qualité architecturale ou une meilleure performance énergétique ;
- Mobiliser en priorité les terrains déjà urbanisés, tels que les dents creuses, friches, emprises sous-utilisées ou mutables, en facilitant leur identification et leur programmation ;
- Encourager les démarches de revitalisation des centres-bourgs et des centralités, en lien avec les politiques de l'habitat, du commerce et des mobilités des EPCI ;

- Favoriser l'adaptation du parc bâti existant aux besoins évolutifs des ménages, notamment en soutenant la division parcellaire, la surélévation ou la transformation de logements existants ;
- Soutenir les collectivités et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dans la mise en œuvre d'opérations d'aménagement, notamment à travers la création de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), y compris multisites, afin de structurer et coordonner les projets de renouvellement urbain. Ce soutien passe également par l'activation d'outils opérationnels pour le soutien de l'amélioration de l'habitat, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ou encore les dispositifs contractuels et partenariaux, pour accompagner efficacement les projets de réinvestissement du bâti existant et favoriser une production de logements qualitative, sobre en foncier et adaptée aux besoins locaux.

L'objectif du SCoT du Pays de Fougères est de produire 40 % des nouveaux logements en renouvellement urbain sur la période 2021-2031. À plus long terme, le territoire ambitionne de tendre vers un objectif de 70 % de la création de logements réalisée dans le cadre du renouvellement urbain. Cette trajectoire progressive vise à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en valorisant le foncier déjà urbanisé et en renforçant l'attractivité des centralités.



PRESCRIPTION n°11

Mettre en place, à l'échelle du SCoT du Pays de Fougères, et en lien avec l'Observatoire Foncier pour la Transition Climatique (OFTC), un dispositif de suivi annuel de la consommation foncière. Ce suivi permettra de mesurer l'évolution de l'artificialisation des sols, d'identifier les dynamiques locales d'urbanisation et d'évaluer l'efficacité des politiques de sobriété foncière. Il sera complété par la production de bilans triennaux, afin d'analyser les tendances, d'alimenter les réflexions stratégiques et, le cas échéant, d'accompagner les documents d'urbanisme pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT.

3.3.3 Les densités à respecter

Les densités à respecter s'appliquent aux parcelles supérieures à 1000m². Cette souplesse vise à encourager la mobilisation de ces espaces diffus, souvent situés en cœur de bourg et de ville ou dans des tissus déjà constitués. Les communes et les EPCI, à travers leurs projets et leurs documents d'urbanisme, pourront néanmoins définir des densités à respecter pour les parcelles dont la superficie est inférieure à ce seuil de 1000m² afin d'optimiser l'usage du foncier.

Au-delà de ce seuil, des densités nettes moyennes minimales sont attendues à l'échelle de la commune, afin de garantir une utilisation économe du foncier. Ces densités seront définies en cohérence avec l'armature territoriale du Pays de Fougères, selon les catégories suivantes.

La **densité « nette »**, qui correspond à une surface de référence qui exclut les espaces qui ne sont pas directement liés à l'aménagement effectué (exemple : équipements, espaces publics ou voirie de liaison pour une extension d'urbanisation, voirie interne ou espaces communs à plusieurs opérations pour une opération donnée)

Ces densités s'appliqueront aux nouvelles opérations d'habitat et permettront d'accompagner les évolutions des formes urbaines.



PRESCRIPTION n°12

Au-dessus du seuil de 1000 m², il est attendu d'atteindre certaines densités résidentielles nettes moyennes, minimales, à l'échelle de la commune. Ces densités se déclinent selon l'armature territoriale de la façon suivante :

- 35 logements par hectare dans la commune de Fougères,
- 30 logements par hectare dans le pôle urbain de Maen Roch
- 25 logements par hectare dans le pôle urbain de Fougères, hors Fougères,
- 25 logements par hectare dans le pôle secondaire de Louvigné -du-Désert
- 22 logements par hectare dans le pôle secondaire de Val-Couesnon
- 20 logements par hectare dans les autres secteurs de l'armature territoriale

Conformément aux densités minimales prescrites, les documents de planification urbaine et les outils de programmation opérationnelle devront intégrer des objectifs quantitatifs de production, exprimés à l'échelle de périmètres opérationnels ou d'une OAP ou d'un ensemble d'OAP à l'échelle communale, afin d'assurer la cohérence avec les exigences de constructibilité et les capacités d'accueil des secteurs de l'armature territoriale du SCOT du Pays de Fougères.

3.4 Diversifier l'offre de logements pour répondre aux parcours résidentiels et aux besoins spécifiques de certaines populations

3.4.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 2.2 : Proposer une offre d'habitat flexible et diversifiée adaptée aux parcours résidentiels des ménages.

- Développer une offre de logements qui favorisera la reconquête de la vacance, des dents creuses et la requalification du parc existant,
- Assurer une diversité de typologie et de statut d'occupation des logements pour mieux répondre à la demande sociale et sociétale
- Accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat
- Inscrire l'objectif de diversité dans les PLH intercommunaux

Afin de répondre aux enjeux croisés de l'attractivité résidentielle, de la cohésion sociale et de la transition démographique, le SCoT du Pays de Fougères entend relever un défi d'équilibre : accueillir et implanter à long terme une population active, jeune et mobile, tout en anticipant les besoins croissants liés au vieillissement de la population.

Cela implique une adaptation fine et progressive du parc de logements, en cohérence avec les parcours résidentiels des habitants, entendus comme l'ensemble des étapes de vie et des transitions qui jalonnent leur trajectoire résidentielle (entrée dans la vie active, fondation d'un foyer, mobilité professionnelle, vieillissement, perte d'autonomie, etc.).

Il s'agit notamment de répondre aux attentes spécifiques :

- Des jeunes ménages en recherche d'un premier logement,
- Des personnes âgées souhaitant un habitat accessible et sécurisé,
- Des travailleurs temporaires, étudiants ou stagiaires aux besoins ponctuels et spécifiques.

Dans ce cadre, la diversification de l'offre résidentielle constitue un levier central. Elle repose sur :

- La pluralité des statuts d'occupation (locatif privé, locatif social, accession à la propriété),
- La variété des typologies (du logement individuel compact au logement familial),
- La diversité des formes urbaines (habitat intermédiaire, groupé, formes alternatives ou innovantes).

Cette diversification doit s'accompagner :

- D'une exigence renforcée en matière de qualité résidentielle,
- D'une localisation stratégique (proximité des centralités, des services, des transports),
- D'une offre de logements répondant aux critères de performance énergétique et environnementale, en cohérence avec les objectifs de neutralité carbone, de sobriété énergétique et de résilience climatique,
- Et d'une capacité d'anticipation des usages futurs (modularité, évolutivité, adaptabilité).

À travers son DOO, le SCoT affirme ainsi sa volonté de promouvoir un modèle d'habitat équilibré, inclusif, performant et durable, au service d'un territoire résilient, solidaire et économe en ressources foncières.

PRESCRIPTION n°13 PLU / PLH

Afin de répondre à la demande de la population locale et de permettre à chaque ménage, à chaque étape de la vie, de trouver un logement adapté, les documents d'urbanisme devront favoriser la diversité résidentielle sur l'ensemble du territoire.

Cela implique :

- De varier les typologies de logements,
- De diversifier les statuts d'occupation (locatif privé, locatif social, accession),
- Et de proposer une offre répartie de manière équilibrée entre les strates de l'armature territoriale, y compris au sein des secteurs.

Les formes urbaines attendues (habitat individuel groupé, logements intermédiaires, petits collectifs, formes innovantes ou alternatives) devront être explicitement précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des documents d'urbanisme, afin de garantir une cohérence morphologique et une intégration harmonieuse dans les tissus urbains existants.

Cette approche vise à :

- Accompagner les parcours résidentiels des habitants,
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle,
- Et optimiser l'usage du foncier dans une logique de sobriété et de qualité urbaine

PRESCRIPTION n°14 PLU / PLH

Afin de répondre aux besoins différenciés des territoires, les objectifs de production de logements devront être territorialisés à l'échelle des secteurs et des polarités identifiées dans l'armature territoriale, en tenant compte :

- De l'accessibilité aux services et équipements publics,
- Des dynamiques locales de développement et de renouvellement urbain.

Une attention particulière devra être portée à la mobilisation et à l'adaptation du parc de logements existant, notamment dans les secteurs en sous-occupation ou en renouvellement, afin de diversifier l'offre sans artificialisation supplémentaire.

La répartition de l'offre devra veiller à éviter les concentrations excessives de typologies ou de statuts dans un même secteur, afin de garantir une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des quartiers.

PRESCRIPTION n°15 PLU / PLH

Afin de garantir la mixité sociale et de répondre aux besoins spécifiques des publics modestes, les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) et les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) devront intégrer les prescriptions suivantes :

- Fixer un objectif minimal de 30 % de logements abordables dans la production de logements réalisée dans les principales polarités du territoire :
 - Pôle urbain de Fougères,
 - Pôle urbain de Maen Roch,
 - Pôles intermédiaires identifiés dans le SCoT : Louvigné-du-Désert et Val-Couesnon

Les objectifs de production de logements abordables doivent permettre de contribuer à l'objectif du schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), visant à atteindre 30 % de logements abordables sur le nombre total de logements en Bretagne.

- Répondre à la diversité des besoins par la production ou la réhabilitation de :
 - Logements locatifs sociaux,
 - Logements en accession aidée (ex. : PSLA),
 - Logements conventionnés par l'ANAH,
 - Logements produits sous bail réel solidaire (BRS).
 - Toute autre typologie définie par le document de planification notamment le PLH compétent comme étant plus abordable que le marché privé.

- Tout autre dispositif national, régional, ou local pour le logement à prix abordable qui pourrait être ajusté ou créé lors de la période exécutoire du SCoT.
- Intégrer des solutions d'habitat adaptées pour :
 - Les jeunes,
 - Les personnes âgées, notamment en perte d'autonomie,
 - Les personnes en situation de rupture ou de précarité,
 - Les salariés temporaires, apprentis, saisonniers, via des logements temporaires ou spécifiques.
- Prendre en compte les orientations du Schéma départemental de l'autonomie et de l'inclusion 2023–2038 dans la programmation des logements et des structures d'hébergement et le PDALHPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logements et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)
- Garantir, dans toute opération d'aménagement significative, une mixité sociale et intergénérationnelle, en veillant à la diversité des statuts d'occupation et des profils de ménages accueillis.

Les PLH devront :

- Décliner ces objectifs sous forme de cibles chiffrées par polarité,
- Définir des indicateurs de suivi qualitatifs et quantitatifs,
- Accompagner les collectivités dans la mobilisation du foncier mobilisable, l'activation des partenariats public ou privé avec les acteurs de l'habitat et l'intégration de ces leviers dans les documents d'urbanisme afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux et abordables



RECOMMANDATION n°4

Les documents d'urbanismes et leurs outils opérationnels peuvent intégrer des objectifs de production de logements abordables à l'échelle des opérations par exemple :

- **Opérations inférieures à 20 logements** : Intégrer un nombre de logements abordables selon les capacités des porteurs de projets et le contexte territorial
- **Opérations de 20 à 40 logements** : atteindre un objectif de 30% de logements abordables par opération
- **Opération de plus de 40 logements** : atteindre un objectif de 30% de logements abordables par opération et intégrer un objectif de densité renforcée par le biais de formes urbaines adaptées



PRESCRIPTION n°16

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer les objectifs du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Cela implique de repérer, sur le territoire, des emplacements adaptés pour créer des aires d'accueil, des terrains familiaux ou des terrains de grand passage.

Ces emplacements doivent être choisis en tenant compte :

- Des possibilités d'aménagement (accès, réseaux, environnement),
- De leur proximité des équipements,
- Et des règles d'urbanisme en vigueur.

L'objectif est de proposer une offre d'accueil équilibrée et conforme aux besoins du territoire.



RECOMMANDATION n°5

Afin de mieux répondre à l'évolution des modes de vie et aux attentes sociétales, les documents d'urbanisme pourront accompagner le développement de formes d'habitat innovantes et rendre l'offre de logements plus flexible et adaptable.

Les collectivités sont invitées à intégrer, dans leurs documents d'urbanisme et de programmation, des dispositions permettant l'émergence de logements répondant à des besoins spécifiques ou temporaires, tels que :

- L'habitat transitoire (résidences temporaires, logements d'urgence ou de réinsertion),
- L'habitat léger,
- L'habitat évolutif ou modulaire, permettant une adaptation dans le temps aux changements de situation des ménages.

Les documents d'urbanisme pourront également encourager l'émergence de formes d'habitat fondées sur le partage, la solidarité et la mutualisation, notamment :

- L'habitat intergénérationnel, favorisant la cohabitation entre générations,
- L'habitat collaboratif ou participatif, reposant sur une gouvernance partagée et des espaces communs,
- L'habitat partagé, adapté à des publics spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes en situation de handicap...).

Ces formes d'habitat pourront être intégrées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et faire l'objet de règles d'urbanisme adaptées, permettant leur implantation dans des secteurs appropriés, tout en garantissant leur insertion urbaine et paysagère.

3.5 Qualité des logements et des opérations d'habitat

3.5.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 1 : Réduire la consommation énergétique dans le domaine des transports, de l'habitat et des activités

- Réhabiliter le parc immobilier existant
- Viser la sobriété énergétique dans les constructions neuves
- Modifier les modes de construction afin de concevoir des logements répondant à l'évolution des conditions climatiques.

Ambition 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti urbain et rural

- S'appuyer sur le socle urbain historique pour le développement de l'urbanisation nouvelle,
- Maintenir et amplifier le soutien aux programmes de valorisation du patrimoine,
- Préserver les formes urbaines existantes et privilégier une harmonie entre bâtis anciens et constructions modernes.

Ambition 3 : Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques

- Intégrer l'ensemble des risques dans les projets de développement et d'urbanisme
- Interdire l'urbanisation en zone inondable
- Limiter l'urbanisation sur les secteurs à risques de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles

PRESCRIPTION n°17



Les documents d'urbanisme devront identifier et localiser les constructions remarquables dans leurs règlements graphiques, en vue de leur préservation. Cette démarche vise notamment à protéger les bâtiments agricoles et éléments du petit patrimoine présentant une qualité architecturale, historique ou paysagère.

À cet effet, les collectivités pourront s'appuyer sur la réalisation d'un atlas du petit patrimoine local et vernaculaire, permettant de recenser les éléments à préserver (granges, murs en pierre, puits, fours, etc.) et de les intégrer dans les documents réglementaires.

Ces éléments pourront faire l'objet de mesures spécifiques dans le règlement écrit (interdiction de démolition, prescriptions de réhabilitation, intégration paysagère, etc.) et être représentés dans le règlement graphique par des symboles ou trames dédiés.

PRESCRIPTION n°18



Dans un objectif de préservation des paysages du Pays de Fougères et de la qualité du cadre de vie, les nouvelles constructions à vocation d'habitat seront interdites dans les hameaux (urbanisation diffuse) identifiés comme présentant une forte qualité paysagère.

Cette interdiction vise à :

- Préserver l'intégrité paysagère et architecturale de ces ensembles bâtis,
- Éviter la banalisation ou l'étalement de l'habitat diffus,
- Et maintenir la lisibilité des structures rurales traditionnelles.

Les hameaux concernés devront être délimités dans les règlements graphiques et/ou identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

PRESCRIPTION n°19



Dans le cadre de la transition écologique et énergétique, et en cohérence avec les objectifs régionaux et nationaux, le SCoT du Pays de Fougères requiert :

- La construction de logements neufs à haute performance énergétique, en conformité avec la réglementation environnementale en vigueur.
- La rénovation énergétique du parc bâti existant, en particulier dans les centres-bourgs/villes et les zones d'habitat diffus, afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Les documents d'urbanisme locaux (PLUi) devront intégrer des dispositions spécifiques permettant de faciliter les travaux de rénovation énergétique, notamment en :

Assouplissant les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol, lorsque cela est nécessaire pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur, l'installation de systèmes ou équipements techniques de production d'énergie renouvelable.

- Favorisant les extensions ou surélévations à visée énergétique, dans le respect de l'identité architecturale et paysagère du territoire.
- L'usage de matériaux biosourcés ou à faible empreinte carbone.

RECOMMANDATION n°6



Eviter d'autoriser les rénovations énergétiques par l'extérieur sur les bâtiments qui présentent une qualité patrimoniale.

a mis en forme : Police :Arial, Couleur de police : Automatique

a mis en forme : Normal

 **RECOMMANDATION n°7** **PLU / PLH**

Créer des OAP thématiques autour de la qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions. Il sera recherché d'avoir des nouveaux bâtiments avec une qualité architecturale typique du paysage du SCoT de Fougères afin de lutter contre la banalisation des paysages. Cette OAP permettra également de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les tissus existants. Cette OAP pourra également dicter des principes pour préserver la qualité paysagère des espaces bâtis ruraux.

 **RECOMMANDATION n°8** **PLU / PLH**

Privilégier l'implantation des nouvelles constructions à vocation d'habitat à proximité des espaces verts et des cheminements doux. Il sera notamment recherché d'avoir, à moins de 300 mètres des nouvelles habitations, lorsque cela est possible, un espace vert.

 **RECOMMANDATION n°9** **PLU / PLH**

Promouvoir des aménagements et des formes urbaines qualitatives et adaptées au changement climatique, notamment en veillant à l'orientation des bâtiments et en évitant d'exposer les nouvelles constructions aux risques.



4. L'organisation et l'accueil des activités économiques

Afin de renforcer l'attractivité et la résilience du tissu économique local, le projet de territoire fixe les grandes orientations suivantes, visant à valoriser les spécificités du Pays de Fougères, à soutenir ses filières structurantes et à répondre aux besoins des habitants et des entreprises.

Pour rappel, les enjeux d'aménagement économique du territoire sont les suivants :

- Un tissu économique qui est parvenu à amortir les chocs au cours des dernières décennies et à se renouveler,
- Des filières industrielles et spécialisées qui demeurent solidement implantés sur le territoire, grâce à une diversification des activités économiques et le développement d'activités tertiaires et présentesielles
- Des besoins sur des types de foncier et d'immobilier auquel le territoire ne semble plus pouvoir répondre.
- Un nombre d'emplois stable voire en légère hausse

Le renouvellement de l'offre d'accueil des entreprises et leur encadrement constitue un axe majeur du SCoT et de l'action mise en œuvre par les deux communautés de communes.

L'économie fait l'objet d'un chapitre spécifique au sein de l'orientation « **Un territoire de coopérations et de complémentarités** » du PAS :

Ambition 2.4 Conforter les filières économiques existantes et soutenir le développement de nouvelles activités

« Le tissu économique du Pays de Fougères s'est montré particulièrement dynamique et adaptable ces dernières années. Cette capacité à faire face aux évolutions économiques s'appuie sur un socle historique solide, l'émergence de nouvelles filières comme la santé et les biotechnologies, ainsi qu'un tissu artisanal riche et diversifié.

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique, le Pays de Fougères se fixe les objectifs suivants :

- Consolider l'agriculture et la filière agroalimentaire en tant que composantes essentielles de l'économie locale,
- Renforcer les filières industrielles emblématiques du Pays de Fougères, telles que les filières bois ameublement et textiles, et soutenir la dynamique de réindustrialisation engagée sur le territoire,
- Soutenir la filière artisanale et du bâtiment sur le territoire.
- Soutenir le développement de l'économie présenteielle au service des habitants et des entreprises du territoire,
- Soutenir l'économie de la santé avec une vigilance sur l'accès au soin pour tous, dans chaque bassin de vie du Pays de Fougères et en réponse, notamment, aux besoins des populations vieillissantes (enjeux de proximité). Ce volet de la stratégie économique est en lien direct avec les logiques d'organisation de l'urbanisation dans un rapport de proximité.

Au-delà de cette démarche de soutien, le Pays de Fougères souhaite accompagner la structuration des filières en favorisant l'installation d'activité connexe et l'installation d'activité de recherche et développement. En parallèle, le territoire souhaite accompagner le développement des filières suivantes :

- Economie circulaire,
- Economie verte,
- Industrie culturelle et créative et du numérique,
- Economie touristique.

4.1 Renforcer, accompagner et renouveler l'offre d'accueil des entreprises

4.1.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 1 : encadrer le développement des activités

- Accueillir, maintenir et développer l'économie productive sur son territoire, sur des sites dédiés et en confortant les sites existants, afin notamment de limiter les nuisances induites par ces activités, mais également en privilégiant leur accessibilité de manière à limiter les impacts de leurs flux de transit,
- Favoriser la mixité en parallèle, pour des secteurs d'activités où les fonctions économiques sont compatibles avec d'autres fonctions urbaines ou résidentielles,
- Renforcer les services aux entreprises dans les espaces économiques déjà constitués.

Ambition 2 : accompagner l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises

- Limiter la création de nouvelles zones, en fonction d'un besoin préalablement justifié dans le cadre d'une stratégie intercommunale, notamment pour accueillir de l'artisanat (vocation de desserrement) ;
- Autoriser sous conditions, le développement limité d'espaces d'activités répondant à des besoins communaux et ciblés.

Dans le Pays de Fougères, comme dans de nombreux territoires, la disponibilité des terrains destinés aux entreprises tend à se réduire. Cette raréfaction s'inscrit dans un contexte plus large de transition vers une sobriété foncière, encouragée à la fois par la réglementation (ZAN – Zéro Artificialisation Nette) et par la volonté locale de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Face à ces enjeux, le territoire souhaite repenser ses pratiques d'aménagement économique. Il ne s'agit plus seulement de proposer du

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

foncier en quantité, mais de mieux utiliser le foncier existant, en veillant à la qualité de l'offre, à son adaptation aux besoins réels des entreprises, et à son inscription dans les dynamiques locales.

Mieux gérer les zones d'activités existantes

Le Pays de Fougères entend prioritairement s'appuyer sur les **zones d'activités économiques (ZAE) déjà constituées**. Cela implique plusieurs actions :

- **Optimiser l'occupation des ZAE** : repérer les friches ou les espaces peu valorisés pour les réaménager ou les densifier.
- **Améliorer l'attractivité et la fonctionnalité des ZAE** : par des travaux d'aménagement, des services mutualisés, ou une meilleure desserte.
- **Encadrer les nouvelles implantations** : éviter le développement d'activités en dehors des zones identifiées, sauf justification particulière (activité agricole, artisanat local, etc.).

Identifier des secteurs stratégiques pour l'avenir

Tous les secteurs du territoire ne peuvent ni ne doivent accueillir les mêmes types d'activités. Le Pays de Fougères travaille donc à hiérarchiser ses espaces économiques, afin de concentrer les investissements dans des secteurs bien situés, bien desservis et compatibles avec les objectifs de développement durable. Cela peut concerner, par exemple :

- Des secteurs situés à proximité des grands axes (A84, RN12, RD 175 et 155, RD 15...) pour les activités logistiques ou industrielles, l'axe A84 constituant notamment un axe stratégique pour le développement de ces activités. Cet axe est un vecteur majeur d'accueil d'activités économiques d'envergure, en lien avec les dynamiques régionales, nationales et européennes.
- Des zones proches des pôles urbains de Fougères et Maen-Roch pour des activités tertiaires ou artisanales.

Favoriser la mixité fonctionnelle et la vitalité des centres

Au-delà des zones dédiées, le Pays de Fougères souhaite aussi maintenir une présence économique **au cœur des centralités**. Cela permet de :

- Soutenir la **vitalité des centres-bourgs**, en gardant des commerces, services, ou petites entreprises,
- Offrir une alternative de proximité pour certains artisans ou professions libérales,
- Favoriser des formes urbaines plus compactes et mixtes (habitat et emploi).

Cela nécessite une vigilance sur le règlement des documents d'urbanisme, pour permettre certaines activités dans les zones urbaines ou les centres historiques, tout en maîtrisant les éventuelles nuisances.

Favoriser l'économie circulaire dans les aménagements économiques

L'économie circulaire est un modèle économique qui vise à réduire le gaspillage des ressources et à prolonger la durée de vie des produits, matériaux et services. Contrairement à l'économie linéaire traditionnelle (« extraire, produire, consommer, jeter »), elle repose sur une logique de **boucle fermée**, où les déchets deviennent des ressources et où la conception des produits anticipe leur réutilisation, leur réparation ou leur recyclage.

Dans cette perspective, il est recommandé d'intégrer les principes de l'économie circulaire dans les projets d'aménagement et de construction, notamment dans les zones d'activités économiques (ZAE), en lien avec les dynamiques économiques locales.

Les projets pourront notamment :

- Favoriser le réemploi des matériaux sur site ou à proximité, en anticipant les besoins en espaces de stockage temporaires ;

- Intégrer des principes de conception évolutive et réversible des bâtiments, pour permettre leur adaptation aux mutations économiques futures ;
- Privilégier l'usage de matériaux bas carbone et biosourcés, dans une logique de réduction de l'empreinte environnementale.

La mise en œuvre est portée par les EPCI, dans le cadre de leurs compétences en matière de développement économique et de gestion des déchets, afin de favoriser des synergies territoriales et opérationnelles.



PRESCRIPTION n°20

Prioriser l'implantation des entreprises industrielles, logistiques et artisanales non compatibles avec l'habitat dans les ZAE déjà aménagées. Cela se traduira notamment par l'inscription dans les PLU / PLUi



PRESCRIPTION n°21

Prioriser au regard de l'incidence des projets sur la trajectoire de sobriété foncière, l'implantation des activités logistiques au sein des friches d'activités économiques (espace vacant depuis plus de 2 ans). Ces activités logistiques auront prioritairement vocation à venir appuyer les activités industrielles et commerciale du territoire.



PRESCRIPTION n°22

Compte tenu de l'évolution des pratiques et dans un souci de limitation des conflits d'usages, le territoire souhaite interdire l'implantation de logements, y compris les logements de fonction ou de gardien, au sein des zones d'activités. Des dérogations pourront toutefois être envisagées, à condition qu'elles soient dûment justifiées, par la nature du projet, par, sauf exception, dans les documents d'urbanisme (PLUi/PLU).



PRESCRIPTION n°23

L'implantation de commerces au sein des zones d'activités économiques est interdite, à l'exception des activités de commerce de gros ainsi que des commerces strictement nécessaires au fonctionnement de la zone, tels que les services destinés aux entreprises et à leurs salariés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre commercial des centralités ou polarités avoisinantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux zones d'activités économiques également identifiées comme zones commerciales dans le Document d'Aménagement Articulé des Centralités Locales (DAACL).

Pour éviter les déséquilibres liés à la concentration des activités (congestion, pollution, mobilités contraintes), il est nécessaire de répartir plus équitablement le développement économique. Cela passe par la densification et la requalification des zones existantes, en limitant la création de nouvelles zones aux seuls besoins avérés, définis dans une stratégie intercommunale partagée. Des extensions à l'échelle communale peuvent être envisagées sous conditions. Il convient aussi d'encourager l'implantation d'activités au cœur des espaces urbanisés, pour rapprocher emploi et habitat et limiter les déplacements.



PRESCRIPTION n°24

Définir, à l'échelle intercommunale, les besoins en foncier nécessaires à l'accueil des activités économiques, en s'appuyant sur une approche partagée entre les territoires. Cette évaluation devra intégrer les objectifs de hiérarchisation de l'offre économique en fonction des rôles et vocations des différentes polarités, de rationalisation de l'usage des espaces existants (notamment par la requalification, la densification ou la mutualisation des zones d'activités), et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'enjeu est de garantir une adéquation entre l'offre foncière et les besoins réels, tout en assurant une gestion économe et durable des ressources foncières.

A ce titre, dans le cadre des PLUi / PLU, les intercommunalités et les communes devront justifier les ouvertures à l'urbanisation de nouveaux secteurs de ZAE à l'appui de l'évolution de la demande d'implantation des entreprises et de la nature des activités à accueillir.



PRESCRIPTION n°25

Poursuivre l'optimisation foncière des espaces économiques du territoire en s'appuyant en priorité, dans les PLUi/PLU, sur l'identification et la mobilisation du foncier disponible au sein du tissu urbain. Il s'agira également de favoriser la densification des zones d'activités économiques existantes, afin de limiter l'étalement et de répondre aux objectifs de sobriété foncière.

Cela se traduira notamment par la production d'une étude de densification des espaces économiques et évaluer la faisabilité des démarches de reconquêtes des dents creuses et des espaces peu denses, à l'image des travaux réalisés dans le cadre de l'habitat.



PRESCRIPTION n°26

Le territoire se caractérise par la présence de sites industriels isolés ou de secteurs à vocation économique isolés, souvent issus de l'histoire économique locale et implantés en milieu rural selon une logique d'« usine à la campagne ». Afin d'assurer leur pérennité et de permettre leur développement, il est nécessaire d'accompagner ces sites par des actions de recomposition, de densification ou, lorsque cela est justifié et compatible avec les objectifs de sobriété foncière, d'extensions maîtrisées. Les PLU et PLUi doivent recenser et qualifier l'ensemble de ces sites afin d'en encadrer l'évolution, en tenant compte à la fois des besoins économiques et des enjeux environnementaux et territoriaux.



