

Syndicat mixte du Pays de Fougères  
Département d'Ille-et-Vilaine –

Arrêté n° 2025-01 du Syndicat mixte du Pays de Fougères  
24 septembre 2025



**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE - SCOT**  
27 octobre-27 novembre 2025

**Commission d'enquête**

Présidente : Marie-Jacqueline Marchand,  
Membres : Marie-Isabelle Pérais, Eric Lemaître

**II – CONCLUSION**

Three handwritten signatures in black ink, likely representing the members of the Commission d'enquête.

1-Rappel du projet de l'enquête publique.....	3
1) Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).....	4
2) Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).....	5
2-Déroulement de l'enquête publique .....	6
3- Bilan de l'enquête publique.....	6
4- Appréciations de la commission d'enquete sur le projet de révision du SCOT .....	6
4.1 Appréciation sur la qualité du dossier d'enquête .....	6
4.2 Appréciation sur le Projet d'aménagement stratégique (PAS).....	12
4.3 Appréciation sur le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) .....	19
4.4 Appréciations thématiques de la commission d'enquête (CE).....	26
4.2.1 Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification .....	26
4.2.2 Croissance démographique et stratégie d'habitat .....	32
4.2.3 Développement des activités économiques et artisanales .....	42
4.2.4 Développement des activités commerciales et logistiques .....	49
4.2.5 Développement des activités agricoles.....	58
4.2.6 Développement des activités touristiques.....	65
4.2.7. Les mobilités .....	70
4.2.8. L'environnement .....	78
4.2.9. Le patrimoine .....	99
4.2.10. Gestion des risques et nuisances .....	103
4.2.11. Évaluation et suivi du SCoT .....	109
5- Observations du public.....	111

Dans le Rapport (document 1), la Commission d'enquête (CE) a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier, l'organisation et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Elle a développé le diagnostic territorial, le PAS, le DOO, l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale. Les avis formulés par les personnes publiques associées sur le projet de révision du SCoT y ont été synthétisés. La CE a comptabilisé et analysé les observations recueillies pendant l'enquête.

A l'issue de l'enquête la CE a remis et commenté au Président du SCoT du Pays de Fougères, maître d'ouvrage (MO), le procès-verbal de synthèse de fin d'enquête (PVS) faisant état des observations des PPA, des observations du public et de ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique. Le MO a formulé en deux temps un Mémoire en réponse (MER) et un complément à ce MER.

Avant d'émettre ses conclusions motivées et son avis, la CE rappelle l'objet de l'enquête, donne ses appréciations générales sur le déroulement et le bilan de l'enquête publique puis analyse le projet de SCoT sur la base des thématiques identifiées comme spécifiques du territoire et des compléments d'informations et engagements apportés par le Syndicat du Pays de Fougères. Enfin elle émet un avis personnel motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

### **1-RAPPEL DU PROJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le Pays de Fougères dispose d'un SCoT approuvé en 2010. Par délibération en date du 15 décembre 2014 le Comité Syndical du SCoT du Pays de Fougères a prescrit sa révision.

Issu d'une importante réorganisation territoriale, le SCoT couvre aujourd'hui un territoire de 43 communes (dont 7 communes nouvelles), réparties en deux intercommunalités, regroupant 78 048 habitants en 2021 :

- Fougères Agglomération rassemble les anciens EPCI de Fougères et Louvigné communauté ainsi que 7 communes issues de l'ex EPCI du pays de St Aubin du Cormier.

Elle compte 28 communes dont 3 communes nouvelles : La Chapelle-Fleurigné (regroupant la Chapelle-Janson et Fleurigné depuis le 1er janvier 2024), Luitré-Dompierre (regroupant Dompierre du Chemin et Luitré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019), Rives-du-Couesnon (regroupant Saint Jean sur Couesnon, Saint Georges de Chesné, Saint Marc sur Couesnon et Vendel depuis le 1er janvier 2019).

- Couesnon Marches de Bretagne, issue de la fusion de Coglais Marches de Bretagne et d'Antrain communauté ainsi que de la commune de Romazy précédemment rattachée à l'EPCI du Pays de St Aubin d'Aubigné).

Elle compte 15 communes dont 4 communes nouvelles : Les Portes du Coglais (regroupant Coglès, Montours et La Selle-en-Coglès depuis le 1er janvier 2017), Maen Roch (regroupant St Brice-en-Coglès et St Etienne-en-Coglès au 1er janvier 2017), Val Couesnon (regroupant Antrain, Tremblay, Saint Ouen la Rouërie et La Fontenelle au 1er janvier 2019).

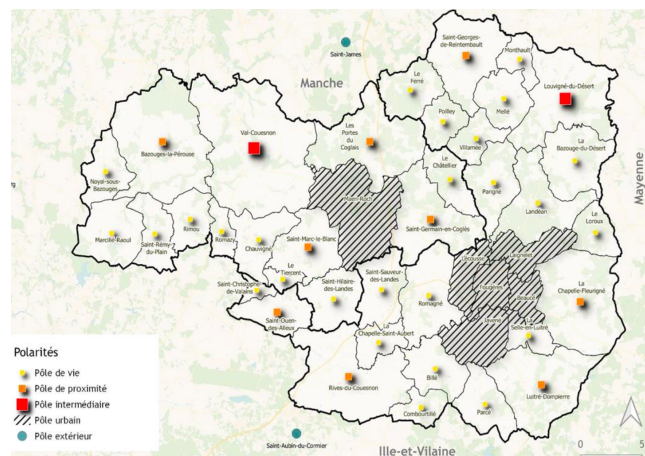
**La délibération du Comité syndical en date du 15 décembre 2014 prescrit la révision du SCoT du Pays de Fougères et définit les modalités de la concertation. La délibération du Comité syndical en date du 25 juin 2025 tire le bilan de la concertation et arrête le projet de SCoT du Pays de Fougères révisé.**

La révision du SCoT :

- s'est inscrite durant une dizaine d'années dans une dynamique de concertation étroite avec les élus, les acteurs socio-économiques locaux, les habitants et les personnes publiques associées (PPA) pour construire une vision stratégique, partagée et opérationnelle du développement territorial à l'horizon 2040 ;

- s'appuie sur les importantes évolutions territoriales récentes (communes nouvelles, réorganisation des EPCI) ;
- réinterroge collectivement les dynamiques d'aménagement du territoire à la lumière des enjeux contemporains : changement climatique, transitions écologique et énergétique, sobriété foncière, attractivité résidentielle et économique, cohésion sociale et territoriale ;
- adapte le SCoT aux profondes évolutions du cadre législatif et réglementaire des documents de planification et intègre les nouvelles lois (ALUR 2014, ELAN 2018, Climat et Résilience et trajectoire ZAN 2021), ainsi que le SRADDET.
- intègre plusieurs documents stratégiques supra communaux pour une compatibilité ou une prise en compte

**En tant que document stratégique intégrateur, le projet SCoT se projette à l'horizon 2040. Il vise à organiser l'aménagement des 43 communes du territoire tout en préservant les ressources**



L'armature urbaine s'articule autour de :

- *Le pôle urbain de Fougères.*
- *Le pôle urbain de Maen Roch*
- *Les 2 pôles intermédiaires : Louvigné de Désert et Val Couesnon.*
- *Les 9 pôles de proximité : St Georges de Reintembault, Les Portes du Colais, St Germain en Coglès, La Chapelle Fleurigné, Lutré Dompière, Rives du Couesnon, St Ouen des Alleux, St Marc le Blanc, Bazouges la Pérouse.*
- *Les pôles de vie : communes rurales*

Le SCoT se compose de deux parties principales (PAS et DOO) et d'annexes (diagnostic territorial, état initial de l'environnement (EIE), évaluation environnementale (EE), étude TVB, bilan et justification de la consommation foncière, justification des choix, bilan de la concertation...)

### **1) Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**

Énonce la stratégie d'aménagement du territoire. Il définit les objectifs politiques poursuivis à l'horizon 2040 (solidarité, résilience, attractivité) et les décline. Le débat sur les orientations du PAS s'est déroulé le 3 juillet 2024.

Le PAS repose sur trois axes et 14 orientations.

#### **❖ Un territoire équilibré et durable**

- Réduction des consommations énergétiques et développement des énergies renouvelables ;



- Préservation de la biodiversité, des paysages et des ressources naturelles ;
- Mise en œuvre de la trajectoire ZAN, avec priorité au renouvellement urbain et à la renaturation ;
- Gestion intégrée de la ressource en eau, en cohérence avec les SAGE et le SDAGE Loire-Bretagne.

❖ *Un territoire de coopérations et de complémentarités*

- Valorisation d'une armature territoriale multipolaire, équilibrée entre pôles urbains et espaces ruraux ;
- Renforcement des coopérations interterritoriales avec Rennes Métropole, le Pays de Vitré, de Saint-Malo et le Sud-Manche ;
- Développement coordonné de l'emploi, de l'habitat, des mobilités et des services.

❖ *Un territoire du bien-vivre*

- Amélioration de la qualité de vie, de la santé et du bien-être des habitants ;
- Développement d'un habitat diversifié, accessible et adapté aux parcours résidentiels ;
- Promotion des mobilités douces et inclusives, avec une ambition affirmée pour le retour du train.

## **2) Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)**

Il détermine les conditions d'application du PAS, définit les orientations réglementaires et les recommandations incitatives d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit autour d'*axes structurants* dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent :

- *Structuration de l'armature territoriale* : hiérarchisation des centralités, renforcement des polarités urbaines et rurales, amélioration de l'accessibilité aux services.
- *Sobriété foncière et ZAN* : réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec des objectifs chiffrés à 2031, 2041 et 2050.
- *Politique de l'habitat* : production de logements diversifiés, renouvellement urbain, mixité sociale, qualité architecturale.
- *Développement économique* : optimisation des zones d'activités, soutien aux filières locales, encadrement des nouvelles implantations.
- *Encadrement du commerce* : renforcement des centralités, requalification des zones commerciales, encadrement des implantations périphériques.
- *Soutien à l'agriculture* : préservation du foncier agricole, accompagnement des transitions, valorisation des circuits courts.
- *Mobilité durable* priorité donnée au renforcement des mobilités collectives, au retour du train, aux déplacements doux et aux coopérations interterritoriales.
- *Préservation des ressources* : protection de la biodiversité, des paysages, de l'eau, développement des énergies renouvelables.
- *Valorisation du patrimoine et du tourisme* : soutien au tourisme durable, mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

Le DOO constitue le cadre de compatibilité pour les documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLH, PCAET, etc...). Il est composé de prescriptions et de recommandations.

- Les prescriptions regroupent les principes et les objectifs que les collectivités doivent mettre en œuvre dans un rapport de compatibilité ;
- Les recommandations : regroupent l'ensemble des mesures incitatives qui facilitent la mise en œuvre du PAS mais n'ont pas de caractère opposable ;

Par délibération en date du 25 juin 2025, le comité syndical du Syndicat Mixte du Pays de Fougères a dressé le bilan de la concertation et arrêté le projet de SCoT révisé.

Le projet de SCoT arrêté a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées et à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

**L'enquête publique a été prescrite le 24 septembre 2025 par arrêté du président du Syndicat Mixte du Pays de Fougères.**

## **2-DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du 27 octobre 2025 au 27 novembre 2025 dans les conditions fixées par l'arrêté du président du Syndicat en date du 24 septembre 2025.

L'information légale, annonces légales dans deux journaux et affichage dans toutes les communes concernées et aux sièges du SCoT et des EPCI, a été réalisée dans les délais réglementaires. Une information complémentaire (annonce sur le site internet du Syndicat, les sites des EPCI et de très nombreuses communes, annonce en page locale de OF et dans la chronique républicaine le 29 octobre, a permis au public d'être parfaitement informé de la tenue de cette enquête publique. Le dossier d'enquête était disponible au siège du SCoT, dans chaque mairie siège des permanences et sur le registre dématérialisé.

La Commission d'enquête a tenu 8 permanences, 2 à Fougères, 2 à Maen Roch, 2 à Louvigné du Désert et 2 à Bazouges la Pérouse. Cette répartition territoriale a permis au public une accessibilité satisfaisante quelle que soit sa localisation.

La CE considère que le public

- a été informé de manière satisfaisante,
- a été reçu et informé sur le contenu du projet dans de bonnes conditions,
- a pu formuler ses observations sur le projet par courrier, sur les registres papier et dématérialisé.

## **3- BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique portant sur le projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine a donné lieu à 11 **dépositions** qui se répartissent de la façon suivante :

- 3 inscriptions dans les registres d'enquête, 2 dans le registre de Fougères, 1 dans celui de Maen-Roch.
- 2 courriers.
- 6 inscriptions dans le e-registre à laquelle s'ajoute une de la commission d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement du registre dématérialisé le jour de l'ouverture de l'enquête.

## **4- APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE REVISION DU SCOT**

### ***4.1 Appréciation sur la qualité du dossier d'enquête***

- *Le diagnostic territorial*

Il est conçu comme un socle d'analyse exhaustif et structurant pour la révision du SCoT sur un territoire qui veut se donner une nouvelle identité. Il explore les équilibres et les trajectoires futures du territoire dans un contexte de transitions multiples (climatique, énergétique, démographique, agricole, économique, mobilités). Il vise à éclairer les leviers d'un aménagement économe de l'espace, garant de la protection de l'environnement, cohérent avec l'armature urbaine et respectueux des identités

locales. Il s'appuie entre autres sur plusieurs études prospectives menées sur l'urbanisme commercial, la TVB, les mobilités. Pour chaque composante territoriale il exprime les impacts potentiels du scénario choisi, les atouts, les faiblesses, les enjeux, les opportunités et les menaces. Globalement il est salué par les PPA et les quelques critiques (MRAe, CD35) portent sur le manque de robustesse et de détail des données quantitatives en particulier sur l'état de la ressource en eau, le dispositif de suivi et les inventaires fonciers des zones d'activité.

- **L'État initial de l'Environnement (EIE)**

Il est présenté comme une composante essentielle de l'élaboration du SCoT. Il a pour fonction d'ancrer la planification territoriale dans une compréhension des enjeux environnementaux existants, en identifiant les caractéristiques, sensibilités et fragilités du territoire.

Ce rapport **sur l'état du territoire**, il inclut les milieux naturels, la biodiversité, les paysages, les risques (comme les inondations), et la gestion des ressources locales telles que l'eau. Il **identifie les enjeux majeurs** pour la planification territoriale et vise à assurer la **cohérence avec divers documents cadres** comme le SRADDET de Bretagne, les SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie, ainsi que les SAGE du territoire, soulignant l'importance de l'intégration environnementale dans le développement durable. Il présente le **patrimoine historique et paysager** de la région tout en abordant les menaces telles que la fermeture des paysages due à l'urbanisation et l'impact du changement climatique.

- **L'étude de la Trame verte et bleue**

L'étude de la Trame Verte et Bleue (TVB) est un élément de base du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères du fait des enjeux qui lui sont liés. Son objectif est d'identifier et de préserver la continuité des réseaux écologiques essentiels pour le territoire.

Elle se base sur la reconnaissance des continuités écologiques régionales, définies par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Breton et prend en compte les périmètres des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Pays de Fougères.

L'analyse de la répartition de l'occupation des sols en fonction des grands types de végétation est complétée par l'identification des unités paysagères, agricoles et des zonages environnementaux qui mettent en lumière les spécificités du territoire.

- **L'évaluation environnementale (EE)** a pour objectif d'intégrer l'environnement dans les politiques publiques de planification territoriale. Elle vise à s'assurer que les orientations du SCoT contribuent aux grands équilibres régionaux en matière de sobriété foncière, de résilience écologique et d'adaptation aux changements globaux. La méthodologie de cette évaluation est itérative, ayant été menée en parallèle de l'élaboration du SCoT depuis 2019 par une équipe pluridisciplinaire.

L'Évaluation Environnementale a eu pour objectif de consolider le SCoT à chaque étape sur le plan environnemental.

Pour élaborer l'État Initial de l'Environnement (EIE), les quatre thèmes majeurs abordés sont : le paysage et le cadre de vie, la biodiversité et les habitats naturels, les ressources locales, ainsi que les risques et la santé publique. Une identification et une hiérarchisation des 22 enjeux environnementaux majeurs du territoire ont ensuite été réalisées. L'EE analyse les incidences potentielles du SCoT (PAS et Document d'Orientations et d'Objectifs - DOO) sur les quatre enjeux environnementaux majeurs, en utilisant la séquence "Éviter, Réduire, Compenser" (ERC).

Cette évaluation est complétée par la définition de 22 indicateurs.

- **Articulation du SCoT avec d'autres documents cadres**

Le SCoT doit intégrer plusieurs documents de planification de niveau supérieur :

Dans un rapport de compatibilité avec :

- Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.
- Les orientations et objectifs des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne (2022-2027) et Seine-Normandie (2022-2027).
- Les orientations des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, Couesnon et Sélune, qui couvrent le périmètre du SCoT.
- Les objectifs des Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) des Bassins Loire-Bretagne et Seine-Normandie (2022-2027).

Dans un rapport de prise en compte avec :

- Le Schéma Régional des Carrières (SRC) de Bretagne.
- La Charte « agriculture et urbanisme » d'Ille-et-Vilaine (2011),
- Le Projet Agricole et Agroalimentaire Régional (PAAR) de Bretagne (2012),
- L'Atlas des Zones Inondables (AZI) sur les bassins du Couesnon et de la Vilaine,
- Le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non dangereux (2012),
- Le Schéma Départemental des carrières d'Ille-et-Vilaine (2012)

❖ **Avis des PPA**

**- La MRAe**

° Considère que le diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement « méritent de réels approfondissements sur la plupart des thématiques (volet eau, état des lieux des ZAE existantes, vacance, surfaces disponibles).

° La carte de préservation et restauration de la trame verte et bleue devra être dans un format lisible.

*Avis favorable*

° Sur le volet « ressource en eau », ajouter un état des lieux détaillé des masses d'eau superficielles et des objectifs fixés par le SDAGE, un bilan chiffré des besoins et des ressources en eau potable, la gestion des eaux usées avec des données récentes et l'assainissement non collectif (ANC). *Les éléments manquants seront ajoutés aux documents correspondants.*

° L'analyse des incidences résiduelles est biaisée par des mesures inscrites au DOO, peu prescriptives, les incidences sont le plus souvent sous-évaluées. La quasi-totalité des mesures « compensatoires éventuelles » ne sont pas de cette nature. L'Ae recommande de compléter le dossier avec une véritable analyse détaillée des incidences avec les mesures ERC nécessaires qu'il convient de mettre en œuvre notamment pour les cinq secteurs retenus pour créer des ZAE.

° Le dossier aurait pu se référer aux bilans à mi-parcours des PCAET des deux intercommunalités.

**- La Chambre de commerce et de l'industrie (CCI)**

Le diagnostic manque de diversité et le parcours résidentiel des entreprises est incomplet

**- La Chambre d'Agriculture (CA)**

Avoir une carte de synthèse des enjeux Trame verte et bleue lisible.

**- Le Conseil Départemental 35**

° Note que l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) gagnerait à être davantage approfondi, notamment par une analyse dynamique de l'évolution des espaces naturels entre les deux SCoTs (TVB, prairies, haies, forêts, état des cours d'eau), que le diagnostic devrait présenter une analyse plus complète des liaisons intra-territoriales, que l'étude TVB aurait dû être intégrée à l'EIE. *Les conclusions de l'étude TVB ont été traduites en préconisations et prescriptions dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).*

° Préciser les niveaux de préservation induits par les différents zonages environnementaux.

° Identifier et cartographier les complexes prairiaux et les intégrer comme réservoirs/corridors de biodiversité ; préciser la nature des forêts. La caractérisation de la trame bleue mériterait d'être plus exhaustive, notamment sur les dynamiques en place et l'incidence quantitative des prélèvements vers le bassin rennais.

*Le MO complétera les documents manquants et prend acte des observations relatives à la nécessité d'approfondir l'Etat initial de l'environnement en intégrant les résultats de l'étude sur la Trame verte et bleue. La prise en compte*

*des milieux naturels et des continuités écologiques sera complétée à l'appui des recommandations de l'avis de l'État qui préconisent des inventaires exhaustifs des zones humides et la mise en œuvre de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) dans les documents d'urbanisme intercommunaux.*

° Identifier les communes exposées au risque incendie et les zonages informatifs des obligations légales de débroussaillage *Le DOO prévoit d'évoluer afin de compléter les Prescriptions risques et gestion forestière*

° Il serait pertinent d'étendre l'inventaire précis du patrimoine bâti (P31) au patrimoine naturel. *Avis favorable.*

#### **- L'État**

• **D28** : Compléter l'état des masses d'eau. *Prennent acte et s'engagent à donner suite*

• **D30** : Présenter la situation détaillée de l'assainissement collectif et non collectif ainsi que la politique de contrôle. *Prennent acte et s'engagent à donner suite*

• **D40** : Définir les termes zones « à enjeux pour la continuité écologique » et « espaces relais ». *Avis favorable*

• **D 54** L'état initial de l'environnement présente une cartographie trop succincte du risque feux de forêt. *Avis favorable*

• **D 55** : Le SCoT doit identifier les principaux massifs forestiers sensibles. *Le SCOT prend acte de cette demande.*

• **D 56** : Le SCoT doit demander aux PLU(i) de préciser ces dangers et de limiter les risques en réglementant le droit et les typologies d'urbanisation à proximité, en particulier pour les sites classés SEVESO. *Avis favorable*

• **D 57** : Le SCoT doit demander aux PLU(i) d'identifier et cartographier les principaux sites à risques routiers, demander aux PLU(i) de limiter ou conditionner l'urbanisation ou l'installation d'établissements recevant du public à la sécurisation de leurs accès et abords et de prévoir des orientations d'aménagement et de programmations visant ces sécurisations. *Avis favorable*

• **R23** : Les périmètres de captage ... doivent être lisibles et mis à jour. *Avis favorable*

• **R31** : La prescription n°68 devrait demander aux PLU(i) d'identifier les principaux corridors de biodiversité nocturne. *Avis favorable*

• **R 42** : Le SCoT devrait intégrer la liste des espèces allergisantes en annexe de l'état initial de l'environnement et faire référence au guide d'information « Végétation en ville » disponible sur le site de l'ARS. *Avis favorable*

• **O 18** : Dans l'état initial de l'environnement (p.114), ajouter la commune de Bazouges-la-Pérouse dans les communes classées à risque incendie par l'arrêté ministériel du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque incendie. *Avis favorable*

#### **- CLE Sage Vilaine**

° Les masses d'eau, cours d'eau et plans d'eau du territoire appartenant au bassin de la Vilaine ne sont pas identifiées. *Avis favorable*

° Zones humides : Selon la base de données de l'EPTB, les inventaires sont assez anciens (2011). *Des compléments seront apportés*

° Assainissement non collectif : L'EIE ne donne pas de précisions sur le fonctionnement de l'assainissement. *Des compléments seront apportés.*

° Concernant l'intégration des cours d'eau dans les documents d'urbanisme, la CLE recommande de préciser que la source de données à utiliser est celle de la cartographie départementale des cours d'eau. *Avis favorable*

#### **- Couesnon Marches de Bretagne**

La thématique des déchets gagnerait à être précisée *Un travail complémentaire est actuellement en cours sur la thématique des déchets, notamment pour définir et fiabiliser les indicateurs de suivi.*

#### **- Région Bretagne**

Renforcer la caractérisation des fragilités induites par la fréquentation ... en particulier pour les espaces les plus vulnérables sur le plan écologique *Prend acte.*

#### **❖ Questions de la CE**

- Diagnostic territorial, État initial de l'environnement.

° Compléter le diagnostic en intégrant les actions des PCAET communautaires, l'analyse du diagnostic relative à l'état des ressources énergétiques en lien avec le PCAET (bilan du potentiel énergie bois hydraulique, géologique), la gestion des eaux notamment le potentiel quantitatif des ressources en eau, les trames brunes, blanches et noires, les zones à enjeux de mobilité.

° Mieux mettre en avant les atouts du territoire pour son attractivité résidentielle et la qualité de vie des habitants.

*Avis favorable à intégrer les demandes :*

- *Intégration des actions des PCAET communautaires afin d'assurer la cohérence avec les politiques énergétiques et climatiques locales.*
- *Analyse approfondie des ressources énergétiques en lien avec les PCAET, incluant :*
  - *Bilan du potentiel en énergie bois,*
  - *Ressources hydrauliques et géologiques.*
- *Gestion des eaux : évaluation du potentiel quantitatif des ressources en eau et identification des zones sensibles.*
- *Prise en compte des trames brunes, blanches et noires, ainsi que des zones à enjeux pour la mobilité.*
- *Valorisation des atouts du territoire pour renforcer son attractivité résidentielle et la qualité de vie des habitants.*

- Évaluation Environnementale

° P 69 copié-collé : La Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole est évoquée.

° Point VII : les mesures compensatoires sont « éventuelles » pourquoi ne pas être plus prescriptif

° Il est indiqué P.95 : « Intégrer les actions des PCAET communautaires afin de constituer des mesures fortes d'accompagnement susceptibles de réduire les incidences. » ne doit pas être une mesure seulement *éventuelle*.

*Avis favorable à la prise en compte de ces observations. Des ajustements seront apportés comme demandé.*

- *Révision des mentions : la référence à la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole (p.69) sera supprimée ou reformulée pour éviter toute confusion.*
- *Point VII – Mesures compensatoires : nous proposons de rendre ces mesures plus prescriptives, en précisant leur caractère obligatoire lorsque les incidences sont avérées, afin de renforcer la portée du dispositif.*
- *Page 95 – Actions des PCAET communautaires : ces actions ne seront pas présentées comme « éventuelles », mais intégrées comme mesures fortes et systématiques d'accompagnement, en cohérence avec les objectifs de réduction des incidences et de transition énergétique.*

- Étude TVB

° L'étude mentionne des analyses "à l'échelle du Pays de Fougères" et des zooms sur certaines communes (Fougères, Louvigné-du-Désert, Maen Roch, Val-Couesnon). Pouvez-vous justifier ce choix ?

*L'étude TVB, menée dans le cadre de l'élaboration de l'EIE afin de définir les axes du PAS, porte bien sur la totalité du territoire du Pays de Fougères et non sur les quatre communes citées (Fougères, Louvigné-du-Désert, Maen Roch, Val-Couesnon). Ces communes sont simplement identifiées sur les cartes à titre indicatif pour se repérer dans l'espace mais il n'y a pas de zoom spécifique ni d'étude plus précise d'une zone plutôt qu'une autre. Le seul zoom territorial est l'exemple de la ville de Fougères, dans le chapitre dédié à l'espace urbanisé, qui permet simplement d'illustrer le principe de trame verte urbaine (p.34).*

*L'étude décline les enjeux de trame verte et bleue par sous-trame et non par commune. Ces sous-trames portent sur l'intégralité du Pays de Fougères et sont bien cartographiées comme tel :*

- *p.22 : carte des continuités aquatiques et humides du Pays de Fougères ;*
- *p.26 : carte des continuités écologiques des milieux boisés du Pays de Fougères ;*
- *p.29 : carte des espaces agricoles du Pays de Fougères ;*
- *p.32 : carte du grain bocager (maillage de haie) du Pays de Fougères.*

° L'étude à l'échelle du Pays est-elle pertinente pour l'ensemble du territoire, et comment ont été choisies les zones de zoom qui sont toujours les mêmes et ne paraissent pas choisies pour leur sensibilité. Cette présentation donne l'impression d'une étude partielle comme le souligne la MRAe ! *L'étude à l'échelle du Pays de Fougères est pleinement justifiée : la Trame Verte et Bleue s'appuie sur des continuités écologiques transversales, indépendantes des limites communales. L'utilisation de sous-trames (aquatiques, boisées, agricoles, bocagères) offre une vision systémique et représentative de l'ensemble du territoire, conformément aux meilleures pratiques.*

*Les zones de zoom, comme Fougères, sont employées uniquement pour illustrer des principes généraux (ex. trame verte urbaine), et ne constituent ni restriction ni biais d'étude. L'analyse et la cartographie couvrent bien toute l'étendue du territoire, satisfaisant les exigences de cohérence territoriale, de représentativité, et de réglementation pour la planification stratégique.*

*Par ailleurs, les PLU/PLUi doivent décliner la Trame Verte et Bleue issue du SCOT, comme le prévoit la loi « Biodiversité » de 2016 (Décret 2019-1400) et la note Cerema (mars 2024).*

*À titre d'exemple, le PLU de Fougères, récemment arrêté, a procédé à cette déclinaison en intégrant la Trame Verte et Bleue dans son rapport de présentation, son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi*

- *Le SCOT opère à l'échelle intercommunale (paysage global des continuités écologiques).*
- *Le PLU/PLUi, quant à lui, descend en granularité (OAP, emplacements réservés, coefficients de biotope) pour traduire et protéger cette trame à l'échelle locale, comme démontré dans le cas de la ville de Fougères.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

La CE souligne que la richesse des données mobilisées dans le *diagnostic territorial* — qu'il s'agisse des dimensions sociodémographiques, des dynamiques économiques ou des enjeux environnementaux — ainsi que l'analyse critique menée pour identifier atouts, faiblesses, fragilités, opportunités et menaces dans chacun des domaines (habitat, activités économiques et commerce, agriculture, environnement, équipements, mobilités, risques) démontrent que le diagnostic constitue, dans l'ensemble, un document particulièrement détaillé et complet. La CE note qu'aucune commune n'a, pendant l'enquête, apporté de contribution remettant en cause les diagnostics réalisés et considère que ce constat reflète la qualité des études menées. Elle observe que, d'une manière générale les PPA appuient leurs analyses sur le diagnostic territorial proposé sans le remettre en cause même si quelques demandes d'approfondissements ou de compléments sont souhaités et ont été demandés dans le PVS. La CE note l'engagement du MO de répondre favorablement à ces demandes en complétant le diagnostic de manière à fournir une vision complète et stratégique du territoire. Au final, à la suite de ces ajustements, la CE estime que le diagnostic répond aux exigences du Code de l'urbanisme et constitue une base solide, équilibrée et cohérente pour l'ensemble des politiques sectorielles de développement et d'aménagement à l'échelle du Pays de Fougères, ainsi que pour les orientations stratégiques ensuite définies dans le PAS.

*L'État Initial de l'Environnement (EIE)* fournit des données sur les milieux naturels, les ressources (eau, sols, air), le climat, la biodiversité, les paysages, ainsi que les pressions exercées par l'aménagement et les activités humaines. Il est annoncé comme un outil d'aide à la décision pour des choix d'aménagement éclairés et compatibles avec les équilibres environnementaux. Comme le soulignent certains PPA, il mérite d'être complété notamment par une analyse quantitative de la ressource en eau. La CE prend note des engagements du MO à y répondre favorablement.

La CE apprécie l'importance apportée par le Pays de Fougères à *la TVB* en raison de son contexte géographique et environnemental, à dominante rurale. Le dossier y consacre une annexe spécifique dans l'élaboration de l'EIE, étude qui contribue à la définition des axes du PAS, et doit permettre de garantir « *la cohérence entre l'analyse écologique et la planification territoriale* ». Dans son MER le MO considère cette étude comme un pilier central de l'aménagement du territoire et rappelle précisément qu'elle *porte sur la totalité du territoire*. La CE considère que l'importance des études préalables



consacrées à l'environnement avec un focus sur la TVB et la méthode retenue, confirment l'importance accordée aux enjeux environnementaux dans le projet de SCoT.

La CE prend acte de l'absence de bilan du précédent SCoT qui ne permet pas de disposer de données sur les sensibilités à intégrer. Elle note la difficulté de le réaliser du fait de l'évolution du périmètre et de la disparité des sources.

La CE considère que le SCoT étant intégrateur doit être compatible avec les documents de planification de niveau supérieur. Cette compatibilité est bien justifiée dans le dossier. Les PPA ont donné un avis favorable sur cette prise en compte. D'autre part, les PPA ont alerté le porteur de projet sur le fait que des mesures pas assez prescriptives, ne garantiront pas le respect des objectifs Supra. La CE note que des engagements ont été pris pour transformer nombre de recommandations en prescriptions.

#### 4.2 Appréciation sur le Projet d'aménagement stratégique (PAS)

S'appuyant sur les diagnostics et le rapport d'évaluation environnementale, le *Projet d'aménagement stratégique (PAS)* constitue la pierre angulaire de la révision du SCoT. Il se veut politique, stratégique et prospectif, il définit les grandes orientations d'aménagement pour les quinze prochaines années, à l'horizon 2040. Il capitalise sur les acquis majeurs du SCoT actuel, formalise les objectifs de sa révision, intègre les exigences réglementaires supérieures (Loi Climat et Résilience, SRADDET Bretagne) et repose sur une dynamique collective et collaborative de concertation engagée depuis 2017 à la suite de la nouvelle organisation intercommunale.

Le débat, tenu lors du Comité Syndical du 03 juillet 2024, a souligné plusieurs enjeux stratégiques du PAS : l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ; les mobilités et l'intermodalité ; la sécurisation de la ressource en eau potable ; l'attractivité du territoire ; les enjeux sociaux et environnementaux quotidiens, comme la désertification médicale.

Le PAS, tel qu'il a été finalisé, vise à construire un territoire solidaire, plus résilient, et attractif, en préservant les équilibres locaux et en valorisant le territoire du Pays de Fougères. Il ambitionne de renforcer les complémentarités territoriales, de lutter contre l'artificialisation des sols, de favoriser les mobilités douces, et de garantir un accès équitable au logement, à l'emploi et aux services. Il s'articule autour de 3 grandes axes :

- **Un territoire équilibré et durable**, intégrant l'objectif ZAN à l'horizon 2050 (en s'appuyant sur l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC) créé en 2024 pour assurer le suivi de cette trajectoire), la transition énergétique, la préservation de la biodiversité et de la TVB, et une gestion solidaire de l'eau. L'environnement a fait l'objet d'une attention particulière.

- **Un territoire de coopérations et de complémentarités**, valorisant l'armature multipolaire, garantissant une offre de logements flexible et diversifiée et un maillage de services et d'équipements accessible à tous les habitants.

- **Un territoire du bien-vivre**, axé sur la qualité de vie, la santé, les mobilités durables et des formes d'habitat adaptées et inclusives, avec comme projet structurant le retour du train (Caen-Fougères-Rennes/Maen-Roch) et au Car à Haut Niveau de Service sur le territoire comme levier majeur de désenclavement, de transition énergétique et d'attractivité.

Les PPA ont d'une manière générale salué la qualité du travail réalisé et la pertinence des débats menés en collaboration étroite avec les partenaires institutionnels, les intercommunalités et les territoires voisins. Ils ont émis un avis globalement favorable assorti de réserves.

#### ❖ Observations de la population

C1. Deroyer Ch. En tant que Maire de Saint Sauveur des Landes



*Sur le MOS : le MOS comportant son lot d'erreurs, il serait préférable qu'il soit mentionné comme outil auquel il peut être fait référence ; mais l'idée que l'enveloppe urbaine soit définie par le MOS et s'impose aux PLU est à revoir.*

*Le MOS Bretagne, bien qu'étant un outil de référence régional, comporte des marges d'erreur inhérentes à toute donnée cartographique. Il ne peut donc pas être considéré comme une vérité absolue ni comme un instrument normatif imposant des limites rigides aux documents locaux.*

*Le MOS est aujourd'hui l'outil officiel de suivi de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans le cadre du SRADDET et des objectifs ZAN. Il fournit une base homogène et partagée à l'échelle régionale, indispensable pour garantir la cohérence des analyses entre territoires.*

*Les SCOT doivent s'appuyer sur ces données pour établir leurs diagnostics et justifier leurs objectifs, mais ils conservent la responsabilité d'affiner et de corriger ces informations par des relevés locaux, des études complémentaires ou des données issues des PLU(I).*

*L'idée que « l'enveloppe urbaine soit définie par le MOS et s'impose aux PLU » n'est effectivement pas la disposition retenue par le Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT arrêté :*

- *Le MOS est un outil de mesure et de suivi, pas un document opposable.*
- *Les enveloppes foncières fixées par le SRADDET sont des objectifs quantitatifs à territorialiser par les SCOT, puis déclinés par les PLU(I), avec une marge d'adaptation locale.*

*Dans le SCOT du Pays de Fougères, cette limite est anticipée par la mise en place de l'Observatoire Foncier et de la Transition Climatique (OFTC), qui assure un suivi fin et en proximité avec les communes et les EPCI. Ce dispositif permet :*

- *d'affiner les données issues du MOS par des relevés locaux et des retours terrain ;*
- *de corriger les éventuelles incohérences et d'intégrer les évolutions réelles des projets ;*
- *de garantir une articulation entre les objectifs régionaux (SRADDET/ZAN) et les réalités locales.*

*Ainsi, le MOS doit être mentionné comme un référentiel, garantissant une base commune pour le suivi ZAN, mais il ne doit pas être érigé en norme contraignante pour définir les enveloppes urbaines des PLU. La précision et la contextualisation restent du ressort des documents locaux, appuyés par des dispositifs comme l'OFTC et les prescriptions du futur SCOT approuvé.*

#### ❖ **Avis des PPA**

##### **- La MRAe**

Estime le taux de croissance choisi (TCAM) surévalué au regard des tendances récentes et des projections de l'INSEE. Il est insuffisamment justifié (manque une étude sociodémographique robuste) manque de déclinaison territoriale. Prévoir un mécanisme d'évaluation et d'ajustement des prévisions démographiques et de leurs conséquences en matière foncière pour la mise en œuvre du document.

*L'Observatoire du Foncier et de la Transition Climatique (OFTC), constitué en 2024 et inscrit au sein du projet politique du SCoT définit les indicateurs de suivi.*

##### **- L'État**

Les projections d'évolution démographique de l'INSEE concernant le territoire du pays de Fougères (scénario central OMPHALE) prévoient plutôt une baisse de la population sur le territoire à l'horizon 2050. Le taux de croissance démographique prévu par l'INSEE, de +0,1% par an, reste inférieur aux perspectives démographiques annoncées par le SCoT.

° D58 : Décliner plus précisément dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) la trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation, par tranches de dix années (CU L. 141-3). *Avis favorable.*

*Le SCoT doit fixer, par tranches de dix années, des objectifs chiffrés et territorialisés de réduction du rythme d'artificialisation, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Ces objectifs doivent s'appuyer sur :*

- *une analyse de la consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), qui s'élève à 388 ha entre 2011 et 2021 pour l'ensemble du Pays de Fougères ;*
- *les dynamiques territoriales observées, notamment la croissance démographique, les besoins en logement et en développement économique ;*
- *les potentiels de renouvellement urbain et de requalification des friches, identifiés dans les centralités et les zones d'activités existantes*
- *les besoins en développement identifiés dans le diagnostic territorial.*

**- La Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)**

Dans le PAS, bonne prise en compte de l'artisanat comme composante essentielle des dynamiques territoriales pour une offre de proximité.

**- La Chambre d'agriculture (CA)**

° Dans l'objectif 1.1 préciser que le développement des énergies renouvelables ne doit ni réduire les espaces agricoles ni compromettre la fonction nourricière du territoire.

° Dans l'objectif 1.3 : pour œuvrer en faveur du maintien des prairies, maintien de l'élevage et reconquérir le linéaire de bocager perdu. Préciser sur combien de décennies.

° Dans l'objectif 1.4 : Concernant les constructions agricoles (PAS il est souhaité que la stratégie consistant à privilégier l'utilisation du bâti existant ne soit pas formulée de manière à entraver la ??

° Dans l'objectif 2.5 : préserver les sites de production et permettre leur adaptation

*Pas de réponse*

**- Le Conseil départemental 35**

Les enjeux écologiques sont bien identifiés dans le PAS

La perspective d'élaboration d'un plan paysage mentionnée dans le PAS, précisé dans le DOO (recommandation 34) est à saluer.