PRESCRIPTION n°27

Identifier, à l'échelle du territoire, les biens immobiliers en situation de vacance, en cours d'obsolescence ou constituant des friches, afin de favoriser leur recyclage ou leur requalification à vocation économique. Cette démarche vise à optimiser l'usage du foncier déjà artificialisé en mobilisant prioritairement l'existant, tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle devra s'appuyer sur un diagnostic partagé et actualisé du parc immobilier économique, incluant les locaux sous-utilisés, les anciens sites industriels ou artisanaux, ainsi que les bâtiments tertiaires délaissés, dans une logique de sobriété foncière et de revitalisation des espaces dégradés.



PRESCRIPTION n°28

En lien avec les compétences des EPCI, les documents d'urbanisme doivent tenir compte des dispositions du Schéma Régional des Carrières (SRC) de Bretagne, qui définit les conditions d'implantation des carrières et les orientations nécessaires à une gestion durable des granulats, matériaux et substances extraits du sous-sol.

Il convient de :

- Préserver les gisements identifiés comme stratégiques dans le SRC, en évitant toute urbanisation incompatible avec leur exploitation future, afin de garantir l'approvisionnement à long terme en matériaux nécessaires aux filières du BTP et aux projets d'aménagement ;
- Assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs du SRC, notamment en matière de limitation des impacts environnementaux, de logistique d'acheminement et de remise en état des sites ;
- Soutenir la filière bretonne des matériaux en favorisant les circuits courts d'approvisionnement, la valorisation locale des ressources extraites, et l'intégration des carrières dans une logique d'économie circulaire (réemploi, recyclage des matériaux inertes, etc.).



RECOMMANDATION n°10

Pour renforcer l'attractivité économique du territoire et répondre aux besoins d'implantation, notamment pour des projets d'envergure, il convient d'identifier des sites industriels et logistiques « clés en main », immédiatement mobilisables. Ces sites permettront d'accueillir rapidement des entreprises à fort potentiel. À cette fin, des réserves foncières stratégiques doivent être définies à l'échelle des EPCI, afin de proposer une offre diversifiée, évolutive et compatible avec les objectifs de sobriété foncière. Cela pourra se traduire par

- La mise en œuvre d'opération d'ensemble de type ZAC pouvant être multisite,
- L'identification dans les schémas d'accueil des entreprises intercommunaux des sites dédiés à l'accueil des entreprises de taille conséquente.



RECOMMANDATION n°11

Afin de répondre aux objectifs de transition écologique, de création d'emplois locaux et de valorisation des ressources du territoire, les EPCI du Pays de Fougères pourront s'engager dans le développement structuré d'une filière économie circulaire, en lien avec les acteurs économiques, les collectivités, les associations et les filières professionnelles.

Cette démarche pourrait s'appuyer sur les axes suivants :

- Identifier et mobiliser les ressources locales (matériaux, déchets valorisables, savoir-faire artisanaux ou industriels) susceptibles d'alimenter des boucles locales de réemploi, de réparation, de recyclage ou de transformation ;
- Accompagner l'émergence d'activités économiques liées à l'économie circulaire (plateformes de réemploi, ressourceries, ateliers de réparation, entreprises de l'ESS, etc.) via des dispositifs d'aide, de mise à disposition de foncier ou d'incubation ;
- Créer des synergies interentreprises au sein des zones d'activités économiques (ZAE) pour favoriser l'écologie industrielle et territoriale (échanges de flux, mutualisation de services, valorisation croisée des déchets) ;

- Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de développement économique et les documents de planification (PLUi, PCAET), en lien avec les politiques de gestion des déchets ;
- Favoriser la montée en compétence des acteurs locaux par des actions de sensibilisation, de formation et de mise en réseau.

Cette stratégie pourra être portée à l'échelle intercommunale ou supra-communale, et s'inscrire dans une logique de filière territoriale, en lien avec les dynamiques régionales et les dispositifs de soutien existants (ADEME, Région, etc.).



RECOMMANDATION n°12

Dans une logique de transition écologique et d'économie circulaire, il est recommandé de favoriser, dans tout projet d'aménagement ou de construction, le réemploi des matériaux, en privilégiant leur réutilisation sur site, leur retraitement local, et en anticipant les besoins en espaces de stockage temporaires.

Les projets portés dans les zones d'activités économiques gagneraient à intégrer des principes de conception évolutive et réversible des bâtiments, afin de faciliter leur adaptation aux mutations économiques futures (extensions, rehaussements, changements d'usage). Le recours à des matériaux bas carbone et biosourcés est encouragé, dans une perspective de réduction de l'empreinte environnementale.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir des réserves foncières destinées à l'accueil d'équipements liés à la gestion des déchets et au stockage des matériaux de réemploi, en lien avec les besoins des entreprises et les objectifs de valorisation des ressources (recyclage, compostage, valorisation énergétique, etc.).



RECOMMANDATION n°13

En cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique, le SCoT encourage les documents d'urbanisme locaux à concentrer les efforts de développement sur la densification et la requalification des zones d'activités économiques (ZAE) existantes, tout en limitant l'artificialisation de nouveaux espaces.

Dans cette perspective, l'adaptation des règles d'urbanisme est nécessaire afin d'accroître le potentiel constructible et de rationaliser l'usage du foncier. Cela implique notamment :

- La réduction des surfaces dédiées au stationnement par la mise en œuvre de dispositifs de mutualisation entre établissements ;
- La requalification et la reconversion des emprises vacantes ou sous-exploitées ;
- La mutualisation des infrastructures, telles que les voiries, les espaces verts et les locaux techniques, dans une logique d'efficacité collective ;
- L'amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale, par l'intégration de la gestion durable des eaux pluviales à la parcelle, la désimperméabilisation des sols, la végétalisation des espaces non bâtis, la préservation de la biodiversité et l'élévation des performances énergétiques des bâtiments ;
- La révision des règles de gabarit, de hauteur et d'implantation, afin de permettre des formes architecturales plus compactes, sobres en ressources et mieux intégrées dans leur environnement.

Ces orientations pourront être précisées dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à caractère thématique ou sectoriel, et s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire, favorisant la réutilisation des matériaux, la réduction des déchets de chantier et la limitation des nuisances environnementales.



RECOMMANDATION n°13

En cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique, le SCoT encourage les documents d'urbanisme locaux à concentrer les efforts de développement sur la densification et la requalification des zones d'activités économiques (ZAE) existantes, tout en limitant l'artificialisation de nouveaux espaces.

Dans cette perspective, l'adaptation des règles d'urbanisme est nécessaire afin d'accroître le potentiel constructible et de rationaliser l'usage du foncier. Cela implique notamment :

- La réduction des surfaces dédiées au stationnement par la mise en œuvre de dispositifs de mutualisation entre établissements ;
- La requalification et la reconversion des emprises vacantes ou sous-exploitées ;
- La mutualisation des infrastructures, telles que les voiries, les espaces verts et les locaux techniques, dans une logique d'efficacité collective ;
- L'amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale, par l'intégration de la gestion durable des eaux pluviales à la parcelle, la désimperméabilisation des sols, la végétalisation des espaces non bâtis, la préservation de la biodiversité et l'élévation des performances énergétiques des bâtiments ;
- La révision des règles de gabarit, de hauteur et d'implantation, afin de permettre des formes architecturales plus compactes, sobres en ressources et mieux intégrées dans leur environnement.

Ces orientations pourront être précisées dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à caractère thématique ou sectoriel, et s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire, favorisant la réutilisation des matériaux, la réduction des déchets de chantier et la limitation des nuisances environnementales.

Le territoire vise à préserver et renforcer les fonctions économiques en centres-villes et bourgs, favorisant la mixité, l'emploi local, le commerce de proximité et la réduction des déplacements, pour des territoires plus dynamiques et durables.



RECOMMANDATION n°14

Dans une logique de transition écologique et d'amélioration de l'accessibilité, il est souhaitable de promouvoir une mobilité plus durable et adaptée au fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE) du Pays de Fougères.

Les collectivités et les acteurs économiques peuvent notamment envisager :

- Le renforcement des dessertes en transports collectifs, en lien avec les centralités et les bassins d'emploi ;
- Le développement des mobilités actives, par la création de cheminements piétons et cyclables sécurisés ;
- L'intégration d'équipements adaptés, tels que des abris vélos, des bornes de recharge pour véhicules électriques ou des zones de dépose ;
- La mise en place de plans de mobilité, à l'initiative des entreprises ou des EPCI, pour encourager le covoiturage, les navettes intersites ou d'autres solutions partagées.

Ces orientations pourront être précisées et traduites opérationnellement dans les documents d'urbanisme, notamment au travers d'OAP sectorielles ou thématiques, afin d'assurer une cohérence entre aménagement, mobilité et développement économique.

RECOMMANDATION n°15

Encourager le développement des activités tertiaires en centralité, afin de renforcer la dynamique urbaine, soutenir les fonctions métropolitaines et préserver la mixité du tissu urbain. Cette orientation s'inscrit dans la continuité des démarches engagées dans le cadre des conventions ORT et PVD, qui visent à revitaliser les centralités et à y réimplanter des fonctions économiques.

Parallèlement, le développement tertiaire au sein des zones d'activités économiques (ZAE) doit être encadré pour rester compatible avec leur vocation productive. Cette approche permet d'optimiser l'implantation des activités en fonction des atouts de chaque territoire, en favorisant les synergies entre centralités et périphéries, tout en garantissant une gestion économe du foncier.

4.2 Requalifier et optimiser les zones d'activités économiques peu denses

4.2.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 2.4 : Accompagner l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises

- Conforter les espaces d'activités économiques existants en permettant leur évolution et leur modernisation (optimiser et densifier l'existant)
- Requalifier et optimiser les zones économiques peu denses,

Dans un contexte de limitation de la ressource foncière et d'évolution des besoins économiques, le territoire entend conforter les espaces d'activités existants en accompagnant leur transformation. Il s'agit de permettre leur modernisation, leur adaptation aux nouvelles exigences techniques, environnementales et fonctionnelles, tout en optimisant le foncier déjà artificialisé. La densification maîtrisée des implantations et la meilleure organisation des espaces permettront de renforcer leur capacité d'accueil. Parallèlement, les zones économiques peu denses ou vieillissantes doivent faire l'objet de démarches de requalification, afin de valoriser leur potentiel, d'attirer de nouvelles activités et d'éviter leur dévitalisation. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière, de revitalisation économique et de limitation de l'étalement urbain.



RECOMMANDATION n°16

Afin de maintenir l'attractivité des zones d'activités économiques sur le long terme, le territoire souhaite engager une démarche de requalification des zones les plus anciennes, souvent marquées par une organisation parcellaire peu efficiente, une faible densité et une qualité d'aménagement dégradée. Cette requalification devra porter une attention particulière à l'amélioration du cadre paysager, à la qualité architecturale des bâtiments, à la gestion des mobilités internes et au partage d'espaces communs ou mutualisés. Pour structurer cette transformation, un plan-guide pourra être élaboré à l'échelle de chaque zone stratégique, permettant d'identifier les secteurs à requalifier en priorité, de fixer des orientations d'aménagement partagées et de favoriser l'émergence de projets cohérents avec les objectifs de modernisation, de performance environnementale et de sobriété foncière.



RECOMMANDATION n°17

Dans une logique de sobriété en ressources et de relocalisation des flux, le SCoT du Pays de Fougères encourage le développement d'une économie circulaire fondée sur la valorisation des ressources locales. Il soutient la structuration de circuits de proximité pour favoriser l'utilisation de produits issus du territoire, notamment dans les secteurs de la construction, de l'alimentation et de l'artisanat. Le territoire promeut également la production, la diffusion et l'usage d'éco-matériaux, en incitant à leur intégration dans les projets d'aménagement publics et privés. Par ailleurs, la création d'une filière locale dédiée au réemploi des matériaux, équipements et objets est encouragée, afin de prolonger leur durée de vie et de limiter le recours aux ressources neuves. Ces dynamiques devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme locaux et les politiques d'aménagement, en lien avec les acteurs économiques, associatifs et institutionnels du territoire.



RECOMMANDATION n°18

Le SCoT du Pays de Fougères inscrit la promotion de l'économie circulaire dans les zones d'activités économiques comme un levier essentiel de sobriété énergétique et de gestion durable des ressources. Il encourage la coopération entre entreprises pour optimiser l'usage des matières premières, limiter les consommations énergétiques et réduire les impacts environnementaux. À ce titre, les documents d'urbanisme locaux pourront favoriser la mutualisation des services et des équipements (gestion des déchets, approvisionnement énergétique, logistique), l'accueil d'activités dédiées à la valorisation des ressources secondaires, ainsi que l'aménagement d'espaces adaptés à ces usages collectifs. Le territoire soutient également les démarches visant à réduire les déchets à la source, à limiter les rejets et à développer des pratiques de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) à l'échelle interentreprises. Ces orientations visent à structurer des écosystèmes économiques sobres, résilients et ancrés dans les ressources locales.



PRESCRIPTION n°29

Le territoire souhaite améliorer l'insertion urbaine, environnementale, paysagère et architecturale des zones d'activités économiques (existantes comme en projet), afin de renforcer leur intégration dans les dynamiques locales tout en limitant leurs impacts sur les milieux naturels et les paysages. Cette ambition implique de soigner les transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels en périphérie, en recourant à des aménagements tampons de qualité (plantations, noues paysagères, traitements de lisières, etc.).



RECOMMANDATION n°19

Le SCoT encourage la reconversion des friches économiques et industrielles, entendues comme des terrains ou bâtiments anciennement occupés par des activités économiques (industries, entrepôts, commerces, bureaux), aujourd'hui désaffectés, sous-utilisés ou en déclin, et présentant un potentiel de réintégration dans les dynamiques territoriales.

Ces opérations visent à redonner une fonction active à ces sites, en cohérence avec les besoins économiques locaux, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux, paysagers et urbains. Elles s'inscrivent dans une démarche de sobriété foncière et de revitalisation des espaces déjà urbanisés.

La reconversion pourra s'appuyer sur un diagnostic préalable des contraintes techniques (pollution, accessibilité, réseaux) et des opportunités d'accueil de nouvelles activités. Les projets pourront également viser une qualité architecturale et environnementale élevée, ainsi qu'une intégration paysagère harmonieuse dans leur environnement.

4.3 Autoriser sous conditions le développement d'espaces d'activités

4.3.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 1 : Accompagner l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises

- Limiter la création de nouvelles zones, en fonction d'un besoin préalablement justifié dans le cadre d'une stratégie intercommunale, notamment pour accueillir de l'artisanat (vocation de desserrement) ;
- Autoriser sous conditions, le développement limité d'espaces d'activités répondant à des besoins communaux et ciblés.

Le territoire privilégie l'optimisation du foncier économique existant (densification, requalification, friches), tout en reconnaissant la nécessité de

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

prévoir, de manière encadrée, de nouvelles extensions. Celles-ci ne seront autorisées qu'à titre complémentaire, sous conditions strictes : elles devront répondre à des besoins non satisfaits par le parc actuel, s'inscrire dans une stratégie intercommunale cohérente, et accueillir des activités spécifiques (artisanat, industrie, logistique). Ces projets devront respecter des exigences élevées en matière de qualité, d'environnement, de sobriété foncière et d'intégration paysagère, afin de concilier développement économique et préservation des équilibres territoriaux.



RECOMMANDATION n°20

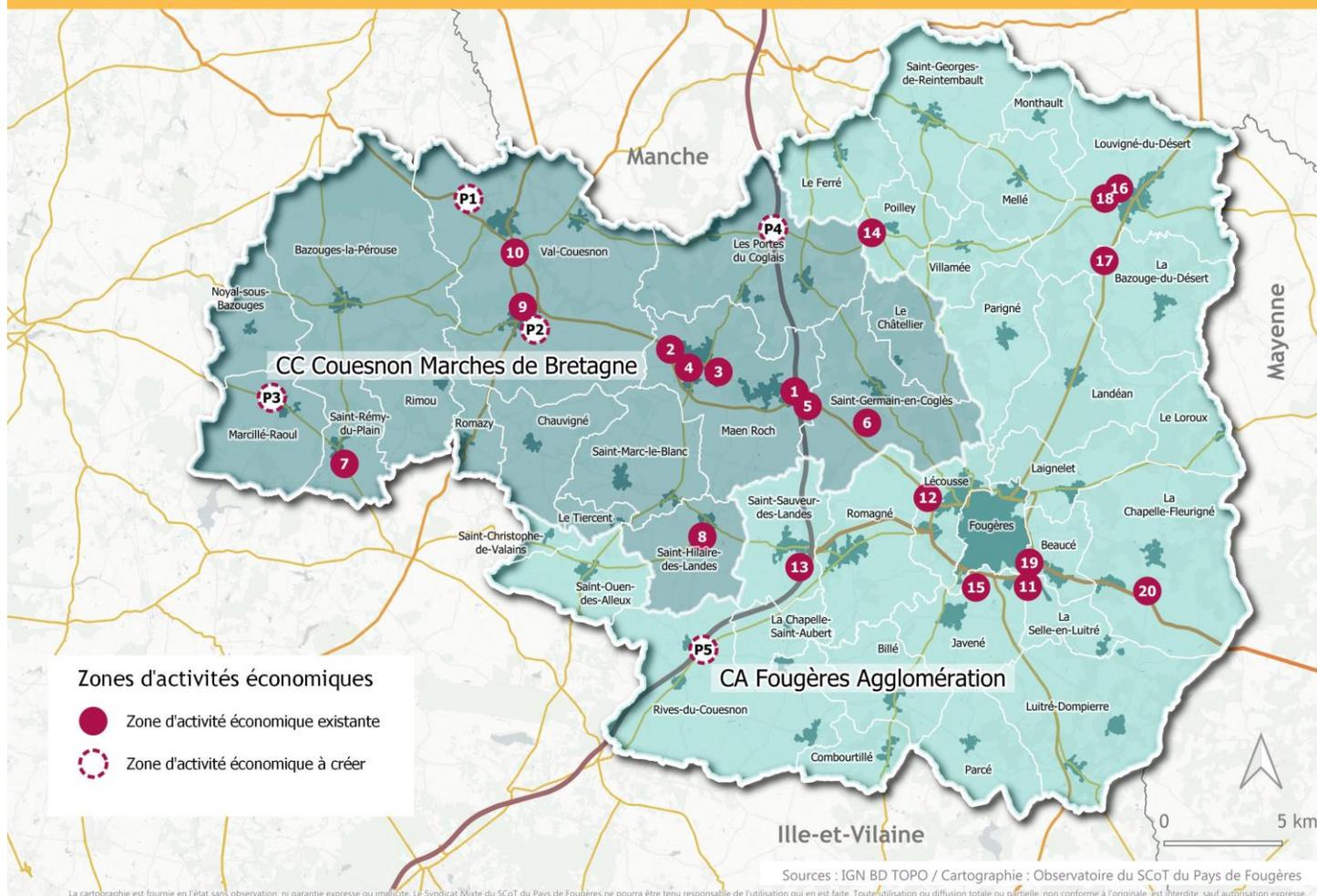
Dans le cadre des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience, et notamment de la trajectoire vers le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, le SCoT du Pays de Fougères propose un cadre de référence pour accompagner les extensions significatives des zones d'activités économiques existantes ainsi que la création de nouvelles zones, dans une logique de cohérence territoriale, de qualité d'aménagement et de sobriété foncière.

Ces secteurs pourront accueillir des projets économiques de différentes échelles locale, régionale, nationale ou européenne en fonction des dynamiques économiques, des opportunités identifiées à l'échelle intercommunale et des stratégies de développement portées par les territoires.

Conformément à l'article L.318-8-2 du Code de l'urbanisme, introduit par la loi Climat et Résilience, les collectivités compétentes sont invitées à s'appuyer sur un inventaire des zones d'activités économiques existantes, incluant le taux de vacance, l'état parcellaire et l'identification des occupants, afin de prioriser le recyclage et la requalification des espaces déjà urbanisés avant toute extension.

Les projets d'extension ou de création pourront faire l'objet d'une étude d'opportunité ou d'un plan guide, pouvant être formalisés dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation pré-opérationnelle, afin de garantir une vision d'ensemble cohérente et durable

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Les Zones d'Activités économiques inscrites au SCoT				
	Nom	EPCI	Communes	N°
Les zones d'activités existantes	Coglais Saint Eustache 1 Saint Eustache 2	Couesnon Marches de Bretagne	Maen-Roch (Saint Etienne en Coglès)	1
	La Croix Rouge	Couesnon Marches de Bretagne	Maen-Roch (Saint Brice en Coglès)	2
	La Croix Etétée	Couesnon Marches de Bretagne	Maen-Roch (Saint Brice en Coglès)	3
	La Brionnière	Couesnon Marches de Bretagne	Maen-Roch (Saint Brice en Coglès)	4
	La Gournerie	Couesnon Marches de Bretagne	Maen-Roch (Saint Etienne en Coglès)	5
	La Gare	Couesnon Marches de Bretagne	Saint Germain en Coglès	6
	La Sortoire	Couesnon Marches de Bretagne	Saint Rémy du Plain	7
	Les Bouvreuils	Couesnon Marches de Bretagne	Saint Hilaire des Landes	8
	La Croix de la Mission (ZAE du Pla	Couesnon Marches de Bretagne	Val-Couesnon (Tremblay)	9
	La Carrée	Couesnon Marches de Bretagne	Val-Couesnon (Antrain)	10
	Aumallerie	Fougères Agglomération	La Selle en Luitré/Javené	11
	La Meslais	Fougères Agglomération	Lécousse	12
	Plaisance	Fougères Agglomération	Saint Sauveur des Landes	13
	Poligone	Fougères Agglomération	Poilly	14
	La Grande Marche	Fougères Agglomération	Javené	15
	La Rouletière	Fougères Agglomération	Louvigné-du-Désert	16
	Touchemorin	Fougères Agglomération	La Bazouge-du-Désert	17
	La Rouillais	Fougères Agglomération	Louvigné du Désert	18
	Les Hauts de Beaucé	Fougères Agglomération	Beaucé	19
	Cimette	Fougères Agglomération	La Chapelle-Fleurigné (La Chapelle Janson)	20

Les zones d'Activités inscrites au SCoT				
	Nom	EPCI	Communes	N°
Les zones d'activités à créer	Secteur Roumasson	Couesnon Marches de Bretagne	Val-Couesnon (La Fontenelle)	P1
	Secteur Les Champs Blancs	Couesnon Marches de Bretagne	Val-Couesnon (Tremblay)	P2
	Secteur la Gravelle	Couesnon Marches de Bretagne	Marcillé Raoul	P3
	Sortie n°31	Couesnon Marches de Bretagne	Les Portes du Coglais	P4
	Le Patis Buret	Fougères Agglomération	Rives du Couesnon	P5

4.4 Développer une offre de formation adaptée

4.4.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 1 : Accompanyer l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises

- Renforcer la vie étudiante en répondant aux besoins essentiels des étudiants (logement, mobilité, restauration, activités culturelles et sportives), en particulier dans le pôle urbain du territoire.
- Structurer une offre de formation de proximité en adéquation avec les attentes des acteurs économiques locaux, notamment dans les secteurs industriels et artisanaux du Pays de Fougères.
- Soutenir et valoriser le campus (Fougères-Vitré Industrie) pour le rendre plus visible, attractif et intégré dans le tissu économique et social.
- Soutenir l'innovation, la recherche et l'entrepreneuriat, en encourageant les synergies entre les établissements d'enseignement supérieur et les entreprises du territoire

PRESCRIPTION n°30

Le SCoT du Pays de Fougères soutient le développement d'une offre de formation diversifiée, en appui aux savoir-faire industriels, technologiques, artisanaux et territoriaux. Cette offre devra répondre aux besoins en main-d'œuvre qualifiée, en lien avec les filières économiques locales, et contribuer à renforcer l'attractivité du territoire.

Outre les formations liées aux filières traditionnelles, le territoire encouragera le développement de formations dans les domaines des nouvelles technologies, de la santé et du médico-social, ainsi que dans des secteurs spécifiques comme la valorisation du granit, ressource emblématique du territoire.

Le territoire veillera également à renforcer l'offre de formations tertiaires, en lien avec les besoins en gestion, commerce, services à la personne, tourisme, numérique et fonctions support, qui accompagnent la structuration des filières économiques locales.

Une attention particulière sera portée au développement de la formation professionnelle, levier essentiel pour l'insertion, la reconversion et la montée en compétences des actifs. Le territoire encouragera :

- La création de parcours qualifiants et certifiants adaptés aux besoins des entreprises locales, notamment dans les secteurs en tension (industrie, bâtiment, logistique, artisanat, services à la personne).
- Le renforcement de l'alternance (apprentissage et contrat de professionnalisation), en lien avec les CFA, les lycées professionnels et les entreprises du territoire.
- Le déploiement de formations modulaires et continues, accessibles aux salariés, demandeurs d'emploi et indépendants, pour accompagner les transitions professionnelles et les mutations économiques.
- L'ancrage territorial des organismes de formation professionnelle, en facilitant leur implantation dans les centralités et en soutenant les partenariats avec les acteurs économiques.

Ces orientations s'inscrivent dans une démarche de Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC) à l'échelle territoriale, visant à anticiper les évolutions des métiers, à adapter les parcours de formation et à favoriser l'adéquation entre l'offre de compétences et les besoins des entreprises.

Les formations pourront s'inscrire dans une portée départementale, nationale voire internationale, en s'appuyant sur les spécificités locales et des partenariats avec des établissements d'enseignement supérieur, des centres de recherche et des réseaux professionnels.

Le développement de cette offre devra s'appuyer sur une répartition territoriale équilibrée, confortant les pôles de formation existants ou à créer, et intégrant de nouveaux espaces adaptés à la formation à distance, aux compétences numériques et à l'apprentissage en tiers-lieux. La réservation de foncier pour l'implantation ou l'extension de centres de formation sera encouragée, en veillant à leur accessibilité multimodale et à leur intégration dans les centralités structurantes du Pays de Fougères.

Afin de garantir l'attractivité et la réussite des parcours de formation, le territoire devra également renforcer la qualité de vie étudiante. Cela passera par :

- Le développement d'une offre de logements étudiants accessibles et bien localisés, notamment à proximité des pôles de formation et des transports en commun.
- La mobilisation du parc de logements existants (logements vacants, logements intergénérationnels, colocation encadrée) et la réhabilitation de bâtiments publics ou privés pour créer des résidences étudiantes à taille humaine.
- L'amélioration de l'accessibilité aux services essentiels : restauration, santé, mobilité douce, accès au numérique, équipements culturels et sportifs.
- La création et la valorisation de lieux de vie et de sociabilité, tels que les tiers-lieux, espaces associatifs, médiathèques, cafés culturels ou espaces partagés, afin de favoriser l'intégration des étudiants dans la vie locale. Il s'agira à la fois de soutenir l'émergence de nouveaux lieux adaptés aux usages étudiants, et de renforcer l'attractivité et la programmation des lieux existants, en lien avec les acteurs culturels, associatifs et économiques du territoire.

Enfin, une stratégie territoriale concertée pourra être mise en place, associant les employeurs, les organismes de formation, les lycées, les universités et les acteurs institutionnels à toutes les échelles, dans une logique de co-construction des parcours, de sécurisation des trajectoires professionnelles et de développement d'un écosystème éducatif, professionnel et résidentiel attractif.



5. Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

Rappel du cadre législatif

Article L.141-17 du Code de l'Urbanisme :

« Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale ».

Le DAACL a pour objectif de préciser les secteurs et les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale, qui, en raison de leur envergure, peuvent avoir un impact majeur sur l'aménagement du territoire, la revitalisation des centres-villes et le développement durable.

En ce qui concerne la définition des commerces "importants", le présent DAACL considère comme tels les équipements commerciaux dont la surface de vente dépasse 300 m², car ces commerces sont susceptibles d'influencer de manière significative l'organisation du territoire, l'attractivité des centres-villes et les enjeux liés au développement durable.

L'urbanisme commercial fait l'objet d'un chapitre spécifique au sein de l'orientation « **Accompagner la transformation du modèle commerciale vers une offre orientée vers les polarités et les zones existantes requalifiées** » du PAS :

Le Pays de Fougères est confronté à une transformation profonde de son paysage commercial, marquée par la segmentation croissante entre commerce physique et numérique, entre commerce de flux et commerce de proximité ou de passion. Cette évolution s'accompagne d'une redéfinition des centralités, de la mutation des zones commerciales et de l'évolution rapide des modes de consommation.

Les zones commerciales, bien qu'encore dynamiques, sont soumises à des mutations structurelles, notamment les hypermarchés et leurs galeries, sous l'effet combiné de la transition numérique, de la recherche de sobriété foncière et de la diversification des pratiques d'achat. Parallèlement, les centres-villes et centres-bourgs subissent une pression croissante, concurrencés par le commerce en ligne, les livraisons, les circuits courts, le commerce de seconde main et les nouvelles attentes en matière de proximité et de qualité urbaine.

Dans ce contexte, le Pays de Fougères doit adapter son aménagement commercial pour préserver son attractivité et anticiper les évolutions à venir. Cette stratégie s'appuie sur un constat fort : les polarités commerciales du territoire exercent une influence qui dépasse largement les limites administratives du Pays de Fougères. Grâce à leur accessibilité, à la diversité de leur offre et à leur positionnement stratégique, certaines centralités — notamment Fougères, Louvigné-du-Désert ou Maen-Roch — attirent une clientèle issue des territoires voisins (Mayenne, Ille-et-Vilaine nord, Manche sud), constituant ainsi de véritables **bassins de consommation interterritoriaux**.

Cette attractivité est renforcée par :

- La présence d'une offre commerciale structurée et diversifiée (alimentaire, équipement de la personne, services, restauration, etc.).
- Une bonne accessibilité routière (notamment via l'A84 et les axes secondaires).
- La complémentarité entre commerce de proximité, zones commerciales périphériques et marchés hebdomadaires.
- Le rôle de ces polarités comme lieux de services, d'emploi et de vie quotidienne.

La stratégie territoriale s'articulera autour de trois axes majeurs :

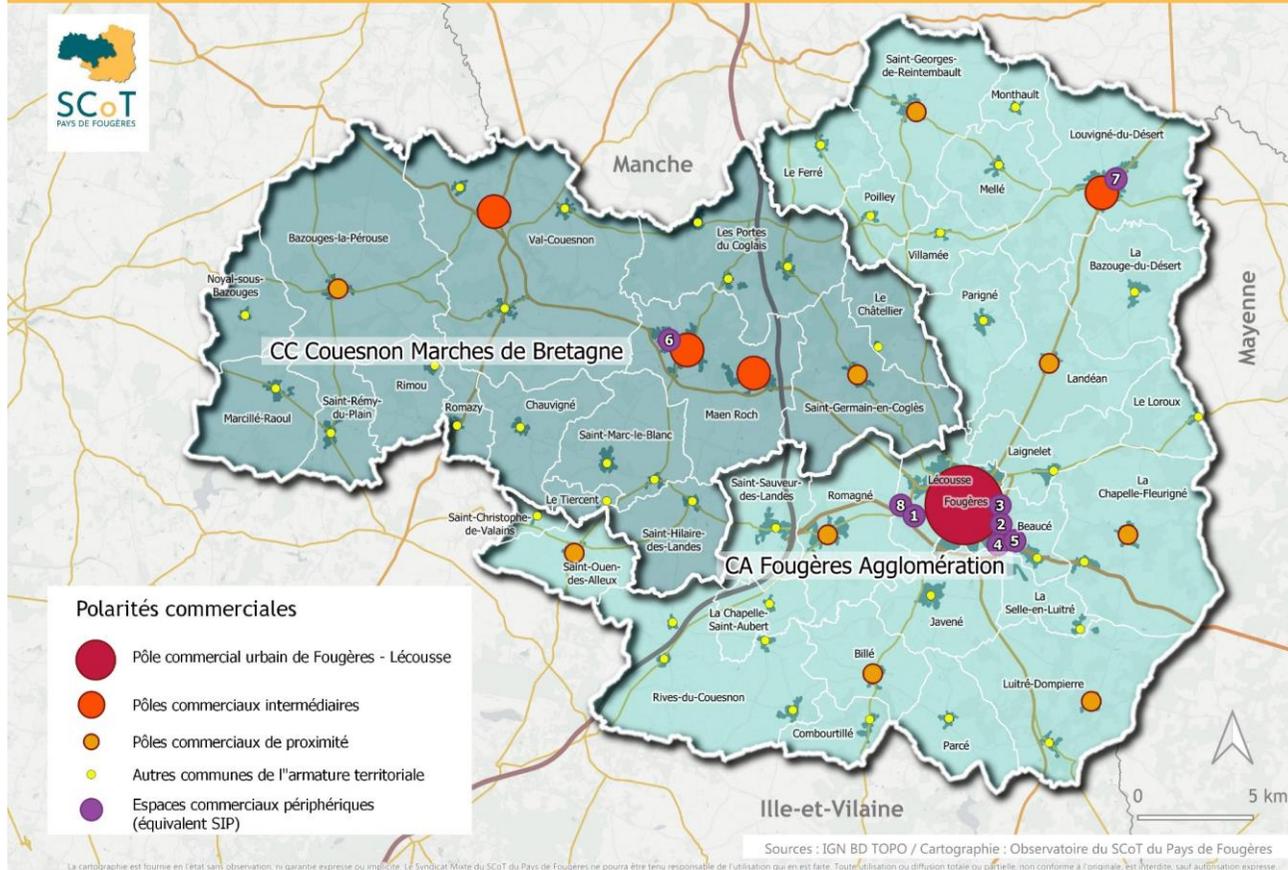
- **Requalification des zones commerciales existantes**, en priorisant la réutilisation des locaux vacants, la transformation des friches commerciales et l'optimisation des espaces déjà artificialisés (dents creuses, délaissés).
- **Renforcement des centralités urbaines et rurales** comme pôles structurants du commerce, en lien avec les programmes nationaux tels qu'**Action Cœur de Ville** et **Petites Villes de Demain**, en favorisant la mixité fonctionnelle, la proximité des services et une offre commerciale cohérente avec les parcours de consommation.
- **Encadrement du commerce de flux**, notamment le long des grands axes routiers, afin de limiter l'étalement urbain et de préserver l'équilibre commercial des centralités.

Cette stratégie se traduira par des actions concrètes :

- Prioriser le développement commercial dans les zones existantes et stopper la création de nouvelles zones commerciales ex-nihilo.
- Requalifier les zones commerciales en intégrant des critères de sobriété foncière, de performance énergétique et de qualité urbaine.
- Encadrer strictement les extensions des nouvelles zones commerciales, en les conditionnant à des besoins démontrés et à des exigences environnementales renforcées.
- Appliquer le principe de **zéro artificialisation nette**, avec des dérogations possibles uniquement si elles sont justifiées et encadrées.

Le SCoT jouera un rôle central dans la mise en œuvre de cette stratégie, en assurant une planification cohérente, durable et adaptée aux nouvelles réalités du commerce, tout en valorisant l'influence interterritoriale des polarités commerciales du Pays de Fougères.

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - POLARITÉS COMMERCIALES



Les centralités commerciales seront délimitées avec précision dans les documents d'urbanisme.

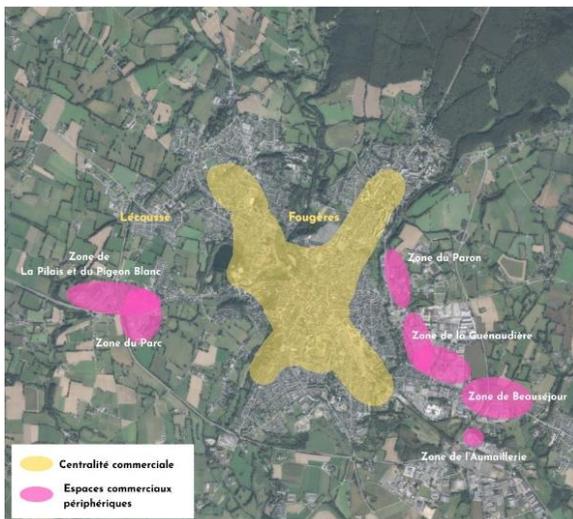
Chaque bourg du Pays de Fougères devrait disposer d'une centralité commerciale.

5.1 Localisation des centralités commerciales

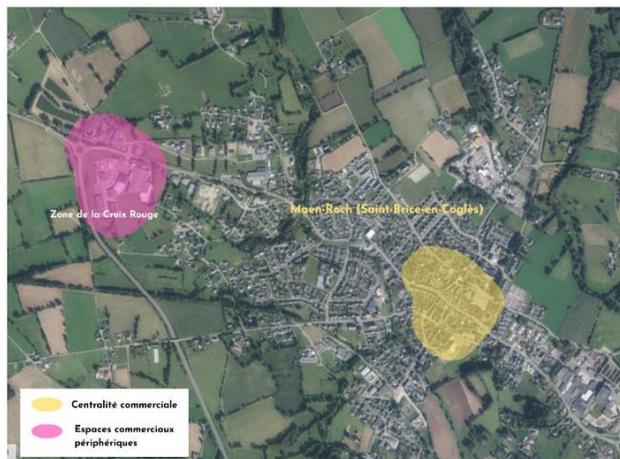
Les centralités commerciales sont définies par le DAACL et dépendent de leur rôle au sein d'une polarité du territoire, ayant au minimum une fonction commerciale relais. Elles incluent les centres-villes, les centres-bourgs ou les centres de quartier, qu'ils soient urbains ou ruraux. Ces centralités se caractérisent par une densité bâtie significative, une diversité des fonctions (logements, commerces, équipements) et la présence d'espaces publics qui facilitent l'accès aux commerces par des modes de déplacement actifs, tels que la marche et les mobilités douces.

Les pôles commerciaux se définissent selon leur niveau d'équipement existant (à la date de l'arrêt du SCOT), les fréquences d'achats et leur aire d'influence principale.

Pôle commercial urbain de Fougères-Lécousse



Pôles commercial intermédiaire de Maen-Roch (Saint Brice-en-Coglès)



Pôle commercial intermédiaire de Maen-Roch (Saint Etienne-en-Coglès)



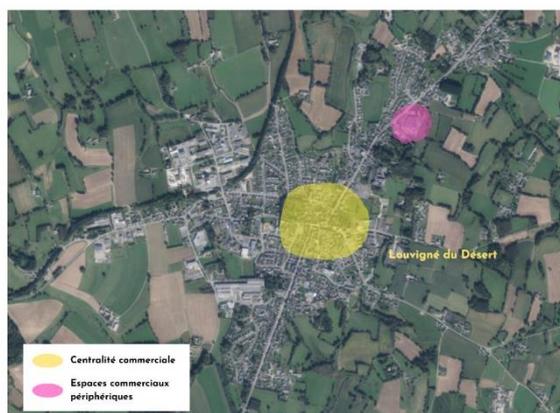
Pôle commercial intermédiaire de Val-Couesnon (Antrain)



Pôle commercial de proximité de Bazouges-la-Pérouse



Pôle commercial intermédiaire de Louvigné-du-Désert



Pôle commercial de proximité de Saint-Ouen-des-Allaux



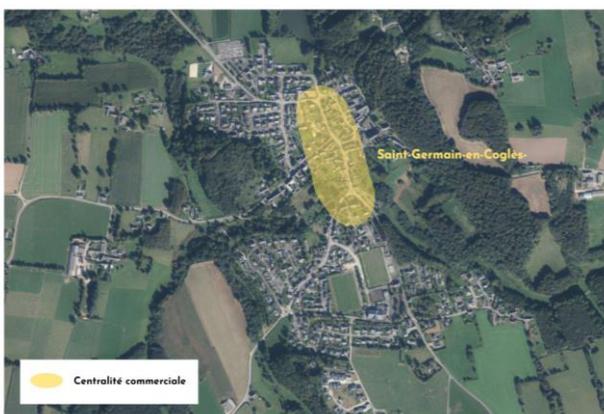
Pôle commercial de proximité de Saint-Georges-de-Reintembault



Pôle commercial de proximité de Billé



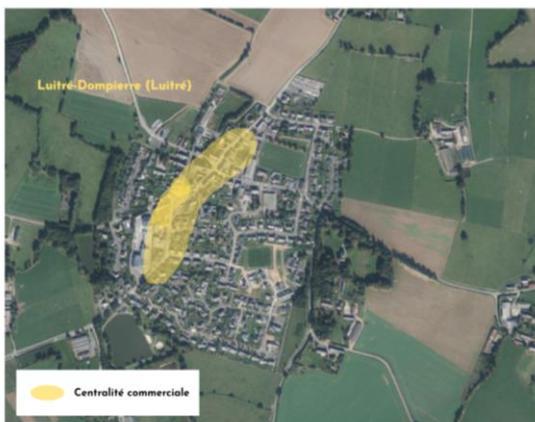
Pôle commercial de proximité de Saint-Germain-en-Coglès



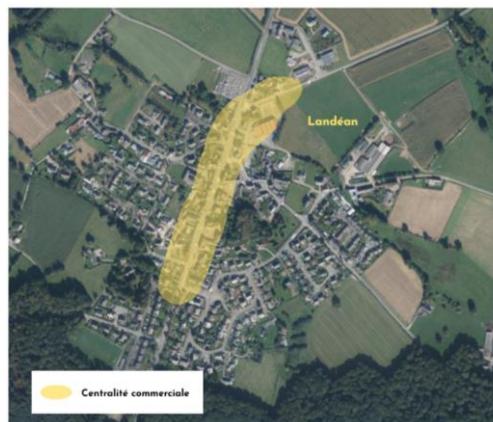
Pôle commercial de proximité de Romagné



Pôle commercial de proximité de Luitré-Dompierre (Luitré)



Pôle commercial de proximité de Landéan



Pôle commercial de proximité de La Chapelle-Fleurigné (La Chapelle-Janson)



5.2 Localisation des secteurs d'implantation périphérique

Les secteurs d'implantation périphérique du Pays de Fougères se distinguent par leur localisation en périphérie des centres urbains, souvent en prolongement ou en retrait de l'enveloppe urbaine. Ces zones fonctionnent généralement de manière autonome, sans lien direct avec les zones résidentielles, et n'abritent souvent aucune fonction urbaine autre que commerciale. Les secteurs périphériques identifiés dans le DAACL sont destinés à accueillir exclusivement des commerces dont le fonctionnement et la taille ne sont pas compatibles avec les centralités urbaines. Toutefois, l'implantation de ces commerces devra viser à apporter une offre complémentaire, diversifiée et cohérente avec les centralités commerciales avoisinantes.

Pôle urbain de Fougères :

- La Zone du Parc /La Pilais/Pigeon Blanc sur le boulevard de Bliche à l'Ouest du centre-ville de Fougères
- La Zone du Paron et la Zone de la Guénaudière, à l'Est du boulevard du Groslay
- La Zone de Beauséjour, à l'Est dans la continuité de la Guénaudière à Beaucé
- Le secteur Nord de la Zone de l'Aumallerie

Pôle urbain intermédiaire de Maen-Roch :

- - La Zone de la Croix Rouge à l'Ouest du bourg de Saint-Brice

Pôle intermédiaire de Louvigné du Désert :

- L'espace commercial de périphérie est constitué de l'emprise du Super U au Nord-Est du bourg

Cartographie des espaces commerciaux périphériques (SIP) :

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

Numéro	Commune	Nom
1	Lécousse	Zone du Parc / Pigeon Blanc
2	Fougères	Zone de la Guénaudière
3	Fougères	Zone de Paron
4	Secteur Nord de l'Aumallerie	La Selle en Luitré
5	Zone de Beauséjour	Beaucé
6	Zone de la Croix Rouge	Maen-Roch (Saint Brice)
7	Emprise du Super U au Nord Est du Bourg	Louvigné du Désert
8	Zone de la Pilais	Lécousse

5.3 Conditions d'implantation des constructions commerciales d'importance

En cohérence avec les objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), l'implantation de commerces sur le territoire du SCoT est soumise aux conditions suivantes :

- L'implantation doit répondre à un besoin avéré du territoire, démontré à l'échelle locale ou intercommunale, en cohérence avec les dynamiques économiques, les besoins en équipements et les équilibres commerciaux existants ;
- Elle doit s'inscrire dans une logique de renforcement des centralités et

de limitation de l'étalement commercial ;

- Aucun nouveau Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) ne pourra être autorisé à compter de l'arrêt du SCoT, afin de préserver l'équilibre commercial territorial, limiter la consommation foncière et renforcer l'attractivité des centralités.

Cette prescription vise à garantir un développement commercial maîtrisé, durable et cohérent avec les objectifs de sobriété foncière et de vitalité des pôles urbains et de proximité.

Par ailleurs, les showrooms, qui combinent fonctions d'exposition, de démonstration et parfois de vente, ne sont pas encadrés par le DAACL. Leur développement devra donc faire l'objet d'une vigilance particulière, notamment en matière de localisation, de surface, et d'impact sur les équilibres commerciaux locaux, le cas échéant.

5.3.1 Au sein des centralités commerciales

Par principe, la centralité s'entend comme les secteurs des villes et bourgs identifiées par le SCoT et caractérisées de façon cumulative par une certaine densité bâtie, une diversité des fonctions (habitat, commerces, équipements) et la présence d'espaces publics favorisant l'accessibilité aux commerces par les modes actifs (piétons et mobilités douces).

Il s'agit ainsi des centres-villes, centre-bourgs et des petites centralités commerciales de quartier et exclut de fait, les secteurs d'implantation positionnés uniquement dans des logiques de captage de flux routiers (bord de RD et de ronds-points hors centralité, entrées de villes et zones commerciales).

Surfaces maximales de vente

Les centralités commerciales sont le lieu de développement privilégié du commerce sur le territoire. Par principe, les surfaces de vente ainsi que la nature des implantations commerciales n'y sont pas limitées.

Conditions d'optimisation foncière des implantations commerciales et de renouvellement urbain

Les constructions nouvelles ou projets de requalification doivent concourir de manière générale à l'économie de foncier, en limitant les constructions aux projets qui s'opéreront en renouvellement urbain c'est-à-dire par densification de foncier déjà artificialisé ou par réutilisation de bâti ou de friches.

Il est souhaitable que les nouvelles implantations commerciales en centre-bourg ou centre-ville privilégient les locaux vacants existants.

Conditions d'amélioration de la qualité urbaine et environnementale des implantations commerciales

Les constructions nouvelles ou projets de requalification doivent concourir de manière générale à l'amélioration du contexte urbain environnant. Les façades commerciales donnant sur l'espace public feront l'objet d'une attention particulière, de manière à respecter la forme urbaine et le bâti dans lesquels elles s'intègrent. Elles doivent en outre proposer une gestion des flux logistiques limitant au maximum la gêne pour les riverains et l'impact sur l'environnement.

Toute construction nouvelle ou projet de requalification nécessitant l'aménagement d'espaces extérieurs pour le stationnement, les zones de livraison, les accès, devra proposer des solutions d'optimisation et, si possible, de mutualisation de ces espaces avec des commerces voisins.

Les constructions nouvelles ou projets de requalification doivent concourir à l'atteinte d'un niveau de performance énergétique permettant de limiter l'empreinte carbone du bâtiment (à travers les matériaux, les techniques constructives et le recours à la production d'énergies renouvelables notamment sur le bâtiment) et la bonne gestion des eaux visant à la fois les économies de consommation d'eau potable et la limitation des rejets dans le milieu récepteur.

5.3.2 Au sein des secteurs d'implantation périphériques (SIP)

Le porteur de projet devra prouver, dans sa demande d'autorisation auprès de la CDAC, qu'aucune implantation n'est possible dans une centralité existante, que la nouvelle offre commerciale viendra enrichir l'offre actuelle en apportant de la diversité, et qu'elle s'intègre de manière complémentaire avec les commerces déjà présents dans les centralités voisines. Le SCoT ne prévoit pas de création de nouveaux secteurs d'implantation périphériques.

Toute création de surface de vente supérieure à 300 m² pour les commerces alimentaires, ou à 400 m² pour les commerces non alimentaires, ainsi que toute extension portant une surface existante au-delà de ces seuils, **seront soumises à l'avis de la CDAC.**

Surfaces maximales et minimales de vente

Les SIP ont vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances générées pour les habitants.

Pour les commerces non-alimentaire :

- L'implantation sur les SIP est autorisée uniquement pour les surfaces de vente supérieures à 400 m², dans la limite de 2000 m².
- L'extension des commerces non alimentaires est autorisée dans la limite de 20 % de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT du Pays de Fougères, sans que la surface totale (existante + extension) ne dépasse 2 000 m²

Pour les commerces alimentaires :

- Afin de conforter le commerce de proximité dans les centralités et de limiter l'évasion commerciale vers les zones périphériques, l'implantation de tout nouveau commerce alimentaire en espace commercial périphérique sera interdite si sa surface de vente est inférieure à 300 m² ou supérieure à 1000 m².

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

- Les commerces alimentaires existants ne respectant pas cette règle pourront toutefois bénéficier d'une extension de leur surface de vente, dans la limite de 15% de la surface de vente existante. La surface de vente de référence est celle existante à l'approbation du SCoT du Pays de Fougères.
- Aucune transformation, division ou extension d'un bâtiment commercial existant visant la création de cellules de moins de 300 m² n'est possible.
- La création ou l'extension de galeries marchandes n'est pas autorisée sur le territoire du Pays de Fougères en SIP. Une galerie marchande désigne un espace commercial clos et couvert, intégré à un centre commercial ou dans la continuité d'un grand magasin (hypermarché ou supermarché), regroupant plusieurs boutiques et services dans un même lieu. Cette interdiction vise à préserver l'équilibre commercial entre les centralités commerciales du Pays de Fougères, à limiter l'artificialisation des sols, à favoriser la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, et à encourager un commerce de proximité, accessible et intégré au tissu urbain existant.

À la date d'approbation du SCoT du Pays de Fougères, chaque surface commerciale ne pourra faire l'objet que d'une seule extension, dans les conditions définies ci-dessus.

Conditions d'optimisation foncière des implantations commerciales et de renouvellement urbain

Le principe de sobriété foncière s'applique en limitant les nouvelles constructions aux projets de renouvellement urbain, c'est-à-dire par la densification de foncier déjà artificialisé ou par la réutilisation de bâtiments existants, notamment les friches commerciales.

Les nouveaux projets ou projets de requalification doivent :

- Contribuer à une économie de foncier, améliorer la qualité des entrées de ville, et favoriser une accessibilité qui réduise l'usage de la voiture tout en encourageant les déplacements piétons et à vélo.
- Intégrer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs

(stationnement, zones de livraison, accès, etc.) avec les espaces commerciaux situés en limite de terrain.

Le porteur de projet devra démontrer, dans le cadre de sa demande d'autorisation auprès de la CDAC :

- L'impossibilité d'implanter son projet dans une friche ou un bâtiment existant dans la zone préférentielle d'implantation.
- Que le projet n'entraîne pas le transfert d'activités déjà implantées dans une zone de localisation préférentielle du territoire.

Conditions d'amélioration de la qualité urbaine et environnementale des implantations commerciales

Les nouvelles constructions ou projets de requalification doivent être intégrés dans un projet global qui vise à :

- Créer des liaisons sécurisées pour les piétons et cyclistes entre les zones d'habitat, les centralités proches et les transports en commun, ainsi qu'entre les commerces de la zone.
- Optimiser les espaces de stationnement en les mutualisant entre les points de vente.
- Intégrer le stationnement dans le bâti (en sous-sol ou au rez-de-chaussée) ou, à défaut, aménager les aires de stationnement avec des solutions écologiques, comme des revêtements perméables et des systèmes de gestion des eaux pluviales.

Les projets doivent également respecter des principes architecturaux et paysagers pour améliorer le cadre urbain et l'environnement, notamment en entrée de ville, en incluant :

- La végétalisation des espaces extérieurs, notamment les zones de stationnement.
- L'intégration des infrastructures pour les modes actifs (piétons, cyclistes) et la gestion des eaux.
- Une attention particulière à l'esthétique des façades, des clôtures et

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

des enseignes.

- Des aménagements pour cacher les zones de stockage des déchets.

Enfin, les projets doivent intégrer des principes bioclimatiques, comme une bonne isolation, des toitures végétalisées et l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, etc.).

5.3.3 Dans les autres secteurs (hors centralités commerciales et SIP)

Surfaces de vente

Dans une logique de sobriété foncière et de maîtrise de l'étalement commercial, aucune nouvelle surface de vente à vocation alimentaire, ni aucun projet d'ensemble commercial, ne sont autorisés hors des centralités commerciales et des Secteurs d'Implantation Préférentielle (SIP). Il est toutefois autorisé de diviser un bâtiment commercial existant, à surface de vente identique existante à la date d'approbation du SCOT du Pays de Fougères, en cellules commerciales, à condition que chaque cellule dispose d'une surface de vente supérieure à 300 m² et qu'aucune ne soit destinée à une activité alimentaire, cette disposition devra être prévue et encadrée par les documents d'urbanisme en vigueur, tels que les PLU ou PLUi, qui fixeront un **zonage précis** et des **prescriptions réglementaires strictes** pour garantir la cohérence des projets avec les objectifs territoriaux.

Cette mesure vise à préserver l'équilibre des centralités urbaines et à limiter la consommation d'espace. Pour les commerces existants, les possibilités d'extension sont strictement encadrées. Elles ne pourront excéder 20 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Ces extensions devront être prévues et encadrées par les documents d'urbanisme en vigueur, tels que les PLU ou PLUi, qui fixeront un **zonage précis** et des **prescriptions réglementaires strictes** pour garantir la cohérence des projets avec les objectifs territoriaux.

Par ailleurs, il est recommandé de relocaliser les commerces actuellement situés en dehors des centralités vers les localisations préférentielles définies dans le DAACL. Cette stratégie vise à renforcer l'attractivité des pôles structurants, à limiter la dispersion commerciale et à favoriser une organisation territoriale cohérente et durable.

Enfin, les activités de vente directe liées exclusivement à une production agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation. Il est également recommandé d'inclure dans les documents d'urbanisme des prescriptions spécifiques pour encadrer les regroupements de producteurs à proximité des exploitations agricoles. Ces regroupements, constituant une activité économique et commerciale, doivent être intégrés de manière cohérente dans le tissu territorial, en tenant compte des objectifs de développement durable et de structuration de l'offre commerciale.

5.3.4 Localisation et conditions d'implantation des constructions pour la logistique commerciale

Entrepôt et logistique commerciale

L'implantation de nouveaux entrepôts destinés à des activités de logistique commerciale doit s'inscrire dans une démarche d'intégration harmonieuse au tissu urbain existant. Elle doit veiller à préserver la qualité du cadre de vie et à favoriser la cohabitation des différents usages urbains.

La localisation de ces activités logistiques doit répondre à des critères précis selon leur nature et leur taille :

- **Pour les entrepôts de grande taille (supérieurs à 1 000 m²)**, l'implantation devra se faire exclusivement au sein de **zones d'activités économiques (ZAE)**, spécifiquement adaptées à ce type d'usage. Ces zones doivent présenter une densité logistique existante, être bien connectées aux réseaux de transport, et idéalement situées à proximité de secteurs à vocation commerciale.
- **Pour les entrepôts de taille plus modeste (jusqu'à 1 000 m²)**, ces implantations seront autorisées uniquement dans les **secteurs d'implantation périphérique (SIP)**. Toute implantation en dehors de ces secteurs est strictement exclue afin de préserver l'équilibre territorial et limiter les nuisances.
- **Pour les drives piétons**, leur localisation est envisageable au sein des **tissus urbains constitués**, avec une priorité donnée aux **centralités**, afin de renforcer l'accessibilité et la proximité avec les consommateurs.

Ces implantations devront être encadrées par un **zonage précis** ou des **prescriptions réglementaires strictes**, définis dans les documents d'urbanisme (PLU/PLUi), afin d'assurer leur compatibilité avec les objectifs de développement durable, de cohérence territoriale et de qualité urbaine.

Points de retrait (Drive)

L'implantation de nouveaux points de retrait de type « Drive » ou leur extension n'est autorisée que s'ils sont réalisés en extension d'une surface de vente physique existante. Ces surfaces devront rester proportionnées à la surface de vente initiale, dans la limite d'une emprise au sol fixée par les documents d'urbanisme. Cette condition vise à éviter la multiplication de structures isolées, à préserver la cohérence de l'organisation commerciale du territoire et à limiter l'artificialisation des sols.

Casier de retrait

L'implantation des points de retrait automatisés (consignes ou casiers connectés) devra être encadrée par les **documents d'urbanisme communaux et intercommunaux**, qui en définiront les conditions précises. Ces équipements, en plein essor dans le cadre du développement du e-commerce et de la logistique du dernier kilomètre, doivent répondre à des critères stricts afin de garantir leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

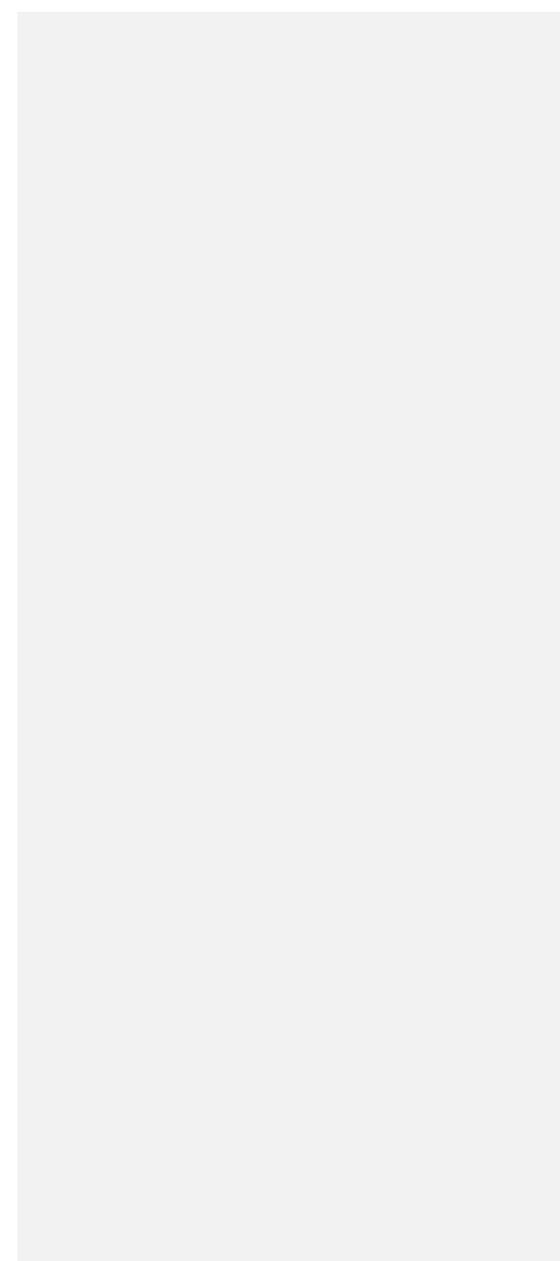
Les critères d'implantation recommandés sont les suivants :

- **Insertion paysagère et architecturale** : leur intégration doit respecter l'esthétique et les caractéristiques du site d'accueil, notamment dans les secteurs patrimoniaux ou à forte valeur urbaine.
- **Localisation préférentielle** : ils doivent être implantés en priorité dans les **centralités urbaines ou les bourgs**, les pôles multimodaux, ou à proximité immédiate des commerces de proximité, afin de renforcer l'attractivité des centres-villes et bourgs et limiter la dispersion des flux.
- **Compatibilité avec les usages environnants** : l'implantation ne doit pas générer de conflits d'usage, notamment en matière de stationnement, de sécurité ou de tranquillité publique.
- **Encadrement par le zonage** : les PLU/PLUi pourront définir des **zones autorisées ou interdites**, ainsi que des prescriptions spécifiques pour encadrer leur développement.