° La sylviculture devrait apparaître dans le PAS au vu des surfaces forestières. *Des compléments seront apportés.*

° L'inscription du PDIPR doit apparaître comme document de référence pour la création, l'aménagement et la gestion des chemins de randonnée. *Des compléments seront apportés.*

° La fonctionnalité agricole du territoire et les déplacements agricoles doivent être pris en compte dans les réflexions

**❖ Questions de la CE**

- Préciser les conditions de gouvernance de l'élaboration du PAS du SCoT avec les communes des EPCI. Quelle était la place de ces communes lors du Comité syndical du 3 juillet 2024 ? Pourquoi pas d'avis des communes ?

*L'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT du Pays de Fougères repose sur une gouvernance intercommunale organisée autour du Comité syndical, instance délibérante du syndicat mixte.*

*Les EPCI membres (Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne) désignent leurs représentants pour siéger au Comité syndical, issus de leurs conseils communautaires ou des conseils municipaux de leur périmètre. Pour élargir la participation des communes et des élus municipaux, deux séminaires territoriaux ont été organisés afin d'associer les élus du territoire via leurs communes et EPCI.*

*Un séminaire sur le PAS s'est tenu après un travail collaboratif et co-construit entre élus, partenaires institutionnels et acteurs du territoire, le 5 juin 2024 (90 participants).*

*Ces temps forts ont permis de partager les enjeux, d'enrichir le diagnostic et de co-écrire les orientations stratégiques du PAS.*

*Le Comité syndical du mercredi 3 juillet 2024 a débattu sur le PAS afin de formaliser le « projet politique », qui fixe un cadre opérationnel des grands enjeux de développement pour les 10, 20, 30 années à venir pour le Pays de Fougères à l'appui des contributions de chaque commune. Neuf réunions territoriales ont été organisées afin de renforcer la proximité entre les maires, leurs conseils municipaux et les enjeux du SCOT ainsi que de la trajectoire ZAN. Par ailleurs, un séminaire dédié à la thématique ZAN a été tenu en juillet 2023, réunissant l'ensemble des élus syndicaux, communautaires et communaux, soit près de 80 participants, pour échanger sur cet axe majeur du SCOT révisé.*

- Votre projet s'appuie sur les acquis du 1er SCoT (PAS p. 5) en avez-vous présenté un bilan ?

*Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) s'inscrit dans la continuité des dynamiques engagées depuis l'adoption du premier SCoT en 2010. Il capitalise sur les acquis majeurs de ce document fondateur pour construire une trajectoire territoriale ambitieuse, cohérente et durable à l'horizon 2040.*

**Contexte institutionnel et législatif**

*Depuis la loi NOTRE (2017), le périmètre intercommunal du Pays de Fougères a évolué : les 5 EPCI initiaux ont fusionné pour constituer deux intercommunalités structurantes : Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne. Cette réorganisation a renforcé la gouvernance territoriale et la cohérence des politiques publiques.*

*Le PAS s'inscrit également dans le cadre des évolutions législatives récentes, notamment la loi Climat et Résilience (2021), qui impose des objectifs ambitieux en matière de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols (Zéro Artificialisation Nette - ZAN à horizon 2050). Ces objectifs sont déclinés dans le SRADDET Bretagne et intégrés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.*

### **Les acquis du premier SCoT (2010-2016)**

- *Structuration du territoire et gouvernance partagée : mise en place d'un dialogue intercommunal et convergence des politiques publiques.*
- *Densification des centralités, limitation de l'étalement urbain, préservation des espaces agricoles et naturels.*
- *Outils stratégiques : observatoire du foncier, SIG, cartotheque en ligne.*
- *Études thématiques : urbanisme commercial, trame verte et bleue, mobilités collectives.*
- *Mobilités : développement des aires de covoiturage, réflexion sur le retour du train et de lignes de Car à Haut Niveau de Service.*
- *Partenariats territoriaux : PLUi, PLH, PCAET, PAT.*
- *Sensibilisation des élus : formation aux enjeux fonciers et climatiques.*

### **Analyse synthétique des résultats**

*Points forts : gouvernance renforcée, outils de pilotage, préservation environnementale, structuration des mobilités et de l'activité économique. Cf p. 5 du PAS*

*Points à améliorer : objectifs fixés en 2010 démographiques non atteints, consommation foncière non maîtrisée, absence d'indicateurs chiffrés. Peut-être le mettre dans le PAS*

### **Le PAS s'appuie sur les acquis du 1er SCoT**

*Le Projet d'Aménagement Stratégique capitalise sur les acquis et les marges de progrès du premier SCoT pour aller plus loin : intégrer la sobriété foncière (ZAN), renforcer la résilience climatique, diversifier l'offre d'habitat, consolider les coopérations interterritoriales et promouvoir un modèle de développement sobre, solidaire et attractif.*

### **Les grandes orientations du PAS**

1. *Un territoire équilibré et durable : sobriété foncière, transition énergétique, préservation des ressources et biodiversité.*
2. *Un territoire de coopérations et de complémentarités : armature territoriale renforcée, mobilités durables, attractivité économique.*
3. *Un territoire engagé pour le bien-vivre : qualité de vie, santé, paysages, habitat diversifié et inclusif.*

### **Tableau comparatif non exhaustifs des acquis, limites et actions du PAS pour illustrer la démarche réalisée.**

Acquis du 1er SCoT	Limites identifiées	Actions prévues dans le PAS
<p><b>Armature territoriale définie</b> : hiérarchisation des pôles urbains et ruraux pour structurer habitat, emploi et services.</p> <p><b>Gouvernance intercommunale instaurée</b> : création du syndicat mixte du SCOT pour coordonner les EPCI.</p> <p><b>Vision commune du territoire</b> : projet partagé à l'échelle intercommunale pour renforcer l'attractivité.</p> <p><b>Orientations stratégiques durables</b> : PADD et DOG intégrant habitat, mobilité, économie et environnement.</p> <p><b>Prise en compte de la sobriété foncière</b> : limitation de la consommation d'espace et valorisation des ressources naturelles.</p> <p><b>Réflexion sur la mobilité</b> : amorce d'une politique visant à réduire la dépendance à la voiture.</p> <p><b>Dynamique démographique relancée</b> : inversion d'une tendance négative grâce à une stratégie territoriale cohérente.</p>	<p>Le SCOT 2010 a posé les bases d'une armature territoriale et d'une gouvernance intercommunale, mais des marges de progrès subsistent : renforcer la cohérence entre pôles, mutualiser davantage les moyens et développer des indicateurs pour piloter la structuration du territoire.</p> <p>Ces évolutions permettront d'amplifier la coopération interterritoriale et de consolider l'attractivité du Pays de Fougères.</p>	<p>Le PAS consolide la gouvernance territoriale en s'appuyant sur la fusion des EPCI (loi NOTRe) et en renforçant la coopération interterritoriale avec Rennes, Vitré et le Sud-Manche.</p> <p>Il structure l'armature multipolaire autour des pôles urbains et des bassins de vie pour garantir un développement équilibré et solidaire à l'échelle du Pays de Fougères.</p>
<p><b>Densification des centralités</b> : concentration des constructions dans les pôles urbains et villages structurants.</p>	<p>Le SCOT 2010 a amorcé la maîtrise de la consommation foncière en encourageant la densification des</p>	<p>Le PAS fixe une trajectoire de sobriété foncière en limitant l'artificialisation des sols conformément à l'objectif</p>

<p><b>Limitation de l'étalement urbain</b> : encadrement des extensions pour réduire la consommation d'espace.</p> <p><b>Préservation des espaces agricoles</b> : maintien des terres productives et soutien à l'activité agricole.</p> <p><b>Protection des espaces naturels</b> : sauvegarde des zones écologiques et des paysages identitaires.</p>	<p>centralités, la limitation de l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels. Pour aller plus loin, le PAS prévoit de renforcer l'usage des outils de connaissance comme le MOS, fixer des objectifs chiffrés et prioriser le renouvellement urbain afin d'atteindre la sobriété foncière et la compatibilité avec les objectifs ZAN.</p>	<p>ZAN, en priorisant le renouvellement urbain et la reconquête des friches. Il s'appuie sur des outils de suivi comme le MOS pour encadrer la consommation d'espace et garantir la compatibilité avec le SRADDET. Création de l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique</p>
<p>Développement des <b>aires de covoiturage</b> le long des axes structurants (A84).</p> <p>Création de <b>voies vertes</b> pour les mobilités douces (Fougères–Louvigné, Fougères–Antrain).</p> <p>Mise en place des <b>réseaux de transport</b> : Illenoo/BreizhGo et SURF pour desservir l'agglomération</p>	<p>Le SCOT 2010 a permis de développer des aires de covoiturage, des voies vertes et des réseaux de transport (Illenoo/BreizhGo, SURF), amorçant une dynamique pour les mobilités durables. Le PAS renforce ces acquis en réduisant la dépendance à la voiture grâce aux études sur le retour du train, aux projets de cars à haut niveau de service, à un réseau cyclable structurant et à l'intégration des mobilités dans les documents d'urbanisme.</p>	<p>Le PAS ambitionne de réduire la dépendance à la voiture en développant un réseau de mobilités durables : retour du train, cars à haut niveau de service, continuités cyclables et piétonnes, ainsi que des solutions intermodales. Il prévoit un Plan de Mobilité Simplifié et l'intégration des mobilités dans les documents d'urbanisme pour structurer les déplacements à l'échelle du territoire.</p>
<p>Structuration de l'offre de logements grâce aux <b>Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)</b>.</p> <p><b>Densification des centralités</b> pour limiter l'étalement urbain.</p>	<p>Le SCOT 2010 a structuré l'offre de logements via les PLH et encouragé la densification des centralités, mais la diversification est restée limitée, notamment pour accompagner le parcours résidentiel. Le PAS renforce ces acquis en développant des logements sociaux et inclusifs, en reconquérant les friches et en fixant des objectifs chiffrés pour la performance énergétique et la vacance.</p>	<p>Le PAS vise à diversifier l'offre de logements en renforçant la production de logements sociaux, l'habitat inclusif et la rénovation du parc existant, tout en limitant la consommation foncière par la reconquête des friches et dents creuses. Des indicateurs de suivi permettront de mesurer la vacance, la performance énergétique et la part de logements sociaux à l'échelle intercommunale.</p>

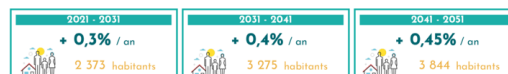
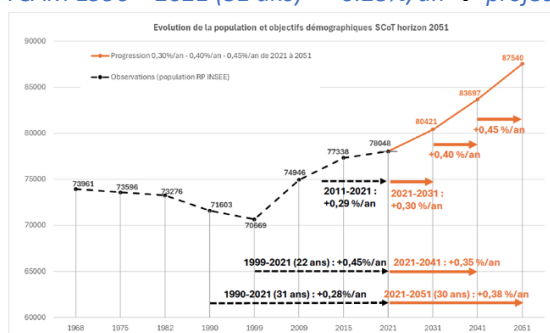
- Préciser les critères retenus, justifiant le niveau du TCAM inscrit au PAS, par décennie, selon les EPCI et en fonction de l'armature territoriale. Justifier l'absence de déclinaison territoriale.

Les données à disposition lors de l'élaboration du SCoT font état d'une croissance démographique sur le territoire du SCoT de +0,17% / an entre 2016 et 2022. Cette croissance démographique est portée par un solde migratoire positif qui fait plus que compenser un solde naturel négatif. Par ailleurs, les observations sur des pas de temps comparables aux horizons de projections sont les suivants :

TCAM 2011-2021 (10 ans) = +0,29%/an → projection 2021-2031 (10ans) : +0,30%/an

TCAM 1999 – 2021 (22 ans) = +0,45% / an → projection 2021-2041 (20 ans) : +0,35% /an

TCAM 1990 – 2021 (31 ans) = +0,28%/an → projection 2021-2051 (30 ans) : +0,38



Les projections s'appuient sur les observations sur de longues périodes pour lisser des évolutions de tendances. Elles prennent en compte l'attractivité du territoire se manifestant par un solde migratoire positif. La projection sur l'horizon le plus long (2051) devra être mise à jour lors des bilans du SCoT et au cours des révisions éventuelles.

Demander éventuellement un ajustement à 3 ans? Plusieurs éléments sont favorables à la poursuite d'une attractivité du territoire : un marché du logement offrant des possibilités d'acquisitions à des coûts moindre, une qualité de vie et une moindre exposition aux aléas climatiques, un marché du travail dont les départs en retraite offriront des postes pour des jeunes diplômés.

*Le scénario de croissance démographique envisage un accueil de population limité, ne remettant pas en cause l'identité du territoire et en corrélation avec ses capacités et ressources (services à la population, ressources en eau, logements et terrains vacants disponibles sans urbanisation, ...).*

**- Expliciter la réflexion inter SCoT inscrite dans les objectifs du PAS (Axe 2).**

*Le Pays de Fougères occupe une position stratégique en tant que territoire d'interface interrégional, situé au carrefour des dynamiques des Pays de Rennes, Vitré, Saint-Malo, de la Baie du Mont-Saint-Michel et de la Mayenne.*

*Cette situation impose une planification concertée pour anticiper les flux de mobilité, les besoins en logement et les projets économiques, ainsi qu'une coordination des politiques publiques afin de garantir la cohérence des projets à l'échelle métropolitaine et interrégionale, notamment en matière de mobilité.*

*Dans ce cadre, le SCoT du Pays de Fougères participe à plusieurs démarches inter-SCoT structurantes.*

*À l'échelle régionale, il est membre de l'Inter-SCoT Bretagne, pilotée par la Conférence Régionale de Gouvernance ZAN (CRG ZAN) sous l'égide de la Région Bretagne. Cette instance vise à atteindre les trajectoires de sobriété foncière fixées par le SRADDET et s'appuie sur des travaux communs tels que la production de guides pratiques pour la mise en œuvre du ZAN, le développement d'outils de mesure et d'observatoires partagés (MOS breton, Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique), ainsi que l'harmonisation des objectifs dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi).*

*Le SCoT est également impliqué dans l'Inter-SCoT « Ille-et-Vilaine », porté par l'État avec l'appui de l'Audiar, qui organise des travaux thématiques annuels, notamment sur la gestion de l'eau avec la réflexion autour d'un observatoire interterritorial et sur l'urbanisme commercial, afin de coordonner les stratégies pour encadrer les zones périphériques et préserver les centralités.*

*Enfin, le Pays de Fougères contribue à l'Inter-SCoT de la Baie du Mont-Saint-Michel, inscrit dans l'élaboration du plan de gestion de la Baie du Mont Saint Michel (UNESCO). Cette coopération avec les Régions Bretagne et Normandie vise à définir des actions concrètes pour la préservation des paysages et la gestion des flux touristiques, et à traduire ces orientations dans les SCoT, les stratégies touristiques et les documents d'urbanisme des communes et EPCI concernés.*

*Au-delà des inter-SCoT, les actions portées avec les SCOT voisins, se déclinent en enjeux opérationnels majeurs pour le Pays de Fougères. Elles concernent la mobilité interterritoriale, avec le retour du train, la création d'axes ferroviaires (Caen–Fougères–Rennes), le développement des rabattements vers les gares régionales et la coordination des plans de mobilité avec Rennes Métropole et les territoires voisins.*

*La gestion de l'eau constitue un autre enjeu, avec l'intégration des objectifs des SAGE et SDAGE dans les documents d'urbanisme et la coopération inter-SCoT pour anticiper les tensions sur la ressource.*

*L'urbanisme commercial est également au cœur des préoccupations, avec l'encadrement des zones périphériques et le soutien à la revitalisation des centralités.*

*Enfin, le tourisme et la valorisation du patrimoine s'inscrivent dans une logique de slow tourisme, en cohérence avec le plan de gestion de la Baie du Mont-Saint-Michel par exemple.*

*Ainsi, l'inter-SCoT et le travail conjoint avec les SCOT voisins apparaissent comme un levier stratégique pour le Pays de Fougères. Il permet de mutualiser les ressources, de coordonner les politiques publiques et d'anticiper les transitions majeures qu'elles concernent la mobilité, le foncier, l'eau, la biodiversité ou l'économie tout en garantissant la cohérence des projets à l'échelle régionale et interrégionale.*

**- La CE salue la présence de la partie introductive Socle du PAS. Dans cette partie les enjeux pour le Pays de Fougères sont identifiés dans le PAS (P. 22). Elle estime que si l'enjeu relatif à ressource en eau a été pris en compte au niveau qualitatif, le volet quantitatif pourrait être développé pour justifier l'orientation 1.2 relative à la ressource en eau. Elle observe qu'il est indiqué que devant les enjeux « le territoire adapte progressivement ses pratiques ». Le mot progressivement pourrait être remplacé par un terme plus volontariste.**

*Nous partageons la remarque concernant le terme « progressivement ». Afin de traduire une ambition plus volontariste, ce terme sera remplacé par une formulation exprimant une dynamique proactive et déterminée, en cohérence avec les enjeux identifiés et les objectifs du SCoT.*

*Ces ajustements seront intégrés dans la version finale du document pour répondre aux attentes exprimées et conforter la portée stratégique du PAS*



**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

En raison de sa dimension intégratrice, supra communale et prospective, le SCoT représente un levier de premier plan pour la prise en compte des réalités territoriales. Le PAS est un document stratégique de planification, engagé dès 2017, élaboré à l'issue de la phase de diagnostic et de définition des enjeux et intégrant les exigences réglementaires supérieures. Il fixe les objectifs en matière d'aménagement et de développement du territoire sur le long terme (horizon 2040, voire 2050). L'un des enjeux du PAS est d'assumer son rôle fédérateur, de faire émerger un projet de Pays cohérent au sein d'une nouvelle organisation intercommunale, sur un territoire composé de 2 intercommunalités et de 7 communes nouvelles.

La CE salue la *gouvernance partagée mise en place pour l'élaboration du SCoT* qui a permis aux différents acteurs du territoire d'exprimer leurs objectifs et leurs attentes et aboutir à « *un travail collaboratif et co-construit entre élus du territoire, élus municipaux et des EPCI, partenaires institutionnels et acteurs du territoire* », « *à l'appui des contributions de chaque commune* », prenant en compte les nouvelles limites territoriales. La CE relève en particulier que les orientations du SCoT sont globalement en cohérence avec les choix de développement portés par la Région, le Conseil départemental 35, les deux EPCI, les territoires voisins et les partenaires institutionnels. A l'issue de plusieurs mois d'échanges et de concertation — démarche reconnue par les PPA — les objectifs du PAS ont été débattus lors du Comité syndical du 3 juillet 2024 puis intégrés au document final.

La CE estime que le PAS rappelle de manière pertinente et didactique les enjeux territoriaux et les défis identifiés dans le diagnostic. Elle relève que, dans une partie introductive, il se fonde sur « les acquis du dernier SCoT » dont la CE a regretté l'absence d'un véritable bilan. Dans son MER le MO, de manière didactique, « *a rappelé dans un tableau les acquis du 1<sup>er</sup> SCoT et en a identifié les limites, éléments sur lesquels s'appuient les actions prévues dans le PAS* ». La CE observe en particulier avec intérêt que, à partir de ce constat, le PAS structure une nouvelle *armature territoriale* équilibrée entre pôles urbains et communes rurales, validée par les différents acteurs du territoire lors de la concertation « *pour garantir un développement équilibré et solidaire à l'échelle du Pays de Fougères* », et s'appuie sur des outils de suivi comme le MOS breton et la création de l'OFTC en 2024 « *pour encadrer la consommation de foncier et garantir la compatibilité avec le SRADET* ».

La CE considère que le PAS porte une vision politique ambitieuse du développement à l'horizon 2050, en cohérence avec la dynamique du *scénario démographique* INSEE « terre d'accueil ». Il retient un TCAM de 0,38 % sur la période 2021-2051, fondé sur la continuité des tendances récentes et jugé réaliste par les 2 EPCI. La trajectoire proposée s'inscrit dans une logique prospective, avec des augmentations décennales progressives (0,3 % sur 2021-2031, 0,4 % sur 2031-2041 et 0,45 % sur 2041-2051). La CE reconnaît les potentialités d'attractivité économique et résidentielle du Pays dans son ensemble (solde migratoire positif) tout en soulignant les potentielles disparités territoriales d'accueil de la population et des activités. Elle rejoint l'avis de la MRAe et a demandé dans son PVS une justification de ce choix et de ces orientations ainsi qu'une explication de l'absence de territorialisation démographique au regard de l'armature territoriale. Dans son MER le MO a justifié ce choix de projections qui « *s'appuie sur les observations de longues périodes pour lisser des évolutions de tendances* ». La CE adhère à cette analyse globale mais regrette l'absence de déclinaison territoriale à l'échelle, sinon de chaque polarité, au minimum de chaque EPCI, en tenant compte du profil et des capacités de chacun. Elle considère nécessaire de réaliser un bilan régulier de l'évolution démographique territoriale afin de vérifier qu'elle est cohérente pour chaque territoire avec les objectifs du Pays. Elle note que dans son MER le MO précise que « *la veille territoriale est assurée par l'Observatoire du SCoT du Pays de Fougères, qui met à jour chaque année les données démographiques et foncières nécessaires au suivi du document d'urbanisme* » et souligne que *la projection sur l'horizon le plus long (2051) devra être mise à jour lors des bilans du SCoT et au cours des révisions éventuelles*.

La CE salue le fait que le PAS s'attache à conforter l'attractivité de ce "territoire d'interface" dont la singularité nécessite une planification étroitement concertée. Elle apprécie que le lien avec les territoires limitrophes soit fait notamment pour la mobilité. Le PAS contribue à préserver et consolider les équilibres territoriaux existants, tout en valorisant la diversité des dynamiques locales et en renforçant les coopérations intercommunales et interterritoriales. Ces démarches apparaissent essentielles pour mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles de développement et d'aménagement à l'échelle du Pays de Fougères. Dans son MER le MO a très précisément détaillé les démarches inter-SCoT structurantes « *l'Inter-SCoT Bretagne, l'Inter-SCoT Ille-et-Vilaine, l'Inter-SCoT de la Baie du Mont-Saint-Michel* » qui permettent de « *mutualiser les ressources, de coordonner les politiques publiques et d'anticiper les transitions majeures qu'elles concernent la mobilité, le foncier, l'eau, la biodiversité ou l'économie tout en garantissant la cohérence des projets à l'échelle régionale et interrégionale* » (MOS breton, OFTC).

Le PAS se distingue par la *transversalité des objectifs* à atteindre dans les domaines clés de l'aménagement, l'économie, la mobilité et les transitions : équilibre des polarités entre pôles urbains et espaces ruraux, solidarité territoriale, croissance démographique, sobriété foncière, promotion du renouvellement urbain, résilience climatique, transition énergétique, préservation des ressources naturelles et développement durable, cohésion sociale, qualité de vie, renforcement de l'intermodalité (mobilités douces, partagées et connectées aux territoires voisins), risques, énergie.

La CE observe que, pour inscrire le territoire dans une perspective « équilibrée et durable », la sécurisation de la ressource en eau constitue un enjeu central. Elle regrette que des orientations n'aient pas été précisées afin d'ajuster développement urbain et augmentation des besoins induits par les projets d'aménagement avec l'impact du changement climatique, en particulier les risques associés aux phénomènes d'inondation. Mais la CE note les engagements du MO dans son MER à apporter les compléments attendus.

De même, pour inscrire le territoire « en faveur du bien vivre », la CE observe avec intérêt que le PAS prévoit de conforter le maillage de services et d'équipements autour des pôles de l'armature pour prendre en compte les spécificités locales (en particulier ceux de la santé) et prévoit de poursuivre le développement du très haut débit sur l'ensemble du territoire.

**En conclusion**, la CE considère que le PAS du SCOT constitue un document stratégique pertinent pour guider les politiques d'aménagement et d'urbanisme du Pays de Fougères. Il respecte les principaux axes de développement des documents de référence des collectivités concernées (Région, Département, EPCI) : une nouvelle armature territoriale issue de la réorganisation territoriale et validée lors de la concertation, un maillage territorial fin, une projection démographique globale raisonnable la promotion du renouvellement urbain, un volet environnemental reflétant la volonté de préserver les équilibres territoriaux, de mieux maîtriser l'urbanisation, et de prendre en compte des enjeux majeurs que sont l'adaptation au changement climatique, la préservation de la biodiversité et des milieux naturels, la gestion durable de la ressource en eau, des eaux usées et pluviales. Il conviendra de vérifier la traduction réglementaire de ces orientations dans le DOO, pour chacune des thématiques identifiées.

#### 4.3 Appréciation sur le Document d'orientations et d'objectifs (DOO)

Le DOO constitue la traduction opérationnelle et réglementaire du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Il établit les principes directeurs pour les politiques publiques locales, visant un développement équilibré et durable du territoire. Le DOO est opposable aux documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLH, etc.) dans un rapport de compatibilité au travers de *87 Prescriptions*, complétées par *87 Recommandations* incitatives. Il intègre le Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DACCL).

Le DOO structure l'aménagement autour d'une *armature territoriale hiérarchisée*, comprenant le Pôle Urbain de Fougères, le Pôle Urbain de Maen Roch, les Pôles Intermédiaires, les Bassins de Proximité et les Pôles de Vie. Cette hiérarchie permet d'orienter et de localiser les dynamiques de développement futur.

L'engagement fondamental concerne le respect du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, en cohérence avec le SRADDET Bretagne. Il rappelle la trajectoire, les objectifs chiffrés de sobriété foncière et leur territorialisation en limitant l'artificialisation à un plafond par EPCI. Il vise à produire une offre d'habitat flexible (dans le temps et par pôle) et diversifiée (types de logements), en s'inscrivant dans une logique de renouvellement urbain, de densification maîtrisée et de revitalisation des centralités. Il soutient les filières économiques locales (industrielles, agroalimentaires, artisanales) et le développement de l'économie circulaire et verte, encadre les implantations et extensions de commerces afin de renforcer les centralités commerciales. Il affirme sa volonté de préserver et valoriser les éléments paysagers structurants, les milieux naturels et la biodiversité, préserver et restaurer la TVB, renforcer la nature en ville, préserver et soutenir l'agriculture et préserver et sécuriser la ressource en eau. Il porte une ambition forte pour construire un système de mobilité cohérent, durable et solidaire dans une logique d'interconnexion avec les territoires voisins.

Plus précisément, le DOO 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

Pour chacune de ces thématiques, le DOO rappelle les grandes orientations du PAS qui vont justifier les prescriptions et les recommandations.

#### ❖ **Observations du public**

##### C1. Derozier Ch. En tant que Maire de Saint Sauveur des Landes

*Sur le classement de St Sauveur des Landes en tant que pôle de vie* : la commune de Saint Sauveur des Landes disposant d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements permettant de répondre aux besoins quotidiens de la population, je sollicite l'identification de la commune en tant que pôle de proximité.

*Conformément au DOO du SCoT du Pays de Fougères, l'armature territoriale et la hiérarchisation des pôles de vie ont été définies à l'issue d'un travail concerté et équilibré à l'échelle du Pays de Fougères, mené lors du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et des séminaires de travail, avec l'appui des avis techniques des personnes publiques associées. Cette armature vise à structurer le territoire autour de pôles répondant aux besoins quotidiens des habitants, en cohérence avec les objectifs de proximité et de limitation des déplacements.*

*La commune de Saint-Sauveur-des-Landes dispose effectivement d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements permettant de répondre aux besoins quotidiens. Toutefois, le SCoT en l'état ne sera pas modifié l'armature territoriale arrêtée, car celle-ci constitue une orientation stratégique validée dans le cadre du document de planification supra-communal et du PAS. La compétence pour définir ou ajuster le classement en pôle de proximité relève des EPCI compétents, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des PLUi, conformément aux prescriptions du DOO et à la réglementation en vigueur (articles L.141-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).*



*Éléments réglementaires à l'appui*

- *Prescription n°1 du DOO : Les objectifs démographiques et d'aménagement doivent être déclinés dans les PLUi en tenant compte du niveau d'intégration dans l'armature territoriale.*
- *Prescription n°2 : La répartition des objectifs de production de logements et d'équipements doit s'appuyer sur l'armature territoriale pour garantir équilibre territorial et cohérence des politiques d'habitat.*
- *Principe général : Toute évolution de l'armature doit être justifiée par une analyse territoriale et validée dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (PLUi), en concertation avec les EPCI compétents.*

*Toutefois, cette analyse complémentaire, versée à l'enquête publique, devra être étudiée en concertation avec Fougères Agglomération lors de l'élaboration du PLUi, afin de respecter la cohérence territoriale et la hiérarchisation des pôles définies par le SCoT.*

❖ **PPA**

**- L'État**

- ° Émet plusieurs "Demandes" (constituant des réserves) visant à transformer des recommandations en prescriptions pour qu'elles soient réellement applicables. *Avis favorable*
- ° Recommande de limiter les informations descriptives dans le DOO (comme les perspectives démographiques ou le volet mobilité) et de les reporter dans l'État Initial de l'Environnement ou le diagnostic stratégique. *Avis favorable*
- ° Recommande (R44) de préciser la temporalité de mise en œuvre des actions et leurs liens avec les orientations du DOO. *Avis favorable*

**- La MRAe**

Souligne que de nombreuses mesures du DOO sont formulées de manière trop vague ("souhaite", "encourage", "veille à", "favorise") et doivent être reprises pour leur donner un caractère plus prescriptif. *Avis favorable (cf réponse à l'Etat)*

- ° Le DOO doit déterminer des enveloppes foncières au minimum par type de pôle, et par décennie, en adéquation avec les besoins identifiés afin de remplir son rôle de modérateur de consommation et d'artificialisation des ENAF.

*Le SCoT du Pays de Fougères affirme que la gouvernance de la trajectoire ZAN relève des EPCI, compétents en matière de planification locale et de stratégie foncière. Cette gouvernance est mise en œuvre via les PLUi, les OAP sectorielles, les études foncières et l'Observatoire du Foncier et de la Transition Climatique (OFTC).*

*La territorialisation des objectifs de consommation d'ENAF est opérée à l'échelle des EPCI, avec une déclinaison communale portée par les PLUi. Toute consommation d'ENAF est conditionnée à : une étude foncière obligatoire ; l'exploitation des données de l'OFTC ; l'application de la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC) ; la mise en place d'un échancier d'ouvertures à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme*

- ° Le dossier aurait pu se référer aux bilans à mi-parcours des PCAET des deux intercommunalités. *Prennent acte.*

- ° Le DOO doit imposer la réalisation d'un diagnostic écologique complet (inventaire faune/flore, recherche de zones humides) sur tous les secteurs de projet. *Les élus considèrent que le PLUi est le document d'urbanisme le plus adapté pour prescrire ces éléments.*

- ° Le dossier ne présente ni bilan actuel ni prospectif des ressources et consommations en eau potable. Dans le DOO l'objectif de l'adéquation entre la ressource disponible et le projet de développement doit faire l'objet d'une prescription pour le rendre opérant. *Les élus prennent acte de ces demandes et s'engagent à compléter les éléments manquants*

**- Sage Vilaine**

Préciser que les inventaires doivent être validés par la CLE concernée et préciser les sources à utiliser. *Des compléments seront apportés.*

**- Couesnon Marches de Bretagne**

- ° Un reciblage de certaines prescriptions et recommandations environnementales associées au PLUi. Certaines renvoient à des actions hors PLUi (contractualisations, animations, stratégies communales), ce qui limite leur portée juridique et rend leur application concrète difficile. Les éléments hors champ réglementaire sont conservés en tant qu'outils méthodologiques pour atteindre les objectifs fixés par

le DOO du SCOT. *Une mention explicite sera ajoutée pour indiquer que ces actions sont non opposables et relèvent de démarches volontaires ou partenariales.*

° Certaines prescriptions et recommandations environnementales relèvent davantage de compétences spécifiques ou de démarches contractuelles. *Les élus prennent acte qu'il conviendra de préciser que la mise en œuvre de cette prescription devra être articulée avec les zonages pluviaux ainsi qu'avec les stratégies communales ou intercommunales*

° Quelques prescriptions (n°59, n°63, n°64, n°66) se limitent à une simple identification d'éléments naturels, sans déclinaison réglementaire adaptée. *Une reformulation sera opérée afin de garantir la sécurité juridique et assurer la cohérence environnementale avec les documents d'urbanisme locaux*

° Certaines orientations nécessitent des études ou diagnostics locaux préalables, ce qui pourrait représenter une charge importante pour les collectivités. *Le SCoT n'a pas vocation à produire ces études locales, mais doit rappeler ces exigences réglementaires aux documents d'urbanisme pour garantir la cohérence territoriale et la conformité juridique*

#### **- CDPENAF**

Renforcer le caractère prescriptif des orientations et objectifs.

*Cf réponse à l'Etat*

#### **❖ Questions de la CE**

Comme vous le rappelez, le SCoT n'est pas opposable aux tiers mais le SCoT permet de donner le cadre pour que le PLUi, qui est l'outil opposable, reprenne bien les dispositions correspondant aux enjeux identifiés et s'appuie sur la rédaction prescriptive (cf. coefficient de biotope et distance de recul aux cours d'eau). Pour que les PLUi en fasse une rédaction opérationnelle le SCoT doit donner les bases pour que la déclinaison soit cohérente sur tout le territoire.

- Pourquoi ce choix de limiter les prescriptions au profit des recommandations moins contraignantes et moins opposables ?

*Rappelle les réponses à l'État et à la MRAe. Plusieurs recommandations ont été transformées en prescriptions contraignantes et opposables, afin de renforcer la portée juridique du SCoT :*

- *Guider la rédaction des PLUi et PLU en imposant des règles claires (densité, renouvellement urbain, préservation des zones humides, trame verte et bleue, etc.).*
- *Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à des études préalables (évaluation des besoins, requalification, sobriété foncière).*
- *Renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux (eau, biodiversité, continuités écologiques, risques).*
- *Aligner les orientations le SRADDET pour la transition énergétique et climatique décliné dans les PCAET.*

*Désormais, le DOO comporte des prescriptions garantissant une déclinaison opérationnelle dans les documents locaux.*

- Pourquoi ce choix de ne pas affirmer une territorialisation plus fine à tous les niveaux d'analyse ?

*Raisons stratégiques, juridiques et opérationnelles :*

- ⇒ *Respect du cadre juridique et des compétences*
- *Le SCoT est un document stratégique (article L.141-1 du Code de l'urbanisme) : il fixe des orientations et des objectifs à l'échelle du territoire, mais ne peut rendre opposables des droits à construire par commune ou par secteur.*
- *Une territorialisation trop fine dans le SCoT induirait des consommations acquises, non fondées sur une stratégie concertée et opposable, ce qui pourrait figer des orientations non justifiées au regard des objectifs de sobriété foncière.*
- ⇒ *Préserver la souplesse pour les PLUi*
- *La déclinaison communale et sectorielle est prescrite aux PLUi, qui disposent des outils réglementaires (OAP, zonages, règlements) pour territorialiser les objectifs en fonction :*
  - *des pressions foncières locales,*
  - *des spécificités territoriales,*
  - *des besoins en habitat, économie et équipements.*
- *Cette approche permet d'éviter une rigidité excessive et de garantir une adaptation aux réalités locales.*
- ⇒ *Une territorialisation par EPCI, complétée par des outils de suivi*

- *Le SCoT fixe une territorialisation par EPCI (Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne), conformément à l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme.*
- *Les PLUi affineront cette répartition à l'échelle communale, en s'appuyant sur :*
  - *L'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC), qui suit la consommation des ENAF et produit des indicateurs de densité et de sobriété.*
  - *Des études obligatoires (densification, requalification, inventaires des ZAE).*
  - *La séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC) pour justifier toute consommation.*
  - *Gouvernance ZAN et conditionnalité*
- *Une gouvernance territoriale structurée est en place depuis 2023 :*
  - *Réunions mensuelles avec les Vice-Présidents du SCoT,*
  - *Notes de conjoncture semestrielles publiée sur le site Internet du SCOT du Pays de Fougères,*
  - *Recrutement d'une chargée de mission dédiée à l'OFTC.*
- *Toute ouverture à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme est conditionnée à :*
  - *Une étude foncière obligatoire (article L.151-5) et prescription détaillée dans le DOO,*
  - *L'intégration des données OFTC,*
  - *Un échéancier d'ouvertures dans les PLUi à l'appui d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation demandé aux PLU/PLUi.*

*Le SCoT du Pays de Fougères fixe un cadre stratégique et prescriptif à l'échelle intercommunale, mais laisse aux PLUi la responsabilité de territorialiser finement les objectifs pour garantir souplesse, équité et cohérence avec les dynamiques locales, tout en respectant les limites juridiques d'un SCoT de projet.*

*- Pour de nombreuses demandes des PPA vous renvoyez aux PLUi. La commission d'enquête a bien noté lors des échanges que vous souhaitez leur laisser l'opportunité d'affiner la territorialisation. La solution ne serait-elle pas de rédiger les prescriptions dans ce sens, par exemple : « Les PLUi devront prescrire sur tel sujet, des dispositions permettant de respecter telle orientation et d'atteindre tel objectif... » ?*

*Nous prenons pleinement en compte la remarque concernant la rédaction des prescriptions dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). L'objectif est bien de laisser aux PLUi la possibilité d'affiner la territorialisation, tout en garantissant la compatibilité avec les orientations du SCoT.*

*Dans ce sens, nous confirmons que, conformément à l'avis de l'État, nous avons fait évoluer les orientations et les prescriptions du DOO pour intégrer cette logique. Les formulations retenues précisent désormais que « les PLUi devront prescrire, sur les sujets identifiés, des dispositions permettant de respecter les orientations du SCoT et d'atteindre les objectifs fixés ». Cette approche renforce le caractère prescriptif du SCoT tout en respectant la compétence des intercommunalités pour la déclinaison opérationnelle.*

*Ces ajustements seront maintenus dans la version finale du document afin de répondre aux attentes exprimées par la commission et les PPA, et d'assurer une articulation claire et efficace entre le SCoT et les PLUi.*

*- État d'avancement des documents d'urbanisme dans chaque EPCI ?*

*Le conseil communautaire a décidé en février 2025 de lancer l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour ses 28 communes. Cette démarche vise à harmoniser les règles d'urbanisme à l'échelle intercommunale et à intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience, notamment la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).*

*La procédure est en phase initiale :*

- *Diagnostic territorial en cours depuis l'été 2025.*
- *Concertation publique prévue en 2026 (réunions, registres, plateforme numérique).*
- *Élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) à partir de 2026. L'approbation du PLUi est envisagée à l'horizon 2028. En attendant, les PLU communaux restent applicables, avec des révisions ponctuelles pour intégrer les nouvelles obligations réglementaires.*

*Fougères Agglomération regroupe 28 communes, chacune disposant actuellement de son propre Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal. À titre d'exemple, le PLU de Fougères est en cours de révision, il a été arrêté le 27 juin 2024, il sera prochainement approuvé.*

*Couesnon Marches de Bretagne a engagé l'élaboration de son PLUi dès 2019 pour ses 15 communes. Le diagnostic territorial est réalisé et le PADD est en cours de finalisation. Une concertation publique est ouverte (registres en mairie et au siège de la communauté).*

*Par ailleurs, le PLUi du Coglais, couvrant une partie du territoire, est en vigueur depuis juillet 2018. Il fait actuellement l'objet de modifications et révisions allégées (ex. ouverture à l'urbanisation pour des équipements publics, ajustements de zonage), avec des enquêtes publiques organisées en 2025.*

*L'approbation du PLUi global pour Couesnon Marches de Bretagne est prévue dans les prochaines années (2028), après la phase de concertation et la validation des documents réglementaires.*

*En 2025, plusieurs communes de Couesnon Marches de Bretagne ont engagé des ajustements de leurs documents d'urbanisme « communaux ». Bazouges-la-Pérouse et Rimou ont lancé des modifications pour adapter leurs zonages, tandis que le PLUi du Coglais a fait l'objet de plusieurs évolutions. A noter sur le périmètre de Couesnon Marches de Bretagne, 11 documents d'urbanisme sont actifs (1 PLUi + 9 PLU + 1 carte communale) et 1 commune sous RNU.*

### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

La CE rappelle que le DOO constitue le seul document opposable du SCoT. Il définit les règles en matière d'aménagement et de développement durables au travers 87 prescriptions, qui s'imposent aux documents d'urbanisme selon un rapport de compatibilité, ainsi que 87 recommandations, à caractère incitatif, facilitant la mise en œuvre des objectifs du SCoT. La CE estime que ce volume de dispositions normatives est suffisamment maîtrisé pour être aisément appréhendé par les collectivités locales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

*Dans sa forme*, la CE estime que le DOO présente une structure claire et précise, permettant une exploitation aisée par les communes et les EPCI, sans risque particulier d'interprétation. Elle souligne notamment la qualité du rappel didactique, thème par thème, des opportunités et des enjeux du territoire, des éléments des documents de référence et principalement des orientations du PAS, qui viennent utilement justifier les dispositions retenues ainsi que leur traduction opérationnelle.