Ces critères visent à concilier les besoins logistiques croissants avec les objectifs de qualité urbaine, de sobriété foncière et de cohérence territoriale.



6. Tourisme



Dans une démarche de développement touristique durable et en complémentarité avec les grands pôles voisins, le Pays de Fougères affirme une stratégie fondée sur la valorisation de son patrimoine naturel, bâti et culturel. S'appuyant sur la richesse de ses paysages, de son patrimoine vernaculaire et de ses nombreux sites protégés ou labellisés (UNESCO, Natura 2000, ZNIEFF, Petites Cités de Caractère, Ville et Pays d'Art et d'Histoire...), le territoire vise à séduire un public en quête d'authenticité et de tourisme de proximité. Au cœur du Pays de Fougères, les villes et villages fleuris offrent un cadre de vie harmonieux où nature et patrimoine se rencontrent. Coglès issue de la commune nouvelle des Portes du Coglais, labellisé "4 Fleurs" depuis 2023, incarne cette alliance réussie entre pierres anciennes et richesse végétale.

Le Pays de Fougères s'impose comme un acteur touristique majeur à l'échelle départementale, régionale et nationale, porté notamment par :

- La ville de Fougères, première en France à obtenir le label Ville d'Art et d'Histoire, avec son château médiéval – la plus vaste forteresse d'Europe – classé monument historique, ses remparts, ses jardins en terrasses et ses musées, dont le CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et des Patrimoines).
- Les communes de Couesnon Marches de Bretagne, situées au carrefour des destinations « Rennes et les Portes de Bretagne » et « Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel », qui enrichissent l'offre avec un patrimoine culturel dense. À Bazouges-la-Pérouse, Petite Cité de Caractère, les galeries, ateliers d'artisans et parcours culturels témoignent d'une dynamique artistique forte. À Antrain et La Fontenelle (Val-Couesnon), des circuits patrimoniaux permettent de découvrir églises, fontaines et maisons anciennes, dans une démarche de tourisme doux, à pied ou à vélo, à travers bocages, villages fleuris et traditions locales.

Plusieurs communes du Pays de Fougères bénéficient du label "Communes du Patrimoine Rural de Bretagne", parmi lesquelles figurent La commune de Coglès au sein de la commune nouvelle de Les Portes du Coglais (Coglès); Val-SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

Couesnon (regroupant Antrain, Tremblay, La Fontenelle et Saint-Ouen-de-La-Rouerie), Saint-Georges-de-Reintembault, La Chapelle Saint-Aubert et Mellé.

L'offre touristique du territoire est également diversifiée, avec des équipements de loisirs comme le golf de Parigné, ainsi que de nombreux châteaux classés ou emblématiques qui renforcent son attractivité : le Rocher Portail à Maen-Roch, reconnu pour son architecture imposante et ses animations culturelles ; le château de la Ballue à Bazouges-la-Pérouse, entouré de jardins remarquables ; le château de la Foltière au Châtellier, niché au cœur du parc botanique de Haute-Bretagne ; à Val-Couesnon, le château de Bonnefontaine, domaine historique niché au cœur d'un parc arboré à l'anglaise et le château de la Rouerie de style classique marqué par l'histoire de la chouannerie.

La gastronomie locale, avec des spécialités comme le pommé, renforce l'identité du territoire.

Le Pays de Fougères mise également sur l'itinérance douce, en développant des réseaux de sentiers et d'itinéraires cyclables, à l'image de La Régalante, véloroute reliant le Mont-Saint-Michel à Nantes.

6.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique

Le tourisme fait l'objet d'un chapitre spécifique au sein de l'orientation « **Un territoire de coopérations et de complémentarités** » du PAS :

Ambition 1 : Renforcer l'attractivité touristique du territoire en capitalisant sur la richesse du patrimoine

Du fait de sa situation privilégiée en bordure de pôles touristiques majeurs tels que la Baie du Mont-Saint-Michel et Saint-Malo, le Pays de Fougères entend renforcer son positionnement touristique en valorisant la richesse de son patrimoine vernaculaire et son histoire unique. Conscient des défis et des opportunités offertes par sa proximité avec ces destinations de renommée internationale, le Pays de Fougères adopte une approche distincte et complémentaire, misant sur le développement d'un tourisme apaisé.

Tourisme vert, espace naturel, tourbières de Parigné, Saut Rolland à Luitré-Dompierre, la vallée du Couesnon

Le slow tourisme, axé sur la découverte, correspond parfaitement aux valeurs et aux atouts du Pays de Fougères. À travers sa politique touristique, le territoire entend privilégier les rencontres, les expériences locales et le respect de l'environnement. En promouvant des activités telles que l'itinérance (randonnées pédestres et cyclistes), la découverte de la vitalité locale (manifestations locales...), les visites de sites historiques, les marchés locaux, et les ateliers d'artisanat à l'image de Bazouges-la-Pérouse, candidate au classement au label « Métier d'Art et d'histoire ».

Valoriser le patrimoine naturel et bâti et le cadre de vie

Le patrimoine vernaculaire du Pays de Fougères, avec la richesse de son patrimoine bâti et de ses paysages, constitue un atout majeur pour attirer les visiteurs en quête d'un tourisme de proximité et apaisé. La forteresse de Fougères, l'une des plus grandes forteresses médiévales d'Europe, la cité médiévale labellisée Ville d'Art et d'Histoire, la forêt de Villegardier et de Fougères, la marque Petites Cités de Caractère, les Communes du Patrimoine Rural Breton ou le périmètre de protection UNESCO de la Baie du Mont-Saint-Michel sont des exemples emblématiques de ce patrimoine à valoriser.

Le territoire bénéficie de nombreux labels et protections soulignant la qualité du patrimoine bâti (notamment les labels « communes du patrimoine rural de Bretagne » et « petite cité de caractère », et des monuments classés au titre des monuments historiques...). Le patrimoine naturel et le paysage du Pays de Fougère est également protégé grâce au périmètre UNESCO de la baie du Mont Saint et deux périmètres Natura 2000, 12 sites ZNIEFF 1 et 4 sites ZNIEFF 2.

Cette démarche de valorisation touristique du territoire se traduit par la candidature de Couesnon Marches de Bretagne au label « Pays d'Art et d'Histoire » tandis que la ville de Fougères dispose déjà de ce label, renforçant ainsi son rôle de pôle culturel et touristique majeur

Accompagner le développement de l'offre touristique

Le développement de l'économie touristique à l'échelle du Pays de Fougères nécessite de pérenniser l'offre culturelle, de loisirs et de tourisme (offre d'hébergement, événements, sites touristiques et patrimoniaux, équipements culturels) à l'échelle de l'ensemble du territoire et en complémentarité avec les territoires voisins. Ceci concerne à la fois le tourisme vert et le tourisme urbain avec ses événements culturels, ses musées et son patrimoine architectural remarquable.

Développer l'itinérance touristique et de loisirs

De manière complémentaire au développement de l'offre d'accueil, le Pays de Fougères s'attachera en lien avec les territoires voisins à développer un maillage d'itinéraire cyclables et pédestres et à développer l'itinérance entre les différentes polarités du territoire à l'image de La Régalante, cette véloroute reliant Le Mont-Saint-Michel (Manche) à Nantes (Loire-Atlantique et traversant le Pays de Fougères).

6.2 Valoriser le patrimoine naturel et bâti et le cadre de vie

PRESCRIPTION n°31



Dans le cadre de l'élaboration des PLU et PLUi, il est fondamental pour le territoire de réaliser un **inventaire précis et documenté du patrimoine bâti**. Cet inventaire a pour objectif d'identifier les éléments présentant un intérêt architectural, paysager, touristique, identitaire ou culturel, afin de déterminer ceux qui méritent d'être protégés ou valorisés. Ce travail d'identification constitue une base essentielle pour orienter les politiques locales de **préservation et de mise en valeur du patrimoine**, en tenant compte des spécificités et de l'histoire du territoire. L'inventaire devra s'appuyer sur une **analyse fine et contextualisée** des bâtiments et sites à forte valeur patrimoniale, qu'il s'agisse de monuments historiques, de maisons traditionnelles, de paysages remarquables ou encore d'infrastructures anciennes. En intégrant ces éléments dans les documents d'urbanisme, la collectivité pourra définir des règles adaptées et cohérentes, contribuant à la **transmission du patrimoine local** tout en accompagnant les dynamiques d'aménagement durable.

PRESCRIPTION n°32



Dans une perspective de protection et de valorisation du patrimoine bâti, les PLU et PLUi doivent intégrer des **outils réglementaires adaptés**. Cela suppose la mise en place de **règles strictes de préservation**, en particulier pour les bâtiments protégés, ainsi que de **prescriptions précises en matière de rénovation, de transformation et d'aménagement**.

La valorisation du patrimoine passe également par des **dispositifs incitatifs** favorisant sa réhabilitation, dans une logique de **développement durable** et d'adaptation aux usages contemporains. À ce titre, les documents d'urbanisme doivent prévoir des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, des **servitudes de protection**, ainsi que des **mesures d'accompagnement à la restauration**, tout en assurant leur cohérence avec les objectifs économiques, sociaux et environnementaux du territoire.

Ces dispositions permettent de préserver l'identité architecturale et culturelle locale, tout en accompagnant les dynamiques d'évolution urbaine et les besoins actuels des habitants.

PRESCRIPTION n°33



En complément des actions menées pour la protection du patrimoine bâti et naturel, le territoire accorde une attention particulière à la **préservation des grandes unités paysagères** qui participent pleinement à son identité. Le Pays de Fougères se distingue par la richesse et la diversité de ses paysages emblématiques, parmi lesquels figurent le **Bassin de Fougères**, la **Vallée du Couesnon**, de Saint-Marc à Pontorson, le **Plateau du Coglais** et les **Hauteurs des Marches de Bretagne**.

Ces ensembles paysagers remarquables constituent de véritables atouts pour le territoire, tant en matière de **qualité de vie** pour les habitants que d'**attractivité touristique**. Leur préservation s'inscrit dans une démarche globale de valorisation du cadre de vie, de respect des équilibres écologiques et de transmission du patrimoine paysager aux générations futures.

6.3 Accompagner le développement de l'offre touristique

Le développement touristique du Pays de Fougères s'appuie sur la consolidation et l'enrichissement de son offre culturelle, de loisirs et de

tourisme, en complémentarité avec les territoires voisins. Il vise à valoriser l'hébergement, les événements, les sites patrimoniaux et les équipements culturels, tant en milieu naturel qu'en milieu urbain. En combinant tourisme vert et tourisme urbain, l'objectif est de proposer une offre cohérente et diversifiée, renforçant l'attractivité du territoire et contribuant à son dynamisme économique.

PRESCRIPTION n°34



Afin de garantir la protection, la valorisation et une gestion harmonieuse de l'urbanisation, il est essentiel d'identifier, au sein des documents d'urbanisme, les monuments historiques et les points d'intérêt touristiques. Ces éléments, véritables piliers du patrimoine local, contribuent fortement à l'identité du territoire et constituent des atouts majeurs pour le développement culturel et touristique.

La planification urbaine doit ainsi intégrer des dispositions spécifiques visant à préserver l'intégrité visuelle, fonctionnelle et symbolique de ces sites. Cela implique notamment :

- La délimitation de **zones de protection** autour des monuments et sites remarquables ;
- L'établissement de **prescriptions architecturales** adaptées pour les constructions neuves et les projets de rénovation à proximité ;
- La mise en place d'une **gestion cohérente de l'urbanisation** dans les secteurs environnants, afin d'éviter toute altération du cadre patrimonial.

Ces mesures permettent d'assurer un équilibre entre développement urbain et préservation du patrimoine, tout en renforçant l'attractivité du territoire.

RECOMMANDATION n°21



Dans une logique de valorisation du territoire et de renforcement de son attractivité, le DOO encourage le développement d'une offre d'hébergement touristique diversifiée, en particulier le long des axes structurants — tels que la route Régionale, la baie du Mont-Saint-Michel — ainsi que sur l'ensemble des secteurs identifiés comme propices à l'accueil d'activités touristiques.

Cette orientation s'appuie sur l'identification de **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) adaptés, permettant d'encadrer l'implantation d'équipements touristiques en dehors des zones urbanisées, dans le respect des équilibres territoriaux.

Une attention particulière est portée à la **diversification des formes d'hébergement**, incluant notamment les **logements insolites**, qui répondent à une demande croissante pour des séjours originaux, immersifs et en lien avec la nature. Cette dynamique s'inscrit pleinement dans le développement d'un **tourisme vert**, fondé sur la découverte des patrimoines naturels et paysagers, la sobriété des aménagements et la préservation des milieux du Pays de Fougères.

L'objectif est de promouvoir une offre **qualitative, accessible et respectueuse de l'environnement**, en cohérence avec les orientations d'aménagement du territoire, et dans une logique de durabilité et d'intégration paysagère.

6.4 Développer l'itinérance touristique

En complément du développement de l'offre d'accueil touristique, le Pays de Fougères s'engage, en collaboration avec les territoires voisins, à développer un maillage d'itinéraires cyclables et pédestres pour renforcer l'accessibilité et la mobilité douce sur son territoire. L'objectif est de favoriser l'itinérance entre les différentes polarités du territoire, en permettant aux visiteurs de circuler facilement d'un site à l'autre tout en valorisant les paysages et les sites d'intérêt locaux. Ce réseau d'itinéraires encouragera un tourisme durable, en lien avec la nature et le patrimoine local, et permettra de dynamiser l'attractivité du territoire tout en favorisant des modes de déplacement respectueux de l'environnement.

Intégration et valorisation des itinéraires touristiques, chemins ruraux et chemins creux dans les documents d'urbanisme

Pour renforcer l'efficacité et la cohérence des itinéraires touristiques inscrits dans les documents d'urbanisme, il est essentiel d'accompagner leur développement par une **amélioration ciblée des infrastructures routières et de mobilité douce**. Cela implique l'adaptation des aménagements existants ainsi que la mise en œuvre d'équipements spécifiques, afin de garantir la **sécurité, la lisibilité et la fluidité des déplacements** pour l'ensemble des usagers : piétons, cyclistes et véhicules motorisés.

Afin de garantir la pérennité, la lisibilité et la cohérence des itinéraires touristiques avec les projets d'aménagement du territoire, les documents d'urbanisme (PLU, PLUi) doivent identifier et inscrire les boucles, parcours et circuits contribuant à structurer l'armature touristique locale. Cette intégration vise à :

- **Faciliter leur développement, leur valorisation et leur entretien ;**
- **Assurer leur articulation avec les espaces naturels, les sites patrimoniaux et les pôles d'intérêt locaux ;**
- **Coordonner les actions d'aménagement** pour garantir une insertion harmonieuse dans les tissus urbains et ruraux, tout en respectant les enjeux environnementaux.

Dans cette logique, une attention particulière doit être portée à l'**identification, la reconnaissance et la valorisation des chemins ruraux et des chemins creux**, en tant qu'éléments structurants du maillage territorial. Ces voies, souvent anciennes, constituent à la fois des **supports de mobilité douce** (cyclable et piétonne) et des **éléments du patrimoine paysager et culturel local**.

Leur intégration dans les documents d'urbanisme doit permettre :

- De **préserver leur tracé et leur usage** ;
- De les **mobiliser dans les projets de connectivité douce**, en lien avec les itinéraires cyclables et pédestres ;
- De **favoriser leur réhabilitation ou leur remise en usage**, dans le respect de leur caractère naturel et patrimonial.

Ces chemins et itinéraires pourront, le cas échéant, faire l'objet de **mesures de protection spécifiques** (zonages, emplacements réservés, prescriptions particulières), afin d'assurer leur pérennité et leur intégration dans une stratégie de **mobilité durable**, de **valorisation du cadre de vie** et de **cohésion territoriale**. L'objectif est de constituer un **réseau structuré, cohérent et accessible**, favorisant la découverte du territoire, la mise en valeur des paysages et du patrimoine, et le lien entre les différentes communes.

RECOMMANDATION n°22

L'objectif est de prévenir les conflits d'usage entre les flux touristiques et les déplacements du quotidien, en assurant des conditions de circulation adaptées à chaque mode de transport. Ces interventions doivent s'inscrire dans une logique de mobilité partagée, durable et inclusive, en cohérence avec les enjeux de sécurité, de confort et d'attractivité du territoire

6.5 Intégration des critères environnementaux dans les projets touristiques



RECOMMANDATION n°23

Les documents d'urbanisme locaux pourront définir les conditions d'intégration des projets touristiques dans une perspective de transition écologique, visant à réduire les consommations énergétiques, l'empreinte carbone et à adapter ces projets aux changements climatiques. Ces conditions tiennent compte des critères suivants :

- Préservation des paysages et de la biodiversité : limiter l'impact sur les milieux naturels et garantir les continuités écologiques
- Gestion des ressources énergétiques :
- Gestion de la ressource en eau :
- Économie circulaire et utilisation de matériaux :
- Participation au développement de l'économie locale

De la même manière que pour le développement de l'habitat, la création de nouveaux hébergements ou équipements touristiques s'effectue dans une optique de consommation économe d'espaces. Ainsi, la réhabilitation, la rénovation de l'hébergement touristique ancien et les hébergements sur des sites de réinvestissement et de renouvellement urbain, sont favorisés.



7. Eau, paysage et patrimoine, milieux naturels et biodiversité, énergie, risques et déchets

Les questions de préservation des ressources naturelles, de mise en valeur du patrimoine paysager, de reconquête de la biodiversité, de transition énergétique et de prévention des risques relèvent majoritairement des orientations 1 et 3 du PAS : un territoire équilibré et durable et un territoire qui œuvre au quotidien en faveur du bien-vivre.

Ainsi, en choisissant d'affirmer son ambition de développement équilibré et durable, le territoire met en avant sa volonté de **préserver et sécuriser la ressource en eau**. Cela passe par la protection des milieux aquatiques et associés, la gestion intégrée des eaux pluviales et la prévention des risques d'inondation, de ruissellement et d'érosion des sols.

Un territoire équilibré et durable, c'est un territoire résilient face au changement climatique, c'est-à-dire qui agit en faveur de **la préservation et de la restauration de la trame verte et bleue** et du **renforcement de la nature en ville**. C'est aussi un territoire qui œuvre activement à la transition énergétique, par la réduction de ses consommations et le **développement des énergies renouvelables**.

En mettant en avant sa volonté d'œuvrer au quotidien en faveur du bien-vivre, le Pays de Fougères entend notamment **préserver et valoriser ses éléments paysagers structurants**. Ainsi, les massifs forestiers le bocage, les vallées, les prairies et les nombreux cours d'eau qui sillonnent le territoire, sont autant d'éléments paysagers emblématiques, supports de biodiversité, d'attractivité et garants de la qualité du cadre de vie des habitants.

Enfin, favoriser le bien-vivre, c'est aussi **prendre en compte l'ensemble des risques, naturels et technologiques**, auxquels le territoire fait face et y apporter une réponse adaptée.

7.1 La ressource en eau

7.1.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 1 : Préserver et sécuriser la ressource en eau

- *Décliner localement les objectifs des SDAGE et des SAGE*
- *Protéger les milieux aquatiques et associés et remettre en état les cours d'eau (morphologie, continuité, lutte contre les pollutions)*
- *Garantir durablement l'approvisionnement en eau potable*
 - *Economiser la ressource en eau (baisse des consommations et maintien du rendement des réseaux)*
 - *Optimiser les usages de la ressource en eau et favoriser la réutilisation*
 - *Protéger les aires d'alimentation de captages*
- *Mettre en œuvre une gestion durable des eaux pluviales favorisant leur infiltration à la parcelle*
- *Veiller à optimiser la gestion quantitative de la ressource en eau en collaboration avec les territoires voisins, tout en donnant la priorité aux besoins locaux*
- *Dimensionner les projets de développement à la ressource disponible et à la capacité de gestion des eaux usées*

7.1.2 Protection des milieux aquatiques et associés

Le Pays de Fougères est caractérisé par un réseau hydrographique dense, fait de nombreux cours d'eau et zones humides. La protection de ces milieux aquatiques et associés est un enjeu prioritaire pour le territoire.

Les zones humides sont des zones de transition entre terre et eau, caractérisées par la présence d'eau à la fois en surface et dans le sol, de façon permanente ou temporaire.

Ainsi, selon l'article L211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Ces zones humides fournissent de multiples services utiles aux équilibres naturels et aux activités humaines :

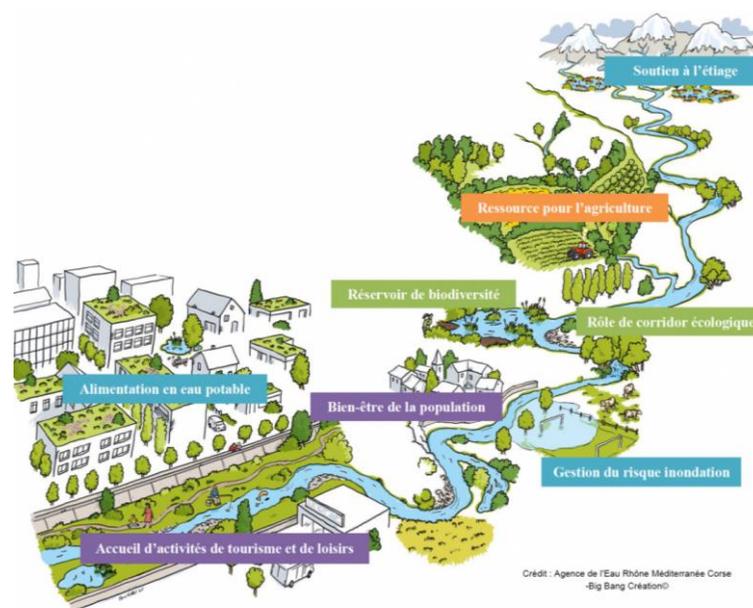
- Rétention des eaux en période d'inondation ;
- Préservation de la ressource en eau en période de sécheresse ;
- Épuration de l'eau (régulation de l'azote et du phosphore) ;
- Limitation de l'érosion des sols ;
- Stockage du carbone ;
- Régulation climatique ;
- Fourniture de ressources naturelles ;
- Réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces.

Le bocage joue également un rôle particulièrement important sur le territoire, à la fois pour le déplacement des espèces mais aussi pour la préservation de la ressource en eau et la lutte contre l'érosion des sols.

En effet, plantées sur talus, les haies constituent des barrières naturelles pour réduire la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement.

Elles permettent également de :

- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol grâce à l'action des racines et la meilleure structuration du sol à leur pied ;
- Filtrer les nitrates et dégrader les substances actives par l'action des arbres et arbustes qui la constituent ;
- Favoriser le dépôt des éléments emportés lors des épisodes pluvieux.



PRESCRIPTION n°35 PLU

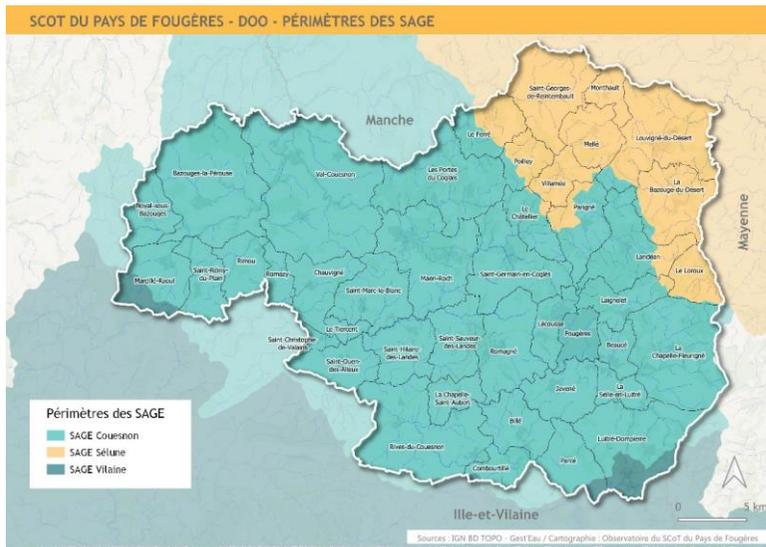
Dans les documents d'urbanisme locaux, identifier cartographiquement les cours d'eau, haies, talus, bosquets, ripisylve, têtes de bassin versant et zones humides et instaurer une protection spécifique et adaptée pour ces espaces.

PRESCRIPTION n°36

Dans les documents d'urbanisme locaux, préserver les zones humides dès le premier m², dans le respect des dispositions prévues par les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et Seine-Normandie et les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Couesnon, Sélune et Vilaine.

PRESCRIPTION n°37 Stratégie Communale ou Intercommunale

Engager une démarche de restauration des zones humides dégradées afin qu'elles retrouvent leur capacité de stockage de l'eau et d'atténuation des crues.



SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

PRESCRIPTION n°38

Dans les documents d'urbanisme locaux, identifier et protéger les cours d'eau en définissant une bande de recul inconstructible, exception faite des aménagements ayant pour objectif la mise en valeur paysagère ou les fonctions récréatives dès lors qu'ils sont compatibles avec les fonctionnalités écologiques des milieux concernés. La largeur de cette bande sera déterminée en fonction du contexte local et en cohérence avec les zones d'expansion des crues. Les communes et EPCI, au travers de leurs documents d'urbanisme, veilleront à permettre des actions d'entretien et de restauration des cours d'eau.

PRESCRIPTION n°39

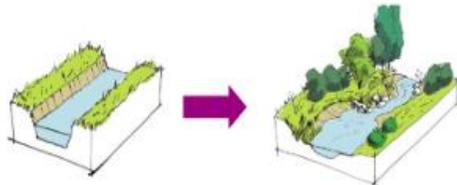
Inscrire une règle visant à n'autoriser la création de plans d'eau que s'il est démontré leur absence d'impact sur le milieu aquatique. Une dérogation est toutefois possible pour les ouvrages d'intérêt général ou d'intérêt économique substantiel, à condition qu'ils aient reçu un avis positif de la Commission Locale de l'Eau du SAGE concerné. Les plans d'eau désignent une étendue d'eau continentale de surface, libre, stagnante, d'origine naturelle ou anthropique (retenue de substitution dont retenue collinaire, plans d'eau de loisirs, pisciculture...), de profondeur variable.

RECOMMANDATION n°24

Encourager la restauration écologique des cours d'eau via des opérations de reméandrage, de débusage et d'effacement des obstacles à l'écoulement par les autorités compétentes en matière de gestion des milieux aquatiques.

RECOMMANDATION n°25

Favoriser la renaturation des abords de cours d'eau dégradés et des zones humides potentielles ;



Exemple de restauration de ripisylve (Source : Citadia)

RECOMMANDATION n°26 PLU

Encadrer la création de piscines.

RECOMMANDATION n°27

Favoriser les actions limitant le développement des espèces exotiques envahissantes.

7.1.3 Gestion intégrée des eaux pluviales et désimperméabilisation des sols

Conformément à l'Article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les communes et EPCI doivent établir un zonage pluvial, c'est-à-dire délimiter « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement » et « les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

Ce zonage pluvial constitue un outil de planification, à portée juridique et intégrable aux documents d'urbanisme, qui formalise de manière spatialisée les orientations politiques en matière de maîtrise de l'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

PRESCRIPTION n°40 PLU PCAET

Pour tout nouveau projet d'aménagement, en extension comme en renouvellement urbain, définir des règles permettant de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement :

- Instaurer une obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle à hauteur d'une pluie de 60 mm pour chaque m² imperméabilisé, sur une emprise au sol d'au moins 20% de la surface imperméabilisée (Cf. schéma explicatif en annexe). Des dérogations au cas par cas pourront être prévues pour prendre en compte les contraintes spécifiques de certains projets ou les cas où les sols ne permettraient pas de mettre en œuvre cette règle.
- La valeur de la pluie à infiltrer pourra être modulée en cas de contraintes fortes du territoire dûment justifiées (forte densité urbaine existante, contrainte environnementale par exemple de pollution, etc.) sans toutefois être inférieure à la valeur de 40 mm.
- Une attention devra également être portée à anticiper les pluies exceptionnelles, c'est-à-dire supérieures à 60mm en 24h.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les communes et intercommunalités pourront, au travers de leurs documents d'urbanisme :

- Structurer et hiérarchiser le réseau viaire en prenant en compte les extensions futures ;
- Limiter la largeur de la voirie tout en veillant à la sécurité des usagers ;
- Utiliser des revêtements plus perméables pour les voiries de desserte, les parkings, les sentiers piétons ;
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque secteur d'aménagement en privilégiant des techniques alternatives (noue, tranchées drainantes ou infiltrantes, revêtements perméables ou poreux, toitures végétalisées, jardins de pluie etc.)

PRESCRIPTION n°41



Stratégie Communale ou Intercommunale

Etablir une stratégie de désimperméabilisation des zones urbaines existantes.

RECOMMANDATION n°28



Encourager la multifonctionnalité des espaces et assurer le pré-traitement des eaux pluviales rejetées dans le réseau et les cours d'eau par la mise en place de solutions d'infiltration fondées sur la nature : noues, végétalisation y compris des toitures, gestion durable des fossés et bords de route, etc.).

RECOMMANDATION n°29



Limiter les débits et les volumes d'eau de pluie rejetés dans le réseau et dans les cours d'eau, notamment en encourageant la mise en place d'un schéma de déconnexion des eaux pluviales dans les zones déjà urbanisées. Ce schéma permettra de définir les zones à enjeu prioritaire de déconnexion au réseau.

7.1.4 Prévention des risques d'inondation, de ruissellement et d'érosion des sols

Dans les zones présentant un risque d'inondation, l'urbanisation est conditionnée par les objectifs de réduction de la vulnérabilité définis par les Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) des bassins Loire-Bretagne et Seine-Normandie. Les objectifs des Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et Seine-Normandie et des 3 Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) complètent le dispositif par des mesures de prévention, de gestion des inondations et de culture du risque.

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - ZONES INONDABLES



PRESCRIPTION n°42



Identifier précisément les zones inondables dans les PLU(i). Limiter fortement leur constructibilité au sein des aires urbaines et l'interdire hors des aires urbaines.

Les communes et/ou l'intercommunalité, au travers des documents d'urbanisme locaux, pourront inscrire des exceptions pour les équipements et constructions d'intérêt général ou collectif. Le cas échéant, ils établiront des règles permettant de réduire de manière notable la vulnérabilité des biens et personnes.

PRESCRIPTION n°43 Stratégie Communale ou Intercommunale

Identifier et protéger l'ensemble des éléments de la trame verte et bleue permettant de limiter les risques de ruissellement et d'érosion des sols (haies, talus, boisements, zones humides, etc.).

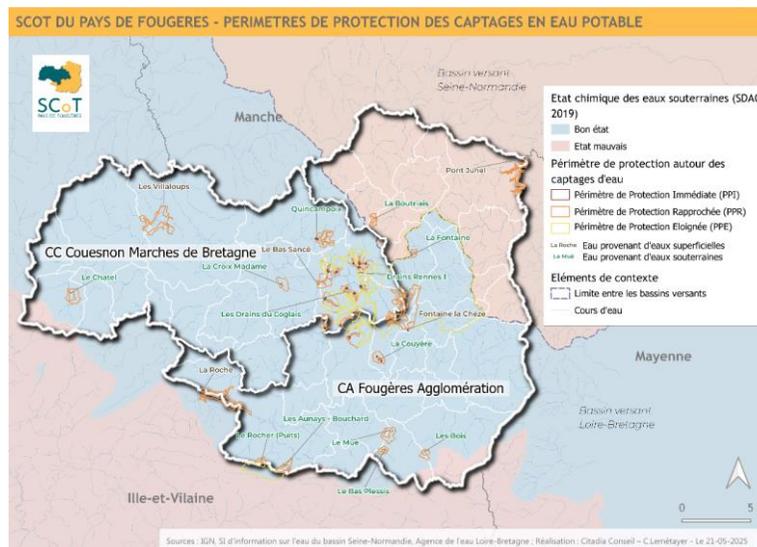
Prévoir des mesures de création de haies et talus perpendiculaires aux pentes dans les secteurs identifiés au préalable comme étant à risque.

7.1.5 Gestion durable de la ressource en eau potable

Afin de mener un projet de développement tenant compte de la nécessité de ne pas accroître davantage la pression sur la ressource en eau, le Pays de Fougères a besoin de s'appuyer sur des connaissances précises et actualisées de l'état quantitatif et qualitatif de cette ressource sur son territoire. En ce sens, le SCoT facilitera la mise en place d'un Observatoire de l'eau, en collaboration avec les acteurs de l'eau locaux.

Cet Observatoire permettra notamment de mieux connaître les volumes de prélèvements, les volumes de consommation et les différents types d'usage sur le territoire. En effet, conformément au Plan d'action national pour une gestion résiliente et concertée de l'eau et au Schéma départemental d'alimentation en eau potable, porté par le SMG Eau 35, le Pays de Fougères entend poursuivre les efforts de réduction des consommations d'eau. L'objectif actuel à atteindre est une diminution de 10% des consommations par habitant et de 10% des consommations des industriels d'ici 2030, par rapport à 2021. Cet objectif sera à actualiser régulièrement pour s'adapter aux évolutions des connaissances, des besoins et de la réglementation.

Par ailleurs, à travers son travail partenarial, le SCoT œuvrera à conforter les interconnexions avec les territoires voisins pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable, tout en donnant la priorité aux besoins locaux en eau.



PRESCRIPTION n°44

Les communes et/ou EPCI adapteront les outils réglementaires des documents d'urbanisme aux périmètres de protection des captages d'eau potable afin d'assurer une occupation du sol permettant de préserver la qualité de la ressource (maintien des haies et alignement d'arbres, etc..).

PRESCRIPTION n°45

Dans l'objectif de mise en œuvre d'une stratégie de gestion de la ressource en eau existante, les documents d'urbanisme locaux devront s'appuyer sur les résultats des études hydrologiques menées sur le territoire.

PRESCRIPTION n°46 **PLU**

Le développement urbain sera proportionné aux capacités d'assainissement (capacité des réseaux et capacité de traitement existante ou programmée), ainsi qu'aux capacités des milieux récepteurs.

PRESCRIPTION n°47 **PLU**

Les communes privilégieront le raccordement des nouvelles opérations urbaines au réseau d'assainissement collectif, et devront réserver l'assainissement non collectif et semi-collectif aux constructions éloignées des tissus urbains agglomérés (constructions agricoles notamment) ou aux zones où le raccordement au réseau collectif serait difficile à réaliser.

PRESCRIPTION n°48 **PLU**

Interdire tout rejet direct d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel.

RECOMMANDATION n°30

Cœuvrer à la mise en conformité des systèmes d'assainissement non collectifs et à l'amélioration des systèmes d'assainissement collectif.

RECOMMANDATION n°31 **PAT**

En lien avec les partenaires locaux, encourager les pratiques agricoles sobres en intrants et produits phytosanitaires pour protéger les cours d'eau et les aires d'alimentation de captage des risques de pollution (conformément à la Stratégie Ecophyto 2030 du ministère de l'Agriculture).

RECOMMANDATION n°32 **PCAET**

En lien avec les PCAET, travailler sur la réduction des consommations d'eau potable par des actions de sensibilisation, la réutilisation des eaux pluviales et usées et le réemploi des eaux de process industriels, dans le respect des normes sanitaires.

RECOMMANDATION n°33

Poursuivre le travail d'amélioration du rendement des réseaux de distribution d'eau.

7.2 Paysage et patrimoine

7.2.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 1 : Préserver et valoriser les paysages comme support de l'identité et de l'attractivité du territoire

- Protéger et valoriser la qualité paysagère du bocage, des vergers et des vallées
- Favoriser le maintien et le développement de la nature en ville
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti urbain et rural

7.2.2 Valorisation du bocage, des vallées et du patrimoine architectural du Pays de Fougères

La richesse et la diversité des paysages du Pays de Fougères sont un atout majeur du territoire que le SCoT entend préserver et valoriser.

Les nombreuses protections et inscriptions témoignent de ce patrimoine architectural et naturel remarquable (Baie du Mont-Saint-Michel Unesco, sites classés, sites patrimoniaux remarquables (SPR), Monuments historiques, Petites cités de caractère, Ville d'Art et d'Histoire, Communes du patrimoine rural de Bretagne, Natura 2000, ENS, ZNIEFF...).

Le bocage, les nombreuses vallées et cours d'eau, les massifs forestiers et le patrimoine architectural local sont autant d'éléments paysagers structurants qui participent à la qualité du cadre de vie, au bien-être des habitants et donc à l'attractivité du territoire.

PRESCRIPTION n°49 PLU

Identifier et protéger les secteurs de ligne de crêtes, de rebords de plateaux et les points de vue remarquables, notamment en limitant voire interdisant leur constructibilité.

PRESCRIPTION n°50 PLU

Veiller à la bonne intégration paysagère de tout nouveau bâtiment, y compris les bâtiments d'activité et les bâtiments agricoles.

PRESCRIPTION n°51 PLU

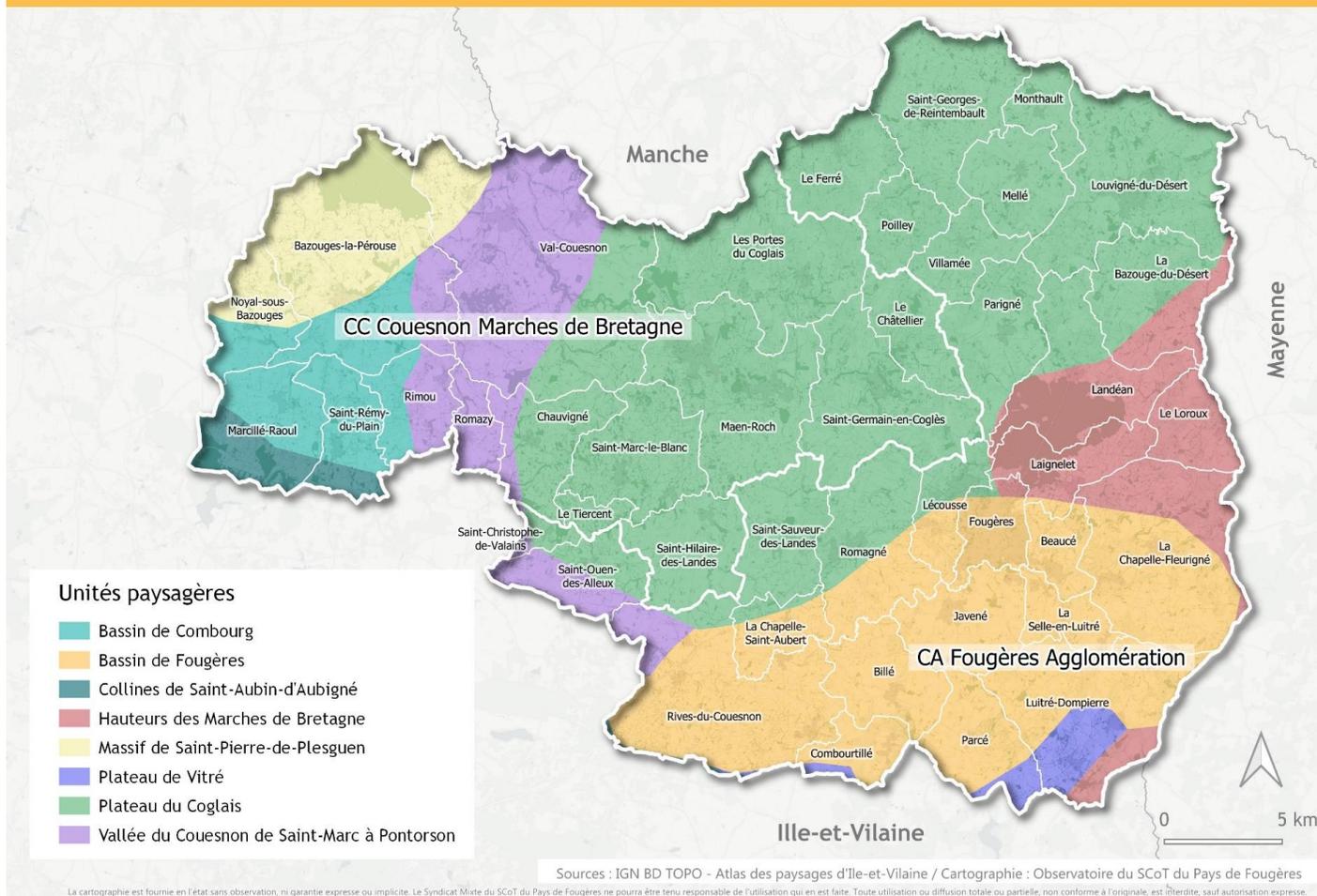
Poursuivre, en lien avec les acteurs agricoles, les actions de protection et de gestion des haies, éléments structurants majeurs du grand paysage.

PRESCRIPTION n°52 PLU

Les communes et/ou l'intercommunalité, à travers les documents d'urbanisme locaux, devront poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural local (inventaire du patrimoine remarquable et ordinaire inscrit dans le règlement des PLU/PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, création de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)).

Elles pourront réaliser un carnet de prescriptions architecturales pour la valorisation et le maintien de la typologie architecturale du bâti rural.

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - UNITÉS PAYSAGÈRES



RECOMMANDATION n°34

La réalisation d'un Plan de paysage à l'échelle du Pays de Fougères permettra de mettre à disposition des communes et EPCI les outils opérationnels facilitant la mise en œuvre des prescriptions du DOO sur la question du paysage.

RECOMMANDATION n°35

Valoriser l'identité d'un pays d'élevage et de bocage. Maintenir les éléments paysagers relatifs à l'agriculture caractéristique du territoire (bocage, prairies permanentes), en créant les conditions du maintien des activités d'élevage.

RECOMMANDATION n°36

Mettre en valeur la présence de nombreux cours d'eau. Renforcer l'accès aux rivières et leur visibilité, tout en tenant compte des enjeux écologiques associés.

RECOMMANDATION n°37

Valoriser la place de l'arbre dans le paysage (forêts, lisières, haies, îlots boisés et arbres remarquables). Maintenir et renforcer la place de l'arbre pour son rôle caractéristique dans le paysage et pour ses fonctions agricoles. Les documents d'urbanisme définissent les outils de protection adaptés pour la préservation des haies et des bosquets.

RECOMMANDATION n°38

Identifier les chemins et sentiers permettant de découvrir et mettre en valeur les paysages dits de proximité, les vallées, les forêts et les rebords de plateau. Développer et entretenir le réseau des chemins ruraux, en particulier les chemins creux en tant qu'éléments caractéristiques du paysage.

RECOMMANDATION n°39

Améliorer les transitions entre les différents espaces urbains. Eviter les ruptures architecturales et paysagères au sein des bourgs.

RECOMMANDATION n°40

Encourager les formes urbaines et architecturales économes en espace et non-banalissantes.

RECOMMANDATION n°41

Améliorer la qualité paysagère perçue depuis les grands axes routiers.

7.2.3 Mise en place de transitions douces entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles et forestiers

Les lisières urbaines sont des espaces de transition, plus ou moins douce, entre le tissu urbain et les espaces naturels, agricoles et forestiers. Afin de garantir la qualité de ces transitions, il est important de veiller à la bonne insertion de toute nouvelle construction à cet endroit. C'est le cas en particulier des entrées de ville, dont la préservation et la valorisation de la qualité paysagère et architecturale est un enjeu important pour le territoire.



Exemple d'une imbrication d'espaces habités, cultivés, paysagés
(Source : Citadia)

PRESCRIPTION n°53 **PLU**

Définir des règles renforcées d'insertion architecturale et paysagère des projets d'extension urbaine et prévoir dès la conception du projet une zone de transition douce entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles et forestiers.

PRESCRIPTION n°54 **PLU**

Valoriser ces zones de transition en leur définissant de nouveaux usages :

- Renforcement de la trame verte et bleue notamment par la délimitation d'emplacements réservés,
- Implantation d'agriculture maraîchère,
- Développement de liaisons douces,
- Préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur situation géographique notamment par la délimitation d'une zone agricole protégée (ZAP),
- Linéaire de haies à planter,
- etc.

PRESCRIPTION n°55 **PLU**

Identifier les zones de transition existantes de faible qualité paysagère entre espaces naturels, agricoles ou forestiers et espaces urbains, y compris les entrées de ville de faible qualité paysagère, et engager des actions de revalorisation de ces zones.

RECOMMANDATION n°42

La recherche de qualité des entrées de ville s'accompagnera d'une amélioration de la sécurité routière sur ces secteurs. Elle pourra passer par la sécurisation et la cohabitation des différents modes de mobilités (motorisée, piétonne, cyclable).

RECOMMANDATION n°43

Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités économiques et des zones commerciales, en particulier celles situées en entrée de ville ou le long des axes routiers principaux.

7.3 Milieux naturels et biodiversité

La trame verte et bleue a « pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle de la nuit. » (Article L.371-1 du Code de l'Environnement).

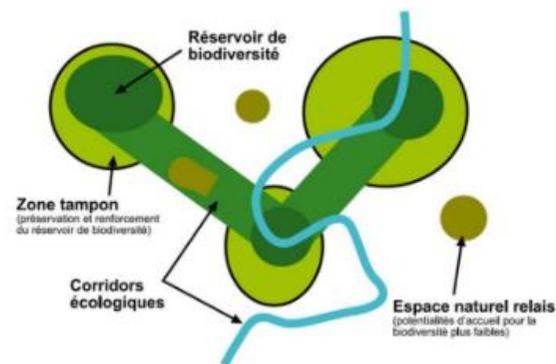
Le SCOT définit la Trame Verte et Bleue (TVB) du Pays de Fougères et caractérise les différents milieux écologiques du territoire, selon leur intérêt écologique et leur composition.

Les choix de localisation des zones d'urbanisation et de conception des projets prendront en compte les enjeux environnementaux. Le principe « éviter-réduire-compenser » est à privilégier dans cet ordre.

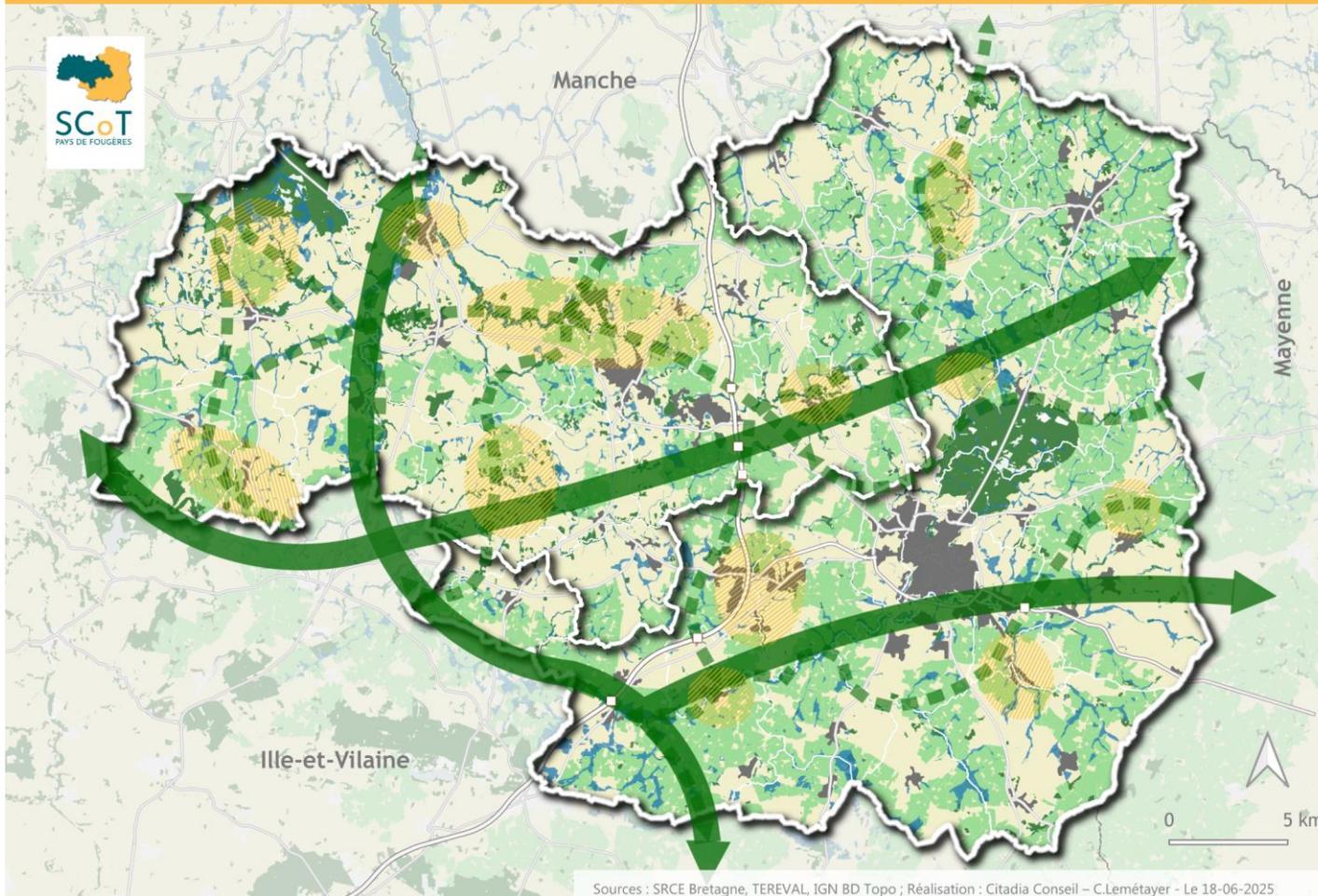
Il est rappelé que, conformément à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, les OAP relatives à la mise en valeur des continuités écologiques (aussi appelées OAP « trames vertes et bleues » ou « OAP TVB ») sont désormais obligatoires dans les PLU(i).

A l'échelle du territoire du Pays de Fougères, la Trame Verte et Bleue (Cf. Carte de la trame verte et bleue) se compose de :

- Réservoirs de biodiversité patrimoniaux correspondant aux périmètres d'inventaire ou de protection existants (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, RAMSAR, ENS) ;
- Réservoirs de biodiversité complémentaires représentatifs d'une nature plus ordinaire, mais constituant, par leur positionnement ou leur étendue, d'importants milieux ressource pour la biodiversité (petites vallées, zones humides, forêts, bois, chapelets de bosquets, prairies permanentes, maillages bocagers) ;
- Corridors écologiques connectant les réservoirs entre eux.



SCoT DU PAYS DE FOUGÈRES - PRESERVATION ET RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



SCOT DU PAYS DE FOUGERES - PRESERVATION ET RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Prescription 56 : Protéger les réservoirs de biodiversité principaux et secondaires

-  Réservoirs forestiers
-  Réservoirs aquatiques

Prescription 57 : Ne pas aggraver ni créer de nouveaux points de rupture des continuités écologiques

Prescription 61 : Œuvrer au renforcement de la TVB via la restauration des corridors écologiques et la replantation bocagère

-  Principaux points de rupture
 -  Principales zones à enjeux pour la continuité écologique
 -  Corridors écologiques majeurs (SRCE) et vallée du Couesnon
 -  Corridors écologiques à conforter ou à restaurer
 -  Espaces relais
- Éléments de contexte
-  Autoroute
 -  Nationale
 -  Départementale
 -  Zones artificialisées
 -  Zones agricoles

7.3.1 Préservation et restauration de la TVB du Pays de Fougères

PRESCRIPTION n°56

Les documents d'urbanisme, sur la base de la carte fournie par le SCoT et des connaissances locales, affineront et compléteront le travail d'identification de la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle de leur territoire, en lien avec les acteurs locaux.

En ce sens, les communes et/ou l'intercommunalité, au travers de leurs documents d'urbanisme, définiront précisément les réservoirs de biodiversité, les espaces relais et les corridors écologiques de chaque sous-trame. Puis, en privilégiant les outils réglementaires assurant la protection de la faune et de la flore tout en permettant l'entretien des espaces, ils protégeront les réservoirs de biodiversités principaux et complémentaires et les corridors écologiques associés :

- Aux milieux boisés (arbres remarquables et espaces boisés, sans minimum de superficie et hors jardins constituant l'unité foncière des habitations),
- Aux milieux ouverts et cultivés,
- Aux milieux humides et aquatiques.



Principe d'une coupure verte (Source : Citadia)

PRESCRIPTION n°57

Les communes et EPCI, au travers de leurs documents d'urbanisme, veilleront à :

- Ne pas entraver la fonctionnalité des corridors écologiques (éviter l'effet « goulot d'étranglement ») ;
- Ne pas aggraver ni créer des nouveaux points de rupture des continuités écologiques ;

Elles pourront inscrire des exceptions pour les équipements et constructions d'intérêt général ou collectif.

PRESCRIPTION n°58

Dans les réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires et dans les corridors écologiques principaux (tels qu'identifiés dans la TVB du SCoT, les documents d'urbanisme locaux et par les zonages réglementaires et institutionnels), toute autre forme d'urbanisation que l'évolution du bâti existant est interdite, à l'exception :

- Des équipements permettant le maintien et le développement d'activités favorables à leur entretien et à leur mise en valeur ;
- Des activités ou services d'intérêt public et collectif.

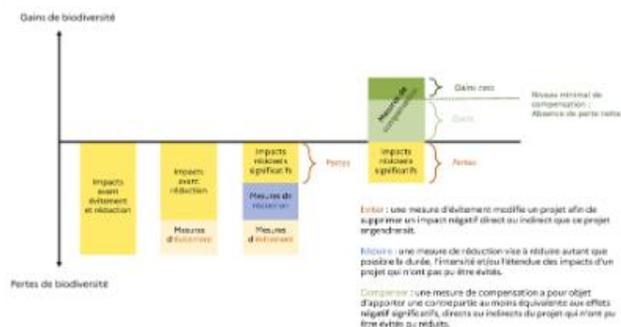
Ces exceptions seront autorisées à conditions strictes qu'elles ne remettent pas en question l'équilibre écologique de ces espaces et qu'il n'y ait pas d'autre alternative possible.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, à la date d'approbation du présent SCoT, situés en partie ou complètement dans un réservoir de biodiversité et/ou corridors écologiques est proscrite.

Des exceptions pourront être autorisées, à conditions strictes :

- Qu'aucune autre alternative de développement, appréciée à l'échelle communale n'existe.
- De s'assurer de la non-remise en cause du maintien ou de la restauration des continuités écologiques par la zone nouvellement créée.

Pour rappel, en vertu des dispositions de l'article L141-9 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local procèdera dans ce cas à la réalisation d'une évaluation environnementale, afin, par ordre de priorité, d'éviter, réduire voire compenser d'éventuelles incidences sur les milieux naturels.



Séquence Eviter, réduire, compenser (Source : CEREMA)

PRESCRIPTION n°59

Les documents d'urbanisme locaux œuvrent au renforcement de la Trame Verte et Bleue : ils identifient les corridors dégradés et utilisent les outils disponibles (ex : emplacements réservés, EBC à créer, OAP sectorielles et/ou thématiques...) pour les restaurer.

Le renforcement de la TVB passe également par des actions incitatives de restauration des milieux naturels, y compris de replantations bocagères dans les secteurs présentant un grain bocager faible. A ce titre, toute plantation et replantation fera l'objet d'une prescription environnementale au titre des documents d'urbanisme locaux.

PRESCRIPTION n°60

En cas de compensation nécessaire dans le cadre de l'application de la démarche « Eviter, réduire, compenser », privilégier une zone de compensation cohérente avec la Trame verte et bleue permettant de renforcer un corridor ou un espace relais existant ;

PRESCRIPTION n°61

Les éléments bocagers (haies, talus, boisements, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés et ripisylve) seront protégés selon l'importance des fonctions assurées. En cas de protection souple du type loi Paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme), une règle de compensation devra être mise en place. Celle-ci sera à minima de 2 pour 1 avec un effort supplémentaire demandé dans les secteurs à fort enjeu pour l'eau, la biodiversité, l'agriculture ou le paysage.

PRESCRIPTION n°62

Protéger les lisières des forêts et des massifs boisés en instaurant une bande tampon inconstructible, exception faite des constructions existantes, dont la largeur sera définie en fonction des caractéristiques locales.

Une lisière progressive pourra être mise en place au sein de cette bande tampon (strate herbacée puis arbustive puis arborée).



Gérer les espaces de transition autour des espaces boisés (Source : Citadia)

PRESCRIPTION n°63

Identifier des zones préférentielles de renaturation, situées en priorité :

- Dans les zones où les continuités écologiques sont dégradées ou à renforcer ;
- Dans les zones où le maillage bocager est faible ;
- Aux abords des cours d'eau ;
- Dans les corridors entre les têtes de bassins versants ;
- Et dans tout autre endroit permettant de renforcer la trame verte et bleue.

Une fiche méthodologique pourra être fournie par le SCoT du Pays de Fougères à ce sujet.