Cependant pour respecter les objectifs annoncés dans le PAS « d'encadrement des grandes orientations », de « construction d'un projet de territoire équilibré » et d'un SCoT de projet « capable de traduire les ambitions du territoire en actions concrètes », la déclinaison du SCoT dans le DOO doit être suffisamment prescriptive pour être laissée aux EPCI. Comme la plupart des PPA, la CE souligne le poids relativement important des recommandations et regrette que certaines, pourtant relatives à des enjeux majeurs, ne soient pas opposables. Le DOO ne traduira les orientations du PAS que s'il est suffisamment prescriptif. La CE prend acte de la volonté du MO de prendre en compte ces remarques et de renforcer la portée juridique du SCoT et de son engagement à transformer un nombre significatif de ces recommandations en prescriptions contraignantes et opposables afin d'en renforcer l'efficacité, de les regrouper si besoin et de transférer certains éléments non prescriptifs dans le diagnostic. Une liste de ces engagements complète le MER (Annexe 4 du Rapport).

*Dans le fond*, la CE prend acte de l'*armature territoriale hiérarchisée* validée par les élus (basée sur les polarités urbaines et rurales existantes), susceptible d'être réajustée *en concertation avec Fougères Agglomération lors de l'élaboration du PLUi, afin de respecter la cohérence territoriale et la hiérarchisation des pôles définies par le SCoT, réponse à C1*), qui constitue le socle de l'aménagement du territoire. Déclinée par des prescriptions différenciées dans certains domaines, cette armature territoriale est de nature à orienter les dynamiques de développement futur et l'action des PLUi de manière à renforcer les polarités existantes, soutenir une trame fine de pôles de services de proximité et affirmer l'attractivité économique et résidentielle du Pays de Fougères, considérée essentielle pour atteindre le scénario démographique retenu et compenser le faible solde naturel.

La CE salue le fait que la *stratégie de réduction de la consommation foncière* repose sur des objectifs chiffrés et un calendrier de mise en œuvre progressif, en cohérence avec les orientations du PAS et avec la trajectoire ZAN fixée par le SRADDET. Toutefois, elle s'interroge sur la capacité du SCoT à décliner concrètement cette trajectoire de sobriété foncière au niveau des deux EPCI, qui devront répartir et mettre en œuvre l'enveloppe foncière en s'appuyant sur l'armature territoriale. En effet,

les PLUi ne seront pas arrêtés avant 2028, et des risques de déséquilibres territoriaux pourraient apparaître durant cette période de transition.

La CE a demandé dans son PVS de justifier l'absence d'une territorialisation plus fine, demande formulée également par plusieurs PPA. Elle prend note des réponses apportées dans le MER, ce choix s'appuyant sur des « *raisons stratégiques, juridiques et opérationnelles : éviter des consommations acquises, non fondées sur une stratégie concertée et opposable, préserver la souplesse pour les PLUi et une cohérence avec les dynamiques locales, suivi régulier par l'OF, dans le respect des limites juridiques d'un SCoT de projet* ». Elle comprend le souci d'une « logique de pilotage au plus près des territoires » afin d'adapter la consommation foncière aux besoins identifiés en fonction des spécificités locales et d'éviter une consommation non maîtrisée des ENAF sur certains secteurs. Elle apprécie la possibilité d'un suivi régulier de la consommation de foncier par l'OFTC, outil innovant du SCoT, devant permettre d'éviter des dérives. La CE prend en compte la position argumentée du porteur de projet, validée par les votes du territoire, sous réserve que les hypothèses définies fassent l'objet d'une vérification à court terme et que le Pays s'engage à présenter un bilan lors de la mise en place des PLUi (la CE en fera une recommandation) « selon une périodicité adaptée à l'évolution constatée ». Pour répondre aux défis des 15 prochaines années et satisfaire aux orientations du PAS d'un « territoire équilibré et durable » le DDO doit assurer la territorialisation des objectifs fonciers. La CE recommande un appui technique auprès des communes et intercommunalités, avant l'élaboration des PLUi.

En matière d'*habitat*, la CE salue le fait que le DDO fixe un cap clair en faveur d'un renouvellement de l'offre de logements conciliant gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification, lutte contre la vacance), amélioration de la qualité de vie en promouvant un habitat inclusif et innovant, incluant l'accueil des gens du voyage, et rénovation du bâti existant pour une adaptation au changement climatique.

Afin de renforcer l'attractivité et la résilience du tissu économique local, l'offre d'accueil des *activités économiques* (entreprises, artisanat, commerce, logistique) et leur encadrement constituent un axe majeur du SCoT et de la mise en œuvre attendue par les deux EPCI. La CE constate avec intérêt que les dispositions retenues s'emploient à valoriser les spécificités du Pays, à soutenir ses filières, à répondre aux besoins et aux demandes d'implantation et d'extension en cohérence avec une gestion économe du foncier, à développer une offre de formation locale adaptée. Le DDO s'attache à favoriser un *développement touristique* durable et en complémentarité avec les grands pôles voisins, valorisant son patrimoine naturel, bâti et culturel.

La CE apprécie que l'*agriculture*, en tant que composante de l'économie du territoire, en raison de ses multiples fonctions, soit reconnue dans le PAS comme « activité économique majeure du territoire » et fasse l'objet d'un chapitre dédié.

Elle se félicite également que la *mobilité* — sujet ayant fait l'objet de nombreux débats lors du PAS et régulièrement abordé durant les permanences de la CE — bénéficie d'un chapitre spécifique. Celui-ci présente les spécificités du territoire et sa position géographique stratégique au cœur des dynamiques interterritoriales, au service d'une attractivité résidentielle, économique et touristique, en identifiant les leviers adaptés. Il apparaît globalement conforme à la stratégie départementale et inter-SCoT.

La CE considère que les *enjeux environnementaux* (avec ses diverses composantes identifiées dans le PAS) sont globalement bien traduits dans le DDO. La mise en place d'un Observatoire dédié à l'eau lui semble pertinente car le projet de développement n'est possible que si la ressource est proportionnée. La CE note que de nombreuses études (urbanisme commercial, TVB, mobilités) et des démarches territoriales (CLS, PCAET PAT) ont été menées dans une logique de cohérence.

#### **4.4 Appréciations thématiques de la commission d'enquête (CE)**

Dans le cadre de son analyse du projet de révision du SCoT du Pays de Fougères la CE a porté une attention particulière à plusieurs grands axes thématiques, en lien avec les objectifs de développement territorial, de cohésion sociale, d'équité, et de développement durable définis dans le PAS et le DOO. Cette approche thématique permet de faire ressortir les principaux enjeux du territoire, les orientations stratégiques du document, ainsi que les remarques exprimées par le public et les Personnes Publiques Associées.

Les observations de la commission s'articulent autour des thématiques suivantes :

- Consommation d'espace ;
- Croissance démographique et stratégie d'habitat ;
- Équipements
- Développement des Activités économiques et artisanales ;
- Développement des activités commerciales et logistiques ;
- Développement des activités agricoles ;
- Développement des activités touristiques ;
- Mobilités
- Environnement
- Patrimoine
- Transition énergétique et climatique
- Gestions des risques et nuisances
- Suivi

Pour chacune de ces thématiques, la commission formule une appréciation argumentée fondée sur l'étude du dossier, les contributions recueillies lors de l'enquête publique, les avis des PPA et de la MRAe, les remarques de la CE et les réponses apportées par le maître d'ouvrage (le mémoire en réponse et son complément sont repris intégralement en annexe 3 et 4 du rapport de la commission d'enquête).

##### **4.2.1 Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification**

Le SCoT du Pays de Fougères affirme dans *le PAS*, dès l'axe 1, une orientation forte en faveur de la réduction progressive du rythme d'artificialisation des sols et d'une maîtrise renouvelée de l'usage de l'espace, à l'horizon 2050. Il se structure autour de l'objectif central du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) afin de répondre aux impératifs de la loi Climat et Résilience et décliné dans le SRADDET.

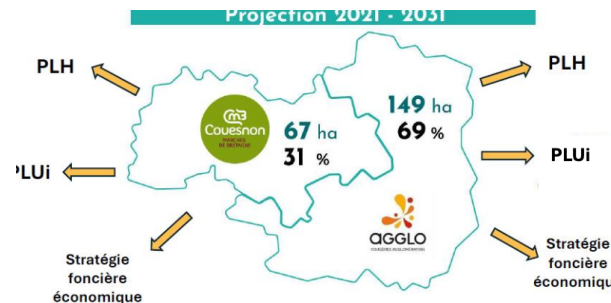
Le SCoT s'appuie sur les *données du MOS* qui est l'outil officiel de suivi de la consommation d'ENAF dans le cadre du SRADDET et des objectifs ZAN. Il fournit une base homogène et partagée à l'échelle régionale, indispensable pour garantir la cohérence des analyses entre territoires.

Afin de garantir l'équilibre entre développement et préservation du foncier, le Pays de Fougères s'est doté d'un outil structurant au service de la planification et d'aide à la décision, l'*Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique* (OFTC), chargé de suivre l'évolution de l'artificialisation, d'identifier les leviers de sobriété et d'alimenter les politiques locales en données objectivées et actualisées.

Ce projet s'appuie également sur l'*évaluation environnementale* (EE) qui est venue nourrir le SCoT à chaque étape, de manière itérative, avec les hypothèses choisies pour l'occupation de l'espace, « l'objectif final étant de s'assurer que la mise en œuvre du SCoT soit bien anticipée afin d'atteindre un optimum environnemental. »



La *territorialisation* des objectifs de sobriété foncière *relève des deux intercommunalités*, Fougères Agglomération (FA) et Couesnon Marches de Bretagne (CMB), dans une logique de pilotage au plus près des territoires. Elles sont chargées de répartir et de mettre en œuvre cette enveloppe globale de consommation foncière, en l'adaptant aux enjeux locaux, aux besoins spécifiques d'habitat, d'économie, de services et d'équipements sur la base de l'armature territoriale.



La stratégie foncière s'appuie sur l'OFTC et *divers leviers* : la définition de l'enveloppe urbaine, la mobilisation de l'espace déjà urbanisé avant toute extension (optimisation des espaces déjà urbanisés, requalification des friches), le renouvellement urbain, des seuils de densité différenciés, définis et adaptés au contexte de l'armature territoriale, des actions de renaturation pour les principaux projets d'urbanisation afin de compenser l'artificialisation inhérente à ces projets, l'implantation des projets économiques de manière prioritaire dans les enveloppes urbaines, au sein des zones d'activités existantes ou en continuité directe.

#### ❖ Observations du public

##### C1. Deroyer Ch. En tant que Maire de Saint Sauveur des Landes

° *Sur le MOS* : le MOS comportant son lot d'erreurs, il serait préférable qu'il soit mentionné comme outil auquel il peut être fait référence ;

*Le MOS Bretagne, bien qu'étant un outil de référence régional, comporte des marges d'erreur inhérentes à toute donnée cartographique. Il ne peut donc pas être considéré comme une vérité absolue ni comme un instrument normatif imposant des limites rigides aux documents locaux.*

*Le MOS est aujourd'hui l'outil officiel de suivi de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans le cadre du SRADDET et des objectifs ZAN. Il fournit une base homogène et partagée à l'échelle régionale, indispensable pour garantir la cohérence des analyses entre territoires.*

*Les SCOT doivent s'appuyer sur ces données pour établir leurs diagnostics et justifier leurs objectifs, mais ils conservent la responsabilité d'affiner et de corriger ces informations par des relevés locaux, des études complémentaires ou des données issues des PLU(I).*

##### RD7 (mail) Guillard Jean-Yves et Lemoine Delphine (Val Couesnon)

° DOO P.12 : optimiser les espaces déjà urbanisés, transformation du bâti existant, recyclage urbain, requalification des friches (sur quels critères à l'issue de la cessation d'activité, inventaire ?). Ex : ancien abattoir à Antrain.

*La volonté d'optimiser les espaces déjà urbanisés, de transformer le bâti existant et de recycler les friches s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT en matière de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (loi Climat et Résilience). Le SCoT définit le cadre stratégique en orientant les documents d'urbanisme vers la requalification des friches et la reconversion des bâtiments vacants avant toute extension urbaine. La définition des critères précis, tels que la cessation d'activité, l'absence de projet à court terme ou la compatibilité environnementale et sanitaire, relève du PLUi à travers ses prescriptions, en s'appuyant sur l'Observatoire Foncier et de la Transition Climatique (OFTC) pour inventorier et qualifier ces sites. Le Code de l'urbanisme (article L.111-26) précise que la qualification de friche repose sur deux critères : le caractère inutilisé du bien ou droit immobilier et l'impossibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables. À ces critères peuvent s'ajouter des situations particulières, comme une pollution avérée dont le responsable est disparu ou insolvable. À ce stade, l'abattoir d'Antrain ne répond pas à ces conditions et ne peut donc être considéré comme une friche*

##### RF1. Delatouche André, Saint Sauveur des Landes

Dans le cadre du SCoT préciser la répartition du foncier dans FA entre activités, habitat et équipement  
*Le SCOT ne préfigure pas la répartition détaillée du foncier entre activités, habitat et équipements à l'échelle communale : cette territorialisation relève des PLUi, qui devront intégrer les objectifs fixés par le SCOT et produire des OAP adaptées. Le devenir des parcelles sera défini par les PLUi, dans le respect des prescriptions du SCOT et des objectifs ZAN ;*

*Les EPCI devront réaliser les études foncières nécessaires avant toute ouverture à l'urbanisation ;*

*Le SCOT fournit le cadre stratégique et les outils (OFTC, gouvernance ZAN) pour garantir une consommation foncière maîtrisée et concertée*

#### ❖ **Avis des PPA**

Les différents PPA saluent la clarté de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans son approche globale quantitative, son respect de l'enveloppe de consommation maximale fixée par le SRADDET, la réduction de 44 % par rapport à la décennie précédente (2011–2021), la priorité accordée au renouvellement urbain, la mise en place de l'OFTC. Pour autant elles émettent des réserves majeures sur le manque de justification des besoins, sur une territorialisation limitée et sur une absence de répartition des enveloppes foncières par vocation (logement, activités, équipements).

#### **- La MRAe**

° Considère l'enveloppe pouvant être perçue comme un « droit à consommer », le DOO doit déterminer des enveloppes foncières au minimum par type de pôle, et par décennie, en adéquation avec les besoins identifiés afin de remplir son rôle de modérateur de consommation et d'artificialisation des ENAF.

*La gouvernance de la trajectoire ZAN relève des EPCI, compétents en matière de planification locale et de stratégie foncière. Cette gouvernance est mise en œuvre via les PLUi, les OAP sectorielles, les études foncières et l'Observatoire du Foncier et de la Transition Climatique (OFTC).*

*La territorialisation des objectifs de consommation d'ENAF est opérée à l'échelle des EPCI, avec une déclinaison communale portée par les PLUi. Toute consommation d'ENAF est conditionnée à :*

*- une étude foncière obligatoire ;*

*- l'exploitation des données de l'OFTC ;*

*- l'application de la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC) ;*

*- la mise en place d'un échéancier d'ouvertures à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme*

° Prévoir un mécanisme d'évaluation et d'ajustement des prévisions démographiques et de leurs conséquences en matière foncière pour la mise en œuvre du document.

*L'OFTC, constitué en 2024 et inscrit au sein du projet politique du SCoT définit les indicateurs de suivi.*

#### **- L'État**

Dans son avis général l'État considère utile d'inclure dispositif de phasage d'ouverture à l'urbanisation, de rehausser les densités, notamment sur les pôles urbains et secondaires, afin de s'assurer que les perspectives de croissance démographiques ne conduisent à une surconsommation foncière ou une urbanisation non maîtrisée et incohérente avec les objectifs de sobriété foncière, de territorialiser les objectifs de consommation foncière en s'appuyant sur les différents niveaux de l'armature territoriale et de préciser la justification des besoins par destination.

*Formule des demandes (D) considérées comme des réserves et des recommandations (R) incitatives.*

° D1 : conditionnaliser les extensions et les créations des ZAE à la justification des besoins après études de densification et de requalification, répartition intercommunale des surfaces d'ENAF et un échéancier d'ouverture à l'urbanisation ; *Ces précisions seront intégrées en direction des PLUi. Les PLU compatibles avec le futur SCoT pourront être modifiés dans un délai d'un an ; les PLUi devront être rendus compatibles dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur du SCoT.*

° D4 et D5 : transformer en prescriptions les R13, R14, R15 R19 relatives à la densification et requalification des ZAE

*Zones « potentielles ». Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une étude foncière.*

° D7 : répartition géographique des enveloppes foncières et calendrier d'ouvertures à l'urbanisation (cf D1) *Prend acte. Des précisions seront apportées permettant aux PLUi de mieux encadrer la consommation de*



*foncier agricole. Ce travail sera réalisé dans le cadre de la gouvernance ZAN (MOS), à l'appui de l'OFTC et des projets de territoire portés par les EPCI et lors de l'élaboration des PLUi/PLH;*

° D14 : phasage et/ou conditionnement d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de PLUi ; *Avis favorable à l'intégration d'un dispositif de phasage et/ou de conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation pour la période transitoire entre l'approbation du SCoT et celle des PLUi et PLH (évaluation des besoins en logements, échéancier d'ouverture, OAP thématiques ou sectorielles, OFTC, démarche ERC).*

° R35 : Avec l'appui de l'OFTC proposer une territorialisation de l'effort de réduction de la consommation foncière sur les prochaines décennies à une échelle plus fine que la répartition entre les deux intercommunalités. *Ce travail sera réalisé dans le cadre de la gouvernance ZAN, telle qu'inscrite au Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), à l'appui de l'OFTC et des projets de territoire portés par les EPCI, ainsi que dans le cadre de l'élaboration des PLUi et/ou de la révision des PLH.*

° D47 : formulation plus prescriptive d'atteindre 70 % de renouvellement urbain à partir de 2032 (P10) *Avis favorable à une nouvelle rédaction plus prescriptive ;*

° D 48 : Prescription 12, retirer le seuil minimum de 1000m<sup>2</sup> pour fixer des objectifs minimums de densité d'urbanisation et revoir à la hausse les objectifs de *densités* résidentielles nettes moyennes et minimales (notamment pour les pôles urbains et secondaires). *Avis favorable*

#### **- La Chambre d'agriculture**

° Défavorable à la création de quatre des nouvelles ZAE, en contradiction avec les principes de sobriété foncière. *Les élus précisent que certaines zones d'activités économiques représentées sur la carte de synthèse apparaissent comme des zones « à créer », alors qu'il s'agit en réalité de zones potentielles, dont l'aménagement est envisagé à moyen ou long terme, sans consommation d'ENAF sur la période 2021–2031. Une clarification cartographique sera apportée dans les cartes d'illustration du DOO pour lever toute ambiguïté.*

° Juge la densité moyenne pour Fougères insuffisante. *Cette densité (seuil plancher) devra être ajustée dans les OAP définies aux PLUi sous contrainte du SPR de Fougères, dans les secteurs à fort potentiel de renouvellement urbain cf au PLH.*

° Les projets d'envergure nationale et les projets d'intérêt régionaux devront avoir un moindre impact sur l'activité agricole et notamment la fonctionnalité agricole du territoire. *Avis favorable, objectifs pris en compte*

#### **- La Région**

Salut la trajectoire progressive vers le ZAN, le respect de l'enveloppe maximale de 216 ha pour 2021-2031 (contribution de -50 % par rapport à la décennie précédente). Elle partage l'accent mis sur le renouvellement urbain (40 % à 2031, puis 70 % à 2050), mais rappelle que l'objectif ZAN du SRADDET vise le 100 % renouvellement urbain à cet horizon (compensation surfacique mise à part). L'outil OFTC (Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique) est jugé utile. Elle soutient les mesures visant à limiter l'urbanisation des surfaces agricoles.

#### **- Le Conseil Départemental 35**

Rappelle l'emprise foncière (7 000 m<sup>2</sup>) nécessaire à son projet de création d'un centre d'exploitation et d'intervention routière à Tremblay - Val-Couesnon à prendre en compte dans le cadre de l'objectif de sobriété foncière.

#### **- Le PETR du Pays de St Malo**

Demande des comptes fonciers distincts entre destinations.

### **❖ Questions de la CE**

- Sur les 216 ha à consommer sur la décennie 2021-2031 combien ont déjà été consommés ? L'OFTC permet-il de répondre à cette question ?

*Selon les données MOS Foncier Région Bretagne, la consommation foncière sur le périmètre du SCoT du pays de Fougères est de 65 ha entre août 2021 et fin juillet 2024 : 15,7 ha pour Couesnon Marches de Bretagne et 49,2 ha pour Fougères Agglomération. Ceci correspond 30% des 216 ha de l'enveloppe foncière du territoire. L'habitat représente 50% de la consommation foncière de cette période de 3 ans, 30% pour les activités économique et 16% pour les équipements (y compris énergie). On constate ainsi qu'au 31 juillet 2024, la consommation foncière, à l'échelle du Pays de Fougères, est conforme aux objectifs attribués par le SRADDET. En complément, les données ADS permettent d'estimer la consommation foncière au 31 juillet 2025 (88 ha pour l'ensemble du SCoT). Elles donnent également un regard sur la superficie des autorisations de construction qui*

*n'ont pas encore fait l'objet d'un changement de la nature du sol (permis d'aménager principalement, avant la mise en œuvre des chantiers). Au 31 juillet 2025, 51 ha sont considérés comme autorisés mais non construits. Il constitue un potentiel de développement pour le territoire. Certains de ces projets deviennent caducs et ne sont pas mis en chantier.*

*L'OFTC permet un suivi de l'enveloppe foncière et un pilotage des droits à construire.*

- Préciser la consommation foncière envisagée concernant les projets d'envergures. Quel est le devenir de ces surfaces si les projets ne sont pas réalisés ou ne consomment pas l'espace prévu pour les décennies suivantes ?

*Le SCoT arrêté ne fixe pas d'enveloppe foncière pour les projets d'envergure nationale et européen ou régionale. Concernant les projets d'envergure locale, ils seront définis par les EPCI dans le cadre de la gouvernance ZAN, à l'appui :*

- *de l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC),*
- *des études de densification et de requalification prescrites par le SCoT aux PLUi,*
- *et des OAP thématiques ou sectorielles prescrites aux PLUi.*

*En cas de non-réalisation ou de consommation partielle des surfaces prévues, ces droits ne sont pas acquis :*

- *Les surfaces non consommées seront réintégrées dans la trajectoire globale de sobriété foncière, suivie par l'OFTC,*
- *Elles pourront être réaffectées ou ajustées lors des bilans triennaux et des révisions des PLUi, en cohérence avec les objectifs ZAN et la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC).*

*Cette approche garantit :*

- *Une maîtrise de la consommation foncière,*
- *Une adaptation continue aux besoins réels,*
- *Une compatibilité avec les objectifs réglementaires de sobriété et de territorialisation progressive*

- Expliquer le manque de précisions sur la répartition du foncier entre activités économiques/habitat/équipement dans les EPCI.

*Ce choix ne traduit pas un manque de précision mais une **orientation stratégique** conforme à la loi. Le SCoT, en tant que document stratégique (art. L.141-1 du Code de l'urbanisme), fixe des orientations générales sans figer des enveloppes par usage. La territorialisation fine relève des PLUi et PLH (art. L.151-5 et L.141-3), seuls compétents pour définir les objectifs chiffrés en lien avec leurs projets de territoire et leurs spécificités locales. Imposer une répartition détaillée dans le SCoT créerait des droits acquis non justifiés, contraire à la logique de sobriété foncière et à la séquence ERC du Code de l'environnement.*

*Les élus ont choisi une approche qualitative fondée sur la sobriété foncière, la mutualisation des fonctions et la complémentarité des pôles. La déclinaison opérationnelle est confiée aux EPCI dans le cadre d'une gouvernance ZAN structurée.*

*Le SCoT du Pays de Fougères est précurseur : il crée l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC), outil stratégique de suivi et d'aide à la décision, financé par des crédits LEADER. Cette innovation, reproductible à l'échelle régionale, positionne le territoire comme pilote en Bretagne pour la mise en œuvre de la trajectoire ZAN.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

La CE observe avec intérêt que le SCoT, en tant que document de planification stratégique, affiche dans le PAS une *ambition affirmée en matière de sobriété foncière*, de lutte contre l'artificialisation des sols, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET de la Région Bretagne, ambition reconnue par la plupart des PPA. Elle salue la *mise en place de l'OFTC* qui est un appui essentiel pour un suivi des consommations, des potentiels de densification, et la réalisation des objectifs chiffrés de sobriété foncière.

Elle apprécie le respect de la consommation maximale fixée par le SRADDET et la *progressivité de la trajectoire ZAN* fixée à l'horizon 2050, dont l'approche quantitative globale prévoit un plafond prévisionnel de consommation foncière de 216 ha entre 2021 et 2031, soit une réduction de moitié par rapport à la décennie précédente (2011–2021), puis une diminution progressive du rythme

d'artificialisation au cours des deux décennies suivantes pour atteindre une consommation résiduelle maximale de 54 ha en 2050. Elle considère que la mise en place de l'OFTC contribue à structurer cette trajectoire pluriannuelle de mobilisation du foncier, en cohérence avec les objectifs de réduction de l'artificialisation.

La CE rappelle, comme évoqué précédemment, que le SCoT a fait le choix d'une *territorialisation par EPCI*, la déclinaison communale des droits à construire étant prescrite et portée par les PLUi, à partir de leur armature territoriale. La CE considère qu'une telle pratique nécessite une étroite collaboration entre les deux EPCI, alors que les PLUi, à ce jour, sont en cours d'élaboration, donc non opposables. Le MO a justifié ce choix dans une « logique de pilotage au plus près des territoires » et s'engage en réponse aux PPA et à la CE à compléter le projet par « *l'intégration d'un dispositif de phasage et/ou de conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation pour la période transitoire entre l'approbation du SCoT et celle des PLUi et PLH* » et à apporter « *des précisions permettant aux PLUi de mieux encadrer la consommation de foncier agricole. Ce travail sera réalisé dans le cadre de la gouvernance ZAN (MOS), à l'appui de l'OFTC et des projets de territoire portés par les EPCI* ». La CE prend acte et apprécie cet engagement de manière à ajuster la consommation à la réalité des besoins. De plus, en réponse à la remarque du préfet, la CE note que l'Observatoire du Pays de Fougères offre « *un mécanisme d'évaluation et d'ajustement des prévisions démographiques et de leurs conséquences* » qui devrait permettre de réviser la trajectoire initiale de la consommation du foncier.

La CE observe, comme nombre de PPA et un intervenant lors de l'enquête (RF1), que l'enveloppe foncière dédiée à chaque EPCI par décennie, ne présente *aucune répartition fonctionnelle* entre activités économiques, habitat, équipements. Dans son MER le MO justifie ce choix d'une déclinaison fonctionnelle confiée aux EPCI dans le cadre de la trajectoire ZAN afin de ne « *pas figer les enveloppes foncières par usage* », permettant de « *définir les objectifs chiffrés en lien avec leurs projets de territoire et leurs spécificités locales, afin de ne pas créer des droits acquis non justifiés, contraire à la logique de sobriété foncière et à la séquence ERC du Code de l'environnement* ». La CE prend acte de cette approche qualitative « *fondée sur la sobriété foncière, la mutualisation des fonctions et la complémentarité des pôles* ». Elle estime que l'intégration d'un phasage en lien avec l'OFTC doit permettre un suivi régulier et une aide à la décision pour une réponse adaptée à la réalité de besoins parfaitement identifiés.

La CE apprécie que *différents leviers* soient susceptibles d'appuyer cette stratégie de sobriété foncière. Les *politiques d'habitat* sont encadrées par des règles en matière de renouvellement urbain, identification du potentiel de densification, requalification, lutte contre la vacance, densité, limitation des extensions. Le *développement des activités économiques* s'appuie sur une justification des besoins, la densification et l'extension de l'existant, la requalification des friches. La CE a bien noté que le MOS a permis d'identifier et de classer les parcelles vacantes, les anciennes friches industrielles mais elle recommande de fournir aux documents d'urbanisme les résultats de l'analyse pour leur prise en compte. Une démarche de renaturation des sols et de désartificialisation (restauration de ZH, plantation de haies..) sera favorisée afin de neutraliser l'impact foncier des principaux projets d'urbanisation, résidentiels et économiques. La CE considère que *l'outil OFTC* devrait permettre de maîtriser la gouvernance ZAN, d'ajuster les besoins de logements en fonction de l'évolution de la trajectoire démographique territorialisée et d'optimiser les ZAE existantes et la répartition des équipements en fonction des besoins identifiés dans une logique d'équité territoriale.

**En conclusion**, le Pays de Fougères adopte une stratégie progressive de sobriété foncière, dans le respect du SRADDET, selon la gouvernance ZAN. Il favorise le renouvellement urbain et la densification de l'existant, tout en encadrant strictement les extensions et en développant des mécanismes de compensation écologique (renaturation, déartificialisation). Il confie la déclinaison territoriale et fonctionnelle de l'enveloppe foncière aux EPCI, pour un pilotage au plus près des territoires, en appui de l'OFTC. L'objectif est de concilier développement, équilibre territorial et préservation des

ressources, avec une démarche de suivi et d'adaptation continue des objectifs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements. En l'absence d'une territorialisation plus fine des objectifs de sobriété foncière, en l'absence de PLUi approuvés, la CE recommande de fournir aux documents d'urbanisme un cadre très prescriptif, imposant une justification des besoins clairement identifiés, s'appuyant sur un suivi précis, territorialisé de la consommation foncière annuelle par l'OFTC et validé par le conseil communautaire.

#### 4.2.2 Croissance démographique et stratégie d'habitat

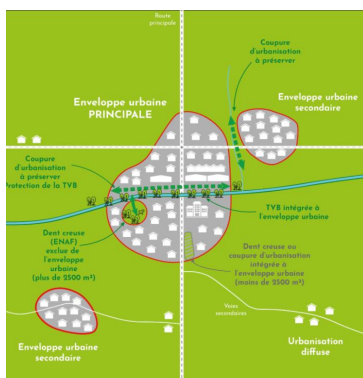
Le territoire, à dominante rurale, comptait 78 173 habitants en 2022 dont plus d'un quart sur la commune de Fougères et une population vieillissante. Le *diagnostic territorial* met en évidence une trajectoire démographique positive depuis vingt ans, portée par une attractivité résidentielle soutenue venant compenser la baisse tendancielle du solde naturel. Cette dynamique s'accompagne d'une évolution des modes de vie et des attentes en matière d'habitat. Toutefois, l'offre actuelle de logements demeure insuffisamment diversifiée pour accompagner les différents parcours résidentiels, marquée par une carence en logements locatifs et un parc ancien souvent inadapté aux exigences de la transition écologique et climatique.

Le PAS exprime ses choix en matière d'habitat au regard d'un « développement équilibré et durable du territoire » (orientation 1) en s'inscrivant dans une logique de gestion économe du foncier fondée sur une enveloppe de 216ha pour la période 2021-2031, équitablement répartie entre les 2 EPCI. Il vise également l'accélération de la rénovation énergétique, est-elle évoquée composante essentielle de la stratégie d'adaptation du territoire au changement climatique. Il ambitionne aussi un « territoire de coopérations et de complémentarités » (orientation 2) en réaffirmant le rôle de l'armature territoriale et en proposant une offre d'habitat flexible et diversifiée adaptée aux parcours résidentiels des ménages.

Le *projet démographique* est un élément central du PAS. Il vise une croissance maîtrisée de la population, estimée à environ **+0,38 % par an en moyenne entre 2021 et 2050**, à l'échelle du territoire, selon une progression temporelle décennale. Cette trajectoire, portée par un solde migratoire positif, permettrait d'atteindre **87540 habitants en 2050**, soit **l'accueil d'environ 9500 habitants supplémentaires** en 30 ans.

Le PAS requiert de « dimensionner les projets de développement à la ressource disponible et à la capacité de gestion des eaux usées »

Dans le *DOO*, la stratégie relative à l'habitat s'appuie sur les prescriptions 1 à 19 et les recommandations 1 à 9 « pour les conditions d'un habitat résidentiel maîtrisé et qualitatif ». Elle repose en premier lieu sur la définition des *enveloppes urbaines* (P5, P6, P7) distinguant l'enveloppe principale (autour des centralités) et les enveloppes secondaires (situées hors agglomération et regroupant au moins 10 habitations).



Pour accueillir ces nouveaux habitants et pallier le desserrement des ménages et le renouvellement du parc existant (point mort), le *besoin global en logements* est estimé à 4 627 logements sur les 20 prochaines années (2021-2041), soit environ 231 logements produits par an. Cette production est répartie entre les deux EPCI du territoire — Fougères Agglomération (69 %) et Couesnon Marches de Bretagne (31 %) — qui disposent chacun d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) et assurent la mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs. La répartition des logements devra permettre de garantir un développement territorial équilibré en maîtrisant l'étalement urbain et en répondant aux besoins identifiés en matière d'habitat, sur la base des polarités de l'armature territoriale et des dynamiques territoriales (P1, P2, P3). La mise en place d'un suivi annuel de la production et une évaluation à six ans doivent permettre d'ajuster les orientations si nécessaire (P4).

Le programme d'aménagement vise à limiter l'étalement urbain et à produire des logements *sans consommation foncière* (P8, P9, P11, P12). Il interdit les constructions dans les hameaux, hors enveloppes secondaires, privilégie le renouvellement urbain (40% de la production de logements entre 2021 et 203, 70% à l'horizon 2050) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la revitalisation des centralités (valorisation de la vacance, changements de destination, identification des dents creuses), la densité maîtrisée et différenciée pour chaque niveau de centralité (entre 20 et 35 logs/ha).

Le DOO établit clairement que la production de logements, inscrite dans le développement urbain, doit être directement liée et limitée par la *ressource en eau disponible et les infrastructures de gestion des eaux*. La prescription P46 rend cet objectif opérationnel « 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 ». Pour pérenniser la ressource, le SCoT facilite la mise en place d'un Observatoire de l'eau pour affiner la connaissance des volumes de prélèvements, de consommation et des usages.

*L'offre de logements doit être diversifiée (P13, P14, P15, P16)* selon les statuts, typologies et formes urbaines, territorialisée par secteurs et polarités, abordable (30% au sein des principales polarités, au niveau des opérations) et qualitative, adaptée aux changements climatiques (P19) et aux évolutions sociétales et environnementales (P18) grâce à des aménagements et des formes urbaines qualitatives, incluant la rénovation thermique, localisée prioritairement près des centralités et services pour limiter les déplacements motorisés.

Le DOO *reconnaît les OAP* comme des outils opérationnels essentiels pour la traduction concrète des ambitions du SCoT en matière d'habitat, pour accompagner les projets de réinvestissement du bâti existant, décliner des objectifs quantifiés de densité, favoriser une production de logements qualitative, diversifiée, innovante, sobre en foncier, intégrée dans l'environnement (P9, P12, P13, R3, R5, R7).

*En conclusion*, pour répondre aux orientations du PAS en matière de développement résidentiel, le DOO porte une stratégie ambitieuse et progressive de sobriété foncière. Il privilégie le renouvellement urbain et la densification de l'existant, encadre strictement les extensions et met en place des mécanismes de compensation écologique. Cette démarche vise à concilier développement territorial et préservation des ressources, avec un suivi régulier permettant d'ajuster les actions. La politique de l'habitat s'inscrit dans cette logique, en fixant des objectifs chiffrés de production et de densité, tout en garantissant mixité sociale, qualité environnementale et qualité architecturale au sein des secteurs déjà urbanisés.

#### ❖ **Observations du public**

### C1. Deroyer Ch. En tant que Maire de Saint Sauveur des Landes

L'idée que l'enveloppe urbaine soit définie par le MOS et s'impose aux PLU est à revoir.

*L'idée que « l'enveloppe urbaine soit définie par le MOS et s'impose aux PLU » n'est effectivement pas la disposition retenue par le Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT arrêté :*

- *Le MOS est un outil de mesure et de suivi, pas un document opposable.*
- *Les enveloppes foncières fixées par le SRADDET sont des objectifs quantitatifs à territorialiser par les SCOT, puis déclinés par les PLU(I), avec une marge d'adaptation locale.*

*Ainsi, le MOS doit être mentionné comme un référentiel, garantissant une base commune pour le suivi ZAN, mais il ne doit pas être érigé en norme contraignante pour définir les enveloppes urbaines des PLU. La précision et la contextualisation restent du ressort des documents locaux, appuyés par des dispositifs comme l'OFTC et les prescriptions du futur SCOT approuvé.*

### ❖ **Avis des PPA**

#### - L'État

L'État souligne la nécessité de territorialiser davantage les objectifs et d'assurer une maîtrise foncière immédiate.

° D 14 : Inclure un dispositif de *phasage* et/ou de conditionnement d'ouverture à l'urbanisation pour la période transitoire entre l'approbation du SCoT et celle des PLUi. *Avis favorable*

° D 15 : Transformer la recommandation n°4 en prescription pour imposer des objectifs de production de logements abordables et des taux minimaux de logements locatifs sociaux par opération (30%) avec une part spécifique pour les populations les plus précaires. *Avis favorable*

° D 16 : Compléter la prescription n°13 pour préciser des objectifs de production de *petits logements*, Types 1 et 2. *Prend acte du besoin croissant de petits logements et confirmera la volonté d'intégrer ces enjeux, tout en prescrivant aux PLH de réaliser une étude fine du parcours résidentiel pour définir les typologies de logements à produire*

° D17 : Intégrer la recommandation n°6 dans la prescription n°19 pour *interdire l'isolation par l'extérieur* sur les bâtiments patrimoniaux, en tenant compte des risques sanitaires et architecturaux. *Avis favorable*

° D18 : Les recommandations n°8 (espaces verts) et n°9 (formes urbaines adaptées au climat) doivent être des prescriptions. *Avis favorable pour les formes urbaines, position réservée pour les espaces verts*

° D47 : Préciser l'engagement du SCoT dans la prescription n°10 sur l'objectif de 70 % de renouvellement urbain à partir de 2032 avec une formulation plus prescriptive. *Avis favorable à une nouvelle rédaction plus prescriptive*

° D 48 : Retirer le seuil minimum de 1000 m<sup>2</sup> dans la prescription n°12 et revoir à la hausse les objectifs de *densités* résidentielles nettes moyennes et minimales (notamment pour les pôles urbains et secondaires). *Avis favorable*

° R6 : Afin d'éviter des conflits d'interprétation des périmètres indiqués, il convient d'explicitier la valeur des délimitations et leur limite d'interprétation et d'augmenter l'échelle des cartographies. *Avis favorable*

° R8 : Territorialiser la production de logements par secteur et pôles d'attractivité de l'armature territoriale. *Confirme son choix de ne pas territorialiser directement dans le SCoT, mais une prescription spécifique demandera aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) de réaliser ce travail de territorialisation.*

° R36 : La prescription 5 devrait rendre obligatoire l'élaboration de projets stratégiques au sein des OAP

•R37 : La prescription (n°8) devrait donner des objectifs de résorption de la vacance dans les constructions existantes. *Avis favorable (estimé à 22 logements/an à l'échelle du SCoT)*

#### - La MRAe

° TCAM surévalué, prévoir sa déclinaison territoriale en fonction de l'armature territoriale. Prévoir un mécanisme d'évaluation et d'ajustement des prévisions démographiques et de leurs conséquences en matière foncière pour la mise en œuvre du document.