RECOMMANDATION n°44

Promouvoir une gestion et une valorisation durable des haies et des milieux forestiers, domaniaux et privés, notamment via :

- Des Plans Simples de Gestion obligatoires pour les propriétés forestières privées supérieures à 20 ha,
- Des Plans Simples de Gestion volontaires pour les propriétés forestières privées de 10 à 20 ha,
- Des Codes de Bonnes Pratiques Sylvicoles (recommandé pour les boisements inférieurs à 10 ha).
- Des Plans de Gestion durable des Haies

RECOMMANDATION n°45

Lors de projets d'aménagement, favoriser la création d'espaces verts qualitatifs, constitués d'espèces adaptées au contexte local et permettant de renforcer les corridors écologiques existants ;

RECOMMANDATION n°46

Engager des actions de sensibilisation des habitants au rôle de la Trame verte et bleue et encourager les initiatives communales et intercommunales de développement de la connaissance de la biodiversité locale ;

RECOMMANDATION n°47

Prendre en compte les capacités naturelles de stockage carbone du territoire et limiter l'impact de l'urbanisation sur ces espaces.

7.3.2 Renforcement de la nature en ville

Les objectifs de densification des espaces urbains inhérents à la mise en œuvre d'une stratégie de réduction de l'artificialisation des sols doivent tenir compte de la nécessité de maintenir et développer la présence de nature en ville.

En effet, les espaces naturels et les espaces dits de respiration et de ressourcement sont indispensables pour maintenir la qualité de vie des habitants au sein de ces espaces urbanisés.

PRESCRIPTION n°64

Localiser précisément dans les documents d'urbanisme locaux les espaces de nature en ville existants et ceux à développer, ainsi que les continuités écologiques existantes et à renforcer au sein de l'enveloppe urbaine ;

PRESCRIPTION n°65

Définir dans les documents d'urbanisme locaux des protections adaptées permettant la préservation de ces espaces naturels de proximité et le maintien des continuités écologiques existantes ;

PRESCRIPTION n°66

Préserver et développer des zones de fraîcheur dans l'espace urbain, en lien avec la trame verte et bleue urbaine, pour lutter contre les îlots de chaleur.

Ces zones feront l'objet d'une identification dans les documents d'urbanisme locaux afin de localiser et prioriser les secteurs les plus vulnérables aux effets des îlots de chaleur urbains et, de manière générale, aux effets du changement climatique ;

PRESCRIPTION n°67 PLU

S'appuyer sur le développement des réseaux de liaisons douces pour restaurer ou créer de nouvelles continuités écologiques au cœur de l'espace urbain.

RECOMMANDATION n°48 PLU

Renforcer la présence de nature en ville en introduisant des outils dédiés tels que des coefficients de biotope par surface (CBS) ou des coefficients de pleine terre (CPT) pour les projets de renouvellement urbain et d'extension. Ces coefficients pourront varier en fonction des zonages des PLU(i) ;

RECOMMANDATION n°49 PLU

Inciter les PLU(i) à définir des règles permettant de faciliter la circulation de la petite faune ;

RECOMMANDATION n°50 PLU

Les PLU(i) inciteront à privilégier les espèces végétales locales et/ou susceptibles de s'adapter au changement climatique. Ils pourront introduire un coefficient minimal de recours à ce type d'espèce ;

7.3.3 Prise en compte de la Trame Brune et de la Trame Noire

Les sols sont à la base des écosystèmes et constituent par leur diversité des habitats variés pour de nombreux organismes.

Leurs caractéristiques physico-chimiques et biologiques leur permettent d'assurer des fonctions fondamentales (cycles biogéochimiques, cycle de l'eau ...) contribuant à de nombreux services écosystémiques : régulation du climat local et global, réduction des risques d'inondation, régulation de la

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

qualité de l'air, maintien de la biodiversité, épuration de l'eau, approvisionnement en végétaux (ornementaux et alimentaires), décomposition et filtration des déchets et des pollutions, fourniture de matériaux de construction, support d'infrastructures...

En ce sens, le SCoT affirme la volonté de **prendre en compte et de préserver les éléments constitutifs des sols.**

Par ailleurs, dans un contexte d'augmentation de la pollution lumineuse liée à l'expansion du mode de vie urbain, il est désormais nécessaire de **préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes.**

En effet, la pollution lumineuse impacte toutes les espèces dépendant du rythme circadien (rythme biologique d'environ 24 heures) et particulièrement les espèces nocturnes (mammifères, batraciens, oiseaux, etc.). En modifiant le cycle naturel de la lumière et de l'obscurité au cours de la journée, cette pollution affecte de façon très sensible la biologie des animaux et leurs comportements (migrations, relations proies-prédateurs, etc.).

PRESCRIPTION n°68 PLU

Préserver les corridors d'évolution faunistique nocturne, par une gestion de l'éclairage public prenant en compte l'impact de la pollution lumineuse sur les écosystèmes (Article L. 371-1 du Code de l'Environnement).

RECOMMANDATION n°51

Les collectivités, au travers des documents d'urbanisme locaux, devront apporter une attention particulière à la pollution lumineuse engendrée par l'étalement urbain (conformément à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses).

Elles devront tenir compte de la préservation de la biodiversité nocturne dans le cadre de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser et éviteront autant que possible de s'implanter à proximité des réservoirs et corridors de biodiversité.

RECOMMANDATION n°52

Développer la connaissance des sols et de leur multifonctionnalité et prendre en compte ces connaissances dans les choix de planification et d'aménagement ;

RECOMMANDATION n°53

Identifier les principales ruptures dans la continuité écologique des sols (trame brune) sur le territoire et inciter à la restauration d'espaces de pleine terre.

Illustration

Dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, y compris aux abords des cours d'eau et dans les zones humides, il est possible de réduire l'impact de la pollution lumineuse par :

- La réduction des points lumineux ;
- Le changement des installations d'éclairage afin de réduire la puissance installée, d'orienter le flux lumineux vers le sol et d'opter pour des couleurs de lumière respectueuses des écosystèmes ;
- L'extinction des points lumineux une grande partie de la nuit ;
- L'identification dans les documents locaux d'urbanisme de corridors nocturnes dépourvus de sources lumineuses.



7.4 Énergie

7.4.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique :

AMBITION 1.1 : Un territoire équilibré et durable

- Réduire la consommation énergétique dans le domaine des transports, de l'habitat et des activités
 - Fixer un objectif de réduction des consommations énergétiques (-50% à l'horizon 2050, selon le SRADDET breton)
 - S'orienter vers une mobilité décarbonée
 - Accélérer la rénovation énergétique,
 - Diversifier les modes de production des énergies renouvelables (éolien, solaire, photovoltaïque, géothermie, hydrogène, méthane, filière bois énergie)
 - Œuvrer en faveur de la mutualisation d'infrastructures et des réseaux d'énergies renouvelables et de récupération (boucles énergétique, réseaux de chaleur...)

7.4.2 Réduction de la consommation énergétique liée au bâti

La sobriété énergétique des logements permet de lutter contre le changement climatique, de soutenir le pouvoir d'achat et d'améliorer la qualité de vie. Les logements représentent près de 30% de l'énergie finale utilisée en France, soit 10% des émissions de gaz à effet de serre. Pour atteindre l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050, le rythme actuel de baisse de la consommation d'énergie et de décarbonation des logements doit fortement accélérer. D'après les modélisations réalisées par l'ADEME, pour atteindre cet objectif, le parc de logements devrait être constitué, en 2050, de 80 à 90% de logements ayant un classement A et B au DPE, ce qui correspond à la définition officielle de « rénovation performante ». Or en 2024, seulement 6% des logements

français sont classés A et B. Si les efforts de rénovation menés par les bailleurs sociaux répondent aux besoins des ménages les plus fragiles, les « passoirs thermiques » concernent plus particulièrement le parc résidentiel privé. La stratégie territoriale portée par le SCoT s'inscrit dans une trajectoire de massification de l'amélioration et de la rénovation énergétique du parc de logements.

PRESCRIPTION n°69   

En lien avec les PLH et les PCAET, accélérer la rénovation énergétique du parc bâti existant tout en préservant sa qualité urbaine, architecturale et paysagère.

PRESCRIPTION n°70 

Pour tout nouveau projet d'aménagement, veiller au respect des exigences de performance énergétique suivant les normes en vigueur.

Illustration

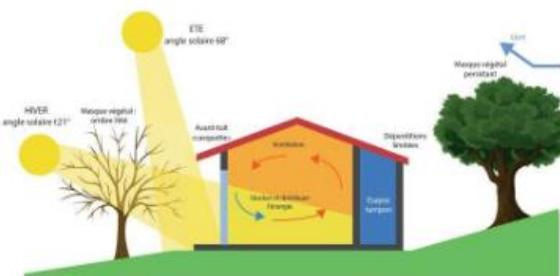
Les communes et EPCI, au travers de leurs documents d'urbanisme, pourront favoriser les possibilités de requalification et d'amélioration d'un point de vue énergétique du bâti existant (lever les freins à l'isolation par l'extérieur, permettre la production d'énergies renouvelables, etc.)

RECOMMANDATION n°54 

Encourager la prise en compte des règles du bioclimatisme et les principes d'éco-conception dans les nouvelles constructions.

Illustration

Dans les projets urbains, les communes et EPCI, au travers de leur documents d'urbanisme, pourront optimiser le plan masse des opérations pour favoriser une bonne orientation du bâti (intempéries, ensoleillement, utilisation des énergies renouvelables...) et permettre les innovations architecturales sources de performance énergétique, en veillant à respecter les secteurs d'intérêts patrimonial et architectural.



Principes du bioclimatisme, selon les saisons
(Source : CEREMA – DREAL Normandie)

RECOMMANDATION n°55



Encourager l'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, issus de filières locales et de procédés de construction peu consommateurs d'énergies et peu émetteurs de gaz à effet de serre, ainsi que la récupération des déchets de construction dans les nouvelles opérations d'aménagement.

7.4.3 Développement des énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables et de récupération (éolien, solaire photovoltaïque, thermique et thermodynamique, biomasse dont bois-énergie, déchets, chaleur fatale, hydraulique, géothermie, etc.) constitue un enjeu stratégique pour réussir la transition écologique et progressivement aller vers plus d'indépendance énergétique. La loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables n° 2023-175 du 10 mars 2023 permet d'intensifier leur déploiement en offrant la possibilité aux collectivités de définir des zones d'implantation d'installations d'énergies renouvelables en concertation avec les habitants.

La diversité des techniques actuelles et futures de production d'énergie renouvelable doit permettre de les déployer partout et à toutes les échelles en prenant en compte les sensibilités environnementales, patrimoniales, ainsi que les objectifs de réduction de la consommation foncière du territoire.

La qualité de la concertation avec les habitants dans le choix des projets d'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables constituera un gage de réussite et d'acceptabilité sociale. L'enjeu sera d'assurer la cohérence entre ces projets, les objectifs chiffrés de production, et les caractéristiques des territoires concernés. Cette cohérence sera assurée par les PCAET des EPCI et les schémas directeurs locaux.

PRESCRIPTION n°71



Développer l'installation de nouveaux équipements de production d'énergie renouvelable en priorité sur des espaces déjà artificialisés. Privilégier les toitures existantes et nouvelles, y compris des bâtiments agricoles, et les parkings, tout en considérant les enjeux écologiques, paysagers et climatiques.

Le développement des installations photovoltaïques au sol (hors agrivoltaïsme) sur des espaces naturels, agricoles et forestiers tiendra compte des dispositions réglementaires fixées par le Préfet au niveau départemental.

Illustration

Identifier les principaux espaces compatibles et favorables à l'accueil de panneaux solaires : implantation en toiture ou sur les murs des bâtiments (y compris agricole), surfaces artificialisées (parkings, zones de stockage...), sites des déchèteries, terrains en friche.

PRESCRIPTION n°72



En lien avec les PCAET et les Schémas directeurs locaux, préserver et renforcer le capital boisé et bocager afin de développer la filière-bois (bois-énergie et bois d'œuvre).

Mettre en place des outils de valorisation du bois bocager en encourageant une exploitation raisonnée des haies.

Prendre en compte également la création des équipements nécessaires à la valorisation du bois (plateformes de stockage).

PRESCRIPTION n°73



Œuvrer en faveur de la mutualisation d'infrastructures et de réseaux d'énergies renouvelables et de récupération (boucles énergétique, réseaux de chaleur, etc.).

Ainsi, pour tout nouveau projet d'aménagement, étudier la possibilité de son raccordement aux réseaux de chaleur existants et développer des réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables lorsque cela est possible.

RECOMMANDATION n°56

Engager des Schémas directeurs des énergies au niveau intercommunal afin de planifier et coordonner les actions de réduction des consommations énergétiques et de développement des énergies renouvelables sur le territoire.

RECOMMANDATION n°57

Permettre l'installation d'équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne de petite taille, etc.) dans les projets de construction en lien avec l'habitat, les activités économiques (dont commerciales), les installations agricoles et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le cas échéant, les documents d'urbanisme veilleront à l'intégration paysagère et architecturale des installations de production d'énergie renouvelable, et plus particulièrement dans les secteurs à enjeux patrimoniaux (sites patrimoniaux remarquables, sites classés, inscrits, etc...).

7.5 Risques et déchets

PRESCRIPTION n°73 PLU

Les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte les risques industriels et technologiques dans le choix des secteurs à urbaniser en limitant la constructibilité à proximité des installations à risque et des infrastructures de transport de matières dangereuses.

Ils prendront également en compte la présence de sites et sols pollués ou potentiellement pollués à partir des bases de données officielles : BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) et BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

PRESCRIPTION n°74 PLU

Les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer de la prise en compte, dès la conception des projets, des risques de feu de forêt et de retrait/gonflement des argiles, ainsi que des risques de mouvements de terrain, d'éboulement et de cavités naturelles, en adaptant les règles de construction et les aménagements dans les secteurs concernés.

PRESCRIPTION n°75 PLU

Les documents d'urbanisme devront prévoir et intégrer, dès la conception du projet, des emplacements de tri et de collecte au sein des nouvelles zones d'aménagement et rechercher la mutualisation et l'optimisation des équipements de collecte, de stockage, de tri et de traitement.

RECOMMANDATION n°58

En cohérence avec le SRADDET Bretagne, œuvrer à la réduction de l'enfouissement en vue d'atteindre le zéro enfouissement à l'horizon 2030, sauf pour les déchets de crises et de situation exceptionnelles.

RECOMMANDATION n°59

Œuvrer à la réduction de la production de déchets en s'inscrivant notamment dans une logique économie circulaire locale.

RECOMMANDATION n°60 PLU

En complément des réglementations en vigueur, la stratégie d'aménagement pourra s'appliquer à :

- Prendre en compte les temps de dépollution des sols pour participer à l'objectif de renouvellement urbain ;
- Privilégier les formes architecturales et urbaines favorables à l'aération et à la dispersion des polluants ;
- Proscrire l'urbanisation, notamment de zones d'habitat, à proximité des carrières et de leur extension prévue afin de préserver la santé publique (nuisances sonores, poussières, vibrations, flux de camions...).

RECOMMANDATION n°61

Le SCOT doit intégrer une approche préventive et transversale des risques sanitaires et environnementaux, en lien avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce titre, il est recommandé :

- **D'appréhender le radon** dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, afin d'adapter les prescriptions constructives dans les zones à risque.
- **De localiser avec précaution les équipements accueillant des publics sensibles** (crèches, établissements de santé, hébergements pour personnes âgées) dans les zones exposées à des nuisances sonores importantes, conformément aux cartes de bruit stratégiques.
- **D'intégrer les périmètres d'exposition aux champs électromagnétiques** liés aux lignes à très haute tension (THT) dans les projets d'aménagement, en cohérence avec les recommandations sanitaires.
- **D'anticiper les impacts sanitaires liés aux espèces invasives**, notamment le moustique tigre, en articulant les politiques de biodiversité (TVB) avec les enjeux de santé publique, en lien avec les autorités sanitaires compétentes.

Cette préconisation vise à renforcer la résilience du territoire face aux risques émergents, tout en assurant un cadre de vie sain et sécurisé pour les habitants.



8. Agriculture

En raison de ses multiples fonctions (production alimentaire, occupation des sols prédominante, secteur économique, eau, paysage, trame verte et bleue...), de nombreux éléments de PAS () font référence à l'agriculture en tant qu'enjeu stratégique identifié par le SCoT. Malgré une approche très différente dans le cadre du ZAN, le foncier agricole reste confronté au phénomène d'extension urbaine. Ainsi, la préservation de la ressource foncière agricole constitue également, un enjeu pour le Pays de Fougères.

Orientations générales :

- Pérenniser les activités agricoles sur le territoire notamment son orientation en matière de production laitière
- Assurer le lien entre l'agriculture et les autres usages de l'espace rural

L'agriculture fait l'objet d'un chapitre spécifique au sein de l'orientation « **Un territoire de coopérations et de complémentarités** » du Projet d'Aménagement Stratégique :

Conforter les espaces agricoles et forestiers comme activités économiques majeures du territoire

Malgré une diversification progressive de son tissu économique, le Pays de Fougères, conserve une dominante agricole forte. Ce secteur est un pilier traditionnel de l'économie locale, intégré à un écosystème économique comprenant, en amont et en aval, des productions et des services et générant de ce fait de nombreux emplois directs ou indirects induits.

L'agriculture est également un moteur clé pour un développement durable et équilibré, jouant un rôle crucial dans la préservation des paysages, la biodiversité et la gestion des ressources naturelles, et contribuant ainsi à la qualité de vie des habitants et à l'attractivité du territoire.

Il apparaît aujourd'hui plus que jamais nécessaire, de conforter les espaces agricoles et forestiers au regard de leur impact sur l'économie locale et de leur rôle systémique en faveur du maintien de la biodiversité et d'adaptation au changement climatique. Cette ambition se traduira par la mise en place des politiques ambitieuses qui encourage l'innovation et la diversification des

activités agricoles et forestières et le déploiement de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement.

Le Pays de Fougères a pour objectif de pérenniser ces secteurs d'activités et de faire pleinement participer ces espaces à la stratégie de développement du territoire. L'enjeu de la pérennité économique de ces activités est intimement lié aux enjeux paysagers et écologiques du territoire.

Promouvoir une agriculture diversifiée en tant qu'élément constitutif de l'identité territoriale.

Longtemps dominé par un modèle agricole familial et de l'élevage, le Pays de Fougères souhaite :

- Renforcer et valoriser des pratiques agricoles respectueuses des ressources (eau, air, sol...) et diversifiées (polyculture, élevage, production laitière, maraichage, agroforesterie...)
- Soutenir le développement d'un équilibre entre une agriculture présente sur les marchés nationaux, et l'implication dans les circuits de proximité.

Si la diversification du tissu agricole constitue un enjeu majeur pour le territoire, le Pays de Fougères souhaite à travers son projet de territoire et d'aménagement conforter l'élevage, particulièrement le secteur laitier, en tant que composante majeure de son économie agricole.

Protéger et développer des activités agricoles répondant aux besoins alimentaires locaux.

Accompagner la profession agricole face aux transitions en cours, afin de pérenniser les activités et offrir une production répondant aux attentes des consommateurs. Pour ce faire, le Pays de Fougères vise à :

- Soutenir / structurer les filières alimentaires locales (production et distribution),
- Accompagner le développement de points de vente directe permettant de rapprocher producteurs et consommateurs. »

L'artificialisation des sols est aujourd'hui l'une des causes du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. La Loi Climat et Résilience d'août 2021 s'est emparée de cet enjeu et a fixé un objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols. Elle a également établi un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation **d'espaces NAF*** dans les dix prochaines années (2021 – 2031). Cette loi fixe donc une trajectoire progressive, déclinée au niveau régional par le SRADDET Bretagne.

Dans un contexte législatif encore mouvant, la stratégie territoriale portée par le SCoT s'inscrit dans cette trajectoire nationale ZAN 2050 et souhaite, notamment, encourager les opérations de réaménagements fonciers pour la pérennité de l'activité agricole. Ces opérations devront veiller au maintien, voire au renforcement, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

8.1 La préservation de l'espace agricole

L'objectif du SCoT du Pays de Fougères est de préserver l'espace agricole par la mise en application de sa stratégie de sobriété foncière :

- Délimiter des enveloppes et produire la majorité des nouveaux logements au sein de ces enveloppes et en renouvellement urbain (Prescriptions n° 5 à 10)
- Limiter l'extension urbaine dans le respect de l'enveloppe de consommation foncières attribuée par le SRADDET et répartie par EPCI
- Respecter des densités de logements à l'hectare par niveau d'armature territoriale (prescription 13).

PRESCRIPTION n°76

Dans les documents d'urbanisme, définir l'espace agricole à travers la délimitation des enveloppes urbaines

PRESCRIPTION n°77

Autoriser les changements de destination, de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un ensemble agricole constituant une emprise foncière, en matière d'habitat et d'activité, en prenant en compte les activités agricoles existantes et leurs éventuels périmètres sanitaires induits afin de créer une offre de logement et de locaux d'activités. Une attention particulière devra être portée au terrain lié à ces projets d'habitat et d'activité afin de préserver la ressource foncière agricole. Une distinction entre le bâti patrimonial des bâtiments d'exploitation (non patrimoniaux) doit être réalisée.

En matière d'habitat, les documents d'urbanisme repèrent les bâtiments pertinents pour un changement de destination en prenant en compte les besoins du territoire et les opportunités existantes dans les communes (stratégie territoriale), la présence des réseaux et la qualité du bâti.

En matière d'activités économiques, les documents d'urbanisme repèrent les bâtiments agricoles non patrimoniaux pertinents pour un changement de destination, s'ils n'ont pas vocation à être réutilisés pour une nouvelle activité agricole. Une vigilance particulière sera apportée aux activités recevant du public en fonction de l'accessibilité. La durée de cessation de l'activité agricole est à prendre en compte dans le changement de destination des biens non patrimoniaux (au moins 5 ans si présence de foncier lié au bâtiment sinon au moins 2 ans).

RECOMMANDATION n°62

Le SCoT donne la possibilité de maintenir la présence d'espaces agricoles et forestiers au sein des enveloppes urbaines, notamment lorsque la superficie de ces espaces est supérieure à 2 500 m², en raison de leur rôle en matière de trame verte et bleue. Le développement d'activités agricoles dans ces espaces devra être compatible avec la présence d'habitations à proximité.

RECOMMANDATION n°63 PLU

Afin de pérenniser les exploitations agricoles et de faciliter la transmission, il conviendra de ne pas repérer de changement de destination dans les **hameaux** disposant de sièges d'exploitation. Les documents d'urbanisme peuvent également établir des règles de limitation des constructions dans ces hameaux.

RECOMMANDATION n°64 PLU

Selon les objectifs en matière de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'artificialisation engendrée par les projets agricoles sera prise en compte à partir de 2031. Le SCoT rappelle la nécessité d'une sobriété foncière dans la construction des bâtiments et installations des exploitations agricoles. Le renouvellement bâti, par la reprise des installations obsolètes ou sous-occupées, doit être privilégié. S'ils ne peuvent être renouvelés, la question de la renaturation de ces espaces et bâtiments doit être étudiée.

Dans la logique des stratégies de limitation de la consommation d'ENAF, privilégier la reprise des bâtiments agricoles vacants pour les besoins des exploitations.

8.2 Développement et diversification des activités agricoles

Le maintien d'une agriculture diversifiée et de qualité, est un atout indéniable pour assurer une meilleure adaptation du territoire au changement climatique. Il en est de même pour l'activité sylvicole. Créatrice d'emplois, elle permet l'entretien des bois, des forêts et des haies qui sont indispensables au territoire du Pays de Fougères à plusieurs titres : leur rôle en matière d'environnement, de paysage, d'économie, de tourisme et de santé / bien-être. Elle participe, en outre, fortement à la filière de production d'énergie locale. Cette activité doit être soutenue, renforcée et bénéficier d'une protection spécifique. Les recommandations liées à la protection des espaces agricoles et forestiers sont rassemblés dans la partie Trame Verte et Bleue

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

PRESCRIPTION n°78 PLU

Identifier les sièges d'exploitations et les sites secondaires dans les documents d'urbanisme.

RECOMMANDATION n°65

Le développement d'unité de méthanisation devra respecter les réglementations en vigueur, s'assurer des conditions suivantes :

- Disponibilité du gisement méthanisable et des réseaux pour accueillir l'énergie produite,
- Préservation des terres agricoles et des espaces naturels, dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols,
- Gestion des flux de transport pour réduire les nuisances liées au trafic,
- Intégration paysagère et architecturale de l'installation.

Il appartient aux EPCI de définir une stratégie pour le développement des projets de méthanisation. Les documents d'urbanisme et leurs outils (OAP, STECAL, zonage, règlement) contribueront à préciser la localisation possible pour les différents projets et les conditions de réalisation (par exemple : secteurs spécifiques, intégration paysagère, desserte routière...)

Le SCoT privilégie le développement de projets de méthanisation s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole et en lien avec les productions animales locales. L'ancrage territorial du projet est à rechercher par les porteurs de projets ou par les ressources disponibles (biodéchets des collectivités ou des entreprises locales). Les projets de méthanisation ne doivent pas détourner les terres agricoles de leur orientation alimentaire, au-delà de la part de cultures principales autorisées. Une vigilance particulière sera portée l'implantation des unités de méthanisation afin d'en garantir l'acceptation la plus large (projet de proximité pour une maîtrise logistique, limitation de la consommation foncière, proximité des habitations tierces, prise en compte des réglementations environnementales).

RECOMMANDATION n°66

Permettre la création d'un logement de fonction, rattaché au siège d'exploitation, dans les exploitations nécessitant la présence en continu du personnel indispensable au fonctionnement de l'activité

8.3 Une agriculture productive et nourricière

Les productions agricoles alimentant l'appareil production agroalimentaire du territoire, comme **l'élevage et la production laitière**, doivent être accompagnées et maintenues notamment au travers du PCAET.

RECOMMANDATION n°67 PLU

Identifier, à l'échelle des documents d'urbanisme, les espaces pouvant accueillir de nouvelles activités répondant aux besoins alimentaires de la population :

- **Friches agricoles*** foncières et bâties : développement de nouvelles activités agricoles,
- Espaces de renaturation : dans le cadre de la stratégie ZAN, les projets agricoles sont compatibles comme des projets de renaturation,
- Espaces naturels, agricoles et forestiers au sein de l'enveloppe urbaine : les productions agricoles dans ces espaces devront être en adéquation avec l'environnement de ces parcelles (espace urbain, habitat, services...).

RECOMMANDATION n°68 PAT

Décliner sur le territoire du SCoT du Pays de Fougères les objectifs et le programme d'actions du Plan Alimentaire Territorial, dans les documents d'urbanisme notamment :

- Préserver les terres agricoles et coordonner l'installation et la transmission agricoles,
- Accompagner le changement de pratiques agricoles et l'évolution vers des systèmes plus durables,
- Renforcer les circuits de proximité en Pays de Fougères.

Contribuer à l'animation au suivi et à l'évolution du plan alimentaire territoriale, notamment dans les objectifs mentionnés précédemment.

Accompagner le développement de nouvelles filières alimentaires pour répondre aux besoins alimentaires locaux et aux enjeux climatiques (maraîchage, légumineuses, fruits...).

8.4 Les multiples rôles de l'agriculture dans l'espace rural et les liens aux autres usages

8.4.1 Entretien du paysage (cf. DOO TVB)

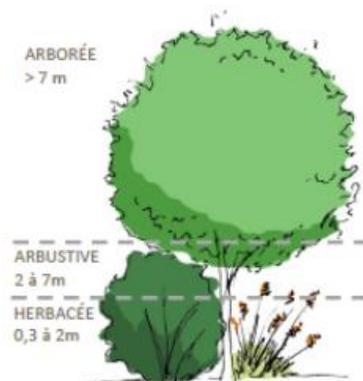
Le paysage agricole du Pays de Fougères se caractérise notamment par son maillage bocager dense et ses nombreuses prairies permanentes, caractéristiques d'une activité dominante d'élevage destiné majoritairement à la production laitière.

Ces espaces sont sujets à des pressions constantes par les activités humaines et notamment les pratiques agricoles. Ils sont ainsi directement influencés par le contexte et tendance socio-économique du territoire au fur et à mesure des années.

En réponse aux enjeux qui pèsent sur ces milieux, le SCoT porte l'ambition de maintenir les éléments paysagers agricoles, caractéristique du territoire (bocage, prairies permanentes), tout en garantissant les conditions de pérennisation et de développement des activités d'élevage. Les prescriptions relatives à ce sujet sont à retrouver dans le volet Paysage et patrimoine du DOO.

Particulièrement, il convient de définir des mesures de protection des éléments bocagers adaptées au contexte local (pentes, proximité des espaces bâtis, service écosystémique rendu etc.), afin de réduire le risque d'aléa ruissellement, protéger les terres agricoles de l'érosion mais également pour renforcer l'infiltration de l'eau, lutter contre les inondations et préserver la biodiversité. Les prescriptions relatives à ce sujet sont à retrouver dans le volet Milieux naturels et biodiversité du DOO.

Cette préservation doit être consolidée par le renforcement de la densité et de la diversification des strates végétales dans les secteurs identifiés comme présentant un grain bocager faible. Les prescriptions relatives à ce sujet sont également à retrouver dans le volet Milieux naturels et biodiversité du DOO.



Par ailleurs, les bâtiments agricoles, par leur contexte, leurs matériaux, leur architecture, leur implantation ont largement contribué à façonner les identités locales propres du territoire du Pays de Fougères. Ces spécificités dessinent ainsi pour une large part, le visage du patrimoine agricole d'aujourd'hui et de demain.

Dans ce cadre, le SCoT porte la volonté, au travers les documents d'urbanisme locaux, de réaliser des carnets de prescriptions architecturales afin de maintenir et de valoriser autant que possible les morphologies et typologies architecturales du bâti rural de son territoire. Les prescriptions relatives à ce sujet sont à retrouver dans le volet Paysage et patrimoine du DOO.

8.4.2 Protection de la ressource en eau

Les exploitants agricoles sont des acteurs de premier plan pour la préservation et la reconquête des ressources en eau, tant en qualité qu'en quantité, ainsi que pour la préservation des sols et leur rôle dans le stockage de carbone. L'activité agricole est également concernée par les préoccupations relatives à la qualité de l'air.

La gestion complexe de ces questions nécessite une approche intégrée de l'ensemble des enjeux environnementaux liés aux cycles et aux mécanismes de transfert des différents intrants, pour l'ensemble des trois compartiments eau - air - sols et à des échelles d'actions variées.

8.4.3 Liens aux usages de l'espace rural

RECOMMANDATION n°69 PLU

Le SCoT recommande de mettre en place des actions renforçant le lien entre les habitants et l'activité agricole : installation d'activités agricoles de production alimentaire, préservation des chemins et sentiers, préservation du bocage et des espaces naturels permettant des pratiques de loisirs, protection paysagère.

RECOMMANDATION n°70

Encourager les expérimentations en faveur du déploiement de Paiements pour Services Environnementaux (PSE) à proximité des espaces urbanisés, notamment par le développement de pratiques relevant de l'agroécologie et de l'agroforestier.

RECOMMANDATION n°71 PLU

Reconvertir les friches agricoles en espaces de biodiversité ou espace de développement urbain (espaces de loisirs, corridors écologiques pour la trame verte urbaine, accueil de population ou d'activités) selon leur localisation. Envisager le développement d'activités agricoles dans les délaissés urbains (friches, terrains vacants).

8.5 Les activités sylvicoles et les fonctions des espaces boisés

Orientations générales :

- Limiter le défrichement (passage d'un état de boisement à un autre usage : agricole, urbanisation...)
- Accroître la superficie forestière

8.5.1 Gestion durable des boisements et approche économique

RECOMMANDATION n°72

Orienter la gestion forestière vers la protection de bois d'œuvre afin de maximiser le captage de carbone par les milieux forestiers.

RECOMMANDATION n°73 PLU

Pour les principaux boisements (minimum 20 ha ou soumis à un plan simple de gestion volontaire), mettre en œuvre les conditions d'exploitation (accès aux espaces forestiers pour l'enlèvement des grumes, création de plateforme de stockage et de bâtiment dans une superficie la plus réduite possible).

RECOMMANDATION n°74

Encourager au regroupement des parcelles forestières



SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

9. Mobilité

Le Pays de Fougères, situé à la croisée stratégique de la Bretagne, de la Normandie et des Pays de la Loire, bénéficie d'une position géographique privilégiée, à proximité immédiate de la métropole rennaise. Cette situation en fait un territoire charnière, au cœur de dynamiques interrégionales, et lui confère un rôle essentiel dans l'organisation des mobilités à l'échelle locale, départementale et régionale.

Dans ce contexte, le SCoT du Pays de Fougères porte une ambition forte : construire un système de mobilité cohérent, durable et solidaire, capable de répondre aux besoins quotidiens des habitants tout en accompagnant les transitions écologiques et territoriales. Cette ambition s'inscrit dans une logique d'interconnexion avec les territoires voisins – notamment les SCoT du Pays de Saint-Malo, du Pays de Rennes, du Sud-Manche ou encore du Pays de Vitré – afin de garantir la continuité des réseaux, la complémentarité des offres de transport et le partage des enjeux communs.

Le territoire s'appuie sur plusieurs projets structurants pour concrétiser cette ambition :

- **Le retour du train** entre Fougères et Rennes, inscrit dans le Contrat de Plan État-Région, constitue un axe majeur de reconquête ferroviaire. Il est complété par des études d'opportunité pour prolonger la ligne Rennes-Combourg vers Maen-Roch, renforçant ainsi l'accessibilité ferroviaire du nord-est de l'Ille-et-Vilaine.
- **Le développement des mobilités collectives** s'appuie sur le renforcement des lignes interurbaines et express, notamment entre Fougères et la gare ferroviaire de Rennes, Couesnon Marches de Bretagne et Rennes, avec des solutions de rabattement vers les gares ferroviaires périphériques (Combourg, Montreuil-sur-Ille, Dol-de-Bretagne).
- **Les projets routiers structurants**, tels que la déviation de la RN12 (contournement Fougères – Beaucé – Fleurigné) et la rocade nord de Fougères, visent à améliorer la fluidité des déplacements, sécuriser les

accès aux pôles urbains et soutenir le développement économique local.

- **Les mobilités douces et décarbonées** sont au cœur de la stratégie territoriale, avec la création d'un réseau cyclable structurant, l'aménagement de cheminements piétons sécurisés, le développement du covoiturage et le déploiement d'infrastructures pour véhicules à faibles émissions (bornes de recharge, aires de covoiturage, stations d'autopartage).

Ces orientations s'inscrivent pleinement dans la dynamique régionale portée par **Bretagne Mobilités**, qui vise à articuler les politiques locales et régionales autour d'objectifs communs : développement des transports collectifs, amélioration de l'intermodalité, soutien aux mobilités actives, et réduction de l'empreinte carbone des déplacements. Le Pays de Fougères y contribue activement, en intégrant ses projets dans une vision partagée à l'échelle du bassin de mobilité.

Enfin, la coopération interterritoriale constitue un levier fondamental pour répondre aux défis de la mobilité. Le SCoT du Pays de Fougères encourage ainsi une gouvernance partagée avec les EPCI voisins, les départements et la Région, afin de mutualiser les ressources, harmoniser les projets d'infrastructures et garantir une vision commune des mobilités de demain

PRESCRIPTION n°79

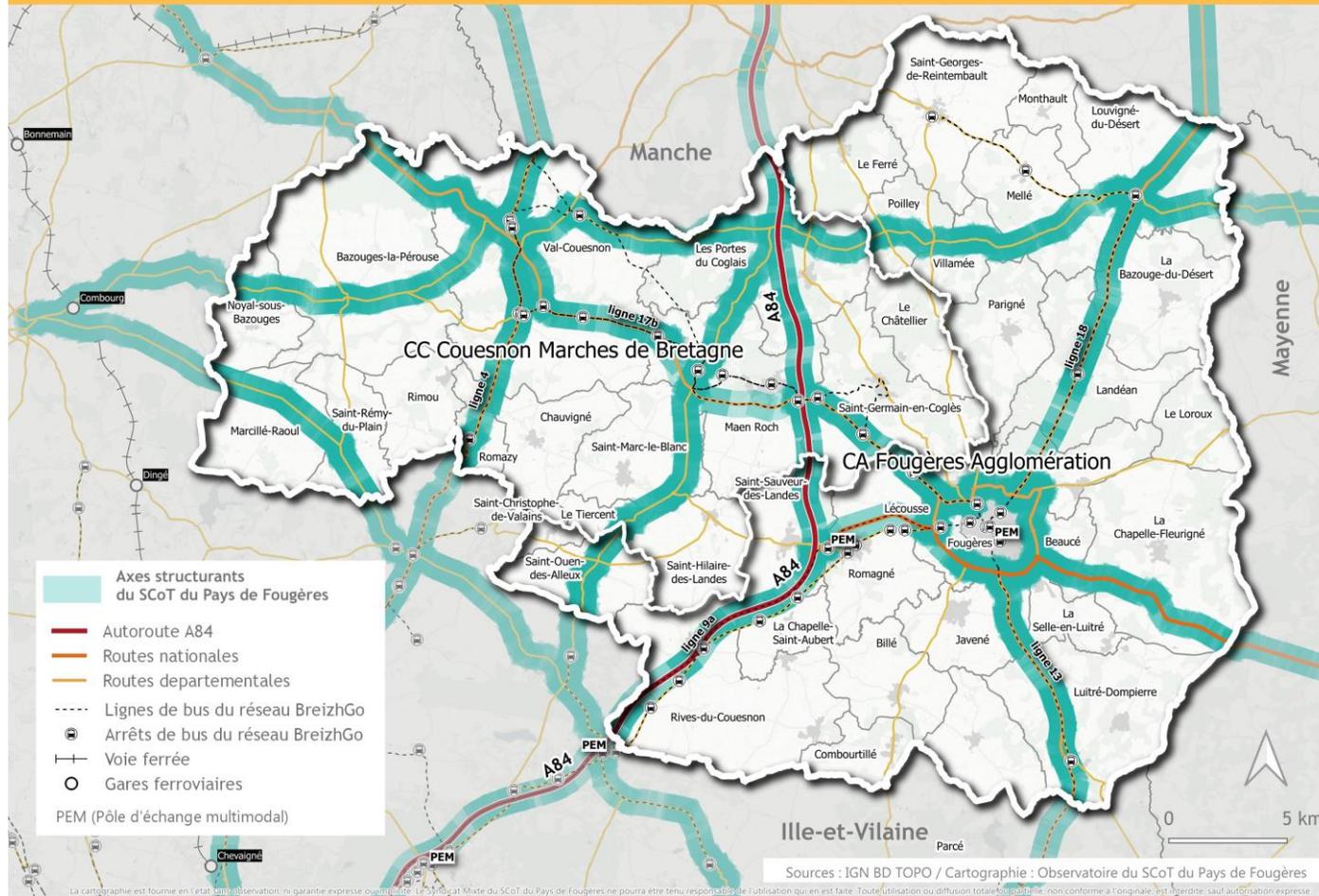
Afin de garantir la cohérence territoriale et de favoriser l'intégration des projets de mobilité dans les politiques régionales, nationales et européennes, le SCoT recense les projets de nouvelles infrastructures ou d'aménagements importants (lignes de transport, pôles d'échanges, équipements structurants). Cette démarche vise à leur donner de la visibilité et à faciliter leur inscription dans les planifications territoriales (plans régionaux, PENE, PER...).

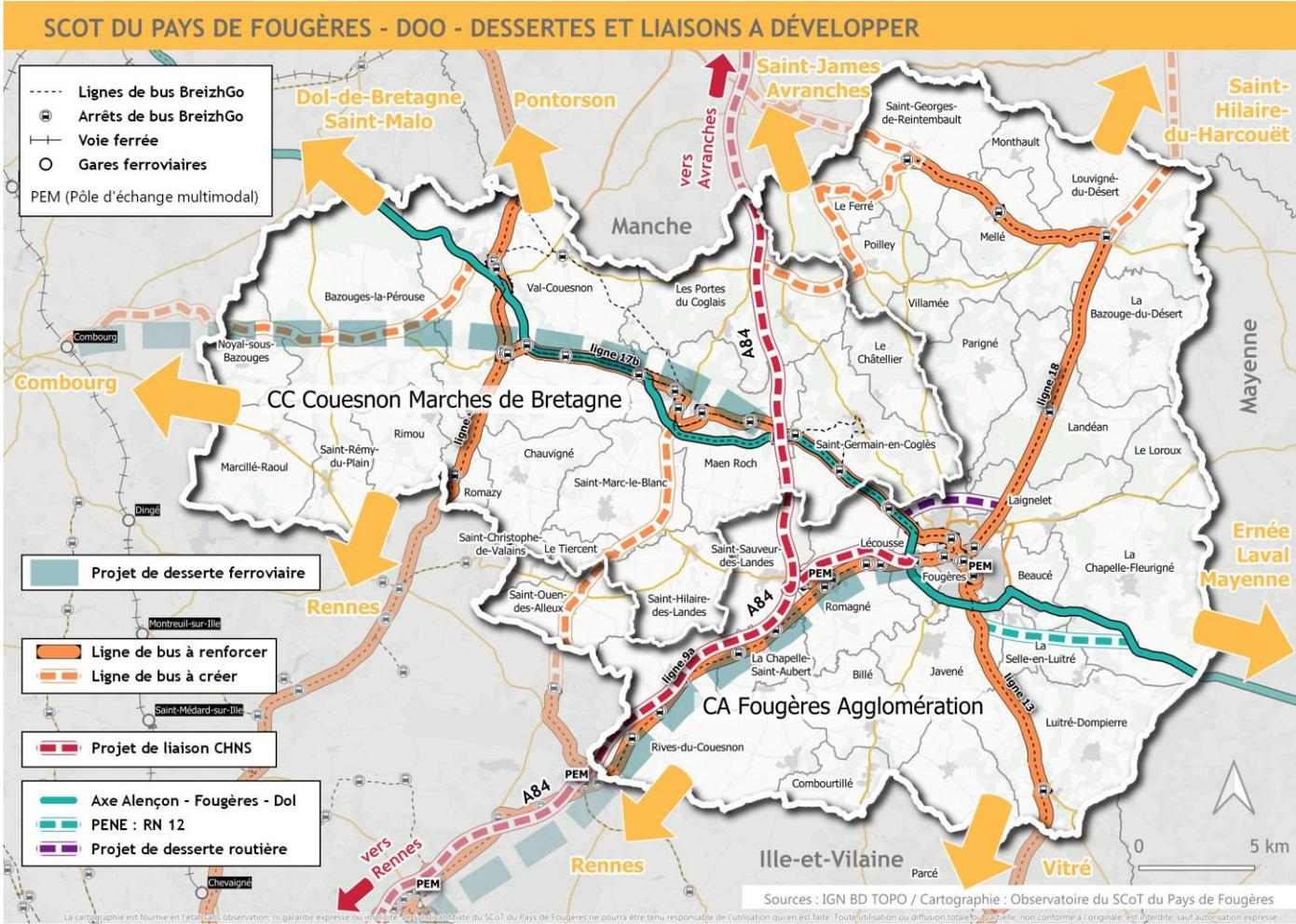
Les documents d'urbanisme locaux devront ainsi identifier et mentionner ces projets d'infrastructures de mobilité d'intérêt structurant, afin de renforcer leur intégration dans les politiques publiques et leur reconnaissance en tant que Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE) ou Projets d'Envergure Régionale (PER).

RECOMMANDATION N°75

Afin d'anticiper les futurs aménagements en matière de mobilité, les documents d'urbanisme peuvent identifier des secteurs de réservation à travers le PADD et les OAP, permettant de préserver les potentiels d'infrastructures à venir. Ces fuseaux, définis de manière graphique et indicative, seront précisés ultérieurement dans les documents d'urbanisme à mesure de l'avancement des études techniques.

SCoT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - AXES STRUCTURANTS





9.1 Améliorer la desserte du territoire

9.1.1 Renforcer la desserte du territoire

Renforcer l'accessibilité du Pays de Fougères représente un levier stratégique pour accroître son attractivité, faciliter les déplacements quotidiens et intégrer pleinement le territoire aux dynamiques régionales et métropolitaines. Situé à la jonction des grands pôles d'équilibre bretons et aux portes de la métropole rennaise, le territoire ambitionne de structurer une offre de mobilité plus performante, durable et coordonnée avec les territoires voisins.

Dans cette optique, il s'agit de poser les bases d'un véritable réseau de desserte interurbaine, articulant accessibilité ferroviaire, solutions de rabattement efficaces, complémentarité des modes de transport et planification à long terme. Cela suppose d'anticiper les grands projets de mobilité, en veillant à leur faisabilité, leur cohérence avec les dynamiques urbaines et leur contribution à la transition écologique.

Le SCoT prescrit la planification et la réalisation d'aménagements routiers structurants, en cohérence avec les objectifs de mobilité durable du territoire. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) devront intégrer les projets suivants :

- La déviation de la RN12 (contournement Fougères – Beaucé – Fleurigné), avec poursuite des études, inscription dans les documents d'urbanisme, anticipation foncière, et demande d'inscription au titre des Projets d'Intérêt Européen (PENE) ;
- Le lancement des études pour la rocade nord de Fougères, afin d'améliorer la fluidité autour du pôle urbain ;
- La mise à 2x2 voies de la RD175 jusqu'à Sens-de-Bretagne, pour sécuriser et fluidifier l'accès vers Rennes.

Ces projets devront intégrer les enjeux de sécurité, d'efficacité des déplacements et de transition écologique.

Les documents d'urbanisme devront également traduire les orientations du SCoT en matière de mobilité en anticipant les besoins en infrastructures de transport, en favorisant l'interconnexion entre les différents secteurs du territoire et avec les territoires voisins, et en assurant la cohérence entre les projets de desserte et les objectifs de développement durable.

9.1.2 Renforcer et améliorer l'offre de transports collectifs existante

Le Pays de Fougères, en raison de sa situation à la lisière de la métropole rennaise et de sa forte orientation vers les déplacements pendulaires, notamment vers Rennes, a besoin de solutions de transport adaptées à ses spécificités. Dans ce contexte, le territoire entend renforcer les mobilités interurbaines en articulant plusieurs leviers d'action. Le SCoT encourage l'étude et la mise en œuvre de systèmes de transports collectifs performants et adaptés au fonctionnement du territoire. Cela inclut notamment la liaison structurante entre Fougères et la gare ferroviaire de Rennes, qui fait aujourd'hui l'objet de plusieurs réflexions pour en améliorer l'efficacité. Cela inclut également le développement de liaisons directes entre les pôles de Couesnon-Marches de Bretagne et Rennes, sans pour autant relier la gare de Rennes.

PRESCRIPTION n°80

Le SCOT du Pays de Fougères soutient la planification d'une desserte ferroviaire adaptée aux besoins du territoire, en cohérence avec les dynamiques métropolitaines et régionales. À ce titre, les documents d'urbanisme devront intégrer les projets de mobilité structurants et contribuer à leur faisabilité.

La poursuite des études pour la réalisation des études de faisabilité pour l'axe ferroviaire Fougères-Rennes, inscrit au Contrat de Plan État-Région (CPER), devra être soutenue et accompagnée par les collectivités concernées.

De même, une étude d'opportunité devra être engagée pour le prolongement de la ligne ferroviaire Rennes–Combourg vers Maen-Roch, via Bazouges-la-Pérouse et Val-Couesnon, avec une demande d'intégration dans le Contrat de Plan État-Région (CPER).

Les documents d'urbanisme devront également anticiper l'organisation de solutions de rabattement vers les arrêts ferroviaires existants à proximité de l'ouest du territoire, notamment les gares de Combourg, Montreuil sur Ille et les pôles multimodaux du Pays de Fougères. La liaison vers la gare TGV de Dol-de-Bretagne devra être étudiée en coopération avec le SCOT du pays de Saint-Malo.

PRESCRIPTION n°81

Le SCOT du Pays de Fougères soutient l'aménagement d'une liaison de transport collectif de Fougères, jusqu'à la gare de Rennes » à haut niveau de service, afin de renforcer l'attractivité du territoire, d'améliorer la mobilité quotidienne et de favoriser les alternatives à la voiture individuelle.

Cette liaison devra mobiliser des solutions ciblées et complémentaires, telles que la création de voies réservées à la sortie de l'agglomération de Fougères, le développement de pôles d'échanges multimodaux stratégiquement localisés, ainsi que la mise en place d'aménagements de rabattement et d'interconnexions efficaces entre les différents modes de transport.

Le développement de voies en site propre pour les transports collectifs, notamment sur les axes identifiés dans le Schéma Directeur d'Aménagement Global des Transports (SDAGT) tels que la RD175 et l'A84 en direction de la gare de Rennes, devra être étudié et soutenu. Ces aménagements permettront d'assurer une desserte performante, régulière et durable entre le Pays de Fougères et la métropole rennaise.

RECOMMANDATION n°76

L'amélioration de la desserte fine du territoire repose à la fois sur le maintien et le renforcement des lignes de transport collectif existantes, et sur la création de nouvelles dessertes ou solutions de rabattement.

Dans cette dynamique, plusieurs lignes interurbaines pourraient être renforcées ou créées afin d'offrir une meilleure qualité de service aux habitants dans leurs mobilités quotidiennes. Parmi les projets envisagés :

La mise en place d'une nouvelle offre de mobilité entre Maen-Roch, Saint-Ouen-des-Alleux et Saint-Aubin-du-Cormier, permettant de rejoindre les lignes structurantes telles que la ligne 9 et la future ligne expresse entre Fougères et la gare ferroviaire de Rennes.

La réalisation d'études d'opportunité de fuseaux vers le sud Manche (Avranches, Saint-Hilaire-du-Harcouët), via la ligne 18, avec un bouclage vers des communes actuellement non desservies, comme Le Ferré, pour rejoindre Fougères via l'A84.

La création de lignes interurbaines depuis Val-Couesnon, via Bazouges-la-Pérouse et Noyal-sous-Bazouges, en direction de la gare ferroviaire de Combourg.

Ces initiatives s'inscrivent dans une volonté de structurer un réseau de transport cohérent, sûr et accessible à tous, favorisant les déplacements durables et l'interconnexion entre les deux EPCI, notamment dans le cadre de Bretagne Mobilités et des actions définies au sein du bassin local de mobilités.

Par ailleurs, cette amélioration nécessite la création d'équipements adaptés à l'usage des transports collectifs : pôles d'échanges multimodaux, arrêts accessibles, parkings de proximité. Ces aménagements sont essentiels pour garantir l'attractivité, la fonctionnalité et l'efficacité du réseau.

L'objectif global de la politique de mobilité est de structurer un réseau de transport cohérent, sûr et accessible pour tous, favorisant les déplacements durables et facilitant l'interconnexion entre les deux EPCI, notamment dans le cadre de Bretagne Mobilités et des actions définies au sein du bassin local de mobilités.

Enfin, il s'agit de s'appuyer sur les réseaux existants du Pays de Fougères et des bassins de vie voisins pour développer des solutions concrètes, répondant aux enjeux de mobilité collective et décarbonée, au service des habitants et des territoires.

9.1.3 Améliorer les infrastructures routières pour renforcer la desserte du territoire

Les axes routiers structurants jouent un rôle essentiel dans l'organisation des mobilités quotidiennes, l'accessibilité des zones d'activités économiques et la fluidité des déplacements intercommunaux. Dans cette optique, le SCoT prévoit de soutenir et de planifier plusieurs projets routiers majeurs, en cohérence avec les ambitions de mobilité durable du territoire :

- Déviation de la RN12 (contournement Fougères – Beaucé – Fleurigné) : poursuite des études techniques, intégration dans les documents d'urbanisme, anticipation foncière, et demande d'inscription à la liste des Projets d'Envergure Nationale (PENE).
- Mise à 2x2 voies de la RD175 jusqu'à Sens-de-Bretagne : un projet structurant pour sécuriser et fluidifier l'accès vers Rennes.
- Études sur des axes stratégiques, notamment la Rcade nord de Fougères, afin d'améliorer la circulation autour du pôle urbain.

La Rcade nord de Fougères : un projet stratégique pour le territoire

Dans une logique d'amélioration de la fluidité des déplacements autour du pôle urbain de Fougères et de renforcement de l'accessibilité des communes

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

situées au nord-est du Pays de Fougères, le lancement d'études spécifiques sur la Rcade nord s'impose comme une priorité.

Ce projet s'inscrit dans une perspective plus large de connexion au réseau routier structurant, notamment à la RN12 en direction de Laval, facilitant ainsi l'accès à la gare TGV et aux grands axes régionaux et nationaux.

Les études à mener devront répondre à plusieurs enjeux majeurs :

- Fluidification du trafic, en particulier pour les poids lourds, afin de désengorger les accès au centre-ville et d'optimiser les flux intercommunaux.
- Création d'une déviation sécurisée, permettant de canaliser le trafic de transit, notamment les camions, en dehors des zones résidentielles et des équipements sensibles (établissements scolaires, équipements publics, commerces).
- Réduction des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique, grâce à une meilleure répartition des flux et à l'éloignement des axes les plus fréquentés des zones d'habitat.
- Développement des mobilités douces, avec l'aménagement de pistes cyclables continues et sécurisées le long des itinéraires déviés, pour encourager les déplacements actifs et durables.
- Soutien au développement économique, en facilitant l'accessibilité des zones d'activités stratégiques, notamment celles de l'Aumallerie et de Cimette, véritables pôles d'emploi et d'innovation pour le territoire.

Traduire la stratégie de mobilité dans les documents d'urbanisme

Les PLU et PLUi ont un rôle central à jouer dans l'amélioration de la desserte du territoire et l'interconnexion avec les territoires voisins. En tant qu'outils de planification, ils doivent anticiper les besoins d'aménagements d'infrastructures de transport, tout en veillant à faciliter la mobilité entre les différents secteurs et avec les zones limitrophes.

PRESCRIPTION n°82

Assurer une meilleure interconnexion entre les différents modes de transport en coordonnant l'aménagement du réseau routier avec celui du transport en commun. Les PLU/PLUi doivent intégrer dans leurs documents d'urbanisme des prescriptions permettant de renforcer la connectivité entre les villes, les zones d'activités et les zones résidentielles, tout en facilitant l'accès aux gares et aux arrêts de transport collectif.

PRESCRIPTION n°83

Favoriser l'intégration des projets d'aménagement urbains avec les infrastructures de transport existantes et futures. Les PLU/PLUi doivent prendre en compte la proximité des grands axes de mobilité (routiers et ferroviaires) dans la création de nouvelles zones d'aménagement, garantissant ainsi une meilleure accessibilité et une fluidité des déplacements vers et depuis les territoires voisins.

9.1.4 Traduire la stratégie de mobilité dans les politiques de mobilités intercommunales

Le **Schéma des Mobilités de Fougères Agglomération** définit les grands axes de développement de la mobilité sur le territoire, en tenant compte des besoins spécifiques des différentes communes et en cherchant à améliorer la desserte des principaux pôles économiques, résidentiels et de services. Il s'agit notamment de renforcer les infrastructures de transport en commun, de favoriser l'intermodalité et de structurer un réseau de déplacements actifs. Ce schéma se veut une réponse aux défis de la mobilité durable, en facilitant les connexions entre les zones de forte activité et en contribuant à réduire la dépendance à la voiture individuelle.

Le **Plan de Mobilité Simplifié de Couesnon Marches de Bretagne** poursuit une logique similaire, mais avec une approche plus spécifique aux particularités de cette communauté de communes. Il se concentre sur la création de liaisons intercommunales, l'amélioration de la sécurité des

usagers et le développement de solutions adaptées aux besoins de mobilité quotidienne. Ce plan met également l'accent sur la nécessité d'intégrer les transports doux (vélo, marche) et de garantir l'accessibilité des équipements publics et des services.

Ces démarches locales s'inscrivent pleinement dans la dynamique régionale qui seront portées par **Bretagne Mobilité**, la stratégie de coordination des mobilités à l'échelle du bassin de mobilité. Cette initiative vise à articuler les politiques locales et régionales autour d'objectifs communs : développement des transports collectifs, amélioration de l'intermodalité, soutien aux mobilités actives, et réduction de l'empreinte carbone des déplacements. En facilitant la coopération entre les territoires, Bretagne Mobilité permettra une meilleure cohérence des projets d'infrastructures, une mutualisation des ressources et une vision partagée des enjeux de mobilité durable à l'échelle bretonne.

Pour ces deux documents cadres, il sera essentiel de :

PRESCRIPTION n°84

Identifier et hiérarchiser les principaux pôles, centralités et équipements générateurs de flux de déplacements sur le territoire. Cela permettra de cibler les zones clés en termes de mobilité, telles que les pôles d'échanges multimodaux, les zones commerciales, les équipements publics et les centres urbains.

RECOMMANDATION n°77

Déterminer les liaisons entre ces polarités à renforcer ou à créer, notamment pour les modes actifs tels que la marche et le vélo. L'objectif est de garantir la continuité de ces aménagements et de construire un **réseau structurant** de déplacements doux, facilitant les trajets au sein du territoire et vers les zones limitrophes.

RECOMMANDATION n°78

Définir les actions nécessaires pour améliorer la sécurité des usagers tout au long de leur parcours. Cela inclut des aménagements pour sécuriser les itinéraires, en particulier pour les cyclistes et les piétons, et la mise en place de conditions optimales de **stationnement des vélos**, notamment aux points d'échanges, aux équipements publics et dans les nouvelles zones résidentielles et commerciales.

9.2 S'orienter vers une mobilité décarbonée et contribuer au développement des modes actifs

Dans une logique de transition écologique et de qualité de vie, le Pays de Fougères ambitionne de devenir un territoire exemplaire en matière de mobilités décarbonées. Cette orientation, inscrite dans les documents-cadres comme le Schéma des mobilités de Fougères Agglomération et le Plan de mobilité simplifié de Couesnon Marches de Bretagne, répond à un double objectif : réduire la dépendance à la voiture individuelle et proposer des alternatives concrètes et attractives, adaptées aux réalités locales.

Cette ambition s'appuie sur un modèle de développement plus sobre, où les déplacements sont facilités par une meilleure organisation du territoire : rapprochement entre les lieux d'habitat, d'emploi et de services, développement des centralités et des pôles de vie, et articulation avec les réseaux de transport collectifs. L'enjeu est de favoriser l'intermodalité – c'est-à-dire la possibilité pour les habitants de combiner facilement plusieurs modes de transport – et de renforcer la complémentarité des offres de mobilité à l'échelle du Pays et en lien avec les territoires voisins (Pays de Rennes, Saint-Malo, Avranches...).