*L'OFTC, constitué en 2024 et inscrit au sein du projet politique du SCoT définit les indicateurs de suivi.*



° Territorialiser le besoin de logements selon l'armature territoriale afin de prioriser l'accueil de population sur des secteurs bénéficiant d'une mixité fonctionnelle et incluant une certaine offre de services.

*Les élus confirment leur choix de ne pas territorialiser directement la production de logements par secteur ou pôle d'attractivité dans le SCoT, afin de préserver une approche souple et stratégique.*

*Toutefois, une prescription spécifique demandera aux PLH de réaliser ce travail de territorialisation à l'appui :*

*- D'une étude fine par commune et par secteur*

*- De l'identification des besoins en logements abordables, sociaux et résidentiels,*

*- De l'analyse du parcours résidentiel, permettant de définir les typologies de logements (notamment les tailles) en fonction des dynamiques propres à chaque EPCI.*

*Cette articulation entre SCoT, PLUi et PLH permettra de garantir une planification cohérente, adaptée aux réalités locales et conforme aux objectifs de sobriété foncière*

° Intégrer un phasage des opérations d'urbanisme.

*Avis favorable, Une prescription spécifique demandera aux PLH de réaliser ce travail de territorialisation*

° Revoir à la hausse les objectifs minimaux de densités résidentielles nettes moyennes dans les pôles urbains et intermédiaires.

° Supprimer le seul minimum de 1000m<sup>2</sup> pour l'application de ces densités.

*Avis favorable*

*La prescription n°12 sera modifiée comme suit :*

*-Suppression du seuil minimum de 1000 m<sup>2</sup> pour la fixation des objectifs minimums de densité d'urbanisation,.*

*-Révision à la hausse des objectifs de densités résidentielles nettes moyennes et minimales à atteindre, notamment pour les pôles urbains et les pôles secondaires, dans le cadre de l'élaboration des PLH et des PLUi.*

° Imposer aux documents d'urbanisme le recours aux OAP sur l'ensemble des secteurs en extension ainsi que sur les secteurs en densification de surfaces significatives.

*Le SCoT dans son DOO prescrit et préconise des OAP au sein des zones urbanisées (U) afin de favoriser la densification, l'intensification et de nouvelles formes urbaines.*

° Délimitation des enveloppes urbaines trop permissive (10 constructions, limite des bâtis 20m<sup>2</sup>) risque de mitage du territoire. Identifier les villages pouvant être densifiés et/ou étendus

*Le SCoT prévoit une méthodologie stricte pour la définition des enveloppes urbaines (prescription n°5).*

*L'identification relève du champ de compétence des PLUi.*

° Intégrer des objectifs chiffrés pour le logement social et la production de petits logements et la résorption de la vacance.

*Avis favorable à cette recommandation.*

*La prescription n°8 précisera l'objectif de résorption de la vacance dans les constructions existantes, estimé à 22 logements par an à l'échelle du SCOT, qui sera affiné par les PLH et les PLUi dans le cadre du calcul du point mort pour la production du besoin en logements. Cette prescription sera également corrélée aux objectifs de production de logements fixés pour chaque EPCI par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, afin d'assurer une cohérence territoriale entre les enjeux de sobriété foncière, de revitalisation du bâti existant et de réponse aux besoins en logement.*

° Intégrer des objectifs chiffrés pour le logement social

*Le SCoT intégrera cette demande au sein de la recommandation n°4, qui deviendra une prescription.*

*Cette prescription sera accompagnée de taux minimaux de logements locatifs sociaux, avec les principes suivants*

*- Un taux minimal de 25 % de logements sociaux dans les centralités urbaines des pôles urbains de l'armature territoriale, fixé dans les PLH ;*

*- Dans les autres secteurs et polarités du Pays de Fougères, la répartition des logements sociaux sera définie par les PLH, selon une approche territorialisée ;*

*Les PLUi intégreront ces objectifs dans le calcul des besoins en logements et fixeront des règles adaptées aux formes urbaines locales, en cohérence avec les dynamiques de chaque EPCI.*

° Imposer un ratio minimal de petits logements (T1 à T3) à produire afin de répondre aux besoins identifiés.

*Relève du champ de compétence des PLH et des PLUi.*

**- Le Conseil Départemental 35**

Avis globalement favorable mais demande un renforcement des objectifs réglementaires

° Relever les objectifs en matière de logements abordables et adaptés aux publics spécifiques. Ne pas limiter aux principales polarités. Objectifs chiffrés à tous les niveaux de l'armature territoriale (Reserve).

*Le DOO prévoit :*

- Prescription n°10 : « 40 % des nouveaux logements en renouvellement urbain, objectif de tendre vers 70 % ».
- Prescription n°12 : densités minimales de 20 à 35 logements/ha selon les polarités. -Objectif de 30 % de logements abordables dans les principales centralités, avec une précision apportée sur la production de logements sociaux dans les polarités urbaines.

*Il est également à noter que la production de logements répond aux besoins actuels pour toutes les catégories de ménages et accompagne la croissance démographique positive du Pays de Fougères, garantissant une offre adaptée et équilibrée.*

° Concernant la rénovation et l'adaptation du parc ancien, définir des objectifs précis relatifs aux types de produits, aux catégories de logements locatifs sociaux et aux tailles des logements attendues. Devraient intégrer les enjeux d'adaptation au vieillissement et de résorption du mal-logement.

*Prend acte des observations relatives à la rénovation et à l'adaptation du parc immobilier ancien, enjeu fort pour la qualité du cadre de vie et la lutte contre la précarité énergétique.*

*Travail important engagé avec l'Agence Locale de l'Énergie sur ces sujets, en lien avec :*

° Les PACTE territoriaux signés entre l'ANAH et les EPCI pour accompagner la rénovation énergétique des logements.

° Le dispositif SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie), porté par le Pays de Fougères, seul territoire d'Ille-et-Vilaine à agir en ce sens, pour identifier et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique.

*Ces actions complètent les orientations du DOO et renforcent la portée opérationnelle des objectifs du SCOT en matière de transition énergétique et de lutte contre la vulnérabilité des ménages.*

° Les ambitions réglementaires pourraient être relevées afin de mieux répondre aux enjeux et aux besoins du territoire en matière de diversification de l'offre.

*Ces éléments seront portés par les PLUi, compétents pour traduire ces objectifs dans leurs pièces réglementaires. Le Syndicat mixte prend également note des orientations du futur Plan Départemental de l'Habitat (2026-2031), actuellement en concertation avec les territoires breilliens. Ce document, en rapport de compatibilité avec les PLUi, pourra être relayé par le SCOT dans sa mise en œuvre afin d'assurer la cohérence des politiques locales et de renforcer l'impact opérationnel des objectifs auprès des collectivités du Pays de Fougères.*

### **- La Chambre d'agriculture**

° Mieux définir et encadrer les enveloppes urbaines secondaires (critère de 10 constructions insuffisant) en ajoutant l'absence d'enjeux agricoles

*Le SCoT prévoit une méthodologie stricte pour la définition des enveloppes urbaines (prescription n°5). Les PLUi devront justifier de l'absence d'enjeux agricoles pour toutes les enveloppes secondaires ou les STECaL. La prescription 5 est complétée, critères précisés (cf MER)*

° Réécrire la P77 Changement de destination afin de prioriser l'usage agricole

° Densités (P12) :

- Raisonner en densités à l'opération et non en densités résidentielles, nettes, moyennes, minimales à l'échelle de la commune *La mise en œuvre de cette orientation relève de la compétence des PLUi, qui devront intégrer ces principes dans leurs documents d'urbanisme.*

- Densités déclinées selon l'armature territoriale, indiquer : minimum.

*Prendent acte.*

- Objectif de 35 logts sur Fougères pas assez ambitieux.

*Cette densité, fixée à titre minimal, devra être ajustée et requalifiée dans le cadre des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par le PLUi de Fougères Agglomération, en tenant compte des contraintes réglementaires, notamment celles liées au Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui couvre une partie de la ville. Il est rappelé que cette valeur constitue un seuil plancher et que des densités supérieures pourront être recherchées dans les secteurs à fort potentiel de renouvellement urbain, afin de répondre aux objectifs de sobriété foncière et de dynamisme urbain, dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat et des documents d'urbanisme locaux.*

- Décliner les objectifs de densité selon les 2 décennies du SCoT, avec des objectifs d'augmentation progressive.



*Il est précisé qu'un bilan du SCoT sera réalisé à six ans, ce qui permettra d'évaluer la mise en œuvre des orientations et, le cas échéant, d'ajuster les objectifs de densité en fonction des évolutions constatées et des besoins du territoire*

° Revoir la P22 concernant les dérogations possibles à la règle de non-construction de logements de fonction dans les zones d'activités

*Considèrent que les dispositions relatives aux dérogations possibles à la règle de non-construction de logements de fonction dans les zones d'activités sont satisfaisantes. Il appartiendra au PLUi de préciser ces modalités dans son règlement et ses orientations d'aménagement.*

**- La Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)**

Cohabitation artisanat/habitat : Anticiper les nuisances dès la conception.

*Non précisé dans le PAS, à intégrer dans les prescriptions techniques du DOO.*

**-La Chambre de commerces et de l'industrie (CCI)**

Logement en ZAE : Demande d'interdiction sauf cas lié à l'activité. *Interdiction précisée dans prescription n°22*

**- Liffré Cormier Communauté**

° Remet en cause le paragraphe 3.3.3 Habitat du DOO (densité minimale selon les strates de l'armature territoriale, s'applique aux parcelles de plus de 1000m<sup>2</sup>) : quel mode de mesure pour déterminer la surface de la parcelle ? Comment gérer les opérations de plusieurs parcelles de moins de 1000m<sup>2</sup> chacun ?

*Le seuil de 1000 m<sup>2</sup> sera supprimé afin d'éviter toute ambiguïté et garantir une application homogène des densités.*

° Définition de la densité nette ? Par rapport aux communes limitrophes de Rennes Métropole. Incidences sur le développement et l'aménagement entre territoires voisins. Associer une réflexion inter SCoT sur les densités minimales.

*Le SCOT maintient ses objectifs de densité, définis après un travail conjoint avec les personnes publiques associées, notamment les EPCI du Pays de Fougères, dans le cadre des documents de programmation (PLH) et d'urbanisme (PLU/PLUi). Les éventuels effets de bord seront étudiés entre EPCI lors de l'élaboration de leurs PLUi. Il est rappelé que le Pays de Fougères est un territoire rural (SCOT rural), tandis que Liffré-Cormier est rattaché à un SCOT métropolitain, où une approche urbaine conduit à des densités plus élevées*

**- La Région**

Regrette le manque d'analyse relative à la capacité du territoire à loger les *actifs du tourisme* (permanents ou saisonniers). Elle invite le SCoT à mener cette analyse pour identifier les besoins et les mesures dédiées

*Avis favorable*

**❖ Questions de la CE**

- Justifier le niveau du TCAM de 0,38% à l'horizon 2050 significativement supérieur aux tendances récentes (0,15% entre 2015 et 2021, ralentissement par rapport à la période 1999-2014) et l'absence de territorialisation plus fine correspondant aux réalités observées (cf MRAe).

*Le taux de croissance annuel moyen de 2015-2021 est de 0,15%/an (données INSEE sur l'intervalle temporel minimum recommandé). Pour l'intervalle glissant suivant de 6 années (2016-2022), le TCAM est de +0,17%/an. Ces observations sur une période réduite ne prennent pas en compte différentes tendances démographiques plus favorable comme cela a été le cas entre 2000 et 2010 pour le territoire du SCoT du pays de Fougères.*

*La projection démographique traduit un objectif pour le territoire, établi à partir de ses capacités et du projet de territoire mis en œuvre dans le cadre du SCoT : renforcement de son attractivité par une offre de logements diversifiées, répondant notamment aux besoins des familles et des jeunes ménages, poursuite du développement économique, amélioration de l'offre de mobilité, renforcement de son atout « cadre de vie »...*

*Le diagnostic du SCoT fait apparaître les évolutions démographiques entre 1982 et 2021 par EPCI (graphique page 14). La projection est réalisée pour l'ensemble du SCoT. Elle constitue un cadrage pour les EPCI dans la réalisation des différents documents d'urbanisme et de programmation (PLUi, PLH particulièrement) qui devront décliner cet objectif, y compris à un niveau infra-communautaire, en s'appuyant sur la sectorisation PLH et sur les niveaux d'armature territoriale. La veille annuelle garantit ainsi une adaptation réactive des politiques locales*

- Quelle sera la périodicité du suivi de l'évolution démographique, globalement et sur quelle échelle plus fine du territoire, pour accompagner les prescriptions 2 et 3 relatives à la production de logements.

*Le Syndicat Mixte du SCoT dispose d'un observatoire qui suit les principaux indicateurs traduisant les dynamiques du territoire. Les données de population sont celles du recensement de la population réalisé annuellement par l'INSEE. Les éléments démographiques (population, évolution de la population, TCAM, taille moyenne des ménages, nombre de ménages...) feront donc l'objet d'un suivi annuel au moment de la diffusion des données (décembre ou juin selon le calendrier actuel de l'INSEE).*

- Justifier l'absence de territorialisation de production de logements et le choix de donner aux EPCI la territorialisation de la sobriété foncière et des efforts fixés par le SCoT, qui risquent de compromettre l'équilibre territorial à long terme (cf PPA).

*Le SCoT a vocation à définir des objectifs pour l'ensemble du territoire. Il appartient aux EPCI de les mettre en œuvre par l'élaboration des documents d'urbanisme et de programmation. Il est de la compétence des EPCI de mettre en œuvre les Programme Locaux de l'Habitat et de définir une politique communautaire du logement, sectorisée en prenant en compte les caractéristiques et les besoins de chaque partie du territoire communautaire. Fougères Agglomération dispose d'un PLH en cours d'exécution et Couesnon Marches de Bretagne est en train d'élaborer ce document. Le Syndicat Mixte sera aux côtés des EPCI lors des phases d'élaboration ou de révision des PLH afin de garantir la prise en compte des objectifs fixés dans le SCoT et de veiller au maintien des équilibres territoriaux en matière de logement.*

*Outre l'élaboration des PLH, le développement économique relève de la compétence des EPCI. Il est en de même, pour partie, de la création d'équipements. Il est ainsi apparu cohérent de confier la territorialisation de ces actions génératrice de consommation foncière aux EPCI qui disposent des outils de planification et de programmation (PLUi, Schémas de développement économiques).*

*Le SCoT, via son Observatoire, suivra en continu (annuellement) les données des marchés immobilier selon les différentes sources disponibles. Par ailleurs, le suivi de la consommation foncière fera l'objet d'un suivi biennuel par le biais des données de l'instruction du droit du sol, dans le cadre d'un outil spécialisé intitulé Observatoire Foncier pour la Transition Climatique (OFTC). Ce dispositif de suivi mesurera l'avancée de la consommation de l'enveloppe foncière et sera portée à la connaissance des élus du territoire et des techniciens des EPCI.*

- Justifier et préciser la définition de l'enveloppe urbaine et les critères retenus. Justifier les enveloppes urbaines secondaires au risque d'un mitage de l'espace rural.

*La définition des enveloppes urbaines est détaillée page 23 et 24 du DOO. Le SCoT a donné une définition à prendre pour délimiter ces espaces dans les documents d'urbanisme (PLUi).*

*En résumé, les enveloppes urbaines correspondent aux espaces déjà urbanisés qui constituent les principales centralités des communes.*

*Elles peuvent être complétées par des enveloppes secondaires dans des hameaux d'au moins 10 bâtiments, stratégiques pour le développement des communes. Des espaces propices à la densification du tissu urbain, classés ENAF (moins de 2500m<sup>2</sup> et entourés majoritairement d'espace urbanisés), peuvent être intégrés aux enveloppes urbaines. Des éléments de trame verte et bleue ou des espaces ENAF peuvent être inclus dans ces enveloppes mais devront faire l'objet d'un zonage ou de prescriptions spécifiques dans les documents d'urbanisme permettant leur protection.*

*Il s'agit d'un état des lieux de l'urbanisation à un instant précis. Elle délimite l'espace urbanisé et l'espace agricole naturel ou forestier des communes.*

*Les éléments principaux de la méthodologie de cartographie est précisé dans le DOO. Elle sera détaillée lors la mise en application du SCoT dans l'élaboration des PLUi.*

*Les enveloppes secondaires peuvent être définies à partir d'un regroupement d'au moins 10 constructions existantes, qu'elles soient à usage d'habitat ou non. Ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement d'usage (par exemple, d'une activité agricole vers un usage résidentiel ou artisanal). Dans le cas d'un ancien usage agricole, il convient de vérifier que l'activité a bien cessé, notamment par la mise en œuvre d'un changement de destination par le biais d'une autorisation du droit des sols. Ces enveloppes secondaires ont vocation à accueillir de l'habitat, des activités artisanales, des équipements publics... En cas de mixité des usages, ceux-ci doivent être compatibles entre eux afin de garantir la cohérence et la qualité du cadre de vie.*

*Le choix du seuil de 10 constructions a fait l'objet d'expérimentations réalisées sur le territoire dans l'élaboration des documents d'urbanisme (notamment PLUi Couesnon Marches de Bretagne). Cela ne signifie pas que l'ensemble des espaces urbanisés d'au moins 10 constructions seront considérés comme des enveloppes urbaines. Il reviendra aux PLUi de définir leurs enveloppes secondaires ?*

*La cartographie réalisée dans le cadre des PLUi permettra de choisir les espaces les plus propices au développement des communes en fonction : des équipements existants (défense incendie...); de la desserte routière, des habitations existantes, des possibilités de densification, caractère patrimonial à protéger... A préciser dans le DOO....Par ailleurs, l'ensemble des enveloppes urbaines secondaires ne sont pas vouées à devenir des STECAL, elles peuvent faire l'objet de changement de destination. La création de STECAL devra respecter les critères de la CDPENAF.*

*La prescription 5 est réécrite avec des précisions sur les critères (cf Complément au MER).*

*Éloignement vis-à-vis des exploitations agricoles et Préservation du fonctionnement agricole : À plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, dans un périmètre garantissant la non-gêne réciproque entre urbanisation et usages agricoles.*

*Proximité immédiate du bâti existant et Continuité et densité minimale du tissu construit : Dans un rayon  $\leq 50$  m d'un bâtiment existant, avec possibilités d'ajustement selon la morphologie du site. S'inscrire dans un secteur présentant une densité minimale (+/-10 bâtiments) assurant une continuité urbaine réelle.*

*Accessibilité simple, sécurisée et réseaux : D'un accès existant, fonctionnel et sécurisé, via une voie communale ou départementale. À proximité des réseaux d'eau potable et d'électricité.*

*Sobriété foncière et capacité limitée : Conserver une surface limitée, cohérente avec le caractère secondaire de l'enveloppe. Éviter toute division parcellaire générant de l'habitat diffus ou des extensions linéaires. Éviter les zones humides, milieux sensibles et les secteurs à enjeux environnementaux.*

**- Il n'y a pas d'objectifs en matière de répartition entre logements collectifs et individuels. Si l'on veut réduire la consommation d'espaces, ne serait-il pas opportun de rédiger une prescription en ce sens.**

*Le SCoT fixe des objectifs de densité selon les niveaux de l'armature territoriale qui seront traduits dans les PLU/PLUi. La prise en compte de ces objectifs nécessite une évolution vers des formes urbaines plus denses, notamment des logements en collectif ou en individuel groupé, particulièrement pour les pôles urbains et pour les centralités (prescription 12, page 25 du DOO). La mise en œuvre de programmes de logements en collectifs est le plus souvent réalisée par des opérateurs privés. Des opérations ont eu en renouvellement urbain dans la commune de Fougères. Le recours aux promoteurs privés pour ce type d'opération s'avère plus difficile sur une grande partie du territoire du SCoT. Les orientations d'aménagement et de programmation, mentionnées dans la prescription, pourront préciser les types de logements à réaliser.*

*Afin d'illustrer ce point, ci-après, un tableau issu du PLU de la ville de Fougères sur la densité de production de logements par OAP sur les zones AU*

**- Rappeler les critères de logement abordable versus logements social. Pourquoi privilégier le concept de logement abordable et pas de prescription sur le logement social ?**

*Le SCoT fait mention de la notion de logements abordable conformément au SRADDET avec lequel il doit être compatible. La prescription 15 (page 27 du DOO) détaille la composition d'une offre de logement abordable par dispositif d'accompagnement.*

*Conformément au mémoire en réponse adressé aux services de l'Etat, la recommandation 4 devient une prescription. Elle fixe des objectifs de logements abordables par taille d'opération. Elle mentionne également des objectifs de logement locatifs sociaux pour les polarités urbaines du territoire :*

*« Le SCOT prévoit les seuils de logements locatifs sociaux suivants :*

*Un taux minimal de 25 % de logements sociaux dans les centralités urbaines des pôles urbains de l'armature territoriale, fixé dans les PLH ;*

*Dans les autres secteurs et polarités du Pays de Fougères, la répartition des logements sociaux sera définie par les PLH, selon une approche territorialisée ; Les PLUi intégreront ces objectifs dans le calcul des besoins en logements et fixeront des règles adaptées aux formes urbaines locales, en cohérence avec les dynamiques de chaque EPCI. »*

*La localisation préférentielle du logement locatif social dans les centralités permet à des ménages occupants plus modestes de disposer d'une offre de services et de mobilité à proximité. Maen Roch a choisi de mettre en œuvre cet objectif sans que cela relève de ses obligations. Par ailleurs, un objectif de logement locatif social sur l'ensemble du territoire serait complexe à atteindre au regard de la difficulté rencontrée par les communes pour faire venir des bailleurs sociaux.*

*Le diagnostic et les échanges au cours de l'élaboration du SCoT ont fait apparaître un besoin en logement se portant non seulement sur le logement social mais bien sur une diversité de l'offre de logement correspondant à tous les types de ménages et notamment les jeunes ménages, en locatif ou en accession à la propriété.*

- Sur quels critères les taux de renouvellement urbain minimum (progressifs dans le temps) ont-ils été établis ? Comment pensez-vous atteindre l'objectif du SRADDET de 100% renouvellement urbain à l'horizon 2050 (70% prévus au SCoT) ? Rappeler les dispositions en matière de renaturation.

*Le SCoT se fixe des objectifs ambitieux en matière de renouvellement urbain à vocation d'habitat afin de déployer ce mode de production de logement dans d'orienter les PLH et pour remplir ces objectifs en matière de sobriété foncière. Cela prend en compte différents types d'opérations : remise sur le marché de bâtiments vacants, démolition – reconstruction, changements de destination, pour les principales. 40% de logements créés en renouvellement urbain sur la décennie 2021-2031 correspond à plus de 80 logements par an à l'échelle du SCoT. Cet objectif fera l'objet du suivi du SCoT dans les différentes composantes du renouvellement urbain. Il sera évalué dans le cadre du bilan du SCoT.*

*L'objectif de 100% de logements semble difficile à atteindre dans les conditions actuelles du territoire, notamment vis-à-vis de la demande des ménages. La prise en compte des objectifs ZAN et le renforcement des stratégies de sobriété foncière est un processus qui débute mais donnera, à l'horizon 2050, la priorité au renouvellement urbain. Dans cette première phase, le SCoT souhaite créer les conditions de sa mise en œuvre.*

### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

La CE rappelle que la *stratégie démographique* du PAS et du DOO s'appuie sur un scénario de croissance progressive de la population (0,38 %/an en moyenne jusqu'en 2050), non différencié par EPCI ni par pôle, articulé avec l'objectif de maîtrise de la consommation foncière. En adéquation avec ce projet démographique global, justifié dans le MER, le SCoT définit des *objectifs chiffrés de production de logements*, couvrant à la fois les besoins pour maintenir et accueillir les populations, et les territorialise à l'échelle des EPCI dans le cadre des PLH, dans un souci d'équité territoriale. La CE prend acte du choix politique fait par le Pays de Fougères de confier aux EPCI la déclinaison opérationnelle des objectifs de production de logements à un niveau infra communautaire (P2), *prenant en compte les caractéristiques et les besoins de chaque partie du territoire communautaire*. Elle considère que le suivi annuel des données démographiques et foncières assuré par l'Observatoire du Pays de Fougères et par l'OFTC doit permettre, comme indiqué dans le MER « *d'ajuster en continu les objectifs du SCoT en matière d'offre de logements, en les confrontant à la réalité des dynamiques démographiques et foncières du territoire* » et porter cette information *aux élus du territoire et des techniciens des EPCI* afin d'éviter des dérives de consommation de foncier.

Plusieurs PPA ayant demandé une clarification sur la densité, la CE estime que la définition mériterait d'être précisée.

La CE apprécie la volonté de planifier une offre résidentielle sobre en consommation foncière sur la base de la définition des *enveloppes urbaines* (principale et secondaires). La CE rejoint la position de certains PPA estimant que les critères de définition des enveloppes secondaires (P5) mériteraient d'être précisés et moins permissifs afin d'éviter l'étalement urbain et le mitage des campagnes. Dans son MER le MO a explicité les critères retenus *regroupement d'au moins 10 constructions, éloignement vis-à-vis des exploitations agricoles et préservation du fonctionnement agricole, densité minimale du tissu construit, accessibilité simple, sécurisée et réseaux, sobriété foncière et capacité limitée* et précisé que *la cartographie réalisée dans le cadre des PLUi permettra de choisir les espaces les plus propices au développement des communes en fonction des équipements existants (défense incendie...); de la desserte routière, des habitations existantes, des possibilités de densification, caractère patrimonial à protéger*. Sur la base de ces compléments à la P5, la CE accepte que certains « villages » pouvant accueillir une mixité d'usages compatibles entre eux (habitat, services, artisans) soient identifiés comme enveloppes secondaires dans les PLUi, s'ils sont considérés comme stratégiques pour un développement cohérent de la commune et permettent d'éviter une consommation d'espace agricole. La CE note que l'emprise des espaces de transition sera bien intégrée dans l'enveloppe urbaine et non dans les zones naturelles ou agricoles.

La CE considère que le SCoT utilise divers objectifs chiffrés pour une *gestion économe du foncier en matière d'habitat*. Ils constituent un cadre structurant pour les documents d'urbanisme locaux :

l'identification des potentiels de densification pour une production de 55% à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, une trajectoire progressive de renouvellement urbain avec au moins 70% de logements produits dans ce cadre à partir de 2032 *l'objectif de 100% de logements semble difficile à atteindre dans les conditions actuelles du territoire, notamment vis-à-vis de la demande des ménages*, des objectifs quantitatifs de lutte contre la vacance, des densités nettes minimales différenciées à respecter selon les niveaux de l'armature territoriale, un phasage des ouvertures à l'urbanisation. La CE considère que les réponses apportées par le maître d'ouvrage sur cette thématique sont précises, argumentées et globalement satisfaisantes. Elle constate que *les OAP* sont citées parmi les outils opérationnels (tels que les ZAC) que les collectivités peuvent mobiliser pour accompagner les projets d'urbanisation et favoriser une production de logements qualitative et sobre en foncier.

La CE relève avec intérêt la volonté de proposer une *offre de logements plus flexible et adaptée* aux différents parcours résidentiels — des jeunes aux personnes âgées — ainsi qu'aux besoins spécifiques de certaines catégories de population (précaires, saisonniers, gens du voyage) pour répondre à l'évolution des modes de vie et aux attentes sociétales. Les besoins liés au tourisme restent à préciser. Cette ambition s'appuie sur une diversité de formes urbaines (qualitatives et adaptées au changement climatique), de statuts d'occupation et de mixité sociale (logement social, logement abordable en cohérence avec le SRADDET). Le MO s'engage à renforcer la R4 sur les logements abordables en prescription, accompagnée d'objectifs chiffrés par opérations. La CE note aussi la volonté d'une *offre de logements diversifiée par polarités* afin de répondre aux besoins différenciés des territoires. La CE aurait souhaité une disposition plus prescriptive que la R5 sur des formes alternatives d'habitat (habitat léger, transitoire, participatif, intergénérationnel) dans un contexte de crise du logement, d'instabilité professionnelle et de recherche de sobriété foncière. Elle note que dans son MER, en réponse à la MRAe, le MO entend renforcer la *lutte contre la vulnérabilité des ménages*.

La CE estime que la politique de l'habitat s'inscrit pleinement dans une logique de *développement durable*, en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux ainsi qu'avec les orientations du PAS. Elle souligne, le rôle actif de l'agence locale de l'énergie, la promotion des rénovations énergétiques du parc bâti existant et l'intégration de ces exigences environnementales dans la production de logements neufs. D'autre part, la CE apprécie la réduction des consommations énergétiques liées aux déplacements grâce à la maîtrise de l'étalement urbain et à l'orientation du développement résidentiel vers les polarités urbaines et rurales existantes où l'accès aux réseaux de mobilité est déjà assuré. Cette double démarche contribue également à renforcer la qualité de vie des habitants, en cohérence avec une autre orientation du PAS.

La CE considère également que cette politique de l'habitat obéit à un souci de *préservation de l'environnement, des paysages et des continuités écologiques* en évitant l'étalement urbain et le mitage des campagnes (sous réserve d'une délimitation stricte des enveloppes urbaines secondaires). Conformément à l'orientation du PAS, de réduire la vulnérabilité du territoire au risque inondation, le DOO limite l'habitat des zones inondables précisément identifiées dans les PLUi (P42). Cependant ces zones sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancement des connaissances sur l'impact du changement climatique.

**En conclusion**, La CE souligne que la stratégie du DOO articule croissance démographique maîtrisée et sobriété foncière, avec des objectifs de production de logements territorialisés par EPCI et des suivis annuels des données démographiques et foncières assurés par l'Observatoire du Pays de Fougères et l'OFTC pour éviter des dérives inévitables. Ces suivis devront faire l'objet d'une restitution en comité de suivi pour que les PLUi puissent les prendre en compte. Elle apprécie la planification d'une offre résidentielle fondée sur les enveloppes urbaines, et se satisfait des précisions apportées dans le MER sur les critères de définition des enveloppes secondaires afin de limiter l'étalement urbain et le mitage



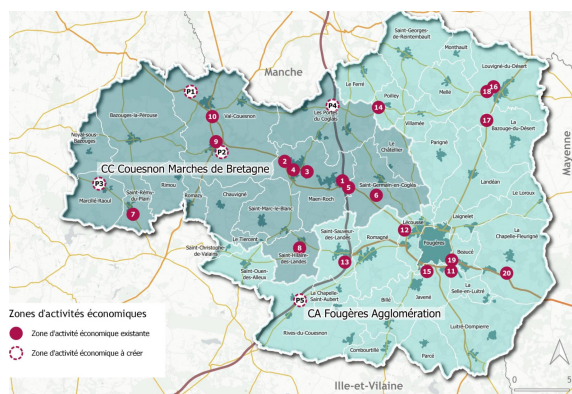
des campagnes. La CE considère que le phasage des ouvertures à l'urbanisation ainsi que les objectifs chiffrés en matière de densification, dynamique de renouvellement urbain et lutte contre la vacance constituent un cadre solide qui pourra être intégré dans les OAP. Elle salue également la diversification de l'offre de logements pour répondre aux différents besoins, tout en regrettant l'absence de dispositions plus précises sur des formes alternatives d'habitat. Enfin, elle note la cohérence de la politique de l'habitat avec les principes de développement durable, notamment via la rénovation énergétique, la localisation des projets résidentiels, les capacités environnementales et techniques (eau potable, réseaux, et traitement des eaux usées) pour assurer une gestion économe et durable de la ressource en eau et la préservation des paysages.

#### 4.2.3 Développement des activités économiques et artisanales

Le *diagnostic* fait ressortir une économie à la fois résiliente et diversifiée, appuyée sur un socle industriel solide, un tissu entrepreneurial actif et des infrastructures structurantes. Toutefois, cette dynamique est aujourd'hui fragilisée par un vivier de main d'œuvre limité, une offre d'accueil insuffisante et inadaptée — manque de bâtiments modulables ou des locaux-relais — pourtant indispensable pour répondre aux besoins spécifiques de l'artisanat, des très petites entreprises et des jeunes sociétés en développement.

Le *PAS*, s'appuyant sur ce diagnostic, vise à « conforter les filières économiques existantes et soutenir le développement de nouvelles activités » (orientation 2.4). La stratégie renforce les filières d'excellence, piliers du Pays (industrie, agroalimentaire, santé), soutient l'artisanat et le bâtiment, dans une logique de transitions écologique et numérique et de sobriété foncière, accompagne le développement de l'économie circulaire. Elle encadre l'accueil des entreprises pour optimiser et requalifier les zones existantes, tout en favorisant l'artisanat et le tertiaire au cœur du tissu urbain. Enfin, elle prévoit une offre d'accueil flexible (friches, pépinières, bâtiments modulables) et une formation adaptée aux besoins industriels et artisanaux.

Le *DOO* traduit ces orientations de manière opérationnelle (prescriptions, recommandations) pour consolider les filières économiques, afficher un soutien explicite à la filière artisanale et du bâtiment, promouvoir l'économie circulaire dans les aménagements économiques. Cette ambition est fortement encadrée par un impératif de sobriété foncière et d'insertion environnementale et paysagère, exigeant la priorité à l'optimisation, la densification, l'identification, le recyclage et la mobilisation du foncier disponible (friches) au sein des zones d'activités existantes (20 ZAE, précisément identifiées, où les logements sont interdits et les commerces limités), la requalification des ZAE anciennes peu denses en priorisant les entreprises non compatibles avec l'habitat.





Le développement de nouveaux espaces est strictement limité (5 zones potentielles à créer), doit être justifié, tout en favorisant l'implantation d'activités compatibles dans les centralités pour créer de la mixité.

L'implantation des *activités artisanales* doit privilégier les espaces déjà artificialisés dans un objectif de sobriété foncière (centralités des polarités, ZAE, bâtiments vacants et changement de destination sous réserve d'absence de nuisances et de non atteinte aux activités agricoles).

Enfin, il est essentiel de développer une offre de formation de proximité, pertinente pour répondre aux besoins des filières industrielles, artisanales technologiques locales, maintenir les jeunes sur le territoire. La mise en œuvre est portée par les EPCI.

#### ❖ Observations du public

##### C2. Société Solvalor, La Chapelle Saint Aubert.

Implantée ZA de la Chataigneraie (proximité D812 et A84). Activité : réutilisation des terres, sédiments, matériaux de construction. Contribution à l'économie circulaire territoriale (filiale locale de réemploi). Propose une alternative à l'enfouissement des déchets issus du BTP et des matériaux de dragage, et contribue à la production de matériaux recyclés alternatifs, permet de valoriser des terres de chantier ou sédiments en matière première secondaire utilisable sur place ou dans la région. Vise à la transition écologique et énergétique et à la préservation des ressources. S'inscrit dans les orientations du SCoT. Souhaitant une extension demande que les futurs zonages d'activité l'autorisent, compatibles avec les objectifs de sobriété foncière et d'économie circulaire.

*Votre projet, implanté sur la ZA de la Châtaigneraie et contribuant à l'économie circulaire par la réutilisation des terres, sédiments et matériaux de construction, s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT en matière de transition écologique, de sobriété foncière et de valorisation des ressources locales.*

*Concernant votre demande d'extension, nous rappelons que, conformément aux prescriptions du SCOT arrêté, il appartient aux EPCI compétents de réaliser les études foncières nécessaires pour évaluer la faisabilité et la compatibilité des extensions avec les objectifs de sobriété et d'économie circulaire. Ces études permettront d'intégrer votre projet dans les futurs zonages d'activités, en cohérence avec la planification territoriale dans les documents d'urbanisme communaux exécutoires ou intercommunaux, dont la compétence appartient aux EPCI.*

##### RF1. Delatouche André, Saint Sauveur des Landes

Demande : Parcelles concernant la ZAE Plaisance, font partie de la ferme de la Croix à l'EARL Delatouche Vincent. Devenir de ces parcelles dans les futurs documents d'urbanisme. Dans le cadre du SCoT préciser la répartition du foncier dans FA entre activités, habitat et équipement.

*Conformément aux prescriptions n°23 (2e §) et n°24 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), toute urbanisation future des zones d'activités économiques est conditionnée à :*

- **Une évaluation des besoins**, fondée sur les études de densification (prescription n°25), de requalification (prescription n°27) et les inventaires des ZAE réalisés par les EPCI ;
- **La production d'une répartition intercommunale des surfaces de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**, assortie d'un échéancier d'ouvertures à l'urbanisation, via des OAP thématiques ou sectorielles dans les PLUi ;
- **La mobilisation des outils de suivi**, notamment l'Observatoire du Foncier et de la Transition Climatique (OFTC), pour structurer la trajectoire ZAN et ajuster les politiques d'urbanisation ;
- **La justification des droits à consommer selon la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC)**, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et les dispositions du Code de l'environnement.

*Le SCOT ne préfigure pas la répartition détaillée du foncier entre activités, habitat et équipements à l'échelle communale : cette territorialisation relève des PLUi, qui devront intégrer les objectifs fixés par le SCOT et produire des OAP adaptées.*

##### **Ainsi :**

*Le devenir des parcelles sera défini par les PLUi, dans le respect des prescriptions du SCOT et des objectifs ZAN ;*

*Les EPCI devront réaliser les études foncières nécessaires avant toute ouverture à l'urbanisation ;*

*Le SCOT fournit le cadre stratégique et les outils (OFTC, gouvernance ZAN) pour garantir une consommation foncière maîtrisée et concertée.*

RD7 (mail) Guillard Jean-Yves et Lemoine Delphine (Val Couesnon)

° DOO P.12 : optimiser les espaces déjà urbanisés, transformation du bâti existant, recyclage urbain, requalification des friches (sur quels critères à l'issue de la cessation d'activité, inventaire ?). Ex : ancien *La volonté d'optimiser les espaces déjà urbanisés, de transformer le bâti existant et de recycler les friches s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT en matière de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (loi Climat et Résilience). Le SCoT définit le cadre stratégique en orientant les documents d'urbanisme vers la requalification des friches et la reconversion des bâtiments vacants avant toute extension urbaine. La définition des critères précis, tels que la cessation d'activité, l'absence de projet à court terme ou la compatibilité environnementale et sanitaire, relève du PLUi à travers ses prescriptions, en s'appuyant sur l'Observatoire Foncier et de la Transition Climatique (OFTC) pour inventorier et qualifier ces sites. Le Code de l'urbanisme (article L.111-26) précise que la qualification de friche repose sur deux critères : le caractère inutilisé du bien ou droit immobilier et l'impossibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables. À ces critères peuvent s'ajouter des situations particulières, comme une pollution avérée dont le responsable est disparu ou insolvable. À ce stade, l'abattoir d'Antrain ne répond pas à ces conditions et ne peut donc être considéré comme une friche.*

❖ **Avis des PPA**

**- L'État**

- **D1** : Les prescriptions (n°23 et n°24) ouvrent la possibilité d'étendre des ZAE, voire d'en créer de nouvelles. Ces deux prescriptions doivent être mises sous-condition de l'évaluation des besoins avec la réalisation préalable des études de densification (prescription n°25) et de requalification (prescription n°27) et de la production par le SCoT de la répartition intercommunale des surfaces de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, assortie d'un échéancier d'ouvertures à l'urbanisation (prescription n°24) dans l'attente d'une définition opposable de cette répartition et cet échéancier par les PLUi. Ces études préalables s'appuieront sur les études et inventaires des zones d'activités économiques réalisées par les deux EPCI. *Avis favorable*
- **D2** : Une prescription doit être ajoutée dans le DOO afin que les PLU(i) autorisent et encadrent l'installation des petites entreprises (artisans, services et professions libérales) dans les centralités, voire selon certaines conditions, dans les enveloppes urbaines principales ou secondaires afin de soutenir la vitalité des centralités. *Avis favorable*
- **D3** : La R10 prévoit la possibilité d'identifier des sites industriels et logistiques « clés en main ». Si cette possibilité ne répond pas à une candidature à l'appel à projet « clés en main » sur le pays de Fougères elle doit être retirée. Sinon, elle devra répondre aux mêmes conditions que la demande 1. *Avis favorable*
- **D4** : Pour être appliquées, ces recommandations 13, 14) et 15 (densification et requalification des ZAE) doivent être transformées en prescriptions. *Avis favorable*
- **D5** : Pour répondre aux objectifs de sobriété foncière et de renouvellement urbain, les recommandations 16 visant à requalifier les ZAE et 19 encourageant à reconvertir les friches doivent être transformées en prescriptions. *Avis favorable*
- **D6** : La recommandation 20 très proche des prescriptions 23 et 24 doit être intégrée dans ces dans les mêmes conditions que la D1. *Avis favorable*
- **R1** : Fusionner les recommandations 17 et 18 visant à favoriser l'économie circulaire locale et la mutualisation des équipements et services au sein des ZAE avec les recommandations 11 et n°12. *Avis favorable*
- **O1** : Les prescriptions (n°23 et n°24) pourraient être regroupées en une seule pour éviter toute confusion. Le SCoT priorise l'implantation des entreprises industrielles, logistiques artisanales non compatibles avec l'habitat dans les ZAE déjà aménagées (prescription n°20), l'implantation de la logistique au sein des friches (prescription n°21) et encadre l'implantation de logement en ZAE. *Avis favorable*
- **O2** : Afin de ne pas introduire de flou d'interprétation sur l'interdiction d'implantation de logement dans les ZAE (prescription n°22), sauf dérogation dûment justifiée, retirer la formulation « le territoire souhaite » avant l'interdiction. Au-delà des ZAE, le SCoT souhaite soutenir la vitalité des centre-bourgs

et des centralités, en y gardant des commerces, services ou petites entreprises et en y offrant une alternative de proximité pour les artisans et professions libérales. *Avis favorable*

**- La Chambre d'agriculture**

° Avis défavorable à la création de 4 des 5 nouvelles zones prévues dans le SCoT (La Gravelle, Roumasson, Champs Blancs, Patis Buret). *Les élus précisent que certaines zones d'activités économiques représentées sur la carte de synthèse apparaissent comme des zones « à créer », alors qu'il s'agit en réalité de zones potentielles, dont l'aménagement est envisagé à moyen ou long terme, sans consommation d'ENAF sur la période 2021–2031. Une clarification cartographique sera apportée dans les cartes d'illustration du DOO pour lever toute ambiguïté.*

° Concernant l'échangeur 31, le principe de création de ZAE est en contradiction avec les principes de sobriété foncière, protection des espaces agricoles et naturels et de mobilités défendue dans le SCoT.

° Revoir la P22 (logements de fonction dans les ZAE) *Les élus prennent acte et considèrent que les dispositions relatives aux dérogations possibles à la règle de non-construction de logements de fonction dans les zones d'activités sont satisfaisantes. Il appartiendra au PLUi de préciser ces modalités dans son règlement et ses orientations d'aménagement.*

- P29 : Intégrer les zones tampons dans le périmètre des ZAE *Les élus prennent acte. Il appartiendra au PLUi de préciser ces dispositions dans ses pièces réglementaires opposables.*

**- La Chambre des métiers et artisanat (CMA)**

Dans le PAS, bonne prise en compte de l'artisanat comme composante essentielle des dynamiques territoriales pour une offre de proximité.

° *Artisanat/tourisme.* Valoriser l'artisanat dans le développement touristique. Adapter les locaux aux besoins. *Lien affirmé dans le PAS. Non précisé dans le DOO, à intégrer dans le PLUi*

° *Artisanat productif.* Intégrer les filières artisanales productives dans les ZAE. *Précisé dans prescription n°24 (densification et requalification des ZAE)*

° *Cohabitation artisanat/habitat.* Anticiper les nuisances dès la conception. *Non précisé dans le PAS, à intégrer dans les prescriptions techniques du DOO*

**- La Chambre de commerce et industrie (CCI)**

Manque de diversité, parcours résidentiel des entreprises incomplet.

Aucune surface minimum inscrite pour le développement économique ; aucune orientation chiffrée

° *Reserve.* Surface économique minimale. Demande de quantification des surfaces dédiées au développement économique (30-35% de l'enveloppe ENAF). *Non favorable, maintien de la prescription n°24 (décision niveau EPCI)*

° *Demande transformer la recommandation n°10 en prescription* (stock de foncier disponible « clés en main », réserve de 10 hectares par EPCI est un minimum pour répondre aux demandes).

° *Réserve : Sanctuarisation des 730 ha des ZAE existantes* et demande de compensation en cas de mutation. *Maintien de la recommandation n°10 (réserve foncières décidée par EPCI)*

° *Sites industriels isolés ZA.* Demande de reconnaissance et d'extension maîtrisée des ZA rurales stratégiques. Demande la création d'une catégorie « Zones stratégiques rurales » pour les ZA isolées. *Précisé dans prescription n°26 (accompagnement par densification, recomposition, extension maîtrisée)*

° *Logement en ZAE.* Demande d'interdiction sauf cas lié à l'activité. *Interdiction précisée dans prescription n°22*

° *Tertiaire en ZAE.* Limiter à 2ha ou 10% de surface. *Encadré par le SCOT privilégiant la centralité*

° *Restauration en ZAE.* Préciser. Demande, 2ha ou 10% de la surface totale, restaurants > à 300m2 uniquement. *Encadré par le DAACL. Recommandation 15.*

**- La Région**

La Région partage l'objectif de développer des filières locales de réemploi et de valorisation (économie circulaire).

**- Pays de Saint Malo**

Le SCoT du Pays de Fougères « pourrait gagner en lisibilité » si les comptes fonciers (concernant la consommation d'espaces) étaient distincts entre les différentes destinations, à savoir : Équipements, Habitat-mixte, Développement économique. Le fait de distinguer ces comptes permettrait de mieux visualiser les potentiels effets de frange entre les deux territoires de SCoT.

**- MRAe**

° Justifier les besoins par vocation (logements, activités économiques, équipements, projets exceptionnels) puis de déterminer les enveloppes foncières nécessaires correspondantes, et ce par décennie. *Le SCoT du Pays de Fougères affirme que la gouvernance de la trajectoire ZAN relève des EPCI, compétents en matière de planification locale et de stratégie foncière*

° L'extension voire la création de ZAE doit être conditionnée à une évaluation préalable des besoins et des capacités de densification et/ou de requalification des ZAE existantes, et ce à une échelle pertinente, afin de limiter la consommation des sols au strict nécessaire. *Les éléments manquants seront ajoutés aux documents correspondants.*

° Réinterroger la création des 5 ZAE. *La carte de synthèse comporte une erreur de forme, le SCOT ne réserve pas de surfaces à urbaniser pour ces zones sur la période considérée.*

❖ **Questions de la CE**

**Développement économique (ZAE)**

- Dans le cadre de la densification des ZAE, prévoyez-vous des indicateurs de suivi pour vérifier que la destination initiale sera respectée ?

*Oui, des indicateurs de suivi sont prévus pour garantir le respect de la destination initiale des zones d'activités économiques (ZAE). Le SCoT du Pays de Fougères s'appuie sur l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC), outil stratégique créé par le syndicat mixte pour piloter la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cet observatoire assure un suivi continu des consommations foncières et des usages effectifs des parcelles.*

*Les indicateurs seront construits à partir des données du Mode d'Occupation des Sols (MOS), référentiel fixé par le SRADDET Bretagne, garantissant une mesure homogène et opposable. Ce dispositif permettra :*

- *de vérifier la conformité des projets avec la destination économique initiale,*
- *d'alerter en cas de changement d'usage non justifié,*
- *et d'ajuster les politiques d'aménagement dans une logique de sobriété foncière.*

*En complément, le dispositif de suivi des ZAE s'appuie sur un inventaire exhaustif réalisé par les deux intercommunalités du Pays de Fougères. Cet inventaire constitue une base de données partagée permettant d'identifier l'état actuel des zones, leur niveau d'occupation, les disponibilités foncières et les perspectives de développement. Il favorise une vision commune et actualisée des dynamiques économiques du territoire, en cohérence avec les objectifs du SCoT et les stratégies locales d'aménagement.*

*Ce suivi répond aux obligations introduites par la Loi Climat & Résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021, qui impose aux EPCI la réalisation d'un inventaire des ZAE conformément aux articles L.318-8-1 et L.318-8-2 du Code de l'urbanisme. Cet inventaire doit comprendre :*

- *l'état parcellaire (surfaces et propriétaires),*
- *l'identification des occupants,*
- *le taux de vacance (notamment via la CFE pour les locaux inoccupés depuis plus de deux ans).*

*Il est soumis à consultation pendant 30 jours, validé par délibération de l'EPCI, transmis aux documents de planification (SCoT, PLU) et actualisé tous les six ans. Ces obligations s'inscrivent dans la stratégie nationale de lutte contre l'artificialisation des sols, avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050*

° Quels sont les critères de justification des 4 parcs *potentiels* alors que la création de ZAE ex nihilo est interdite, compte tenu de la consommation de foncier inhérente à ces créations ?

*Ces quatre sites ont été identifiés par les EPCI dans le cadre de leurs stratégies foncières économiques, à l'issue d'études intercommunales visant à optimiser l'offre existante et anticiper les besoins, en cohérence avec les orientations du SCoT et les objectifs de sobriété foncière.*

*Leur justification repose sur trois critères :*

- ⇒ *Une analyse préalable des besoins, intégrant les principes de densification et de requalification des zones existantes, qui devra être traduite dans les PLUi ;*
- ⇒ *Des études complémentaires foncières, prescrites par le SCoT, pour démontrer la pertinence de toute consommation d'ENAF ;*
- ⇒ *Un suivi renforcé par l'Observatoire du Foncier et de la Transition Climatique (OFTC), qui contrôle la destination des parcelles et la conformité des projets, à partir des données du Mode d'Occupation des Sols (MOS), outil de mesure fixé par le SRADDET Bretagne.*

° Envisagez-vous d'appliquer la démarche Qualiparc pour les ZAE ?

*La démarche Qualiparc, aujourd'hui disparue, ne relevait pas de la compétence du SCoT mais des EPCI, responsables de la gestion et de la qualité des zones d'activités économiques (ZAE). Il est important de rappeler que son cahier des charges était en partie antinomique avec les objectifs actuels de sobriété foncière.*

*Pour autant, les deux intercommunalités du Pays de Fougères conservent une attention particulière à l'aménagement et à la qualité de leurs parcs d'activités. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT demande aux EPCI d'élaborer des projets d'ensemble, tels que des plans guides, afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones.*

*Bien que le SCoT ne porte pas directement une démarche spécifique, il encourage les intercommunalités à s'inscrire dans une logique de qualité et de durabilité, en cohérence avec ses objectifs stratégiques :*

- *Optimiser l'offre existante,*
- *Renforcer l'attractivité des parcs,*
- *Garantir la sobriété foncière et la qualité environnementale, en lien avec la trajectoire ZAN et les prescriptions du SRADDET Bretagne.*

*Ainsi, même si le SCoT n'impose pas de dispositif particulier, il en fait un levier stratégique recommandé pour accompagner les EPCI dans la mise en œuvre de leurs politiques économiques.*

**Développement artisanal**

° Rappeler ce qui est prévu pour faciliter leur implantation ou développement et où, compte tenu des risques de conflits d'usage entre artisans et agriculteurs, artisans et commerçants.

*Pour faciliter l'implantation ou le développement des activités artisanales tout en limitant les conflits d'usage avec l'agriculture et le commerce, le SCoT privilégie une approche encadrée et conforme au Code de l'urbanisme. Les orientations du DOO imposent que toute localisation soit raisonnée, prioritairement dans les zones d'activités existantes ou requalifiées, et assortie d'études foncières pour justifier la consommation d'ENAF.*

*En complément, la réglementation prévoit des règles de réciprocité entre exploitations agricoles et constructions non agricoles (article L.111-3 du Code rural), garantissant le respect des distances de sécurité pour éviter les nuisances. Les PLUi devront identifier les bâtiments agricoles patrimoniaux et non patrimoniaux susceptibles de changement de destination vers des usages artisanaux, en intégrant ce repérage dans leurs documents graphiques et réglementaires.*

*Tout changement de destination en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, afin de vérifier la compatibilité avec l'activité agricole et prévenir les conflits d'usage. Cette procédure s'appuie sur des critères précis : intérêt patrimonial, distances réglementaires, impact sur l'exploitation et cohérence avec la trajectoire ZAN.*

° Une veille foncière et immobilière est-elle envisagée dans les ZAE et les centralités pour identifier les potentiels d'implantation d'artisans ?

*Oui, une veille foncière et immobilière est envisagée pour identifier les potentiels d'implantation artisanale dans les ZAE et les centralités. Le suivi sera assuré par l'Observatoire du Foncier et de la Transition Climatique (OFTC), outil stratégique du SCoT, qui analyse la consommation des ENAF et la destination des parcelles à partir des données du Mode d'Occupation des Sols (MOS), référentiel fixé par le SRADDET Bretagne.*

*Nous inviterons les EPCI à structurer ce suivi dans le cadre de leurs PLUi, en intégrant :*

- *Un repérage des bâtiments existants (friches, locaux vacants, bâtiments agricoles patrimoniaux ou non) susceptibles d'accueillir des activités artisanales ;*
- *Des études foncières complémentaires pour justifier toute consommation d'espace naturel agricole et forestier.*
- *des consommations foncières et des usages effectifs des parcelles.*

**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

La CE estime que le PAS présente une stratégie globalement satisfaisante en matière de développement économique. Fondée sur des conditions d'accueil des entreprises et une offre de formation adaptées aux spécificités locales, elle vise à consolider les filières existantes et à soutenir une dynamique territoriale d'attractivité et de création d'emplois, afin de favoriser l'installation durable de nouveaux habitants et de compenser la baisse du solde naturel.



Elle salue le choix d'optimiser les *zones d'activités économiques (ZAE)* existantes, clairement inventoriées, notamment par la densification, la mobilisation du foncier disponible, la réhabilitation des friches, le recyclage et la requalification ainsi que l'encadrement des extensions significatives de ces zones et de limiter strictement la création 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, aux seuls besoins justifiés. Cette stratégie s'inscrit dans une logique de gestion économe du foncier et de protection de l'occupation de l'espace, avec un suivi par l'OFTC. Elle apprécie, comme la Région en particulier, la volonté de structurer une filière d'économie circulaire à l'échelle intercommunale.

Elle considère que l'*artisanat* est bien identifié dans le PAS comme composante essentielle des dynamiques territoriales pour une offre de proximité. Compte tenu de son importance et en particulier dans les territoires ruraux, la CE prend note de la volonté du SCoT *d'encadrer les conditions d'implantation des activités artisanales pour limiter les conflits d'usage avec l'agriculture et le commerce*. Elle apprécie que ses implantations puissent s'effectuer dans les espaces déjà artificialisés (centralités des polarités, ZAE, bâtiments vacants et changement de destination sous réserve d'absence de nuisances et de non atteinte aux activités agricoles) mais encadrées par une *veille foncière et immobilière pour identifier les potentiels d'implantation artisanale dans les ZAE et les centralités avec un suivi des consommations foncières et des usages effectifs des parcelles assuré par l'OFTC*. Elle apprécie l'introduction d'une nouvelle prescription favorisant la mixité fonctionnelle dans les centralités, voire les enveloppes urbaines, en y encadrant l'implantation des petites entreprises, dont les artisans, pour en soutenir la vitalité. Les conditions du développement de l'artisanat lui semblent répondre aux besoins du territoire sans consommation de foncier. Le PAS affirme également la valorisation de l'artisanat dans le développement touristique.

La CE considère que *le DOO* décline cette stratégie de manière cohérente en définissant des principes clairs pour l'aménagement des ZAE et l'implantation des artisans : l'optimisation foncière des ZAE existantes (P25, 26, 27, R13), la requalification des friches et locaux vacants industriels dans les ZAE anciennes (R16), le développement d'une filière d'économie circulaire (R11, 12, 17, 18), l'encadrement des créations et des extensions des ZAE (P23, 24), des sites industriels isolés, des sites clés en main (R10).

Elle apprécie l'engagement du MO de reconvertir en prescription la recommandation relative à la requalification des friches mais regrette que ce recensement ne soit pas répertorié plus précisément. Afin de promouvoir son utilisation, elle recommande d'en présenter le bilan aux EPCI.

Elle apprécie la volonté du SCoT de promouvoir le développement de l'économie circulaire (comme salué par la Région et demandé dans l'observation R1) et recommande d'y associer les acteurs agricoles (cf thème agriculture) afin de rechercher des complémentarités.

La CE rappelle que cette stratégie s'inscrit sous la *contrainte de l'enveloppe foncière globale* de 216ha, répartis entre les 2 EPCI, (69% pour FA, 31% pour CMB) sans territorialisation plus fine et sans répartition fonctionnelle entre les différents usages (habitat, économie, équipements), donc sans surface minimum inscrite pour le développement économique. La CE prend acte de l'engagement du MO, en réponse à l'État et à la MRAe, de conditionner les créations et extensions de zones d'activités économiques (ZAE) à l'identification préalable des besoins, à l'évaluation des potentiels de densification et à la requalification des ZAE existantes, le tout justifié à l'échelle intercommunale au regard des objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) et assorti d'un échéancier. Elle note qu'une *clarification cartographique sera apportée dans les cartes d'illustration du DOO pour lever toute ambiguïté* sur la création des ZAE « potentielles ». *Le SCOT ne réserve pas de surfaces à urbaniser pour ces zones sur la période considérée*. Elle se satisfait de la réponse apportée par le MO à son inquiétude sur l'évolution interne des ZAE *des indicateurs de suivi sont prévus pour garantir le respect de la destination initiale des zones d'activités économiques (ZAE)*.



La CE s'appuyant sur la réponse du MO *le dispositif de suivi des ZAE s'appuie sur un inventaire exhaustif réalisé par les deux intercommunalités du Pays de Fougères. Cet inventaire constitue une base de données partagée permettant d'identifier l'état actuel des zones, leur niveau d'occupation, les disponibilités foncières et les perspectives de développement. Il favorise une vision commune et actualisée des dynamiques économiques du territoire, en cohérence avec les objectifs du SCoT et les stratégies locales d'aménagement* » estime que ces exigences d'inventaire exhaustif, combinées à des dispositions plus prescriptives, sont de nature à permettre une meilleure maîtrise de la consommation foncière et à garantir une répartition intercommunale équilibrée, en adéquation avec la réalité territoriale des besoins.

Elle apprécie l'attention portée aux risques de *conflits d'usage* au sein des ZAE et, à cet effet, y interdire les logements, sauf dérogations justifiées (P22), y limiter les commerces sauf commerces de gros ou services internes afin de préserver les centralités, y prioriser les entreprises non compatibles avec l'habitat dans les ZAE existantes.

La CE salue l'attention portée à la *qualité environnementale, paysagère et urbaine* des zones d'activité et de leur évolution. Elle apprécie qu'une adaptation soit demandée pour « *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* ». Elle salue l'engagement du MO d'insérer dans les OAP des prescriptions pour améliorer par des zones de transition notamment, l'insertion urbaine, environnementale, paysagère et architecturale des zones d'activités économiques afin de *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*. Pour que le développement des activités économiques respecte les exigences en matière de qualité, d'environnement, de sobriété foncière et d'intégration paysagère la CE suggère que toute urbanisation future des ZAE soit liée à une étude des impacts potentiels des activités. En complément à la réponse favorable à la D2 de l'État et à la CMA, la CE recommande que l'installation d'une entreprise, même artisanale, soit précédée d'une évaluation des impacts potentiels pour l'environnement, des nuisances pour les riverains (transports, horaires atypiques, odeurs, bruit..) et des risques (pollutions, incendie..), d'une estimation des consommations attendues en termes de d'eau et énergie, des rejets prévus qualitativement et quantitativement et des déchets à prendre en compte dans la gestion territoriale.

Elle note avec intérêt que le DOO encourage par ailleurs *l'accessibilité aux ZAE et le développement des énergies renouvelables* sur les surfaces déjà artificialisées, dans une logique de transition énergétique, de développement durable et de valorisation des sites existants.

**En conclusion**, La CE apprécie que le SCoT ait pour ambition d'optimiser les zones existantes afin de maîtriser la consommation de foncier en privilégiant la densification et la reconversion des friches pour le développement économique. La présence de l'OFTC permet de disposer d'une vision d'ensemble des gisements mobilisables (y compris dans les centralités, pour l'accueil de l'artisanat, des petites entreprises et des activités économiques de proximité), du suivi des besoins (identifiés globalement et sur les différents secteurs du territoire). Les exigences en matière de qualité environnementale, d'accessibilité et d'intégration des ENR dans les ZAE sont bien présentes.

#### 4.2.4 Développement des activités commerciales et logistiques

*Le diagnostic* témoigne d'un territoire qui dispose d'une offre commerciale globalement stable et diversifiée, structurée autour du rôle moteur de Fougères Agglomération (FA) et un maillage équilibré grâce à des polarités secondaires (Val Couesnon/Antrain, Louvigné-du-Désert, Maen-Roch). Toutefois, des disparités apparaissent avec le recul de Couesnon Marches de Bretagne (CMB), la fragilité du

commerce de proximité rural face à la concurrence des grandes surfaces, du e-commerce et des pôles extérieurs. Les disparités territoriales et la vacance commerciale constituent des menaces pour l'attractivité des centres-bourgs. Les enjeux majeurs portent sur le rééquilibrage entre pôles urbains et espaces ruraux, le soutien aux commerces de proximité, la maîtrise de la périphérisation et l'adaptation aux nouvelles pratiques de consommation, dans une logique de complémentarité entre centralités et polarités commerciales pour renforcer la cohésion territoriale et une bonne accessibilité.

*Le PAS* dans la logique de son orientation 2 « un territoire de coopérations et de complémentarité » affiche sa volonté « d'accompagner la transformation du *modèle commercial* vers une offre orientée vers les polarités et les zones existantes requalifiées ». Pour répondre aux aspirations des consommateurs, aux évolutions des modes de vie et à la nécessaire sobriété foncière, la stratégie met l'accent sur la consolidation des centralités fragilisées (centres-villes, centres-bourgs), en favorisant le commerce de proximité comme levier de revitalisation et en encourageant la mixité fonctionnelle. Face à la dynamique commerciale existante en périphérie, le PAS cherche à mieux encadrer et limiter le développement du commerce de flux le long des infrastructures routières et refuse toute nouvelle implantation commerciale en dehors des zones déjà aménagées. La priorité est donnée à la requalification et à l'optimisation des zones commerciales périphériques existantes, notamment en réutilisant les locaux vacants et les friches. Le territoire cherche à accompagner la mutation du commerce vers des modèles plus sobres et qualitatifs, répondant aux nouvelles attentes des consommateurs pour la proximité et les circuits courts.

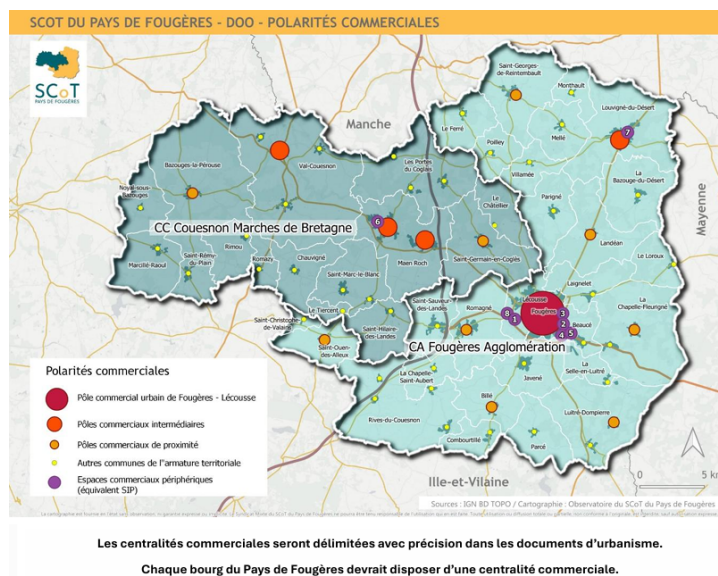
Le PAS se fixe également comme objectif d'encadrer le développement des *activités logistiques*, en donnant la priorité aux projets qui sont en lien direct avec les besoins des entreprises industrielles locales. Cette régulation s'inscrit dans une démarche plus large de sobriété, cherchant à développer des solutions alternatives pour le fret et la logistique afin de réduire la consommation énergétique.

*Le DOO, par l'intermédiaire du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), consacre un chapitre spécifique visant à préciser les secteurs et les conditions d'implantation des commerces : prioriser les zones existantes, stopper les créations ex nihilo, intégrer la sobriété foncière la performance énergétique et la qualité urbaine, conditionner les extensions à des besoins réels et des critères environnementaux.*

La stratégie territoriale est fortement structurée autour de 3 axes : le renforcement et la consolidation des centralités urbaines et rurales (centres-villes et centres-bourgs) comme lieux privilégiés du commerce sans limite de surface de vente, la requalification, la densification et l'optimisation des zones commerciales existantes (utilisation des locaux vacants et des friches commerciales), l'encadrement du commerce de flux pour limiter l'étalement et préserver les centralités. Chaque bourg devra disposer d'une centralité commerciale délimitée avec précision dans les documents d'urbanisme.

Le DOO pose des limites claires à l'étalement commercial : il définit 8 *Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP)* tous connectés, localisés dans le pôle urbain de Fougères (6), les pôles urbains intermédiaires de Maen Roch (1) et Louvigné du Désert (1). Ils sont strictement conditionnés par des besoins avérés du territoire (alimentaires et non alimentaires) et des seuils de surface maximums. Il interdit toute création de nouvelle zone commerciale ex-nihilo et refuse tout nouveau SIP, encadre le commerce de flux notamment le long des grands axes. La vente directe agricole est autorisée à proximité des exploitations, encadrée par les PLUi.

Dans les autres secteurs (hors centralité et SIP) l'implantation de nouvelles surfaces alimentaires est interdite, les extensions sont limitées,



L'implantation des *activités logistiques* répond à une logique de limitation de l'étalement urbain et de gestion économe de foncier. Elle est prioritairement recherchée au sein des Zones d'Activités Économiques (ZAE) existantes et doit se faire en priorité sur les friches d'activités économiques pour appuyer les dynamiques industrielles et commerciales locales. La localisation des constructions logistiques est régulée selon leur taille : les entrepôts de grande taille (plus de 1 000 m<sup>2</sup>) doivent être exclusivement en ZAE bien connectées, souvent près des axes stratégiques comme l'A84. Les entrepôts plus modestes (jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup>) sont autorisés uniquement dans les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP). Toute implantation en dehors de ces secteurs est strictement exclue pour préserver l'équilibre territorial, éviter les conflits d'usage, redynamiser les centralités. Les points de drive sont encadrés.

### ❖ Observations du public

#### C1. Deroyer Ch. En tant que Maire de Saint Sauveur des Landes

- *Sur l'extension des commerces existants* : la règle qui limite à 20% l'extension de commerces existants nous paraît trop restrictive.

*Nous avons bien pris en compte votre observation concernant la règle limitant à 20 % l'extension des commerces existants. Afin de favoriser la cohérence avec les SCOT voisins, notamment celui de Rennes, ce seuil sera supprimé pour les commerces **non alimentaires**. Cette évolution vise à harmoniser nos dispositions à l'échelle interterritoriale des zones de chalandise tout en maintenant un cadre équilibré pour le développement commercial.*

- *Sur le classement de St Sauveur des Landes en tant que pôle de vie* : la commune de Saint Sauveur des Landes disposant d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements permettant de répondre aux besoins quotidiens de la population, je sollicite l'identification de la commune en tant que pôle de proximité.

*Conformément au DOO du SCOT du Pays de Fougères, l'armature territoriale et la hiérarchisation des pôles de vie ont été définies à l'issue d'un travail concerté et équilibré à l'échelle du Pays de Fougères, mené lors du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et des séminaires de travail, avec l'appui des avis techniques des personnes publiques associées. Cette armature vise à structurer le territoire autour de pôles répondant aux besoins quotidiens des habitants, en cohérence avec les objectifs de proximité et de limitation des déplacements.*

*La commune de Saint-Sauveur-des-Landes dispose effectivement d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements permettant de répondre aux besoins quotidiens. Toutefois, le SCoT en l'état ne sera pas modifié l'armature territoriale arrêtée, car celle-ci constitue une orientation stratégique validée dans le cadre du document de planification supra-communal et du PAS. La compétence pour définir ou ajuster le classement en pôle de proximité relève des EPCI compétents, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des PLUi,*

*conformément aux prescriptions du DOO et à la réglementation en vigueur (articles L.141-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).*

*Éléments réglementaires à l'appui*

- *Prescription n°1 du DOO : Les objectifs démographiques et d'aménagement doivent être déclinés dans les PLUi en tenant compte du niveau d'intégration dans l'armature territoriale.*
- *Prescription n°2 : La répartition des objectifs de production de logements et d'équipements doit s'appuyer sur l'armature territoriale pour garantir équilibre territorial et cohérence des politiques d'habitat.*
- *Principe général : Toute évolution de l'armature doit être justifiée par une analyse territoriale et validée dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (PLUi), en concertation avec les EPCI compétents.*

*Toutefois, cette analyse complémentaire, versée à l'enquête publique, devra être étudiée en concertation avec Fougères Agglomération lors de l'élaboration du PLUi, afin de respecter la cohérence territoriale et la hiérarchisation des pôles définies par le SCoT.*

• *Sur les centralités commerciales : au vu des commerces existants à Saint Sauveur des Landes (Restaurant, Coiffure, Boulangerie, le F, la Chèvrerie,...) je sollicite l'identification d'une centralité commerciale sur St Sauveur des Landes (cf. plan ci-joint).*

*Conformément au DOO du SCoT du Pays de Fougères, qui impose la localisation des implantations commerciales dans les centralités urbaines (prescriptions n°23 et n°24), il peut être proposé d'identifier le centre-bourg de Saint-Sauveur-des-Landes comme centralité commerciale. Bien que les activités existantes (restaurant, boulangerie, coiffure, commerce « Le F », activité agricole) ne relèvent pas du commerce au sens du DAACL, le bourg présente une polarité fonctionnelle et un potentiel foncier permettant d'accueillir des commerces de détail. Cette reconnaissance vise à prévoir l'accueil futur de commerces de détail uniquement dans ce cadre réglementaire cohérent, en orientant les projets soumis à CDAC vers le centre-bourg et en garantissant la cohérence avec le PLUi et le SCoT. Toute implantation commerciale significative devra être conditionnée à cette localisation afin de préserver l'équilibre territorial et la vitalité du bourg. Cette disposition sera étudiée au moment de l'approbation du SCOT pour la commune de Saint-Sauveur des Landes.*

#### RD5 (Web). Anonyme

Répartir les commerces, enseignes et équipements à travers le territoire et pas seulement dans les "grandes villes" comme Fougères ou Lécousse.

*La demande visant à répartir les commerces, enseignes et équipements sur l'ensemble du territoire, et non uniquement dans les pôles majeurs comme Fougères ou Lécousse, est pleinement prise en compte dans le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCOT. Ce document a été conçu pour garantir une répartition équilibrée des activités commerciales dans toutes les communes du Pays de Fougères, en s'appuyant sur une armature commerciale territoriale. Celle-ci fixe des règles précises selon les types de commerces et leur localisation, avec des seuils adaptés pour éviter la concentration excessive dans les grands pôles et soutenir la vitalité des centralités locales. Le SCOT assure ainsi une cohérence entre attractivité économique, accessibilité et équilibre territorial.*

#### RD7 (mail) Guillard Jean-Yves et Lemoine Delphine (Val Couesnon)

Remerciements pour la qualité du travail réalisé. Proposent les suggestions suivantes :

° DOO P.12 : optimiser les espaces déjà urbanisés, transformation du bâti existant, recyclage urbain, requalification des friches (sur quels critères à l'issue de la cessation d'activité, inventaire ?). Ex : ancien abattoir à Antrain.

*La volonté d'optimiser les espaces déjà urbanisés, de transformer le bâti existant et de recycler les friches s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT en matière de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (loi Climat et Résilience). Le SCoT définit le cadre stratégique en orientant les documents d'urbanisme vers la requalification des friches et la reconversion des bâtiments vacants avant toute extension urbaine. La définition des critères précis, tels que la cessation d'activité, l'absence de projet à court terme ou la compatibilité environnementale et sanitaire, relève du PLUi à travers ses prescriptions, en s'appuyant sur l'Observatoire Foncier et de la Transition Climatique (OFTC) pour inventorier et qualifier ces sites. Le Code de l'urbanisme (article L.111-26) précise que la qualification de friche repose sur deux critères : le caractère inutilisé du bien ou droit immobilier et l'impossibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables. À ces critères peuvent s'ajouter des situations particulières, comme une pollution avérée dont le responsable est disparu ou insolvable. À ce stade, l'abattoir d'Antrain ne répond pas à ces conditions et ne peut donc être considéré comme une friche*

❖ **Avis des PPA**

**- L'Etat**

- **D11** : Les zones de Beauséjour, du Paron et de l'Aumallerie ne peuvent être considérées comme des secteurs d'implantation périphérique (SIP) compte-tenu du faible nombre, voire de l'absence de commerces lors de l'arrêt du SCoT. Leur reconnaissance en SIP viendrait à l'encontre de l'orientation du PAS : « Accompagner la transformation du modèle commercial vers une offre orientée vers les polarités et les zones existantes requalifiées ». Ces trois zones pourraient correspondre aux « autres secteurs » (5-3-3) réglementés par le SCoT. *Avis favorable*
- **D12** : L'échelle de la cartographie des SIP est trop petite pour son application réglementaire et ne permet pas de garantir les limites d'extension, elle doit être réalisée à une échelle plus précise. *Avis favorable*
- **D13** : Afin d'éviter tout contournement des règles, la définition d'une galerie marchande ne doit pas se limiter à un espace clos et/ou couvert. *Maintien de la définition actuelle risque important d'interprétations divergentes et des contournements des règles*
- **R6** : Afin d'éviter des conflits d'interprétation des périmètres des centralités commerciales, expliciter la valeur des délimitations et leur limite d'interprétation et d'augmenter l'échelle des cartographies. *Avis favorable*
- **R7** : Afin de renforcer l'efficacité de la réglementation d'implantation des points de retrait par les PLU(i), remplacer « pourront » par « devront définir des zones autorisées ou interdites ». *Avis favorable*

**- La Chambre d'agriculture**

Clarifier la rédaction des activités de vente directe en distinguant :

- La vente directe de ses produits (transformés ou non) par un agriculteur sur son site de production. Cette activité s'inscrit dans la diversification de l'exploitation et peut se faire sur le site de production.
- La vente directe sous forme de magasin collectif qui entre dans la sous destination commerce de détail et ne peut être implantée en zone A. *Les élus du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Fougères prennent acte de cette demande et y répondent favorablement. Le DOO les distinguera clairement*

**- La Chambre des métiers et artisanat (CMA)**

- \* *Vente directe à la ferme et centralités*. Risque de dispersion de l'offre alimentaire, privilégier les solutions collectives en centralités (halles, boutiques partagées). *Appui des centralités dans le PAS et prescription n°23 (concentration de l'offre commerciale)*
- \* *Activités commerciales non alimentaires hors SIP*. Clarifier les règles et seuils d'extension dans une logique de sobriété foncière. *Non traité dans le PAS. Seuil d'extension précisé dans le DOO (20%) mais pas de distinction alimentaire/non alimentaire. Nécessité de préciser des seuils. Seuil 20% sera supprimé pour les commerces non alimentaires.*
- \* *Extension en SIP*. Risque d'augmentation excessive des surfaces. *Précisé dans DOO (15% commerce existant et 1000 m2 pour nouveau commerce). Possibilité de plafond global à l'échelle du SCoT.*
- \* *Diversification des usages en SIP*. Intégrer autres usages que commerce, distinguer SIP connecté et non connecté. *A intégrer dans la typologie des SIP*
- \* *Commerces nécessaires au fonctionnement de la ZAE (Prescription 23)*. Formulation trop large, contraire à l'objectif de concentrer l'offre commerciale dans les centralités ou zones commerciales identifiées. *Avis favorable nécessite de définir les types d'activités autorisées.*
- \* *Showrooms en ZAE*. Clarifier leur statut. *Non préciser dans SCOT*

**- La Chambre de commerces et d'industrie (CCI)**

- \* *Tertiaire en ZAE*. Limiter à 2ha ou 10% de surface. *Encadré par le SCOT privilégiant la centralité*
- \* *Restauration en ZAE*. Préciser. Demande, 2ha ou 10% de la surface totale, restaurants > à 300m2 uniquement. *Encadré par le DAACL. Recommandation 15.*
- \* *Reserve. Galeries commerciales*. Demande d'interdiction des galeries ouvertes ou couvertes <300m2. *DOO : interdiction des galeries dans SIP ; encadrement strict des surfaces*
- \* *Projet de 5 nouvelles zones dont 2 le long de l'A84*. Favorable mais manque information sur leur orientation au regard de la filière logistique.



\* *Logistique industrielle*. Critique de la restriction à la reprise de friches. Recommandation autorisant la création de 10ha pour rendre possible la possibilité d'installation de logistique industrielle. *Non, prescription n°21 priorité aux friches > 2 ans et sur justification*

\* *Réserve*. *SIP Beauséjour*. Modifier le DACCL pour demande d'inscription partielle en SIP (sur le périmètre en cours d'aménagement) avec mixité tertiaire/habitat. *Non. Pas de nouvelle création, extension limitée ; encadrement DAACL. Ajout des parcelles correspondants au PA autorisé et purgé de recours.*

#### **- La Région**

Juge la stratégie commerciale cohérente, s'appuyant sur un DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique) détaillé qui vise à protéger et dynamiser les centralités par la hiérarchisation des polarités, la protection des linéaires commerciaux et l'encadrement strict des implantations hors centralité.

Elle invite toutefois à compléter ce volet en précisant les surfaces de vente maximales différenciées par polarité, et à renforcer le suivi de l'évolution de l'offre commerciale. *Il reviendra aux PLUi de préciser ces éléments. Les élus maintiennent l'organisation commerciale établie à la date d'arrêt du SCoT conditionnant l'installation de nouvelles surfaces de vente alimentaire en SIP.*

#### **❖ Questions de la CE**

- Traduction du SIP : secteurs d'implantation périphérique ou secteur d'implantation préférentielle ? Utiliser le même vocabulaire.

*La traduction correcte du terme « SIP » est secteurs d'implantation périphérique. Cette mention sera corrigée dans le DOO afin de garantir la cohérence terminologique.*

- Pouvez-vous préciser les conditions d'implantation du commerce dans les SIP connectés et déconnectés ? Y a-t-il des SIP déconnectés ?

*Les Sites d'Implantation Périphérique (SIP) ont vocation à accueillir des activités commerciales qui ne peuvent s'implanter dans les centralités (centres-villes et bourgs) en raison :*

- *de la taille des surfaces de vente,*
- *des conditions de stockage,*
- *ou des nuisances générées pour les habitants.*

*Règles principales :*

- *Commerces non-alimentaires :*
  - *Autorisés uniquement pour des surfaces > 400 m<sup>2</sup>, dans la limite de 2 000 m<sup>2</sup>.*
  - *Extension possible dans la limite de 20 % de la surface existante (sans dépasser 2 000 m<sup>2</sup>).*
- *Commerces alimentaires :*
  - *Interdiction d'implanter un nouveau commerce alimentaire en SIP si la surface est < 300 m<sup>2</sup> ou > 1 000 m<sup>2</sup>.*
  - *Extension des commerces existants possible dans la limite de 15 % de la surface existante.*
  - *Interdiction de créer des cellules < 300 m<sup>2</sup> ou des galeries marchandes (pour préserver les centralités et limiter l'artificialisation des sols).*
- *Principe de sobriété foncière :*
  - *Priorité au renouvellement urbain (densification de foncier déjà artificialisé, réutilisation de bâtiments existants, friches commerciales).*
  - *Mutualisation des espaces extérieurs et amélioration des entrées de ville.*

*Le DOO ne définit pas la notion de « SIP déconnectés » comme catégorie réglementaire.*

*Les prescriptions visent à éviter la multiplication de sites isolés et à préserver la cohérence commerciale du territoire. Ainsi, les SIP doivent être connectés aux réseaux urbains et intégrés aux documents d'urbanisme (PLU/PLUi). En pratique, les SIP déconnectés ne sont pas prévus par le SCoT arrêté, puisque aucune nouvelle zone d'implantation périphérique n'est autorisée. Toute implantation doit respecter les principes de sobriété foncière et d'intégration territoriale, en privilégiant le renouvellement urbain et la requalification des espaces existants.*

- Pouvez-vous préciser votre position finale sur le SIP Beauséjour en réponse aux différentes remarques des PPA et en particulier celle de la CCI et de l'État ?

*Les élus du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères approuvent la révision du classement des SIP, afin de garantir leur cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), notamment l'objectif*



visant à « accompagner la transformation du modèle commercial vers une offre recentrée sur les polarités et la requalification des zones existantes ».

Concernant la zone de Beauséjour : Son classement en SIP est maintenu, mais strictement limité à l'emprise du permis d'aménager purgé de tout recours, conformément à l'avis favorable rendu par le Conseil d'État.

- Détailler et préciser les surfaces maximales des zones commerciales ainsi que la nature des activités dans les SIP.

#### **Localisation des SIP (Secteurs d'Implantation Périphérique)**

Les SIP identifiés dans le SCoT sont exclusivement situés en périphérie des pôles urbains et intermédiaires, pour accueillir des commerces dont la taille ou les conditions d'exploitation ne sont pas compatibles avec les centralités.

#### **Liste des SIP (p. 56 du DOO) :**

- Zone du Parc / Pigeon Blanc (Lécousse)
- Zone de la Pilais (Lécousse)
- Zone de la Guénaudière (Fougères)
- Zone de Paron (Fougères)
- Zone de Beauséjour (Beaucé)
- Secteur Nord de l'Aumaillerie (La Selle-en-Luitré)
- Zone de la Croix Rouge (Maen-Roch)
- Emprise du Super U (Louvigné-du-Désert)

#### **Surfaces maximales autorisées (p. 58 du DOO)**

Pour les commerces non alimentaires :

- Autorisation uniquement pour des surfaces supérieures à 400 m<sup>2</sup>,
- Limite maximale : 2 000 m<sup>2</sup> par commerce,
- Extension possible dans la limite de 20 % de la surface existante, sans dépasser 2 000 m<sup>2</sup>.

Pour les commerces alimentaires :

- Implantation interdite si la surface est < 300 m<sup>2</sup> ou > 1 000 m<sup>2</sup>,
- Extension autorisée dans la limite de 15 % de la surface existante,
- Interdiction des galeries marchandes (hypermarchés + boutiques associées).

Règles communes :

- Toute création ou extension dépassant ces seuils est soumise à l'avis de la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial).

Nature des activités autorisées

- Commerces non alimentaires : grandes surfaces spécialisées (équipement de la maison, bricolage, jardinage, sport, automobile, etc.), incompatibles avec les centralités en raison de leur taille ou des nuisances.
- Commerces alimentaires : uniquement dans les limites fixées (300 à 1 000 m<sup>2</sup>), pour éviter la concurrence avec les commerces de proximité.
- Interdictions spécifiques :
  - Pas de création de nouvelles SIP (p. 57),
  - Pas de galeries marchandes,
  - Pas de cellules commerciales < 300 m<sup>2</sup>,
  - Pas de drive isolé (uniquement en extension d'un magasin existant).

#### **Principes d'aménagement**

- Sobriété foncière : projets en renouvellement urbain (friches, réutilisation de bâti existant),
- Qualité urbaine et environnementale : mutualisation des parkings, gestion des eaux pluviales, végétalisation, performance énergétique,
- Accessibilité : liaisons piétonnes et cyclables, connexion aux transports collectifs

- Des démarches ont-elles été mises en œuvre pour organiser la coordination des SIP entre EPCI ?

Oui, des actions ont été engagées afin d'organiser la coordination des Services d'Information Partagée (SIP) entre les EPCI. Elles se concrétisent par :

#### **Mise en place d'une gouvernance commune**

- Constitution d'un groupe de travail inter-EPCI dédié à la mutualisation des données et des outils SIG.
- Élaboration d'un cadre de coopération validé par les élus et les techniciens dans le cadre du SCOT.
- Organisation de réunions régulières associant techniciens et élus pour ajuster les besoins et assurer le suivi.

#### **Harmonisation des pratiques et des référentiels**

- *Adoption d'un référentiel commun pour les données (cadastre, zonages, PLU, ZAN), intégrant notamment le diagnostic commercial réalisé par la CCI d'Ille-et-Vilaine.*

#### **Perspectives**

*À l'issue de l'approbation du SCOT du Pays de Fougères, il est prévu de réaliser un livret dédié à l'urbanisme commercial, destiné à accompagner les porteurs de projets et les collectivités.*

- Clarifier les conditions d'implantation des sites de logistique en fonction de leur nature et des impacts, au sein des ZAE existantes (si disponibilité foncière évaluée ou densification ou requalification possible) ou ex nihilo sur les axes routiers.

*L'implantation des sites de logistique doit s'inscrire dans une logique de sobriété foncière, de cohérence territoriale et de qualité urbaine, en tenant compte des objectifs suivants :*

- *Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*
- *Privilégier la requalification ou densification des zones existantes avant toute création ex nihilo.*
- *Assurer une bonne connexion aux réseaux de transport et aux secteurs à vocation commerciale.*

#### **Conditions d'implantation selon la nature des projets**

- *Entrepôts de logistique commerciale*
  - *Implantation dans les zones présentant une densité logistique existante, bien connectées aux infrastructures routières et proches des pôles commerciaux.*
  - *Pour les entrepôts  $\leq 1\,000\text{ m}^2$  : autorisation uniquement dans les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) définis par le DOO.*
  - *→ Toute implantation hors SIP est strictement exclue pour préserver l'équilibre territorial et limiter les nuisances.*
  - *Encadrement par zonage précis et prescriptions réglementaires dans les PLU/PLUi.*
- *Logistique du dernier kilomètre / Drives piétons*
  - *Localisation au sein des tissus urbains constitués, avec priorité aux centralités urbaines et bourgs pour renforcer l'attractivité des centres et limiter la dispersion des flux.*
  - *Intégration paysagère et architecturale obligatoire, notamment dans les secteurs patrimoniaux.*

#### **Critères transversaux à respecter**

- *Insertion paysagère et architecturale : respect des caractéristiques du site d'accueil.*
- *Compatibilité avec les usages environnants : éviter conflits (stationnement, sécurité, tranquillité publique).*
- *Encadrement par les documents d'urbanisme : PLU/PLUi doivent définir zones autorisées/interdites et prescriptions spécifiques.*

#### **Implantations ex nihilo sur axes routiers**

- *À envisager uniquement si :*
  - ° *Diagnostic partagé démontre l'absence de foncier disponible ou requalifiable dans les ZAE existantes.*
  - ° *Projet compatible avec les objectifs de sobriété foncière et de limitation des impacts environnementaux.*
- *Nécessité d'une étude d'impact et d'une insertion paysagère renforcée*

- Comment s'inscrit concrètement cette stratégie logistique par rapport aux territoires voisins, EPCI, département, Région ?

*Articulation avec les échelles départementale et régionale*

*\* SRADDET de la région Bretagne : Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est en train de définir la stratégie logistique à l'échelle régionale et départementale. Le SCoT doit être compatible avec ces orientations, notamment en matière de structuration des flux, de localisation des zones logistiques et de cohérence avec les grands corridors de transport.*

*\*Travail en cours au niveau départemental : Un travail est engagé dans le cadre du Contrat métropolitain porté par Rennes Métropole et l'État, qui vise à organiser la logistique et les mobilités à l'échelle du département d'Ille-et-Vilaine. Cette démarche permettra de renforcer la coordination entre les territoires, d'anticiper les besoins en infrastructures et de garantir une complémentarité des pôles logistiques.*

*La stratégie logistique du Pays de Fougères s'inscrit dans une logique multi-échelle :*

- *Locale : prescriptions précises pour les implantations (ZAE, SIP, centralités).*
- *Interterritoriale : interconnexion avec les territoires voisins via les PLU/PLUi.*
- *Départementale et régionale : compatibilité avec le SRADDET Bretagne et articulation avec le Contrat métropolitain Rennes Métropole/État.*

- Prévoyez-vous une organisation opérationnelle de la logistique du « dernier kilomètre » au sein des tissus urbains denses.

*Le DOO ne comporte pas de prescription spécifique sur la logistique du dernier kilomètre, et ce choix est cohérent avec la concertation : aucun enjeu prioritaire n'a été identifié par les personnes publiques associées ni par l'État.*

*En pratique :*

- *Le DOO fixe un cadre général (sobriété foncière, localisation des activités économiques et logistiques dans les ZAE ou SIP, drives piétons en centralité, consignes connectées encadrées par les PLU/PLUi).*
- *Il renvoie aux documents locaux (PLUi, OAP, règlements) pour définir les règles opérationnelles si le besoin est avéré, notamment dans les tissus urbains denses.*

*Cela signifie que les PLUi peuvent intégrer des dispositions spécifiques : zones dédiées, prescriptions pour les consignes, drives, mutualisation des espaces de livraison, intégration paysagère, etc.*

### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

#### Les activités commerciales

Le SCoT a défini son projet sur un *diagnostic* qui révèle la pluralité des formes de commerce sur l'ensemble de son territoire (commerce de proximité, à la ferme, zones commerciales, etc.), une bonne implantation, une bonne attractivité des commerces et la difficulté de maintenir un équilibre territorial entre les deux EPCI qui le constituent. Certaines zones sont constituées de bassins commerciaux interterritoriaux d'intérêt qui par leur accessibilité et leur diversité sont des moteurs économiques.

La CE estime que les objectifs stratégiques du développement commercial affirmés *dans le PAS*, dans un chapitre spécifique, sont cohérents, répondent aux évolutions des modes de vie (e-commerce, circuits courts) et à la spécificité de la clientèle issue de territoires voisins (bassins de consommation interterritoriaux). Ils visent à « Accompagner la transformation du modèle commercial vers une offre orientée vers les polarités et les zones existantes requalifiées ». Ils témoignent d'une volonté claire de limiter l'étalement urbain, de renforcer les centralités pour les revitaliser et de rééquilibrer l'offre commerciale à l'échelle du territoire dans une optique d'accessibilité pour tous, de limitation des déplacements, d'équité territoriale et de qualité de vie (« territoire équilibré, du bien vivre » mais aussi de « développement durable »). La CE considère que cette stratégie commerciale répond aux attentes exprimées durant l'enquête (RD5) et au souci exprimé dans le MER d'une *cohérence entre attractivité économique, accessibilité et équilibre territorial*.

*Le DOO, au travers du DAACL, vise à protéger et dynamiser les centralités par la hiérarchisation des polarités, la protection des linéaires commerciaux et l'encadrement strict des implantations hors centralité. Il précise les secteurs et les conditions d'implantation des commerces autour de 3 axes : requalification des zones commerciales existantes, renforcement des centralités urbaines et rurales, encadrement du commerce de flux en s'appuyant sur une armature commerciale territoriale qui fixe des règles précises selon les types de commerces et leur localisation, avec des seuils adaptés pour éviter la concentration excessive dans les grands pôles et soutenir la vitalité des centralités locales.* La CE considère que la localisation des commerces qui répondent à des besoins du quotidien, à proximité des zones d'habitat permettent d'éviter la dispersion anarchique des grandes surfaces en périphérie et de limiter les déplacements motorisés, en cohérence avec les objectifs de sobriété et de réduction des émissions. Une réflexion pourra être approfondie avec la profession agricole pour l'implantation de commerces de valorisation de la production locale. Chaque commune devra délimiter avec précision une centralité commerciale dans son document d'urbanisme.

La CE souligne que l'implantation dans les SIP « connectés » est strictement encadrée, reposant sur des seuils de surfaces, des conditions de stockage, la prise en compte des nuisances potentielles, la nature des commerces (alimentaires ou non), ainsi que des exigences en matière d'accessibilité, notamment en faveur des mobilités douces et de la connexion aux transports collectifs. Les critères pourraient être complétés par un diagnostic du potentiel de stationnement. La CE considère que ces 8 SIP, identifiés au SCoT sont exclusivement situés en périphérie des pôles urbains et intermédiaires pour

accueillir des commerces qui *ne peuvent s'implanter dans les centralités (centres-villes et bourgs), en raison de leur taille ou de leurs conditions d'exploitation*. Ils ne sont donc pas de nature à concurrencer les centralités (pas de galeries marchandes, pas de cellules commerciales <300m<sup>2</sup>, pas de drive isolé). Elle estime aussi que leur encadrement strict, pas de nouveau SIP en dehors de ceux existant au moment de l'arrêt du SCoT, obéit au principe de sobriété foncière en priorisant le *renouvellement urbain (densification de foncier déjà artificialisé, réutilisation de bâtiments existants, friches commerciales)*, principe qui est au cœur des orientations du SCoT.

La CE observe que les PPA soutiennent globalement les orientations du SCoT en matière de développement commercial avec quelques réserves concernant le SIP Beauséjour. La CE note dans le MER la volonté de son maintien *strictement limité à l'emprise du permis d'aménager purgé de tout recours, conformément à l'avis favorable rendu par le Conseil d'État*.

La réflexion inter SCoT engagée mérite d'être poursuivie

#### La logistique

En application de la loi Climat et Résilience, le PAS intègre la thématique logistique. Les activités logistiques doivent avoir prioritairement vocation à appuyer les activités industrielles et commerciales du territoire et visent donc à assurer le bon fonctionnement de l'économie locale et régionale. Le DOO encadre strictement leur implantation selon leur nature et leur taille, exclusivement dans les friches d'activités économiques et en densification des ZAE existante pour les entrepôts de grande taille, ou autorisée uniquement dans les SIP pour les entrepôts de taille modeste, afin de limiter la consommation foncière, de préserver l'équilibre territorial et limiter les nuisances. Il privilégie les secteurs bien connectés aux réseaux et compatibles avec les objectifs de développement durable. L'axe autoroutier A84 est identifié comme un axe stratégique pour leur développement en lien avec les dynamiques régionales et nationales. Leur implantation doit également s'inscrire dans une logique de qualité urbaine, d'insertion paysagère et architecturale et éviter les conflits d'usage. La CE considère que la définition des typologies d'entrepôts (vocation, taille) et l'encadrement strict de leur implantation constituent des mesures significatives pour une gestion économe de foncier conformément à l'objectif du ZAN, une limitation de l'étalement urbain, une logistique durable, une intégration maîtrisée du tissu urbain. La CE estime satisfaisantes les orientations dans ce domaine. Elle apprécie que *La stratégie logistique s'inscrive dans une logique multi-échelle, locale avec des prescriptions précises pour les implantations, Interterritoriale par des interconnexions avec les territoires voisins via les PLU/PLUi, départementale et régionale en compatibilité avec le SRADDET Bretagne et le Contrat métropolitain Rennes Métropole/État*. Cette démarche doit permettre d'aboutir à une mutualisation et de réaliser des économies d'échelle interterritoriales. La réflexion inter SCoT engagée mérite d'être poursuivie.

#### **En conclusion,**

La CE estime que l'ensemble du dispositif proposé par le SCoT en matière de développement commercial consiste à réaffirmer des objectifs de sobriété et de rééquilibrage territorial, le rôle des SIP comme accueil de formats spécifiques non adaptés aux centralités, à rappeler les règles qui conditionnent les implantations commerciales en périphérie. Il présente une stratégie commerciale maîtrisée, équilibrée et conforme aux objectifs du PAS, la volonté de concilier les impératifs de développement économique avec ceux de durabilité, de cohérence et d'équité territoriale.

Elle considère que le SCoT s'inscrit dans une *stratégie logistique* commerciale contrôlée et durable qui est globalement pertinente et alignée avec les défis actuels, notamment face à la croissance du e-commerce et les impératifs de sobriété foncière et de développement durable.

#### 4.2.5 Développement des activités agricoles

Le PAS souligne que le Pays de Fougères conserve une dominante agricole forte qui est un pilier traditionnel de l'économie locale et un élément constitutif de l'identité territoriale. Le Pays de Fougères souhaite promouvoir une agriculture diversifiée respectueuses des ressources, soutenir un

développement équilibré notamment conforter l'élevage comme composante majeure de son économie agricole et accompagner la profession agricole face aux transitions en cours.

Le DOO vise donc la préservation de l'espace agricole, le développement et la diversification des activités agricoles, l'intérêt alimentaire du territoire mais aussi l'entretien du paysage et des espaces boisés, la protection de la ressource en eau, la valorisation des aménités liées aux espaces ruraux.

## **1. Développement des activités agricoles**

### **❖ Observations du public**

**RM1.** Bénévole à Solidarité Paysans :

L'agrandissement des exploitations l'emporte sur les installations. Donc un bâti agricole non occupé dans beaucoup de communes. Faciliter les changements de destination dans les documents d'urbanisme. Accompagner les agriculteurs par rapport à la sur-administration pour les maintenir en activité.

*Réponse du MO : Dans un contexte où l'agrandissement des exploitations entraîne la vacance de bâtiments agricoles, il est important de faciliter leur changement de destination dans les documents d'urbanisme afin de limiter la consommation foncière et soutenir la diversification des usages, sans compromettre les activités agricoles en place. Enfin, si l'accompagnement des agriculteurs face à la complexité administrative est essentiel pour maintenir l'activité agricole et assurer un équilibre entre production, environnement et cadre de vie, ce point ne relève pas du champ de compétence d'un SCOT mais des chambres consulaires, de l'État et notamment de la CDPENAF*

### **❖ Avis des PPA**

#### **- L'État**

Formule des demandes et recommandations

- **D8** : La prescription 78 doit demander d'identifier les infrastructures agricoles et agroalimentaires et protéger les continuités spatiales.
- **D9** : Compléter l'orientation 8-3 pour soutenir une agriculture productrice en cohérence avec le plan alimentaire territorial
- **D10** : Ajouter des prescriptions pour que les PLU(i) protègent les activités sylvicoles et les fonctions des espaces boisés.
- **R2** : Le changement de destination des bâtiments agricoles (P 77) doit permettre une valorisation à usage d'habitat ou d'activité économique.
- **R3** : La recommandation n°62 pourrait suggérer une maîtrise foncière publique.
- **R4** : La recommandation n°64 pourrait rappeler la nécessité d'un diagnostic de pollution des friches agricoles.
- **R5** : Cibler dans la recommandation n°68 des actions pour le développement des filières alimentaires locales.
- **R5** : Pour l'orientation 8-5 demander d'associer les agriculteurs.
- **O3** : Le changement de destination des bâtiments agricoles (P 77) clarifier les conditions de CD par rapport à la cessation d'activité.
- **O4** : Rappeler le volet Eau dans les rôles de l'agriculture dans l'espace rural

*Réponse du MO Le SCOT donne un avis favorable aux demandes de l'Etat*

- **O16** : La recommandation (n°65) du volet agriculture encadrant la filière de méthanisation (disponibilité du gisement méthanisable et des réseaux, préservation des terres agricoles...) a une formulation prescriptive et pourrait être transformée en prescription.

*Réponse du MO Le SCOT prend acte de l'observation et il la maintient. Elle sera complétée.*

#### **- La Chambre d'Agriculture (CA)**

° Politique de l'habitat : Mieux définir l'enveloppe urbaine secondaire et indiquer l'absence d'enjeux agricoles également pour les STECAL (distance aux sites agricoles en activité). *Prend acte. Méthodologie*

*stricte prévue dans la P5. Avis favorable pour prendre en compte les enjeux agricoles. Les PLUi devront justifier de l'absence d'enjeux agricoles pour toutes les enveloppes secondaires ou les STECaL.*

° Consommation énergétique. Préciser que le développement ne doit pas se faire au détriment des espaces agricoles et en concurrence de l'intérêt général majeur que représente l'agriculture dans sa fonction nourricière. *Pas de réponse*

° Sobriété foncière : Anticiper l'évolution du patrimoine bâti des exploitations agricoles. Préciser qu'une implantation dans l'environnement bâti existant ne doit pas empêcher les créations de nouvelles exploitations et ne pas concurrencer l'usage agricole qui sera privilégié sur tout autre usage. *Pas de réponse*

° Les projets d'envergure nationale et les projets d'intérêt régionaux devront avoir un moindre impact sur l'activité agricole et notamment la fonctionnalité agricole du territoire. *Avis favorable, objectifs pris en compte*

° Conforter les espaces agricoles et forestiers comme activités économiques majeures du territoire : Préserver les sites de production et de permettre leur adaptation. Et P28 le retour à l'agriculture doit être prioritaire en fin d'exploitation *Les élus prennent acte. Il appartiendra au PLUi de préciser cette orientation dans ses pièces réglementaires opposables aux tiers, afin d'assurer une mise en œuvre conforme aux objectifs de préservation des espaces agricoles.*

° Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL), Clarifier la rédaction des activités de vente directe

*Réponse du MO Le SCOT prend acte de cette demande et y répondent favorablement. Le DOO les distinguera clairement*

#### **- La Chambre des métiers et de l'artisanat (MA)**

° Vente directe à la ferme et centralités. Risque de dispersion de l'offre alimentaire, privilégier les solutions collectives en centralités (halles, boutiques partagées). *Appui des centralités dans le PAS et prescription n°23 (concentration de l'offre commerciale)*

° Agriculture – diversification. Demande que la demande de vente directe à la ferme soit étudiée pour ne pas pénaliser la vitalité des centralités. *Les élus prennent acte de cette observation relative au risque de dispersion de l'offre alimentaire et à l'affaiblissement des polarités.*

*Le Document d'Orientations et d'Objectifs distinguera clairement la vente directe sur site de production, considérée comme une activité agricole et les magasins collectifs, considérés comme un commerce de détail, non autorisés en zone A ».*

#### **❖ Questions de la CE**

- Rappeler la déclinaison du PAT dans le projet.

*Le Projet Alimentaire Territorial (PAT) est intégré dans le SCOT comme un levier stratégique pour la transition alimentaire et agricole. Sa déclinaison repose sur plusieurs orientations : Préservation des espaces agricoles, Structuration des filières locales, Lien avec la restauration collective et les consommateurs, Articulation avec les autres politiques territoriales. Le PAT est décliné dans le SCOT comme une orientation transversale visant à préserver les terres agricoles, structurer les filières locales, renforcer les circuits courts et articuler la politique alimentaire avec les documents de planification intercommunaux.*

- Quelle est la position incitative du SCoT sur la politique d'achat des collectivités locales en faveur du développement des circuits courts, du renforcement des filières locales et des ceintures vertes alimentaires.

*Réponse du MO : Le SCOT du Pays de Fougères adopte une position incitative forte en faveur d'une économie circulaire et de la valorisation des ressources locales. Il encourage : Structuration des circuits de proximité, Intégration dans les projets publics et privés et Prise en compte dans les documents d'urbanisme*

*Le SCOT ... incite fortement les collectivités à privilégier les circuits courts et les filières locales en inscrivant ces objectifs dans leurs documents de planification et leurs projets d'aménagement*

- Que propose le SCoT pour favoriser le logement locatif des agriculteurs regroupés dans des structures coopératives avec 1 seul siège d'exploitation donc 1 seul logement de fonction, si le cédant conserve son logement ?



*Le SCOT donne des orientations et recommandations qui peuvent être traduites dans les documents d'urbanisme (PLUi/PLU) : Création d'un logement de fonction rattaché au siège d'exploitation, Pérennisation des sièges d'exploitation et sobriété foncière et Traduction dans les PLUi / PLU*

*Le SCOT fixe le cadre stratégique, mais la mise en œuvre opérationnelle relève des EPCI, qui peuvent :*

- *Autoriser des logements locatifs agricoles dans les PLUi, sous conditions (proximité du siège, justification par la nature de l'activité).*
- *Définir des règles spécifiques pour les structures coopératives (mutualisation des logements, conventions partenariales).*

*Le SCOT incite à maintenir les sièges d'exploitation, limiter la consommation foncière et permettre un logement de fonction, mais la solution pour les coopératives (logement locatif supplémentaire) doit être définie par les EPCI dans leurs PLUi, via des règles adaptées ou des conventions*

## **2. Protection des zones agricoles**

### **❖ Observations du public**

RD7 : DOO P. 95 : Notant la diminution du nombre d'exploitations laitières et bovines sur la commune de Val-Couesnon, il suggère la mise en place de dispositifs facilitant les échanges de terres agricoles, afin de réduire les surcoûts logistiques et les contraintes liées aux traversées de centres-bourgs.

*La suggestion de mettre en place des dispositifs facilitant les échanges de terres agricoles afin de réduire les surcoûts logistiques et les contraintes liées aux traversées de centres-bourgs ne relève pas du champ de compétence du SCOT. ... Le SCOT intègre dans ses orientations générales la nécessité de préserver le foncier agricole et de favoriser la continuité des espaces productifs...*

### **❖ Avis des PPA**

#### **- La Chambre d'Agriculture (CA)**

° Tourisme : Prescriptions n°33 et n°34 Rappeler de prendre en compte l'activité agricole. *Avis favorable*

° Recommandation n°21 Préciser que les projets ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et ne pas générer de risques de conflits d'usages. *Prennent acte. Cette exigence devra être intégrée dans les pièces réglementaires du PLUi afin de garantir la compatibilité des projets avec les activités existantes et la préservation des équilibres territoriaux.*

° Le développement de l'itinérance touristique : Préciser que les éléments structurants du maillage territorial ne devront pas entrer en concurrence avec les usages agricoles. *Prennent acte. Cette exigence devra être intégrée dans les documents du PLUi afin de garantir la compatibilité des projets avec les activités agricoles existantes. La stratégie de valorisation du patrimoine bâti et de l'itinérance touristique doit être pensée en articulation avec l'activité agricole, conformément aux orientations du SCOT qui visent à préserver les espaces agricoles et les conditions d'exploitation.*

° Prescription n°35 ne pas bloquer les possibilités d'évolution des exploitations par des interdictions *Prennent acte des enjeux et veilleront à concilier la protection des milieux aquatiques et la continuité écologique avec le maintien des activités agricoles, en évitant toute interdiction absolue d'urbanisme susceptible de bloquer l'évolution des exploitations. À cette fin, le SCOT précisera dans la prescription n°35 que des orientations qualitatives et des prescriptions proportionnées seront définies en concertation avec les acteurs agricoles et les instances compétentes.*

° Prescription n°38 : Préciser que la présence de sièges ou sites de production agricole existants devra être prise en compte. *Avis favorable.*

° Prescription n°49 : Préciser que les sièges et sites de production agricole existants dans ces secteurs doivent pouvoir continuer à évoluer. *Cette exigence devra être clairement mentionnée dans la rédaction de la prescription aux PLUi afin de garantir la pérennité et l'adaptabilité des exploitations agricoles face aux évolutions territoriales.*

° Prescription n°53 : Préciser que les zones de transitions sont intégrées aux projets d'extensions urbaines et ne doivent pas être reportés sur l'espace agricole. *Les élus maintiennent leur exigence de « réciprocité » entre urbanisation et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers*

° Prescription n°54 : L'agriculture maraîchère ou les zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur situation géographique notamment par la délimitation d'une zone agricole protégée (ZAP) sont normalement en zone agricole et non en zone de transition. *Les élus maintiennent la disposition de la Prescription n°54, qui prévoit que les zones de transition entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles ou forestiers doivent être valorisées par la définition de nouveaux usages*

° Prescription n°59 : Préciser ce que recouvre toute « plantation et replantation fera l'objet d'une prescription environnementale au titre des documents d'urbanisme locaux. *Les élus précisent qu'il appartiendra aux PLUi d'apporter les détails nécessaires à la mise en œuvre de la prescription*

° Prescription n°77 : Réécrire cette prescription qui mêle deux notions distinctes ; rédiger une prescription sur les changements de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial à destination de l'habitat et une autre prescription pour les changements de destination de bâtiments non patrimoniaux (bâtiments fonctionnels agricoles) vers des destinations d'activités économiques en renvoyant vers des critères plus précis visant à strictement encadrer cette possibilité. ....*Concernant le bâti agricole, la prescription 77 (partie Agriculture du DOO) précision les conditions pour l'autorisation des changements de destination. Ces conditions garantissent que la reconversion répond à une réelle cessation d'activité agricole et préserve les capacités productives du territoire.....La recommandation 63 recommande de ne pas repérer de changement de destination dans les hameaux disposant d'au moins un siège d'exploitation. De façon générale, la vacance de bâti agricole doit être limitée par la reprise des bâtiments par l'activité agricole en premier lieu afin de limiter l'artificialisation des sols pour la création de nouveaux bâtiments, puis en dans un second temps dans le cadre de changement de destination.*

*Concernant le logement des exploitants agricoles, la recommandation 66 permet « 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 ».*

*La prescription du DOO, sera reformuler ainsi*

« **PRESCRIPTION n°XX**

*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 et d'activité économique, les documents d'urbanisme doivent repérer 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. Pour les changements de destination à usage de logement, cette reconversion doit être justifiée au regard de la stratégie territoriale en matière d'habitat, des besoins identifiés et de la capacité du bâtiment à accueillir cette nouvelle fonction dans de bonnes conditions.*

*En matière d'activités économiques, les documents d'urbanisme doivent repérer les bâtiments agricoles non patrimoniaux susceptibles de changer de destination, à condition que la cessation de l'activité agricole soit réelle et dûment justifiée. Le changement de destination ne doit pas compromettre le potentiel agricole du site, notamment lorsque le bâtiment dispose d'un foncier agricole attenant. L'évaluation de la réalité de cette cessation tiendra compte de la durée d'inactivité agricole, sans imposer une durée minimale systématique : celle-ci sera appréciée en fonction du contexte territorial et de la présence de foncier lié au bâtiment (à titre indicatif, au moins cinq ans en cas de foncier agricole attenant, au moins deux ans en l'absence de foncier agricole). Une vigilance particulière sera apportée aux activités recevant du public, notamment en matière d'accessibilité et de compatibilité avec le contexte territorial. Ces conditions garantissent que la reconversion répond à une réelle cessation d'activité agricole et préserve les capacités productives du territoire*

° Recommandation n°66 : Remplacer le terme « permettre » la création d'un logement de fonction par le terme « Encadrer » *Avis favorable*

° Préciser que la fonctionnalité agricole du territoire et les déplacements agricoles sont pris en compte dans les réflexions et que les aménagements doivent rechercher la moindre consommation foncière.

° Recommandation 75 : ne pas bloquer les possibilités de développement des sites d'exploitation agricole et ajouter une prescription visant à prendre en compte les déplacements des engins agricoles dans les aménagements de bourgs.

*Les élus donnent un avis favorable aux demandes de la CA et veilleront à concilier la protection des milieux aquatiques et la continuité écologique avec le maintien des activités agricoles, mais précisent qu'il appartiendra au PLUi de préciser les orientations relatives aux prescriptions 28, 49, 59*

*Les élus du bureau syndical du SCOT du Pays de Fougères maintiennent leur position pour la recommandation 31.*

Les remarques sur les prescriptions 48, 77, 53 et 54 font l'objet d'une question de la CE

**- CLE Sage Couesnon**

Prescription 54 Concernant la préservation de la vocation agricole des zones préciser en particulier les « élevages herbagers ». *Avis favorable*

**- Le Conseil départemental 35**

° Il est demandé que la fonctionnalité agricole du territoire et les déplacements agricoles soient pris en compte dans les réflexions, et qu'une prescription soit ajoutée pour prendre en compte les déplacements des engins agricoles dans les aménagements de bourgs

° Identifier et cartographier les complexes prairiaux et les intégrer comme réservoirs/corridors de biodiversité ;

° Estime que le soutien à l'élevage basé sur l'herbe et la sylviculture devraient clairement apparaître dans le PAS et le DOO, au regard de leur résilience face au changement climatique et du risque incendie. *Le DOO consacre un chapitre à la pérennisation des activités agricoles et à la multifonctionnalité des espaces agricoles : Les prescriptions agricoles affirment le maintien des prairies naturelles identifiées comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, l'obligation de replantation des haies arrachées, interdiction de défrichement non compensé.*

*La recommandation n°65 encadre le développement de la méthanisation pour éviter la conversion excessive des prairies.*

*Le DOO prévoit d'évoluer afin de compléter les points suivants : Prescription gestion forestière : « Soutenir une gestion durable des boisements et des haies, intégrant la biodiversité, la protection des sols et la régénération naturelle ». Prescription risques : intégration des obligations légales de débroussaillage et identification des zones exposées au risque incendie dans les documents d'urbanisme*

**- La Région**

La Région souligne la qualité du volet agricole, affirmant par des prescriptions la préservation du foncier agricole comme un axe central (identité agricole nourricière). Elle soutient les mesures visant à limiter l'urbanisation des surfaces agricoles et les conditions strictes imposées aux changements de destination des bâtiments agricoles

**- MRAe**

La définition des zones agricoles protégées (ZAP) et la délimitation de périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP) par le SCoT permettrait la mobilisation des outils. *P38 sera reformulée. Les élus considèrent que le PLUi est le document d'urbanisme le plus adapté pour prescrire ces éléments.*

**❖ Questions de la CE**

**Remarques sur les réponses à l'Etat**

- Prescription 77 : La remarque de l'Etat nous paraît pertinente, pourquoi ne pas fixer plutôt des critères qui permettent de conclure à une cessation d'activité

*Réponse du MO : La remarque de l'Etat est tout à fait pertinente. Le choix de ne pas fixer directement des critères permettant de conclure à une cessation d'activité relève du champ de compétence des PLUi. Sur ce point, en matière d'urbanisme réglementaire, notamment lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, le Code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour le demandeur de fournir des pièces justificatives. Toutefois, ces éléments ne seraient pas opposables aux tiers. Il appartient à la CDPENAF de définir les contours de ces critères, cette commission étant la seule instance habilitée à agir en la matière.*

**Remarques sur les réponses aux avis de la Chambre d'agriculture**

- Prescription 53 : Votre position ne paraît pas claire, la question est sur l'emprise des zones de transition qui doit être dans l'emprise du projet d'extension

*Effectivement, la remarque de la Commission d'Enquête est pertinente. Nous confirmons que la zone de transition mentionnée doit bien se situer dans l'emprise du projet d'extension, c'est-à-dire dans l'espace urbain concerné*

*par le projet, et non dans l'espace agricole. Cette précision sera intégrée dans la version finale du document afin d'éviter toute ambiguïté.*

*Notre intention est bien de clarifier que ces zones de transition sont incluses dans le périmètre du projet urbain et qu'elles ne doivent pas empiéter sur les espaces agricoles.*

- Prescription 54 : Pouvez-vous redéfinir les zones de transition si elles sont dans le cadre d'un projet elles ne sont pas en A, la CA pose la question à juste titre

*Réponse du MO : Les zones de transition doivent être redéfinies dans le cadre du projet, car elles ne relèvent pas du zonage « A » (zones agricoles). La remarque de la Chambre d'Agriculture est pertinente : ces espaces ont vocation à accompagner le développement urbain ou à structurer les continuités entre zones urbanisées et espaces naturels/agricoles.*

*Il convient donc de préciser leur rôle et leurs caractéristiques dans le document de planification, en indiquant qu'elles ne sont pas assimilées à des zones agricoles mais qu'elles répondent à des objectifs spécifiques du projet (ex. : maîtrise de l'urbanisation, préservation des paysages...).*

- Recommandation 68 : préciser les objectifs de cette recommandation qui ne sont pas présentés.

*Réponse du MO : Proposition de reformulation complète :*

*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, afin de :*

- *Garantir la cohérence entre aménagement, agriculture et alimentation ;*
- *Préserver les terres agricoles et favoriser l'installation/transmission des exploitations ;*
- *Accompagner la transition vers des systèmes agricoles durables ;*
- *Renforcer les circuits de proximité et développer des filières locales adaptées aux besoins alimentaires et aux enjeux climatiques ;*
- *Contribuer à l'animation, au suivi et à l'évolution du PAT en associant les acteurs du territoire*

- Le paragraphe 8.4.1 pourrait être supprimé : redite.

*Réponse du MO : Nous prenons bonne note de votre observation. Le paragraphe 8.4.1 sera supprimé dans la version finale du document, afin d'éviter toute redite et d'améliorer la lisibilité.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

Le SCoT est un outil de premier plan pour préserver l'espace agricole dans une région qui est en seconde place au niveau national pour la consommation foncière (source CEREMA-DGFIP).

La CE salue la *concertation mise en place pour l'élaboration du SCoT* qui a permis aux différents acteurs du territoire d'exprimer leurs objectifs et leurs attentes. La Chambre d'Agriculture souligne la mise en place de réunions préparatoires spécifiques sur la thématique agricole. La CE note que les orientations du SCoT sur le volet agricole répondent globalement aux attentes de la Chambre d'Agriculture et sont en cohérence avec les choix de développement portés par la Région, le Conseil départemental 35 et les SAGE.

Le PAS qui identifie l'agriculture comme un enjeu stratégique, souligne bien les enjeux de la sobriété foncière (orientation 1.4). Mais au-delà des objectifs du zéro artificialisation et de l'occupation des sols, leviers essentiels pour la protection de l'activité agricole, l'agriculture évolue et le PAS prend bien en compte les autres enjeux liés à l'évolution du monde agricole (orientation 2.5) avec les enjeux économiques, liés à la diversification des activités, l'évolution de son patrimoine bâti et la valorisation de la production dans des filières locales ou dans l'activité agroalimentaire. L'importance des filières locales est prise en compte avec les marchés, les circuits courts et les ventes à la ferme. La problématique des circuits courts et vente des produits agricoles pourrait être présentée dans le cadre de la réflexion liée à l'économie circulaire.

Le PAS souhaite également préserver le rôle moteur de l'agriculture pour un développement durable et équilibré du territoire par son occupation du sol et la diversification de ses activités en préservant l'élevage composante de l'économie locale et garant du maintien des complexes prairiaux.

La CE note que des compléments seront apportés sur l'activité sylvicole afin de pouvoir mieux la prendre en compte dans l'évolution du territoire.

Le DOO traduira bien les orientations du PAS avec les compléments que le MO s'est engagé à apporter pour *préserver l'activité agricole* (urbanisation, projets d'aménagement, changements de destination) et les terres agricoles, notamment pour que les projets d'aménagement n'empiètent pas sur la zone agricole.

Pour préserver la *profession agricole*, les règles liées au devenir des sièges d'exploitation doivent être précisées que ce soit pour leur évolution ou leur changement de destination. Les règles de logement des exploitants agricoles sur l'exploitation seront précisées. Certaines prescriptions renvoient la rédaction finale aux PLU(i). Pour une cohérence territoriale, les objectifs à atteindre doivent être précisés aux EPCI. La CE note l'engagement du MO de prendre en compte cette demande concernant la rédaction des prescriptions pour renforcer leur caractère prescriptif et permettre leur déclinaison opérationnelle : « *Les PLUi devront prescrire, sur les sujets identifiés, des dispositions permettant de respecter les orientations du SCoT, d'atteindre les objectifs fixés* ».

*L'occupation agricole de l'espace* doit être protégée car elle est doublement impactée à la fois par la pression exercée par les aménagements et les activités, et par le changement climatique. Ces enjeux sont au cœur des orientations du PAS (gestion économe du foncier) et traduits réglementairement dans le DOO.

L'agriculture joue un rôle important dans la protection des paysages et de la TVB, dans la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau. Pour atteindre ces objectifs le SCoT doit présenter clairement des prescriptions dans son seul domaine de compétence afin d'en préserver la lisibilité.

L'occupation agricole de l'espace et les activités agricoles sont pris en compte mais les *zones de partage* restent à préciser pour ne pas générer de conflits d'usage. La CE note l'engagement du MO d'apporter des compléments concernant : les bandes de transition des projets d'aménagement, la prise en compte des activités agricoles et la cohabitation pour les changements de destination à usage d'habitat, le tourisme, les STECAL ou la reprise de bâtiments par l'artisanat.

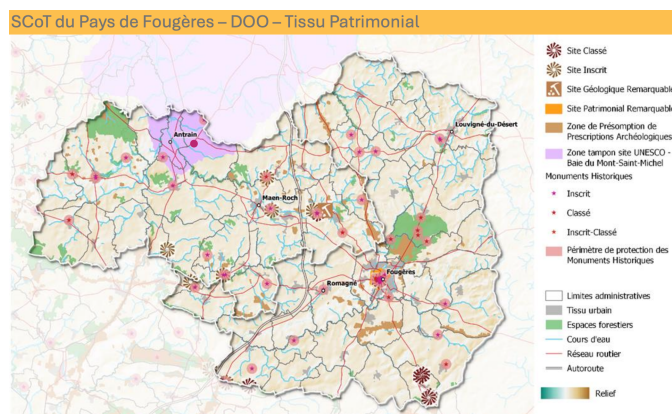
**En conclusion**, La CE prend en compte les évolutions validées dans le MER pour rendre plus lisibles les prescriptions relatives au diagnostic agricole tout en laissant aux PLUi la possibilité d'affiner la territorialisation. La CE considère que le volet agricole du SCOT, avec les engagements complétés dans le PAS et le DOO, prend bien en compte les enjeux identifiés. Le Pays de Fougères vise à ancrer durablement l'agriculture comme un atout pour la cohérence territoriale que ce soit pour le dynamisme économique en misant sur la diversification, la durabilité et l'adaptation aux attentes des consommateurs locaux (« agriculture productive et nourricière ») ou pour la préservation des paysages, de l'environnement et de l'identité territoriale. La CE recommande de poursuivre la réflexion sur l'économie circulaire en y intégrant les productions et l'activité agricole.

#### 4.2.6 Développement des activités touristiques

Le *Diagnostic* identifie les atouts et les enjeux du Pays de Fougères en matière de tourisme. Territoire rural, il connaît une forte croissance touristique grâce à son patrimoine, sa nature préservée et ses savoir-faire locaux. Le château de Fougères, site emblématique, concentre l'essentiel de la fréquentation. Le territoire propose une offre diversifiée : sentiers de randonnée, voies vertes, villages de caractère, espaces naturels et patrimoine religieux. L'hébergement, principalement constitué de chambres d'hôtes et de gîtes, affiche également de bons résultats, complétés par des hôtels indépendants et quelques campings. La stratégie touristique s'appuie sur la marque « Destination Fougères », visant à structurer l'offre, renforcer la visibilité du territoire et valoriser les acteurs locaux. Les actions de communication renforcent l'attractivité bien au-delà de la clientèle régionale. Le territoire reste toutefois confronté à plusieurs défis : la forte concentration de la fréquentation en été, la nécessité de diversifier et monter en gamme les hébergements, la consolidation du travail en réseau



entre acteurs locaux et l'intégration des enjeux de transition écologique pour un développement plus durable. En conclusion, le Pays de Fougères bénéficie d'atouts solides et d'une dynamique porteuse, faisant de lui un territoire prometteur pour un tourisme de proximité, durable et attractif.



Sur la base de ce diagnostic, *le PAS* cherche à renforcer l'attractivité touristique du territoire en capitalisant sur la richesse du patrimoine (orientation 2.6) selon trois angles : valoriser le patrimoine naturel et bâti et le cadre de vie en mettant en avant les éléments emblématiques mais aussi le patrimoine vernaculaire, les paysages et les espaces naturels tout en mobilisant sur les labels existants ; accompagner le développement de l'offre touristique en privilégiant des pratiques de slow tourisme davantage respectueuses des rythmes locaux et des ressources du territoire ; développer l'itinérance touristique et de loisirs grâce à un maillage d'itinéraires cyclables et pédestres favorisant la découverte approfondie du Pays de Fougères. Par ailleurs le tourisme est clairement identifié comme un des leviers d'action prioritaires du SCoT, en soutien direct aux filières économiques locales de l'hébergement, de la restauration, de l'artisanat et des services, consolidant ainsi l'économie du territoire.

*Le DOO* oriente le développement touristique autour du concept de "tourisme apaisé" (slow tourisme), visant à se positionner en complémentarité des grands pôles voisins (Baie du Mont-Saint-Michel, Saint-Malo). Un chapitre spécifique y est consacré reprenant les 3 grandes orientations du PAS et intégrant explicitement les critères environnementaux dans la conception des projets touristiques. A cette fin, 4 prescriptions et 2 recommandations fixent un cadre précis de préservation et de valorisation du patrimoine bâti à partir d'un inventaire détaillé ainsi que des principales unités paysagères, face aux pressions de l'urbanisation. Elles exigent que les nouveaux projets touristiques intègrent des objectifs de transition écologique (notamment la réduction de l'empreinte carbone) et encouragent le développement d'une offre d'hébergement diversifiée, qualitative, accessible, et inscrite dans une logique de tourisme vert, respectueuse de l'environnement et économe en foncier. Enfin, le développement de l'itinérance touristique est conditionné à la prise en compte des usages existants afin d'éviter les conflits entre visiteurs, habitants et autres usagers des espaces traversés.

#### ❖ Avis des PPA

##### - L'État

° D 26 : L'orientation 6-4 (itinérance touristique) indique que les documents d'urbanisme doivent identifier et inscrire les boucles, parcours et circuits contribuant à structurer l'armature touristique locale et préserver leur tracé et leur usage, favoriser leur réhabilitation en utilisant les mesures de spécifiques des PLU(i) : zonages, emplacements réservés, prescriptions... Ces orientations doivent être transformées en prescriptions. *Avis favorable*

° O 8 : L'orientation 6 (Tourisme) pourrait regrouper les orientations liées au patrimoine et au paysage réparties sur plusieurs chapitres du document d'orientation et de programmation (habitat, eau et milieux naturels, énergie, agriculture, etc.). *Le pays de Fougères maintient l'écriture actuelle*



**- La Chambre d'Agriculture**

- ° Prescriptions n°33 et n°34 Rappeler de prendre en compte l'activité agricole. *Avis favorable*
- ° Recommandation n°21 Préciser que les projets ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et ne pas générer de risques de conflits d'usages. *Les élus prennent acte. Cette exigence devra être intégrée dans les pièces réglementaires du PLUi afin de garantir la compatibilité des projets avec les activités existantes et la préservation des équilibres territoriaux.*
- ° Le développement de l'itinérance touristique : Préciser que les éléments structurants du maillage territorial ne devront pas entrer en concurrence avec les usages agricoles *Les élus du Syndicat mixte du Pays de Fougères prennent acte. Cette exigence devra être intégrée dans les documents du PLUi afin de garantir la compatibilité des projets avec les activités agricoles existantes.*

**- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

Valoriser l'artisanat dans le développement touristique. Adapter les locaux aux besoins. *Lien affirmé dans le PAS. Non précisé dans le DOO, à intégrer dans le PLUi*

**- Le Conseil Départemental 35**

- ° Il serait pertinent d'étendre l'inventaire précis du patrimoine bâti (P31) au patrimoine naturel. *Avis favorable.*
- ° Le Département regrette que le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ne soit pas mentionné comme document de référence. Le Département demande l'inscription du PDIPR comme document de référence pour la création, l'aménagement et la gestion des chemins de randonnée (*Réserve*). *Des compléments seront apportés*
- ° Il serait pertinent d'étendre un inventaire du patrimoine naturel dans la perspective de sa préservation et mise en valeur, en lien avec la trame verte et bleue, afin de permettre d'identifier les fragilités et caractéristiques des sites et mettre en place les mesures de protection adaptées à leur fréquentation. *Prend acte de la nécessité d'étendre l'inventaire au patrimoine naturel. Le DOO prévoit de compléter la prescription suivante : Prescription n°31 : « Réaliser un inventaire précis et documenté du patrimoine bâti » et l'étendre au patrimoine naturel en lien avec la trame verte et bleue. Ces dispositions permettent de renforcer la protection des paysages et du patrimoine, conformément aux recommandations de l'État.*

**- La Région**

- ° Renforcer la caractérisation des fragilités induites par la fréquentation et formaliser davantage les mesures d'encadrement en particulier pour les espaces les plus vulnérables sur le plan écologique, afin d'anticiper les tensions potentielles liées à l'augmentation de la fréquentation. *Prend acte*
- ° Le SCoT ne présente pas d'analyse relative à la capacité du territoire à loger les *actifs du tourisme* (permanents ou saisonniers). Elle invite le SCoT à mener cette analyse pour identifier les besoins et les mesures dédiées. *Avis favorable*

❖ **Questions de la CE**

- Comment le SCoT compte-t-il intégrer l'agritourisme dans sa stratégie de développement touristique ?

*Oui, le SCoT du Pays de Fougères intègre l'agritourisme dans sa stratégie de développement touristique, mais de manière indirecte et complémentaire à ses orientations générales sur le tourisme et l'agriculture :*

*Éléments clés identifiés dans le DOO :*

***Tourisme durable et valorisation des patrimoines***

*Le SCoT mise sur un tourisme apaisé et de proximité, fondé sur la découverte des paysages, du patrimoine bâti et naturel, et des pratiques locales. Il encourage le slow tourisme, les circuits pédestres et cyclables, les visites de sites historiques, les marchés locaux et les ateliers d'artisanat. Ces activités sont compatibles avec l'agritourisme, qui repose sur la rencontre entre visiteurs et acteurs agricoles.*

***Lien entre agriculture et tourisme***

*Dans le chapitre Agriculture, le SCoT prévoit de renforcer les liens entre habitants et activité agricole, notamment par la préservation des chemins et sentiers, la valorisation du bocage et des espaces naturels pour des pratiques de loisirs, et la mise en place d'actions favorisant la découverte des productions locales. Ces orientations ouvrent la voie à des initiatives agritouristiques (visites de fermes, circuits gourmands, hébergements à la ferme).*

***Diversification des activités agricoles***

*Le DOO recommande la diversification des activités agricoles et la création de points de vente directe pour rapprocher producteurs et consommateurs. Cette logique est cohérente avec l'agritourisme, qui associe production agricole et accueil touristique.*

**Toutefois, le Code de la ruralité précise que le tourisme n'est plus considéré comme une diversification agricole à proprement parler.** À ce titre, le développement d'hébergements touristiques ou de loisirs engage une consommation foncière qui doit être maîtrisée et compatible avec les objectifs de sobriété foncière (ZAN).

#### **Hébergements touristiques diversifiés**

*Le SCoT encourage la diversification des formes d'hébergement, y compris des logements insolites en lien avec la nature, ce qui peut inclure des hébergements à la ferme ou en milieu rural. Ces projets doivent respecter les principes de limitation de l'artificialisation des sols et s'inscrire dans une logique de valorisation des espaces existants.*

- Vous mentionnez les atouts du patrimoine bâti et l'itinérance touristique dans vos objectifs. Comment associez-vous les acteurs agricoles dans cette stratégie qui est liée d'une part aux activités économiques agricoles et d'autre part à la préservation des conditions d'exploitation comme le souligne la CA.

*La stratégie de valorisation du patrimoine bâti et de l'itinérance touristique doit être pensée en articulation avec l'activité agricole, conformément aux orientations du SCOT qui visent à préserver les espaces agricoles et les conditions d'exploitation.*

*Cependant, la mise en œuvre opérationnelle ne relève pas de la gouvernance du SCOT, mais des EPCI (intercommunalités), qui peuvent traduire ces orientations dans leurs PLUi, leurs projets de territoire ou via des conventions partenariales.*

#### **Associer les acteurs agricoles dès la conception**

*(Compétence EPCI – traduction possible dans PLUi ou projet de territoire)*

- Concertation en amont avec chambres d'agriculture, syndicats et exploitants.
- Diagnostic partagé pour identifier zones sensibles et opportunités de valorisation.

#### **Développer des partenariats agri-touristiques**

*(Compétence EPCI – conventions partenariales, projets locaux)*

- Circuits courts et points de vente le long des itinéraires.
- Hébergements à la ferme, visites pédagogiques, animations autour des savoir-faire.

#### **Garantir la compatibilité avec l'exploitation agricole**

*(Compétence EPCI – PLUi, conventions d'usage)*

- Servitudes et conventions pour sécuriser les chemins.
- Signalétique et sensibilisation des touristes.
- Réutilisation du bâti existant pour limiter la consommation de terres agricoles (ZAN).

#### **Outils réglementaires et stratégiques**

*(Compétence EPCI – traduction dans PLUi, chartes locales)*

- Orientations du DOO du SCOT comme cadre stratégique.
- Charte de l'itinérance pour formaliser les engagements.
- Suivi via l'Observatoire du SCOT pour mesurer l'impact.

*Le SCOT fixe le cadre stratégique (préservation agricole, valorisation patrimoniale, cohérence territoriale), mais les EPCI sont compétents pour la mise en œuvre, via leurs documents de planification et leurs projets opérationnels.*

- Quelles dispositions pouvez-vous prendre pour encadrer le tourisme dans les espaces les plus vulnérables sur le plan écologique afin d'anticiper les tensions potentielles liées à l'augmentation de la fréquentation.

*Le SCOT encadre le tourisme dans les espaces vulnérables par des STECAL, la promotion d'un tourisme vert, et l'intégration des itinéraires dans les documents d'urbanisme. La régulation fine (limitation de fréquentation, conventions) doit être portée par les EPCI.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

*Le diagnostic a mis en évidence le dynamisme touristique du Pays de Fougères, appuyé sur la richesse de son patrimoine historique et vernaculaire, la diversité des paysages et une offre de loisirs diversifiée et valorisée par la marque « Destination Fougères ». En parallèle, il a identifié des enjeux majeurs de*

rééquilibrage saisonnier, de qualification de l'offre d'hébergement, de structuration des acteurs et de prise en compte des objectifs de développement durable.

Le PAS consacre au tourisme des développements spécifiques. Dans son orientation 2.6, il vise à « renforcer l'attractivité touristique du territoire en capitalisant sur la richesse de son patrimoine », en valorisant le patrimoine naturel et le cadre de vie, en s'appuyant sur sa position stratégique en bordure de pôles majeurs (Baie du Mont-Saint-Michel, Saint-Malo). Sur ces bases qui constituent l'identité du territoire, la stratégie promeut le développement d'un *tourisme apaisé* (slow tourisme), axé sur la découverte, les expériences locales et le respect de l'environnement. La CE souligne que l'A84 est à la fois un atout pour le territoire qui permet de relier les grands sites classés et un handicap car elle incite les touristes à traverser rapidement le territoire. Le MO a donc effectivement raison de prôner le slow tourisme pour valoriser son territoire. Le PAS prévoit de développer *l'itinérance touristique* et de loisirs via un maillage d'itinéraires cyclables et pédestres, comme La Régalante. La CE considère que le tourisme est ainsi un levier de développement économique durable, soutenant les filières locales comme l'hébergement et la restauration.

Le DOO encadre le développement du tourisme dans un chapitre dédié (4 prescriptions, 3 recommandations). Il met l'accent sur la valorisation du patrimoine naturel et bâti, en cohérence avec le concept de tourisme apaisé (slow tourisme) développé dans le PAS. La CE note avec intérêt que le SCOT prescrit (P31, 32) d'inclure un inventaire précis du patrimoine bâti et des itinéraires dans les PLUi, et d'intégrer des règles strictes et des prescriptions précises relatives aux éléments à protéger ou valoriser selon leur intérêt architectural, paysager ou culturel dans les OAP. La CE apprécie l'engagement du MO d'étendre cette prescription P31 à un inventaire du patrimoine naturel de manière à assurer la protection des sites d'intérêt touristique et des grandes unités paysagères (P33).

La CE a interrogé le MO sur *l'agritourisme* considéré à la fois comme une composante du développement touristique et comme un levier de diversification économique et de valorisation des espaces agricoles. Elle se satisfait de la réponse du MO qui confirme que l'agritourisme est *intégré dans sa stratégie de développement touristique, mais de manière indirecte et complémentaire à ses orientations générales sur le tourisme et l'agriculture* » car il fait le lien entre tourisme et valorisation du patrimoine, agriculture, diversifications des activités agricoles, hébergements touristiques. La CE considère que l'engagement du MO de répertorier les éléments structurants du maillage territorial pour le déplacement des touristes, permettra de vérifier la compatibilité avec les usages agricoles et de donner une visibilité aux acteurs économiques pour l'agri-tourisme.

Le DOO soutient l'enrichissement de l'offre touristique (culturelle, loisirs) et le développement de l'itinérance en intégrant aux documents d'urbanisme, un maillage d'itinéraires cyclables et pédestres, visant un tourisme durable. La CE considère que cette itinérance touristique favorise la mobilité douce (*des compléments seront apportés concernant les PDIPR*), valorise les paysages et renforce l'attractivité touristique, tout en protégeant les chemins ruraux et creux comme éléments patrimoniaux et supports de déplacement durable.

Elle apprécie aussi la diversification de *l'offre de logements* (logements insolites en lien avec le tourisme vert) dans les secteurs propices et les STECAL de manière à promouvoir une offre qualitative, accessible et respectueuse de l'environnement, sans conflit d'usage avec les activités agricoles (R21 complétée : *garantir la compatibilité des projets avec les activités existantes et la préservation des équilibres territoriaux ; garantir la compatibilité des projets avec les activités agricoles existantes*). La CE note que le diagnostic ne recense pas les structures d'accueil des touristes. Le SCoT ne présente pas d'analyse relative à la capacité du territoire à loger les *actifs du tourisme* (permanents ou saisonniers). La CE, en réponse à la demande de la Région, note l'engagement du SCoT à mener cette analyse pour identifier les besoins et les mesures dédiées.

La CE a interrogé le MO sur les *risques de surfréquentation* dans les espaces les plus vulnérables sur le plan écologique. *La stratégie de valorisation du patrimoine bâti et de l'itinérance touristique doit être pensée en articulation avec l'activité agricole, conformément aux orientations du SCOT qui visent à préserver les espaces agricoles et les conditions d'exploitation. La mise en œuvre opérationnelle ne relève pas de la gouvernance du SCOT, mais des EPCI (intercommunalités), qui peuvent traduire ces orientations dans leurs PLUi, leurs projets de territoire ou via des conventions partenariales.* La CE note cependant dans le MER que le SCoT, afin de prévenir la dégradation des milieux naturels sensibles, s'engage à recommander, à l'appui d'une carte des sites « Tourisme et vulnérabilité écologique » *que toute évolution ou création d'offre touristique située dans ou à proximité d'une zone sensible doit faire l'objet d'un encadrement renforcé, comprenant plusieurs espaces naturels sensibles (évaluation des incidences, inventaire des zones humides, mesures de prévention incendie).*

**En conclusion,** la CE considère que le SCoT adopte une approche structurée et ambitieuse du développement touristique, en capitalisant sur les atouts naturels et patrimoniaux du territoire, le slowtourisme, les PDIPR, l'itinérance touristique et la complémentarité avec les territoires voisins. Cette stratégie s'inscrit dans une logique de gestion durable et résiliente, en encadrant l'accueil touristique, tout en veillant à l'intégration des besoins en logement des actifs du secteur et au risque de surfréquentation dans les espaces vulnérables.

#### 4.2.7. Les mobilités

*Le diagnostic* identifie les caractéristiques de la mobilité sur le territoire. Elle s'appuie sur une bonne desserte routière et une localisation stratégique *des infrastructures permettant le désenclavement du territoire*, favorisant des déplacements internes autour des pôles d'emploi et de services. Malgré une présence croissante des mobilités de proximité, la voiture individuelle reste ultra-dominante, en raison de l'habitat dispersé et d'une offre de transports collectifs inégale. Le développement de l'intermodalité, des mobilités douces et la relocalisation des services constituent des leviers majeurs pour réduire les distances et diversifier les pratiques. Les principales menaces portent sur l'étalement urbain, le coût des mobilités longues et le risque d'exclusion des populations non motorisées. Les enjeux majeurs sont de réduire la dépendance automobile, de rapprocher habitat et emplois, de renforcer l'offre multimodale et d'assurer une accessibilité aux équipements et services équitable pour tous.

S'appuyant sur le diagnostic, *l'orientation 2.3 du PAS* « améliorer les conditions de mobilité » vise principalement à s'orienter vers une mobilité décarbonée afin de réduire la consommation énergétique et la dépendance à la voiture individuelle. La stratégie s'articule autour de l'amélioration de l'intermodalité et de la continuité des réseaux de transport, notamment en renforçant les interconnexions régionales. Le PAS s'engage également à contribuer au développement des modes actifs (marche et vélo) en structurant des réseaux continus et sécurisés connectés aux pôles d'habitat et d'emploi. Enfin, ces choix d'aménagement visent à rapprocher les fonctions urbaines pour réduire les besoins de déplacement et investir dans les proximités (commerces, services, équipement).

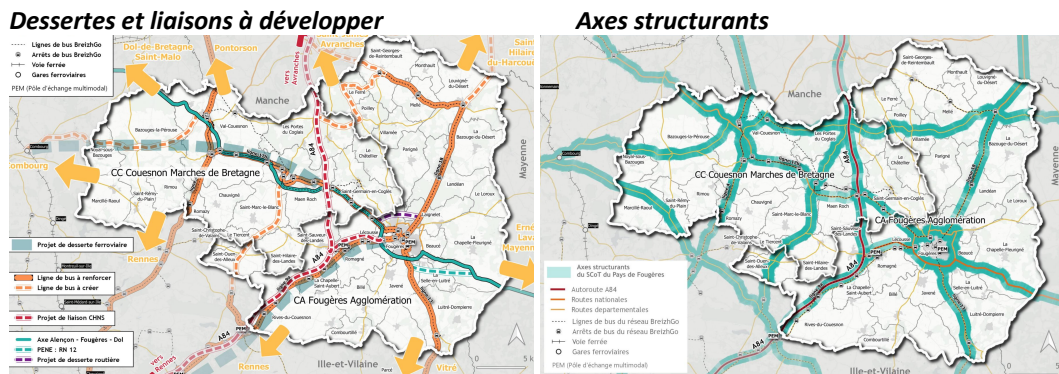
Le *DOO* traduit ces objectifs et ambitionne de construire un système de mobilité cohérent, durable (mobilité décarbonée) et solidaire tout en accompagnant les transitions écologiques et territoriales. Le dispositif doit garantir la continuité des réseaux et leur interconnexion avec les territoires voisins, la complémentarité des offres de transport, en cohérence avec Bretagne Mobilités.

Le territoire s'appuie sur les projets structurants suivants :

- Retour du train entre Fougères et Rennes (contrat plan, état, région),
- Développement des mobilités collectives (renforcement des lignes interurbaines et express et rabattement vers les gares ferroviaires périphériques), l'aménagement d'une liaison de transport collectif à haut niveau de service vers la gare de Rennes
- Projets routiers structurants tels que la déviation de la RN12 et la rocade nord de Fougères,

- Les mobilités douces et décarbonées avec la création d'un réseau cyclable, le covoiturage et des infrastructures pour les véhicules à faibles émissions.

Le SCOT encourage une gouvernance partagée (covoiturage), une coopération interterritoriale et une harmonisation des infrastructures avec les EPCI voisins, les départements et la région, la mutualisation des ressources.



L'ensemble des documents d'urbanisme locaux (PLUi) doivent traduire ces ambitions en adaptant les aménagements pour rapprocher les fonctions urbaines et ainsi réduire les besoins de déplacement

## ❖ Observations du public

### RD2 (mail). Mr Brenaut

Demande interdiction des poids lourds en transit dans les Cotterets, à FOUGERES NORD (impact pour les riverains et perte de compétitivité pour les entreprises). Aberration signalée par le CD35 en 2021.

Demande rocade à la lisière de la forêt.

*La demande d'interdiction des poids lourds en transit dans le secteur des Cotterêts à Fougères Nord, ainsi que la création d'une rocade à la lisière de la forêt, s'inscrit dans une double logique. D'une part, la rocade nord figure pleinement dans les orientations du SCOT du Pays de Fougères, qui identifie cet axe comme stratégique pour la desserte et la compétitivité du territoire, en cohérence avec les objectifs de mobilité et de réduction des nuisances pour les riverains. D'autre part, la décision d'interdire le transit des poids lourds ne relève pas du SCOT mais de la compétence réglementaire du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine et des collectivités locales concernées, conformément au Code de la route et aux pouvoirs de police de la circulation.*

*Le SCOT peut toutefois affirmer la nécessité d'une infrastructure adaptée pour concilier qualité de vie, sécurité et maintien de l'activité économique, tout en intégrant une approche environnementale : préservation des continuités écologiques, limitation des impacts sur la forêt, gestion des eaux pluviales et réduction des émissions liées au trafic. Ces principes doivent guider la conception de la rocade afin de respecter les objectifs de sobriété foncière et de protection des milieux naturels inscrits dans le projet de territoire.*

### RD3 (Web). Pajot Aurélie

Demande de développer les offres de transport dans le canton Nord de Fougères, en particulier autour de Louvigné-du-Désert. L'offre actuelle de cars scolaires reste limitée et principalement centrée sur les bourgs, sans véritable prise en compte des habitants vivant en milieu rural. Par ailleurs, la présence de médecins est indispensable pour maintenir l'attractivité démographique de ces villes et bourgs, où la qualité de vie constitue pourtant un véritable atout.

*La demande de développer les offres de transport dans le canton Nord de Fougères, notamment autour de Louvigné-du-Désert, rejoint les orientations du SCOT en matière de mobilité collective et interurbaine. Le secteur de Louvigné-du-Désert a été identifié comme prioritaire, avec la perspective de structurer un bouclage des lignes interurbaines et de créer de nouvelles liaisons vers les bassins de vie afin de renforcer l'accessibilité et l'attractivité du territoire. Ces objectifs visent à répondre aux besoins des habitants vivant en milieu rural, souvent insuffisamment desservis par l'offre actuelle centrée sur les bourgs. En revanche, il convient de rappeler que le transport scolaire relève de la compétence de la Région Bretagne, en coordination avec les EPCI, conformément au cadre réglementaire. Quant à la présence de médecins, elle constitue un enjeu d'aménagement et de services*



*à la population, que le SCOT peut intégrer dans ses orientations stratégiques pour maintenir l'attractivité démographique et la qualité de vie des communes rurales.*

**RD4 (Web). Anonyme**

Demande plus de mobilités douces dans les communes du territoire afin de rejoindre les grands axes. Développer et communiquer plus sur le covoiturage

*La demande de développer les mobilités douces dans les communes du territoire afin de rejoindre les grands axes, ainsi que de renforcer la communication sur le covoiturage, est pleinement compatible avec les orientations du SCOT arrêté. Celui-ci prévoit la promotion des modes actifs et des solutions partagées pour réduire la dépendance à la voiture individuelle et améliorer la connectivité entre pôles de vie. Il convient toutefois de rappeler que l'élaboration des schémas de mobilité douce relève des EPCI et du Conseil départemental, qui travaillent actuellement à structurer une stratégie globale assortie de plans d'action pluriannuels. Concernant le covoiturage, le SCOT encourage son développement en lien avec les politiques régionales et intercommunales, notamment par la valorisation et la création d'aires dédiées, l'intégration dans les plans de mobilité et la mise en place d'outils numériques pour faciliter la mise en relation des usagers. Le SCOT fixe ainsi un cadre stratégique, tandis que la mise en œuvre opérationnelle dépend des collectivités compétentes*

**RD7 (mail) Guillard Jean-Yves et Lemoine Delphine (Val Couesnon)**

° DOO P. 102- 106 :

- Retour du train : Interrogent la poursuite de l'orientation relative au retour du train entre Fougères et Rennes et demandent des précisions sur l'horizon envisagé. Ils soulignent également la moindre desserte de la partie Ouest du territoire et la nécessité d'améliorer son accessibilité, dans la perspective d'un rééquilibrage des dynamiques de développement.

- Mobilité : Accroître la fréquence des transports en commun sur la partie Ouest du territoire et à des horaires adaptés aux besoins (lignes de bus spécifiques) conformément à la loi climat et résilience.

- Demandent des précisions concernant la portion exacte de la RD175 devant faire l'objet d'une mise à 2x2 voies entre Rennes/Avranches et Sens-de-Bretagne

*La demande concernant le retour du train entre Fougères et Rennes, l'amélioration de la desserte de la partie Ouest du territoire, l'accroissement de la fréquence des transports en commun et la mise à 2x2 voies d'une portion de la RD175 sont fixées dans les orientations du SCOT. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoit des solutions de mobilité collective pour l'Ouest du Pays de Fougères, notamment à court et moyen terme, avec des liaisons interurbaines renforcées par des cars à haut niveau de service et, à plus long terme, une perspective ferroviaire. Le cadencement des horaires et l'organisation des lignes relèvent de la compétence de la Région Bretagne, conformément à la loi LOM et à la loi Climat et Résilience. Concernant la RD175, sa structuration en 2x2 voies entre Rennes/Avranches et Sens-de-Bretagne est de la compétence du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, mais le SCOT appuie ce projet dans ses orientations et prescriptions, en reconnaissant cet axe comme structurant pour le Pays de Fougères, reliant le Sud Manche et le bassin rennais. Ces actions visent à améliorer l'accessibilité, rééquilibrer les dynamiques territoriales et répondre aux enjeux de mobilité durable.*

❖ **Avis des PPA**

**- L'État**

• **D19** : La prescription n°81 identifiant la nécessité de créer des voies réservées aux transports collectifs reliant Rennes à Fougères doit concerner aussi l'intérieur de l'agglomération de Fougères jusqu'au pôle d'échange multimodal de Fougères. *Avis favorable*

• **D20** : En lien avec le diagnostic de la trame verte et bleue et les objectifs assignés par le SRCE, l'orientation 9-1-3 « Améliorer les infrastructures routières pour renforcer la desserte du territoire » du volet mobilités doit être complétée sur le volet environnemental. Le SCoT doit rappeler que tout nouveau projet d'aménagement d'infrastructure routière ou ferroviaire doit garantir le maintien de continuités écologiques au niveau de ces infrastructures. *Avis favorable*

• **D21** : Le projet routier de rocade Nord de Fougère, suspendu en 2021, a été définitivement abandonné par le Conseil départemental en septembre 2025. Si le SCoT souhaite continuer à y faire référence, il doit rappeler que ce projet de rocade Nord de Fougères doit répondre à l'enjeu majeur de préservation de la biodiversité et de maintien des connexions écologiques du secteur, et à l'objectif de préservation de la ressource en eau potable (secteur concerné par des périmètres de protection de captage). *Maintien la référence au projet de rocade Nord de Fougères. Il constitue une hypothèse structurante*



*de desserte du territoire. Il maintient la préservation écologique conformément aux objectifs du SRCE et principes de la trame bleue*

- **D22** : Afin de répondre également à l'action prioritaire « infrastructure » assignée à l'ensemble de perméabilité n°27 de la trame verte et bleue régionale, le SCoT doit rappeler que dans le cas de requalification d'infrastructures avec tracés neufs, l'intégration de la réduction de la fragmentation due au tracé existant est à prévoir au sein du projet. *Avis favorable*
- **D23** : Ajouter une prescription pour conditionner toute création de nouvelle zone d'urbanisation à l'accès à des liaisons cyclables et piétonnes protégées jusqu'à la centralité et sa desserte par les transports collectifs. *Prise en compte de la demande qui fera l'objet d'une recommandation*
- **R 9** : L'orientation (9-1) nécessite d'être synthétisée, certains éléments pouvant être reportés dans le diagnostic stratégique ou l'état initial de l'environnement. Il convient de distinguer les éléments de description, des prescriptions et recommandations qui doivent s'adresser aux documents d'urbanisme. *Maintien de l'écriture de l'orientation (9-1) en l'état. Elle résulte d'une concertation entre élus des EPCI*
- **R 10** : La prescription n°85 demande d'identifier et protéger les emprises foncières nécessaires au développement d'un réseau cyclable structurant. Cette prescription pourrait citer les emplacements réservés en plus des OAP parmi les principaux outils à mobiliser. *Avis favorable*
- **R11** : La prescription n°86 impose la création de stationnements vélos sécurisés aux abords des équipements publics, des zones commerciales et des arrêts de transport collectif. Elle devrait rappeler l'obligation pour les PLU(i) d'imposer la création de stationnements vélos sécurisés dans les constructions neuves de logements, de bureaux ou d'équipements publics, en précisant le nombre minimal de stationnement par logement. *Avis favorable*
- **R 12** : Le SCoT devrait demander aux PLU(i) de limiter la place accordée à la voiture dans les secteurs desservis pas les transports collectifs et inciter à mutualiser les stationnements. *Prend acte de la demande mais n'est pas pleinement applicable à un SCOT rural tel que celui de Fougères.*
- **R13** : La prescription n°80 indique de prévoir les aménagements liés au covoiturage en s'appuyant sur les pratiques de déplacements constatées et les besoins émergents. Elle devrait aussi s'appuyer sur les entreprises, en les invitant à déployer des plans de mobilités des entreprises. *Avis favorable*
- **O7** : L'orientation 9.2 (mobilité décarbonnée) nécessite d'être synthétisée, certains éléments détaillés pouvant être reportés dans le rapport de présentation. *Le Scot prend acte mais souhaite maintenir la rédaction actuelle.*

#### **- Chambre d'Agriculture**

- Préciser que la fonctionnalité agricole du territoire et les déplacements agricoles sont pris en compte dans les réflexions et que les aménagements doivent rechercher la moindre consommation foncière. *Avis favorable*

- Recommandation 75 : ne pas bloquer les possibilités de développement des sites d'exploitation agricole et ajouter une prescription visant à prendre en compte les déplacements des engins agricoles dans les aménagements de bourgs. *Avis favorable*

#### **- Chambre de Commerce et d'Industrie**

Réserve. Mobilité sujet RN12 secteur Beauce. Demande ajout de recommandation sur les aménagements induits. *Pas de recommandation spécifique. Mentionné dans le Rapport.*

#### **- Conseil Départemental 35**

- Projet routier structurant (rocade nord) :

Le Département a annoncé le 12 septembre 2025 que le contournement nord de Fougères, inscrit dans le DOO, ne serait pas réalisé (abandonné). *Le SCOT maintient la référence au projet de rocade Nord de Fougères. Ce dernier devra répondre à deux enjeux :*

- *Préservation de la biodiversité et le maintien des connexions écologiques*
- *La protection de la ressource en eau potable (protection des captages)*

- Liaisons mobilités :

- Les objectifs visés par le SCOT en matière d'intermodalité dans le DOO rejoignent la démarche entreprise par le Département dans le cadre de sa stratégie mobilités et l'élaboration des pactes des mobilités ayant vocation à être contractualisés avec chaque EPCI breillien, dont Fougères

Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne sont concernés. Sur le territoire de Fougères Agglomération, cette démarche a fait l'objet d'une concertation citoyenne portant sur les mobilités, dont les conclusions ont été rendues public début 2025. Un maillage en points nœuds multimodaux, présentant différents niveaux de service a été identifié sur ces 2 territoires : 4 points nœuds sont identifiés sur le territoire de Couesnon Marches de Bretagne et 6 sur le territoire de Fougères Agglomération dont les PEM de Romagné et Fougères. Ce sont le plus souvent des arrêts de car ou bus structurants ou des aires de covoiturage dont l'intermodalité pourrait être renforcée. La spatialisation des lieux d'intermodalité à renforcer permettrait de conforter l'armature de mobilité proposée par le DOO. *Avis favorable.*

- Le SCoT focalise principalement sur les liaisons extraterritoriales. Les liaisons intra-territoriales sont peu traitées, alors qu'elles représentent la majorité des déplacements et sont cruciales pour le report modal et la cohésion sociale. L'objectif de report modal et de cohésion sociale doit être plus ambitieux, en affichant les liaisons à renforcer et à développer (transports collectifs, modes actifs ou partagés). *Avis favorable.*

- Concernant la sécurité et la qualité des aménagements visés dans la recommandation 79, les porteurs de projets pourront utilement se référer aux recommandations établies par le Département dans un guide relatif à la réalisation d'aménagements cyclables le long des routes départementales. *Avis favorable.*

- Itinérance touristique :

Le Département regrette que le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ne soit pas mentionné comme document de référence. Le Département demande l'inscription du PDIPR comme document de référence pour la création, l'aménagement et la gestion des chemins de randonnée (*Réserve*). *Avis favorable.*

- Mobilité agricole :

Il est demandé que la fonctionnalité agricole du territoire et les déplacements agricoles soient pris en compte dans les réflexions, et qu'une prescription soit ajoutée pour prendre en compte les déplacements des engins agricoles dans les aménagements de bourgs. *Pas de réponse*

**- Région Bretagne**

Intégration des Mobilités aux Projets d'Aménagement et aires de covoiturage

Le SCoT est jugé cohérent dans son projet de mobilité durable et solidaire, notamment par la création d'un réseau de mobilités actives continu et sécurisé (cyclable/piéton). La Région salue la coordination territoriale (Bretagne Mobilités) et les réflexions sur le retour du train.

Elle salue la place accordée au covoiturage comme levier de transition (localisation stratégique, accessibilité par modes actifs).

Confirmer cette ambition en intégrant des précisions relatives au dimensionnement des aires de covoiturage et à leur équipement (*réponse à la CE*)

**- Pays de St Malo**

Le Pays de Saint-Malo réagit favorablement à la dimension de coopération en matière de mobilités, prend acte du souhait de renforcer les mobilités avec l'est et le sud du Pays de Saint-Malo. Les membres de la Commission se tiennent prêts à organiser tout temps d'échange relatif à ce sujet.

**- MRAE**

° Le DOO doit conditionner tout secteur de projet à des liaisons cyclables et piétonnes jusqu'à la centralité et, le cas échéant, à sa desserte par les transports en commun. *Avis favorable. Intégration d'une recommandation invitant les PLUI à étudier toute création de nouvelle zone d'urbanisation, l'accès à des liaisons cyclables et piétonnes protégées.*

° concernant le covoiturage, le dossier ne présente aucun état des lieux de l'existant. *Une carte des PEM et des aires de covoiturage sera ajoutée au diagnostic.*

❖ **Questions de la CE**

- En matière de transports en commun quelles initiatives sont envisagées pour les rendre plus performants et donc plus attractifs ? Le SCoT ne pourrait-il pas prévoir une ou deux prescriptions visant à atteindre cet objectif ?

*Le SCOT du Pays de Fougères vise à réduire la dépendance à la voiture individuelle, améliorer la mobilité durable et renforcer l'attractivité des transports collectifs. Ces objectifs s'inscrivent dans la logique de transition écologique et de cohérence territoriale.*

*- Prescriptions et recommandations clés. Le SCOT ne crée pas directement de lignes de transport, mais il fixe un cadre stratégique et des prescriptions incitatives :*

*Prescription n°84 : Structurer les pôles générateurs de flux*

- Identifier et hiérarchiser les centralités, pôles d'échanges multimodaux, zones commerciales et équipements publics.*
- Objectif : concentrer l'offre de transport collectif sur les zones prioritaires pour une desserte efficace.*

*Recommandation n°77 : Renforcer les liaisons intermodales*

- Déterminer les liaisons à renforcer ou à créer entre ces pôles, notamment pour les modes actifs (marche, vélo).*
- Objectif : assurer la continuité des déplacements et faciliter les correspondances.*

*Développement des pôles d'échanges multimodaux*

- Favoriser des espaces intégrés (bus, covoiturage, vélo, stationnements sécurisés).*
- Objectif : rendre les déplacements plus fluides et attractifs.*

*Incitation à la sobriété énergétique et à la décarbonation*

- Encourager des solutions bas carbone (bus électriques, mutualisation des lignes).*
- Promouvoir des services numériques (information voyageurs, billettique intégrée).*

*Il pourrait être proposé au comité syndical, les prescriptions suivantes :*

*Prescription complémentaire n°1 : Développer des pôles d'échanges multimodaux intégrés*

- Objectif : Créer des espaces où convergent plusieurs modes de transport (bus, covoiturage, vélo, stationnements sécurisés) pour faciliter les correspondances et réduire la dépendance à la voiture.*
- Justification : L'intermodalité est un levier majeur pour rendre les transports collectifs plus pratiques et attractifs.*
- Traduction dans les PLUi : Identifier les sites stratégiques (gares, zones commerciales, centralités) et prévoir des aménagements adaptés.*

*Prescription complémentaire n°2 : Prioriser les liaisons structurantes pour les transports collectifs*

- Objectif : Définir un réseau hiérarchisé reliant les pôles générateurs de flux (centralités, zones d'emploi, équipements publics) avec des lignes performantes et régulières.*
- Justification : Une offre lisible et efficace est indispensable pour inciter les habitants à utiliser les transports collectifs.*
- Traduction dans les PLUi et plans de mobilité : Inscrire ces liaisons dans les documents de planification et coordonner avec les autorités organisatrices de mobilité.*

*Deux prescriptions seront ajoutées : pour développer des pôles d'échanges multimodaux intégrés (cf ci-dessus complément au MER)*

- Comment pouvez-vous améliorer la coordination des offres de transport afin de favoriser la multimodalité et une meilleure articulation entre EPCI du territoire et limitrophes.

*La coordination des offres de transport nécessite avant tout une gouvernance adaptée. Pour répondre à cet enjeu, la Région Bretagne a mis en place des **bassins de mobilité** couvrant plusieurs SCOT, dont ceux du Pays de Fougères et du Pays de Vitré, afin d'assurer une cohérence des politiques de déplacement à une échelle pertinente. Cette organisation, renforcée par une coordination départementale et pilotée par une gouvernance régionale, constitue le socle indispensable pour harmoniser les services et mutualiser les investissements.*

*Pour favoriser la multimodalité et améliorer l'articulation entre les EPCI du territoire et les territoires limitrophes, la stratégie doit s'appuyer sur plusieurs leviers : la gouvernance régionale des bassins de mobilité, la structuration des pôles générateurs de flux, le renforcement des liaisons intermodales, ainsi que la création de pôles d'échanges multimodaux intégrés. Ces orientations, traduites dans les PLUi et les plans de mobilité, permettront de garantir*

- Pouvez-vous préciser les fonctionnalités : prise en compte des déplacements agricoles, du tourisme et les zones d'activité.

*Le DOO du SCOT du Pays de Fougères précise plusieurs fonctionnalités liées aux déplacements agricoles, au tourisme et aux zones d'activité :*

1. Déplacements agricoles

*Le SCOT devra intégrer la fonctionnalité agricole du territoire et prendre en compte les déplacements liés aux activités agricoles dans ses réflexions d'aménagement. Les projets devront rechercher la moindre consommation foncière des espaces naturel agricoles et forestiers.*

2. Tourisme et itinéraires

*Le SCOT prévoit l'intégration et la valorisation des itinéraires touristiques, chemins ruraux et chemins creux dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi) pour assurer leur cohérence avec les projets d'aménagement du territoire.*

3. Zones d'activité et mobilités actives

*° Prescription n°85 : Identifier et protéger les emprises nécessaires pour développer un réseau cyclable structurant, reliant les centres-bourgs, zones d'emploi, établissements scolaires, équipements publics et points d'échange avec les territoires voisins. Intégrer ces enjeux dans les OAP, notamment aux entrées de bourg et dans les zones d'activités.*

*° Prescription n°86 : Imposer la création de stationnements vélos sécurisés aux abords des zones d'activités, des arrêts de transport collectif et des pôles multimodaux, ainsi que des aménagements favorables aux piétons (trottoirs confortables, traversées sécurisées, espaces publics qualitatifs).*

*Le SCOT prend en compte les déplacements agricoles, une prescription sera ajoutée, valorise les itinéraires touristiques dans les documents d'urbanisme, et impose des prescriptions pour améliorer la mobilité active et l'accessibilité dans les zones d'activités. Ces dispositions visent à garantir la cohérence entre agriculture, tourisme et économie, tout en favorisant des déplacements durables.*

*- Le risque routier n'est pas rappelé dans les prescriptions sur la mobilité alors qu'il fait partie des enjeux détectés.*

*Le risque routier n'est pas rappelé dans les prescriptions sur la mobilité. Il est abordé indirectement via la sécurité des aménagements pour piétons et cyclistes, mais pas comme un enjeu transversal ou une obligation spécifique. Il pourrait être proposé la prescription suivante aux élus du comité syndical :*

**PRESSCRIPTION n°XX – Intégrer la prévention du risque routier dans les politiques de mobilité**

*Afin de garantir la sécurité des déplacements et de réduire l'accidentalité sur le territoire, les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) et les plans de mobilité devront :*

- **Identifier les secteurs à risque routier** (entrées de ville, zones de transit poids lourds, carrefours accidentogènes, zones scolaires) et prévoir des mesures adaptées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*
- **Conditionner les projets d'aménagement** à la mise en œuvre de dispositifs de sécurisation des déplacements : modération de la vitesse, aménagements pour piétons et cyclistes, signalisation renforcée, éclairage adapté.*
- **Favoriser la cohabitation apaisée des modes de transport** en intégrant des prescriptions spécifiques pour les zones d'activités, les centralités et les axes structurants (RD, RN).*
- **Prévoir un suivi annuel des indicateurs de sécurité routière** en lien avec les observatoires locaux et les autorités compétentes (Département, État), afin d'adapter les politiques de mobilité en fonction des évolutions constatées.*

*L'Objectif étant de réduire les risques liés aux déplacements motorisés et actifs, améliorer la sécurité des usagers vulnérables et contribuer à la qualité de vie et à la santé publique.*

*- Covoiturage : compléter les conditions de covoiturage (dimensionnement, équipements des aires de covoiturage).*

*Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de mobilité durable et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le covoiturage constitue un levier essentiel pour optimiser les déplacements et limiter l'usage individuel de la voiture. Afin de renforcer son attractivité et d'assurer des conditions favorables à sa pratique, il est nécessaire de compléter les dispositions existantes par des prescriptions précises concernant le dimensionnement*

*et l'équipement des aires de covoiturage. Cette mesure vise à garantir la qualité, la sécurité et la fonctionnalité de ces infrastructures, en cohérence avec les besoins du territoire et les orientations du SRADDET.*

*Il pourrait être proposé la prescription suivante aux élus du comité syndical :*

**PRESCRIPTION n°XX – Aires de covoiturage : dimensionnement et équipements**

*Afin de favoriser la pratique du covoiturage et d'assurer la qualité des aménagements, les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement devront :*

**1. Dimensionnement des aires**

- *Prévoir un nombre de places adapté à la fréquentation estimée, en cohérence avec les flux identifiés (analyse des déplacements domicile-travail, proximité des axes structurants).*
- *Intégrer des possibilités d'extension future pour accompagner l'évolution des usages.*

**2. Équipements obligatoires**

- ***Signalisation claire** (panneaux directionnels et d'information).*
- ***Éclairage sécurisé** pour les horaires de pointe et la sécurité des usagers.*
- ***Abri pour piétons et cyclistes**, favorisant l'intermodalité.*
- ***Stationnement vélo** et, si possible, bornes de recharge pour véhicules électriques.*
- ***Accessibilité PMR** et cheminements sécurisés.*

**3. Localisation stratégique**

- *Implantation prioritaire à proximité des échangeurs, des zones d'activités et des pôles générateurs de déplacements.*
- *Connexion avec les transports collectifs (arrêts bus, lignes structurantes).*

**4. Suivi et mise à jour**

- *Intégrer ces aires dans le schéma de mobilité du territoire et prévoir un suivi annuel des taux d'occupation pour ajuster le dimensionnement.*

*L'objectif étant de renforcer l'offre de covoiturage, améliorer la sécurité et le confort des usagers, et contribuer à la réduction des émissions de GES.*

**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

La CE adhère au *diagnostic* partagé d'une bonne desserte routière, d'une forte dépendance du territoire à la voiture individuelle, de la nécessité d'une stratégie de mobilité durable, du renforcement de l'intermodalité et d'une amélioration de l'accessibilité des transports collectifs. La CE considère que l'A84 constitue un atout structurant du territoire, en offrant une accessibilité rapide entre la Bretagne et la Normandie et en favorisant le développement de zones d'activités accueillant des entreprises d'envergure régionale ou nationale ; elle contribue ainsi fortement à la dynamique économique et à l'attractivité du pays. Cependant, cette infrastructure génère également une fracture territoriale, créant des discontinuités paysagères et fonctionnelles. La CE aurait aimé disposer dans le dossier d'un diagnostic des déplacements du quotidien sur l'ensemble du territoire afin d'alimenter la réflexion des PLUi lors des projets d'aménagement. Elle aurait également aimé disposer d'une cartographie présentant la complémentarité entre les divers modes de transport notamment les points nodaux qui permettent de positionner parkings relais (habitants) ou d'accès aux voies cyclables et de randonnée (notamment pour le tourisme).

La CE estime que le SCoT qui inscrit son *PAS* dans une perspective de « développement équilibré, durable », connecté et résilient, intègre la mobilité comme un pilier essentiel pour anticiper et s'adapter aux enjeux liés au changement climatique, aux nouveaux modes de vie et à la qualité de vie. Il affirme comme objectif prioritaire de réduire la dépendance à la voiture individuelle, développer les modes actifs, favoriser l'articulation entre mobilités individuelles et collectives, assurer la continuité et la fluidité des mobilités. Dans cette perspective, le SCoT promeut le rapprochement entre les lieux d'habitation, d'emploi, de services et d'équipements, il favorise des mobilités plus sobres et durables, il vise à renforcer l'accessibilité et l'interconnexion des réseaux de transport partagés, et à optimiser

l'accès de tous aux services et équipements, dans une logique de proximité, d'équité territoriale et sociale, de qualité de vie et d'attractivité du territoire. La CE soutient la volonté du Pays de renforcer les transports collectifs pour une meilleure accessibilité de la population aux différents services.

La CE observe que *le DOO* décline cette stratégie de manière opérationnelle, en matière de planification de l'aménagement, dans une section spécifiquement consacrée à la mobilité mais aussi de manière transversale, articulant urbanisation (développement résidentiel, économique et commercial) et mobilité. Il «  *vise à réduire la dépendance à la voiture individuelle, améliorer la mobilité durable et renforcer l'attractivité des transports collectifs dans la logique de transition écologique et de cohérence territoriale* ». Il fonde sa stratégie sur le développement coordonné des modes alternatifs : réseaux cyclables sécurisés (P85), mise en place de stationnements adaptés (P86), renforcement des aires de covoiturage comme mode de déplacement quotidien avec des précisions sur le dimensionnement et leurs équipements (ajout de prescriptions au MER)  *afin d'améliorer la sécurité et le confort des usagers, et contribuer à la réduction des émissions de GES*, le développement de pôles d'échanges multimodaux intégrés,  *levier majeur pour rendre les transports collectifs plus pratiques et attractifs et inciter les habitants à les utiliser* (ajout de 2 prescriptions au MER) et accessibilité des zones d'activité, des équipements structurants et des services aux transports collectifs et modes actifs. La limitation de l'étalement urbain contribue à réduire les développements motorisés. La CE estime que, pour l'essentiel, ces préoccupations sont déjà largement prises en compte dans le projet, et que des ajouts, compléments ponctuels, renforcent cette stratégie. Elle est satisfaite de l'ajout d'une prescription  *Intégrant la prévention du risque routier dans les politiques de mobilité*.

La CE note avec satisfaction que les enjeux de mobilité active devront être systématiquement intégrés dans les OAP (P85) ainsi que les orientations visant une mobilité plus durable et adaptée au fonctionnement des ZAE (R14).

La CE apprécie que cette stratégie de mobilité s'inscrive dans une logique similaire aux politiques intercommunales, le Schéma des mobilités de FA et le Plan de mobilité simplifié de CMB, et à la dynamique régionale portée par Bretagne Mobilité. En tant que « territoire d'interface », et membre de l'Inter SCoT Bretagne la CE apprécie que le Pays de Fougères ait étudié les enjeux de mobilité en s'appuyant sur une  *planification concertée pour anticiper les flux de mobilité*.

La CE prend note que le projet routier de rocade nord de Fougères est abandonné définitivement depuis septembre 2025 mais que le MO «  *maintient la référence*  ». Elle demande de justifier ce choix qui pénalise l'aménagement du secteur.

#### 4.2.8. L'environnement

##### **1. Observations générales sur l'Environnement : évaluation environnementale, méthodologie**

Le PAS, dès l'orientation 1, vise à rendre le « territoire équilibré et durable ». Pour satisfaire cet objectif le DOO se base sur les diagnostics réalisés afin de définir dispositions de protection des milieux naturels et de la biodiversité, de la préservation et de la restauration de la trame verte et bleue, notamment de la ressource en eau, et du renforcement de la nature en ville. La volonté est de rendre le territoire résilient par rapport au changement climatique, en œuvrant pour une transition énergétique. Le Pays de Fougères pour le bien vivre de ses habitants souhaite préserver et valoriser ses éléments paysagers structurants et prendre en compte l'ensemble des risques identifiés dans le diagnostic.

##### **❖ Avis des PPA**

##### **- L'État**

- D 59 : Les indicateurs de suivi sont incomplets (état initial, objectif à atteindre) et doivent être complétés en fixant des objectifs quantitatifs ou qualitatifs mesurables et en complétant l'état initial.



Le DOO contient trop d'informations descriptives qui devraient être dans l'État Initial de l'Environnement (EIE). *Avis favorable*

• O17 : Le document d'orientations et d'objectifs pourrait reporter les orientations aux éléments d'information regroupées dans l'état initial de l'environnement. *Le SCOT prend acte de l'observation*

**- Couesnon Marche de Bretagne**

• Demande un reciblage de certaines prescriptions et recommandations environnementales associées au PLUi. Certaines renvoient à des actions hors PLUi (contractualisations, animations, stratégies communales), ce qui limite leur portée juridique et rend leur application concrète difficile. *Les éléments hors champ réglementaire sont conservés en tant qu'outils méthodologiques pour atteindre les objectifs fixés par le DOO du SCOT. Une mention explicite sera ajoutée pour indiquer que ces actions sont non opposables et relèvent de démarches volontaires ou partenariales.*

• Certaines prescriptions et recommandations relèvent davantage de compétences spécifiques ou de démarches contractuelles. *Les élus prennent acte qu'il conviendra de préciser que la mise en œuvre de cette prescription devra être articulée avec les zonages pluviaux ainsi qu'avec les stratégies communales ou intercommunales*

• Quelques prescriptions (n°59, n°63, n°64, n°66) se limitent à une simple identification d'éléments naturels, sans déclinaison réglementaire adaptée. *Une reformulation sera opérée afin de garantir la sécurité juridique et assurer la cohérence environnementale avec les documents d'urbanisme locaux*

• Certaines orientations nécessitent des études ou diagnostics locaux préalables, ce qui pourrait représenter une charge importante pour les collectivités. *Le SCoT n'a pas vocation à produire ces études locales, mais doit rappeler ces exigences réglementaires aux documents d'urbanisme pour garantir la cohérence territoriale et la conformité juridique*

• Plusieurs recommandations pourraient utilement être portées sous forme d'actions intercommunales ou partenariales (animation, observatoires, contractualisation), plutôt que d'être intégrées directement aux PLUi. *Le SCoT approuvé illustrera cette approche dans sa mise en forme par des encadrés ou tableaux dédiés, rappelant les actions à destination des PLUi.*

**- CDPENAF**

Demande de renforcer le caractère prescriptif des orientations et objectifs

**- MRAe**

L'analyse des incidences résiduelles est biaisée par des mesures inscrites au DOO, peu prescriptives, les incidences sont le plus souvent sous-évaluées. La quasi-totalité des mesures « compensatoires éventuelles » ne sont pas de cette nature.

° Compléter le dossier avec une véritable analyse détaillée des incidences avec les mesures ERC nécessaires. Le DOO doit être repris pour lui donner un caractère plus prescriptif. Compléter le dossier avec une véritable analyse détaillée des incidences et présenter les mesures ERC nécessaires. *Pas de réponse*

° Le dispositif de suivi doit être repris en précisant en l'exploitation notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au SCoT en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement, non traitées par les mesures actuellement retenues. La prise en compte de l'environnement par le projet doit être globale

° Le DOO doit imposer la réalisation d'un diagnostic écologique complet (inventaire faune/flore, recherche de zones humides) sur tous les secteurs de projet. *Les élus considèrent que le PLUi est le document d'urbanisme le plus adapté pour prescrire ces éléments.*

**❖ Question de la CE**

- Certaines prescriptions relèvent de la réglementation : P44, P48, R30, R33 ne pensez-vous pas qu'un rappel suffit afin de ne pas brouiller le message

*Réponse du MO : Nous prenons en compte la remarque concernant certaines prescriptions qui relèvent directement de la réglementation (P44, P48, R30, R33). Afin d'éviter toute confusion et de ne pas brouiller le message, nous ferons évoluer le document dans ce sens. Les dispositions réglementaires seront rappelées de manière synthétique, sans être intégrées comme prescriptions spécifiques, pour garantir la lisibilité et la*

*cohérence du DOO. Cette adaptation sera intégrée dans la version finale du document, conformément à l'observation de la commission.*

- Certaines prescriptions ne relèvent pas directement du SCoT comment pensez-vous mettre en place des actions ? Ne faudrait-il pas plutôt imposer aux porteurs de ces thématiques de mettre en place des actions ou bilan ou dispositions concrètes liées à des zones précises : R31, R32, R33 (demander un bilan régulier), P59,

*Réponse du MO : Nous comprenons la difficulté d'imposer directement des actions ou des bilans à des acteurs qui ne relèvent pas du périmètre de compétence du SCoT, tels que la Chambre d'agriculture (R31), les porteurs de PCAET (R32), les distributeurs d'eau (R33) ou encore les EPCI pour certaines actions spécifiques (P59). En revanche, la volonté des élus et le projet de territoire affirment clairement un engagement à accompagner ces transitions et à soutenir localement une dynamique d'action.*

*Dans cette perspective, nous proposons de maintenir ces orientations dans le DOO en les formulant comme objectifs stratégiques assortis d'une incitation forte à la coopération, plutôt que comme des obligations réglementaires. Nous pourrions préciser que le SCoT encourage la mise en place de bilans ou d'actions concrètes par les acteurs compétents, en cohérence avec les politiques sectorielles (PCAET, programmes agricoles, schémas d'eau), et qu'il s'engage à faciliter cette coordination à travers des outils partagés (observatoires, suivi inter-SCoT) et des partenariats territoriaux.*

*Cette approche permet de respecter le cadre juridique du SCoT tout en affirmant une volonté politique forte et en créant les conditions d'une gouvernance élargie pour la mise en œuvre des transitions.*

- Pouvez-vous proposer des recommandations pour la trame blanche afin de préserver les continuités écologiques "silencieuses".

*Réponse du MO : Nous accueillons positivement la suggestion visant à intégrer des recommandations pour la trame blanche, afin de préserver les continuités écologiques dites « silencieuses », c'est-à-dire celles qui ne sont pas directement visibles mais qui jouent un rôle essentiel pour la biodiversité (sols, micro-habitats, zones de transition).*

*Proposition de recommandation pour la trame blanche :*

- Identifier et cartographier les zones à enjeu de continuité écologique discrète (sols non artificialisés, friches, talus, ripisylves, zones humides secondaires).*
- Intégrer la trame blanche dans les documents d'urbanisme en prescrivant la limitation des interventions lourdes (imperméabilisation, éclairage excessif, suppression des talus).*
- Favoriser des pratiques d'aménagement respectueuses des sols : désimperméabilisation, maintien des sols vivants, végétalisation des espaces publics.*
- Encourager la mise en place de corridors « silencieux » en lien avec la trame verte et bleue, par exemple via des bandes enherbées, des haies basses ou des zones tampons.*
- Imposer une évaluation écologique préalable pour tout projet situé dans une zone identifiée comme support de continuités discrètes.*
- Sensibiliser les acteurs locaux (communes, agriculteurs, aménageurs) à l'importance des continuités invisibles pour la régulation hydrique, la biodiversité ordinaire et la résilience climatique.*

*Ces recommandations pourront être intégrées dans le DOO sous forme d'orientations incitatives, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de préservation des trames écologiques*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

La prise en compte de l'environnement et sa protection sont des enjeux bien identifiés dans le projet de SCoT. Les orientations du PAS visent à « réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique » et « préserver et valoriser les paysages comme support de l'identité et de l'attractivité du territoire ». Dans ses dispositions le DOO entend préserver les ressources naturelles, mettre en valeur le patrimoine paysager, viser la reconquête de la biodiversité, mettre en œuvre la transition énergétique et la prévention des risques pour avoir un territoire équilibré et durable.

Les PPA ont demandé que la déclinaison des mesures soit plus précise entre les prescriptions qui doivent être bien rédigées comme telles et les actions qui ne dépendent pas du SCoT. Ces critiques soulignent deux enjeux : la nécessité d'une meilleure territorialisation des objectifs et une clarification des prescriptions pour la préservation des espaces naturels et agricoles. La CE a également demandé

que le SCoT s'affirme comme un outil de planification du territoire sans renvoyer aux PLU(i). Le porteur de projet a pris en compte ces remarques et confortera certains objectifs en rédigeant des prescriptions pour que les PLU(i) garantissent la compatibilité avec les orientations du SCoT (comme souligné dans le chapitre consacré au DOO).

Le MO considère que la prescription de la réalisation d'un diagnostic écologique complet sur tous les secteurs de projet, est du ressort du PLUi. La CE considère dans ce cas que le SCoT doit imposer aux PLUi de le prescrire.

Le protocole de suivi sera complété par des indicateurs sur l'état initial pour le suivi des objectifs à atteindre.

Le porteur de projet s'engage à prendre en compte la trame blanche sous forme de recommandation.

## **2. Paysage et Cadre de Vie**

Le territoire est caractérisé par une diversité de paysages influencée par la géologie et les activités humaines, avec une présence notable de bocage. La disparition progressive des haies et talus est soulignée. Huit unités paysagères sont identifiées dans l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine. Le Pays de Fougères possède un patrimoine historique identifié comme riche, incluant Fougères labellisée Ville d'Art et d'Histoire.

Les évolutions constatées incluent la transformation du paysage agricole (remembrement, disparition des haies) et l'extension de l'urbanisation.

Des incidences négatives sont anticipées en raison de la consommation d'espace. Des mesures compensatoires sont proposées, telles que l'identification de "vues remarquables" et l'établissement de mesures spécifiques d'insertion paysagère (Plan Paysage).

### **Principales conclusions de l'évaluation :**

- Incidences majoritairement positives ou neutres : Le SCoT s'engage pour le développement des énergies renouvelables et locales, la réduction de la précarité énergétique, et la promotion des mobilités douces et décarbonées.
- Points de vigilance et incidences résiduelles potentielles : Des incidences résiduelles potentielles sont prévues en ce qui concerne la consommation d'espaces (artificialisation) dans la limite des objectifs réglementaires, ainsi que la fragmentation des habitats en marge des principaux réservoirs et corridors protégés. Des inquiétudes subsistent concernant la pleine protection des biens et des personnes face aux risques liés au changement climatique (inondation, mouvements de terrain, feux de forêt) et aux aléas de retrait-gonflement des argiles, nécessitant des mesures d'évitement locales plus strictes

### **❖ Avis des PPA**

#### **-L'ETAT**

• D27 : Transformer la recommandation n°37 demandant des outils de protection pour la préservation des haies et des bosquets doit être transformée en prescription pour la préservation de la trame verte. Les projets de grandes infrastructures doivent composer avec la qualité des paysages sans les altérer.

*Avis favorable*

• D 51 : La recommandation (n°57) demandant aux documents d'urbanisme de permettre l'installation d'équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable doit être transformée en prescription et son paragraphe sur l'intégration paysagère et architecturale pourrait renvoyer aux orientations sur la préservation du paysage et du patrimoine. *Avis favorable*

• R 15 : L'orientation 7-2 (paysage et patrimoine) pourrait comprendre des prescriptions demandant aux projets de grandes infrastructures (routes, équipements de production d'énergie, industries...) de composer avec la qualité des paysages en les soulignant sans les altérer. *Avis favorable*

• R16 : Les prescriptions (n°53, 54 et 55) et les recommandations (n°39 et 42) demandent de mettre en place des actions et des règles pour améliorer et valoriser les transitions entre les différents espaces urbains et les franges d'urbanisation. Ces prescriptions devraient demander aux PLU(i) d'utiliser leurs

outils réglementaires pour soutenir ces actions (emplacements réservés, règlements, zonages, OAP...). Certains de ces espaces pourraient répondre à des usages collectifs (jardins partagés, espaces récréatifs...). *Avis favorable*

- O 8 : L'orientation 6 (Tourisme) pourrait regrouper les orientations liées au patrimoine et au paysage réparties sur plusieurs chapitres du document d'orientation et de programmation (habitat, eau et milieux naturels, énergie, agriculture, etc.). *Le pays de Fougères maintient l'écriture actuelle*

- O 9 : La formulation de la prescription (n°33) sur la valeur des paysages remarquables du Pays de Fougères ne correspond pas à une prescription. Il convient de revoir sa formulation ou de la transformer en description. *Avis favorable*

#### **- Conseil Départemental 35**

- ° Il serait pertinent d'étendre l'inventaire précis du patrimoine bâti (P31) au patrimoine naturel. *Avis favorable.*

- ° Le Département salue la perspective de l'élaboration d'un Plan Paysage comme outil de déclinaison des objectifs de préservation spécifiques à chaque unité paysagère. Ce plan pourrait décliner des objectifs de préservation ou développement spécifique de chaque unité paysagère, dans une démarche de concertation avec les acteurs locaux. *Le territoire est lauréat de l'appel à projets national « Plan Paysage » porté par l'État pour l'année 2025, ce qui confirme l'engagement fort en faveur de la qualité paysagère et de la valorisation des continuités écologiques.*

#### **- Région Bretagne**

Renforcer la caractérisation des fragilités induites par la fréquentation touristique et formaliser davantage les mesures d'encadrement pour les espaces les plus vulnérables. *Prend acte.*

#### ***Appréciation de la commission d'enquête (CE)***

Le thème paysage et cadre de vie est transversal, se retrouve logiquement dans plusieurs chapitres, est abordé dans chaque thématique et bénéficie de 5 indicateurs de suivi. Pour une meilleure lisibilité la CE aimerait qu'une synthèse présente les orientations liées au patrimoine et au paysage afin de s'y référer pour la prendre en compte, notamment pour faire le lien avec le tourisme. La CE souligne qu'un Plan paysage est prévu. Le patrimoine sera complété pour aborder les 2 composantes : patrimoines bâtis et naturels. Les demandes des PPA sont prises en compte.

### **3. Changement climatique et enjeux énergétiques**

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables sont citées dans *l'Évaluation environnementale*, 5 indicateurs sont prévus, 2 pour la consommation énergétique et 3 pour les émissions de GES.

L'atténuation (réduction des GES) et l'adaptation (résilience climatique, production d'énergies renouvelables) au changement climatique sont identifiés dès *l'orientation 1 du PAS* « un territoire durable » : la sobriété énergétique en lien avec les PCAET, la diversification des modes de production des énergies renouvelables (en privilégiant la filière bois énergie) et la mutualisation des réseaux d'énergies.

*Le DOO* rappelle qu'un territoire équilibré et durable est un territoire résilient face au changement climatique. Il prend en compte son impact en limitant l'artificialisation des sols et, à travers ses prescriptions ou recommandations, il demande pour l'habitat, d'identifier les secteurs urbains vulnérables, de réduire la consommation énergétique et de prendre en compte la nature en ville. Il consacre une section spécifique à l'énergie (7.4) afin de traduire l'ambition de transition énergétique du territoire dans toutes ses dimensions, habitat et rénovation énergétique, mobilité décarbonée, mais aussi développement des énergies renouvelables en lien avec les PCAET, avec 3 prescriptions et 2 recommandations. La production d'énergies renouvelables reposera sur une cohérence territoriale

et une concertation avec les habitants afin d'assurer leur acceptabilité. Les nouveaux équipements seront implantés en priorité sur les espaces déjà artificialisés, avec un usage privilégié des toitures et un respect des cadres réglementaires pour le photovoltaïque au sol. Le développement de la filière bois passera par la valorisation raisonnée du bocage et la création d'équipements adaptés. Les infrastructures et réseaux d'énergies renouvelables seront mutualisés, en étudiant systématiquement le raccordement aux réseaux de chaleur. À l'échelle intercommunale, des schémas directeurs planifieront sobriété et production, tandis que les projets urbains intégreront des installations renouvelables avec une attention à leur insertion paysagère.

#### ❖ Avis des PPA

Le Préfet estime que le SCoT doit renforcer son analyse climatique en s'inscrivant dans un scénario de la Trajectoire de Réchauffement de Référence pour l'Adaptation au Changement Climatique (TRACC). Il doit demander aux PLU(i) de fixer des règles sur le bio climatisme et les procédés de construction peu émetteurs de GES.

#### - L'ETAT

- D18 : Les recommandations n°8 (espaces verts) et n°9 (formes urbaines adaptées au climat) doivent être des prescriptions. *Avis favorable pour les formes urbaines, position réservée pour les espaces verts*
- D49 : La prescription n°70 doit à minima demander aux PLU(i) de fixer des règles dans leurs règlements et orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte les principes de la recommandation n°54 et des procédés de la recommandation n°55), voire de prescrire des niveaux de confort thermique face aux canicules. *Avis favorable*
- D50 : Le SCoT doit s'inscrire dans un scénario TRACC à même de justifier les orientations du SCoT concernant les enjeux climatiques. *Avis favorable*
- D51 : La recommandation n°57 demandant aux documents d'urbanisme de permettre l'installation d'équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable doit être transformée en prescription et renvoyer aux orientations sur la préservation du paysage et du patrimoine. *Avis favorable*
- D52 : Le SCoT doit encadrer le développement de la filière éolienne et de la filière méthanisation. *Avis favorable*
- D53 : Le SCoT fixe un objectif de rénovation énergétique qui doit être étendu à l'ensemble du parc immobilier. *Avis favorable*
- R28 : La recommandation n°45 pourrait préciser d'utiliser des espèces adaptées au changement climatique dans les projets d'aménagement. *Avis favorable*
- R38 : Le SCoT devrait demander aux documents d'urbanisme des outils en cohérence avec les objectifs des PCAET et de justifier que le document d'urbanisme permettra d'atteindre ces objectifs. *Avis favorable*
- R39 : Le SCoT devrait demander aux documents d'urbanisme de réaliser une étude climatique identifiant les îlots de chaleur urbains potentiels et proposant des aménagements adaptés. *Avis favorable*
- R40 : Le SCoT devrait fixer des objectifs en matière de développement et de production d'énergie sur le Pays de Fougères. *Avis favorable*
- O14 : Le SCoT pourrait mettre en place des mesures de suivi du stockage de carbone et des mesures à prendre pour éviter sa diminution et favoriser son augmentation et s'appuyer sur l'indicateur de l'Observatoire de l'environnement en Bretagne. *Avis favorable*
- O15 : Le SCoT pourrait détailler les indicateurs de suivi et d'évaluation sur le changement climatique et les actions d'adaptation mises en œuvre. *Avis favorable*
- O16 : La recommandation n°65 encadrant la filière de méthanisation pourrait être transformée en prescription. *Avis favorable*

#### - Conseil Départemental 35

- ° Les aménagements ENR ne devront pas être implantés sur les Espaces Naturels Sensibles départementaux et les espaces labellisés, ni plus largement dans les milieux remarquables réservoirs de biodiversité (*Réserve*) ;
- ° L'implantation d'éoliennes doit intégrer les trames essentielles pour les Chiroptères ;
- ° Le développement de la méthanisation requiert une vigilance particulière pour ne pas conduire à une diminution des surfaces de prairies naturelles ;

*Pas de réponse*

#### **- Région Bretagne**

La région salue la stratégie visant à renforcer la résilience, s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature (désimperméabilisation, préservation du bocage et des zones humides) et la limitation de l'urbanisation en zones inondables.

° Invite à décliner davantage les objectifs et mesures par polarité et typologie d'espaces pour renforcer l'opérationnalité. *Pas de réponse*

° Le SCoT doit formaliser des cibles de rénovation sur le parc public (bâtiments communaux, intercommunaux ou tertiaires). Il est invité à préciser les mesures pour favoriser l'installation d'équipements ENR, notamment la priorité aux espaces déjà artificialisés *Pas de réponse*

#### **- MRAe**

-Le dossier aurait pu se référer aux bilans à mi-parcours des PCAET des deux intercommunalités. Les mesures proposées sur les volets adaptation au changement climatique, énergie et mobilité sont peu ambitieuses et présentent un caractère peu prescriptif. Concernant le développement d'installations photovoltaïques au sol, le SCoT doit préciser clairement que les terres concernées ne doivent avoir aucun potentiel agricole/agronomique suivant la doctrine photovoltaïque. Sur le volet éolien, le SCoT doit encadrer son développement en prenant en compte les sensibilités environnementales des secteurs, etc. *Les élus prennent acte de cette demande et se réfèrent au projet d'arrêté préfectoral identifiant les secteurs à enjeux*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

La CE observe que le changement climatique ne fait pas l'objet d'un chapitre spécifique mais est traité de manière transversale sur différents thèmes. La consommation énergétique sur le territoire aurait pu faire l'objet d'un *diagnostic* pour l'habitat ou pour les activités économiques. Des compléments ont été apportés dans le MER pour intégrer des prescriptions pour le développement des énergies renouvelables sur la base de la cartographie départementale des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEEnR)

Une des ambitions du PAS est un « territoire durable » qui s'appuie sur 2 leviers (la sobriété énergétique et la diversification des modes de production des EnR) et considère la vulnérabilité du territoire face au changement climatique au travers l'étude des risques.

L'accélération des transitions face au changement climatique est un des objectifs du PAS. La CE souligne que, même s'ils le citent, ni le PAS, ni le DOO ne consacrent de chapitre spécifique au changement climatique que ce soit pour l'atténuation ou l'adaptation. Cet objectif transversal se trouvant éparpillé dans les diverses thématiques (rénovation énergétique du bâti, mobilités décarbonée, activités, vulnérabilité du territoire et risque face au changement climatique) perd en lisibilité. L'impact du changement climatique sur le territoire est envisagé de manière théorique dans les études. Dans l'EIE le dérèglement climatique est rappelé et les effets attendus listés (p. 99) mais il s'agit de données qui peuvent s'appliquer à n'importe quel territoire. Dans l'EE, dans le paragraphe « Augmentation des pressions quantitatives et qualitatives sur la ressource en eau » (p82), l'impact du changement climatique n'est pas envisagé concrètement. Cependant des indicateurs de suivi sont prévus.

Les mesures sur l'adaptation au changement climatique et l'énergie sont jugées peu ambitieuses et peu prescriptives par les PPA. Le préfet souligne dans son courrier la nécessité de renforcer l'analyse climatique sur l'atténuation et l'adaptation et démontrer que les choix d'aménagement sont en



cohérence avec la TRACC - que le SCoT fixe des règles aux PLU(i) pour les OAP de bioclimatisme voire de secteurs de performance énergétique renforcée ou OAP sectorielles pour les canicules. L'objectif de rénovation énergétique des logements n'est pas étendu à l'ensemble du parc immobilier (services, équipements, activités). Une vigilance est nécessaire concernant le développement des filières énergie renouvelable, en précisant les prescriptions. Il est rappelé que le développement des Énergies Renouvelables (ENR) ne doit pas se faire au détriment des espaces agricoles et en concurrence avec l'enjeu de souveraineté alimentaire.

La CE recommande de présenter l'analyse de l'impact du changement climatique, pour chaque volet d'étude et de décliner les objectifs dans le PAS et les mesures dans le DOO pour permettre une lisibilité. Le thème étant transversal, les dispositions pourront être présentées ou rappelées dans chaque chapitre.

#### **4. Milieux Naturels et Biodiversité**

Le territoire reste très majoritairement agricole, avec près de 80 % des sols dédiés à cette vocation, même si les surfaces agricoles ont reculé entre 2011 et 2021 au profit de l'urbanisation, notamment pour l'habitat et les activités économiques. Il comprend plusieurs espaces protégés, dont la vallée du Couesnon, particulièrement riche sur le plan écologique, ainsi que des prairies naturelles identifiées comme habitat prioritaire à préserver. La fragmentation des milieux demeure un enjeu notable, accentué par l'urbanisation diffuse et par des infrastructures comme l'autoroute A84.

L'évaluation conclut que les incidences du SCoT sont globalement positives ou neutres, le document s'engageant en faveur du maintien et de la restauration des fonctionnalités écologiques, de la préservation de la vallée du Couesnon et de la reconquête du bocage. Quelques points de vigilance subsistent toutefois, notamment en matière de consommation d'espaces et de risques de fragmentation résiduelle des habitats, bien que ces incidences restent contenues dans les objectifs réglementaires. Enfin, concernant Natura 2000, l'analyse montre que le SCoT prend correctement en compte les enjeux du réseau et qu'aucun effet négatif significatif n'est attendu, les sites de projet étant situés à distance des zones protégées. De manière générale, aucune incidence résiduelle notable n'est anticipée sur la biodiversité, le document intégrant des mesures adaptées ainsi qu'une gestion équilibrée des ressources minérales.

#### **❖ Avis des PPA**

##### **- L'État**

- D40 : Définir les termes zones « à enjeux pour la continuité écologique » et « espaces relais ». *Avis favorable*
- D41 : Prescrire dans la recommandation n°48 les coefficients de biotope ou de pleine terre pour l'unité foncière si besoin modulé au-delà de 20%. *Autre proposition*
- R 42 : Le SCoT devrait intégrer la liste des espèces allergisantes en annexe de l'état initial de l'environnement et faire référence au guide d'information « Végétation en ville » disponible sur le site de l'ARS. *Avis favorable*
- D43 : La prescription n°60 doit demander une équivalence écologique des compensations et privilégier la proximité du lieu impacté. *Avis favorable*
- D44 : Dans la prescription n°62 supprimer la demande de mise en place d'une strate arbustive afin d'éviter les risques de propagation de feux de forêt entre les constructions et les massifs boisés. *Avis favorable*
- D45 : Pour le renforcement de la nature en ville et de la biodiversité, il est nécessaire de prévoir une prescription demandant aux PLU(i) de prévoir dans leurs OAP et règlement, des dispositifs architecturaux dans les réhabilitations et les constructions destinés à héberger les espèces protégées locales. *Avis favorable*

- D46 : La recommandation n°49 (faune) devrait être transformée en prescription et reporter à une annexe précisant ces règles, notamment concernant les clôtures et privilégier les clôtures végétales.

*Avis favorable*

- R26 : Dans la prescription n°56 ajouter de réaliser l'analyse et la protection de la sous-trame bocagère et de la sous-trame de landes, pelouses et tourbières et