Dans ce cadre, la promotion des modes actifs (marche, vélo) constitue une priorité. Le territoire entend structurer un réseau continu et sécurisé, pensé à l'échelle intercommunale, pour permettre des déplacements doux du quotidien, qu'ils soient internes au territoire ou connectés aux communes

SCoT du Pays de Fougères – Document d'Orientation et d'Objectifs

limitrophes. Cette approche repose également sur un urbanisme favorable à la santé : qualité des aménagements publics, accessibilité des équipements, confort des cheminements piétons et cyclables, notamment dans les secteurs d'urbanisation nouvelle ou de renouvellement urbain.

Ainsi, le SCoT du Pays de Fougères devra offrir un cadre cohérent et opérationnel à ces ambitions, en assurant la compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec ces objectifs de mobilité durable et en encourageant des projets adaptés aux besoins du territoire et de ses habitants.

9.2.1 Développer les modes actifs

Le Pays de Fougères entend renforcer le développement des modes de déplacements actifs, en particulier la marche et le vélo, comme leviers essentiels d'une mobilité plus durable, accessible et inclusive, et favorable à la santé de la population. Cette orientation vise à répondre à plusieurs enjeux : faciliter les déplacements de proximité, contribuer à la qualité de vie des habitants, améliorer l'attractivité touristique et participer à la transition écologique du territoire.

Dans cette perspective, le territoire souhaite encourager un usage plus quotidien du vélo, au-delà de la seule pratique de loisir. Il s'agit notamment de développer un réseau cyclable structurant permettant à la fois :

- Des déplacements utilitaires (domicile-travail, accès aux équipements, établissements scolaires, zones d'activités),
- Des liaisons interterritoriales, en assurant une bonne connexion entre Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne,
- Tout en valorisant les parcours à vocation touristique, porteurs de retombées économiques et d'image pour le territoire.

Le développement de ce réseau suppose :

- Des aménagements sécurisés en agglomération et en entrée de bourg (voies partagées, bandes ou pistes cyclables),
- Une priorisation des liaisons vers les équipements structurants (gares routières, pôles de santé, établissements scolaires, zones d'emploi),
- La mise en cohérence des projets cyclables à l'échelle des deux EPCI,

en prolongeant et renforçant les stratégies déjà engagées (plans vélo, schémas cyclables, actions de sensibilisation...),

- Une intégration dans un schéma départemental,
- Un cofinancement des collectivités territoriales partenaires.

En parallèle, les déplacements piétons doivent être pensés de manière fonctionnelle et confortable, notamment au sein des centres-bourgs, en assurant une accessibilité directe et continue vers les principaux pôles de vie. Cette démarche implique une attention particulière à l'aménagement de l'espace public : cheminements sécurisés, traversées piétonnes visibles, mobilier urbain adapté, etc.

Ainsi, le SCoT du Pays de Fougères doit constituer un cadre d'action incitatif, permettant d'appuyer les démarches locales en faveur des mobilités actives et d'en garantir la cohérence à l'échelle du territoire, tout en favorisant leur prise en compte dans les documents d'urbanisme et les futurs projets d'aménagement.

PRESCRIPTION n°85

Réserves foncières et continuités de déplacement

- Identifier et protéger les emprises nécessaires au développement d'un réseau cyclable structurant, en particulier pour relier les centres-bourgs, les zones d'emploi, les établissements scolaires, les équipements publics et les points d'échange avec les territoires voisins.
- Dans les secteurs à urbaniser, veiller à assurer la continuité des cheminements piétons et cyclables en lien avec les voiries et réseaux existants.

Intégrer systématiquement les enjeux de mobilité active dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment aux entrées de bourg, dans les zones d'activités ou autour des pôles de correspondance.

PRESCRIPTION n°86

Aménagements adaptés et équipements favorables

- Imposer la création de stationnements vélos sécurisés aux abords :
 - Des équipements publics (écoles, équipements sportifs, espaces culturels),
 - Des zones commerciales, services de proximité et zones d'activités,
 - Des arrêts de transport collectif ou pôles multimodaux.
- Intégrer des dispositions favorables aux piétons, comme des trottoirs confortables et continus, des traversées sécurisées et un traitement qualitatif des espaces publics.

RECOMMANDATION n°79

Sécurité et qualité des aménagements

- Dans les projets de création ou de requalification de voirie, prendre en compte la sécurité des usagers les plus vulnérables (piétons, cyclistes) : modération de la vitesse, visibilité renforcée, cohabitation apaisée des différents usages.
- Encourager des formes urbaines favorables aux déplacements à pied, notamment dans les centres-bourgs : densité mesurée, proximité des services, limitation du stationnement longue durée en cœur de centre.

9.2.2 Développer les solutions de mobilités décarbonées

Dans une logique de transition énergétique et d'amélioration de l'accessibilité sur l'ensemble du territoire, le Pays de Fougères doit encourager le développement des mobilités partagées et soutenir le recours aux énergies

décarbonées. Deux leviers prioritaires peuvent être activés : le covoiturage et les infrastructures pour véhicules propres.

Structurer et valoriser le covoiturage comme mode de déplacement du quotidien

Le covoiturage représente une solution complémentaire aux transports collectifs pour les trajets domicile-travail ou domicile-services, en particulier dans les secteurs peu ou pas desservis par les réseaux réguliers.

Pour accompagner son développement, il convient de :

- Renforcer le maillage territorial en s'appuyant sur l'étude en cours dans Couesnon Marches de Bretagne (dans le cadre de la convention avec le Département d'Ille-et-Vilaine) et en lançant une démarche équivalente sur Fougères Agglomération. Ces études visent à identifier les axes prioritaires de déplacement, les points de rupture modale et les besoins en infrastructures.
- Créer ou conforter des aires de covoiturage adaptées, visibles et bien situées, en lien avec les pôles de centralité, les zones d'activités et les axes structurants (ex. D175, A84), tout en assurant leur accessibilité en modes actifs (stationnement vélo, cheminements piétons).
- Organiser la pratique du covoiturage à l'échelle locale : signalétique dédiée, fléchage, information en temps réel (par exemple via des applications ou bornes interactives), désignation de points d'arrêt clairement identifiés.

Déployer un réseau cohérent d'infrastructures pour les véhicules à faibles émissions

Pour accompagner l'évolution du parc automobile vers des motorisations décarbonées, il est essentiel de garantir l'accès à des énergies propres, adaptées aux besoins des usagers du territoire.

Les actions prioritaires sont les suivantes :

- Poursuivre le maillage territorial en bornes de recharge pour véhicules électriques, en s'appuyant sur le Schéma départemental

d'électromobilité porté par le SDE 35. Ce maillage devra tenir compte :

- Des infrastructures publiques et privées accessibles au public (centres commerciaux, parkings d'entreprises...),
- De la diversité des usages (usagers quotidiens, touristes, flottes professionnelles),
- Et des capacités du réseau électrique local, pour anticiper les besoins en renforcement si nécessaire.
- Soutenir les filières locales d'énergies alternatives, notamment :
 - La production et la distribution de biogaz, en lien avec les unités de méthanisation présentes ou en projet sur le territoire,
 - Le développement de l'hydrogène renouvelable, si des usages collectifs ou industriels se dessinent à l'échelle du Pays.

Complémentarité avec les mobilités actives et les transports collectifs

Ces dynamiques doivent s'inscrire dans une logique d'intermodalité : les aires de covoiturage, les parkings relais et les bornes de recharge doivent permettre des connexions faciles avec les pistes cyclables, les cheminements piétons et les arrêts de transports collectifs.

Traduire dans les documents d'urbanisme

En l'absence de Plan de Mobilité formalisé à l'échelle du Pays de Fougères, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLUi ou PLU) des intercommunalités doivent relayer les ambitions en matière de mobilité partagée et décarbonée. Ils jouent un rôle essentiel pour assurer la mise en œuvre concrète des objectifs d'accessibilité, d'intermodalité et de transition énergétique à l'échelle locale. À ce titre, ils devront notamment :

RECOMMANDATION n°79

Sécurité et qualité des aménagements

- Dans les projets de création ou de requalification de voirie, prendre en compte la sécurité des usagers les plus vulnérables (piétons, cyclistes) : modération de la vitesse, visibilité renforcée, cohabitation apaisée des différents usages.
- Encourager des formes urbaines favorables aux déplacements à pied, notamment dans les centres-bourgs : densité mesurée, proximité des services, limitation du stationnement longue durée en cœur de centre.

RECOMMANDATION n°80

Prévoir et dimensionner les aménagements liés au covoiturage, en s'appuyant sur les pratiques de déplacements constatées et les besoins émergents (notamment domicile-travail). Cela implique d'identifier les secteurs stratégiques pour implanter des aires de covoiturage fonctionnelles, sécurisées et accessibles, en lien avec les zones d'activités, les axes routiers structurants (D175, A84...) et les pôles de centralité.

RECOMMANDATION n°81

Organiser le déploiement de stations d'autopartage lorsque cela est pertinent, en particulier dans les zones urbaines denses et les pôles de services. Il est important d'anticiper les modalités d'information et de sensibilisation des usagers à cette offre de mobilité partagée, pour en encourager l'usage.

RECOMMANDATION n°82

Préciser un plan de déploiement progressif des bornes de recharge pour véhicules électriques, en cohérence avec les orientations du SDE 35 et en tenant compte à la fois :

- Des bornes publiques et privées accessibles au public ;
- De la typologie des usages (quotidien, touristique, professionnel) ;

de la capacité du réseau électrique à absorber de nouveaux points de charge.

Enfin, les documents d'urbanisme devront systématiquement réserver les emprises foncières nécessaires à ces infrastructures (aires de covoiturage, stations d'autopartage, bornes électriques), afin de sécuriser leur réalisation future dans les secteurs identifiés comme prioritaires.

SCOT DU PAYS DE FOGÈRES - DOO - AXES STRUCTURANTS VÉLO



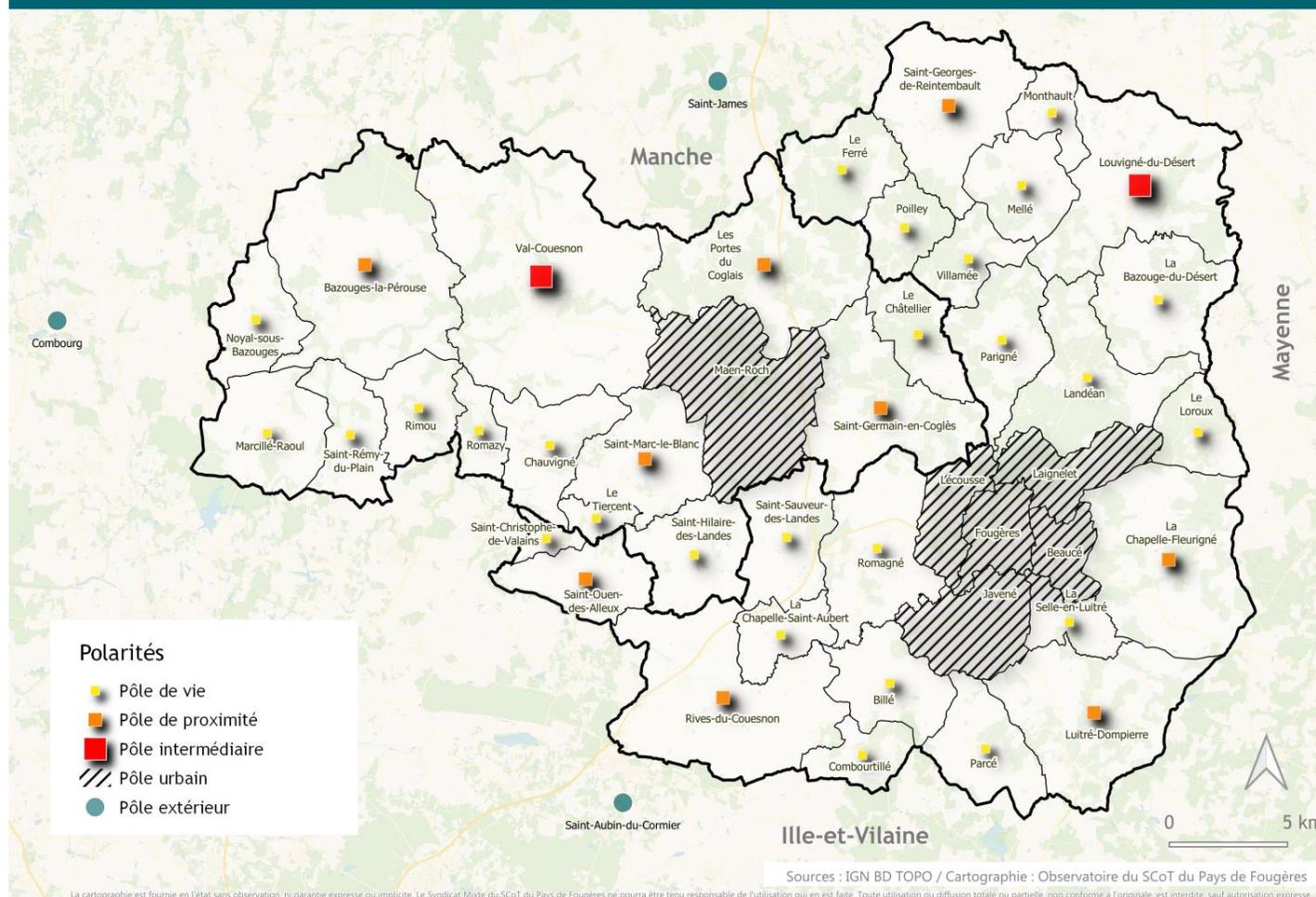
Sources : IGN BD TOPO / Cartographie : Observatoire du SCOT du Pays de Fougères

La cartographie est fournie en l'état sans observation, ni garantie expresse ou implicite. Le Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Fougères ne pourra être tenu responsable de l'utilisation qui en est faite. Toute utilisation ou diffusion totale ou partielle, non conforme à l'originale, est interdite, sauf autorisation expresse.



10. Équipements

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - ARMATURE TERRITORIALE



Situé au carrefour stratégique des régions Bretagne, Normandie et Pays de la Loire, le Pays de Fougères bénéficie d'un positionnement géographique privilégié, propice aux coopérations interrégionales. Cette localisation favorise les échanges économiques, facilite les mobilités quotidiennes et renforce l'accès aux services pour les habitants d'un bassin de vie élargi. Le territoire s'appuie sur une **armature territoriale** structurée en quatre niveaux de polarités, chacun jouant un rôle complémentaire dans l'organisation et la diffusion des services. Ces polarités offrent une gamme complète de fonctions : santé, éducation, services publics, commerces, culture, sport et mobilité. Elles assurent une répartition équilibrée des services de proximité tout en soutenant les fonctions structurantes à l'échelle intercommunale et régionale, contribuant ainsi à la qualité de vie des habitants et à l'attractivité du territoire.

L'armature urbaine du Pays de Fougères se décline à travers quatre échelons pour lesquels sont affichés des objectifs de fonctions et de services

- **Le pôle urbain de Fougères** : accueillir les équipements et les services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique...), de niveaux de gamme élevés et de domaines étendus.
- **Le pôle urbain de Maen-Roch** : accueillir les équipements et les services structurants (commerces, services à la population...), de niveaux de gamme élevée et intermédiaire dans des domaines étendus. Les fonctions de centralité de ce pôle structurent la vie quotidienne de la population dans une logique de rayonnement intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces...).
- **Les pôles intermédiaires** : une offre de services ayant un rayonnement intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces...). Ces pôles structurent la vie quotidienne de la population du territoire.
- **Les pôles, les bassins de proximité et communes nouvelles** : une offre de services courants, de commerces et d'équipements qui permet de répondre aux besoins quotidiens de leur population (commerces de proximité, services médicaux, équipements sportifs...) ainsi qu'à ceux des communes alentour, dans une logique de temps

d'accès limité (10-15 minutes maximum). Ils assument ainsi certaines fonctions que les plus petites communes ne pourraient pas assurer individuellement.

- **Les pôles de vie, communes du maillage rural** : ils répondent aux besoins de services et équipements de proximité.

Au sein du pôle urbain formé par **Fougères, Laignelet, Lécousse, Javené et Beaucé**, la ville de **Fougères**, chef-lieu d'arrondissement, joue un rôle central en tant que **pôle départemental de services** de premier plan. Elle concentre des **équipements publics majeurs à rayonnement territorial**, tels qu'un centre hospitalier, des établissements d'enseignement supérieur et de formation, ainsi que des infrastructures sportives et culturelles d'envergure.

Ce contexte territorial encourage le développement de **synergies dans les domaines de la santé, de la formation, de la culture et de l'emploi**. Toutefois, la **superficie de la commune de Fougères** limite les possibilités d'extension ou de maintien de ces équipements, dont l'influence dépasse largement ses frontières administratives.

Il est donc essentiel d'anticiper les besoins en foncier et en aménagement pour garantir la pérennité et le développement de ces fonctions stratégiques. Cela pourrait, à terme, **conduire à des réflexions sur un éventuel regroupement ou une coopération renforcée entre communes**, afin de soutenir une gouvernance adaptée à l'échelle réelle du fonctionnement urbain.

Les documents d'urbanisme locaux, les politiques de l'habitat et celles de mobilités ainsi que les opérations intègrent cette armature comme base de déclinaison à leur échelle. Les droits et devoirs des communes sont donc différenciés selon leur positionnement dans cette armature. Ils concernent notamment :

- L'accueil démographique et la construction de logements ;
- Les seuils minimums de densité à tenir à l'échelle de la commune ou de l'opération ;
- La proportion de logements à réaliser en renouvellement urbain et en densification ;
- La part de logements abordables à intégrer ;

- Le logement des jeunes actifs, apprentis, et étudiants ;
- Le logement des personnes en difficulté et en situation de fragilité et d'urgence, privées de domicile ;
- L'accueil et l'habitat des gens du voyage ;
- L'encadrement des activités commerciales (nombre de centralités secondaires, types de commerce autorisés en secteur d'implantation périphérique, surfaces de vente maximales des équipements commerciaux...);
- La desserte des nouveaux équipements publics en transports collectifs.

10.1 Conforter le maillage de service et d'équipements autour des pôles

10.1.1 Rappel du projet d'aménagement stratégique

AMBITION 1 : Réaffirmer le rôle de l'armature territoriale en tant que modèle d'organisation et de structuration du territoire

- Conforter le maillage de services et d'équipements autour des pôles de l'armature

AMBITION 2 : Conforter les filières économiques existantes et soutenir le développement de nouvelles activités

- Encadre le développement de certaines activités
- Accompagner l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises
- Conserver une offre d'accueil des entreprises adaptée au tissu économique
- Développer une offre de formation adaptée

AMBITION 3 : Accompagner la transformation du modèle commercial vers une offre orientée vers les polarités et les zones existantes requalifiées

- Encadrer le renouvellement des zones commerciales périphériques existantes
- Organiser l'offre commerciale au profit du dynamisme des centralités

RECOMMANDATION n°83

Afin de garantir un aménagement équilibré et solidaire du territoire, les documents d'urbanisme doivent veiller à la pérennisation et au développement d'une offre diversifiée, accessible et adaptée d'équipements et de services, en cohérence avec les besoins des populations et les dynamiques territoriales.

Cette orientation implique l'identification régulière des besoins locaux à travers des diagnostics partagés avec les communes et les intercommunalités. Elle vise également à assurer une répartition équilibrée des équipements structurants (santé, éducation, culture, sport, mobilité), notamment dans les pôles de centralité et les espaces ruraux.

La mutualisation des équipements et services entre collectivités est encouragée afin d'optimiser les ressources et de renforcer l'attractivité du territoire. Les projets d'aménagement devront intégrer les enjeux d'accessibilité, qu'ils soient physiques, économiques ou numériques, pour garantir un accès équitable à tous les publics.

L'innovation et la polyvalence des équipements (tiers-lieux, espaces partagés, équipements modulables) seront soutenues pour répondre à l'évolution des usages et des modes de vie. Enfin, les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) devront être compatibles avec ces objectifs, et un suivi régulier de l'offre sera assuré à l'échelle du SCOT à l'aide d'indicateurs partagés.

RECOMMANDATION n°84

Conforter le maillage de services et d'équipements autour des centralités au travers des documents d'urbanisme locaux priorisant l'implantation des activités économiques dans les centralités et les autres secteurs urbains mixtes lorsque ces activités peuvent cohabiter avec l'habitat et les équipements ou espaces accueillant du public. Ainsi, l'accueil des commerces dont l'offre de produits et la superficie sont compatibles avec l'environnement urbain dense des centres et ne génèrent pas de circulations automobiles intenses est privilégié dans les centralités urbaines. Dans ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux veillent à promouvoir la mixité des fonctions.

RECOMMANDATION n°85

Au travers des documents d'urbanisme, renforcer le maillage d'équipement de santé en assurant la déclinaison du Contrat Local de Santé. La localisation des équipements de santé devra être prioritairement en centralité, à proximité et en cohérence avec les équipements existants, afin de favoriser la mixité fonctionnelle et l'accessibilité aux services.

RECOMMANDATION n°86

Les documents d'urbanisme veilleront à maintenir et à renforcer les services publics et notamment sur la question de l'éducation, de la petite enfance et de la jeunesse en :

- Maintenant une carte scolaire cohérente et adaptée aux enjeux du territoire
- Veillant à la pérennité des écoles primaires en milieu rural et anticiper les besoins en collèges et lycées
- Favorisant les mutualisations d'équipements éducatifs et périscolaires dans les centralités
- Soutenant le développement de structures d'accueil pour la petite enfance (crèches...)

- Maintenant une présence administrative de proximité (France Services, mairies annexes, etc.).
- Soutenant les permanences sociales et les dispositifs d'accompagnement dans les territoires les plus fragiles

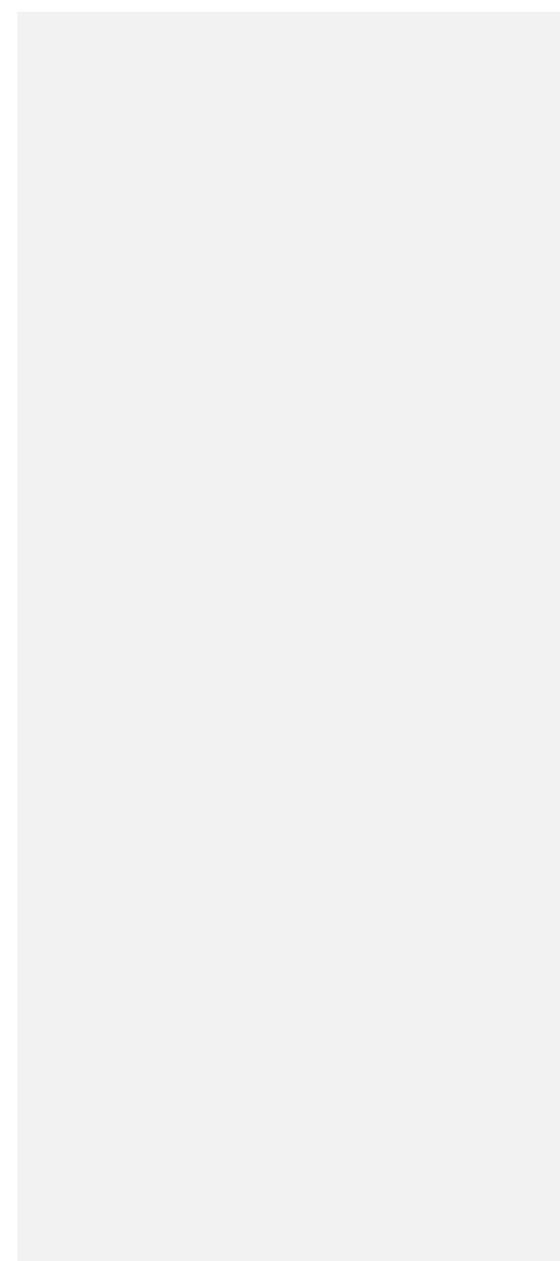
10.2 Accompagner le déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire

RECOMMANDATION n°87

La couverture complète du territoire en réseaux de communications électroniques à haut débit et/ou très haut débit est recherchée, en évitant les zones blanches.

Le SCoT soutient le déploiement du très haut débit sur l'ensemble du territoire, y compris dans les zones les plus rurales. Il encourage l'intégration des infrastructures numériques dans les projets d'aménagement, ainsi que la mutualisation des équipements techniques.

Glossaire



B

Bioclimatisme : Prise en compte des interactions entre le climat et l'écosystème, en adaptant les projets d'aménagement et les constructions aux aléas du climat et en profitant de ses bienfaits

C

Corridor écologique ou corridor d'évolution faunistique : Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques comprennent notamment :

- Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- Tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Corridor dégradé : Corridor de biodiversité ou écologique qui ne peut assurer les liaisons fonctionnelles des écosystèmes dans lesquelles la biodiversité peut se déplacer et accomplir leur cycle complet de vie.

E

Espace Naturel Sensible (ENS) : Un espace naturel sensible est un site remarquable en termes de patrimoine naturel (faune, flore et paysage), tant pour la richesse que pour la rareté des espèces qu'il abrite.

Les départements sont compétents pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public (sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel) des espaces naturels sensibles, boisés ou non, afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels.

Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) : Associé à l'artificialisation des sols (tel que défini par la loi Climat et Résilience de 2021), cela désigne la consommation de ces espaces, qui se traduit par la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur un territoire donné.

Espèce adaptée : Essence locale, d'intérêt écologique important et adaptés au changement climatique.

F

Friche agricole : Se définit comme une zone sans occupant humain, actif, qui n'est en conséquence pas ou plus utilisée, productive ou même entretenue.

G

Goulot d'étranglement : Élément/constructions/obstacles qui fragmentent anormalement les écosystèmes en limitant le déplacement nécessaire de la faune et de la flore.

H

Hameau : Ensemble de constructions regroupées, isolé et distinct de la centralité des communes, classée en urbanisation diffuse dans le cadre de la méthodologie de définition des enveloppes urbaines. Bien que de taille modeste, il peut regrouper plusieurs fonctions, principalement, habitat, activité économique dont agriculture et tourisme.

I

Ilot de chaleur/de fraîcheur : Phénomène d'élévation des températures en milieu urbain par rapport aux zones périphériques et naturelles, provoqué par les activités humaines et l'imperméabilisation des sols. À l'inverse, l'intégration d'espaces de nature en ville ou l'application des principes du bioclimatisme permettent la création d'îlots de fraîcheur en milieu urbain.

R

RAMSAR : Convention (plus connue sous le nom de Convention de Ramsar) identifiant des zones humides d'importance internationale au sein des parties

contractantes (168 en 2025). Ce traité international prône la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides.

Réservoirs de biodiversité : Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- Tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement ;
- Tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Ripisylve : Une ripisylve est une formation végétale arborescente qui longe les cours d'eau. Les ripisylves sont d'une importance considérable de point de vue écologique puisqu'elles remplissent de nombreuses fonctions : filtration des eaux, effet tampon sur les crues, prévention de l'érosion des berges, diversité des habitats pour la faune fluviatile, corridor écologique, qualité paysagère.

Risque : Aléa x Vulnérabilité : Un risque est défini et mesuré comme le produit d'un aléa (un évènement potentiellement dangereux), par la vulnérabilité (la sensibilité du milieu).

S

Site NATURA 2000 : Outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité, les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines. Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore

Substances actives : substance chimique présente à une concentration supérieure à la normale qui peut avoir des effets néfastes sur tout organisme non ciblé (les substances actives sont homologuées au niveau européen après le dépôt d'un dossier et l'examen selon les normes européennes).

T

Trame et sous-trame (écologique) : Dans un territoire donné, elle rassemble l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Elle est composée de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces qui contribuent à former la trame et la sous-trame pour le type de milieu correspondant.

V

Vulnérabilité : Niveau d'exposition des biens et des personnes aux aléas. Un aléa qui se produit dans un lieu vide de toute présence humaine se multiplie avec une vulnérabilité égale à 0. Le risque est donc très faible. En revanche, un aléa, même peu probable, dans une zone fortement peuplée représente un risque élevé, car la vulnérabilité y est maximale.

Z

ZNIEFF I et II : Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance mais aussi un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire).

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours

Zone d'Activité Economique (ZAE) : La notion de zone d'activité ne fait l'objet d'aucune définition normative, mais deux conditions cumulatives permettent de qualifier une ZAE :

- Concentration ou regroupement d'activités économiques (commerciales, artisanales, tertiaires, industrielles, touristiques, etc.) sur un même périmètre

- Périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public (ou sur initiative publique).

Le fait que la zone d'implantation soit référencée dans le document d'urbanisme ne suffit pas à la qualifier de ZAE. Sont exclues les zones qui se sont constituées « de fait » sur la base du droit des sols, sur initiative privée et sans intervention de la puissance publique, ainsi que les implantations d'entreprises isolées. La ZAE traduit en effet une volonté publique de développer une action économique de façon coordonnée et cohérente.

ZAP : La zone agricole protégée (ZAP) est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique.

Zone humide : Selon l'article L211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'article R.211- 108 du Code de l'environnement précise que : « Les critères à retenir pour la définition des zones humides [...] sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »

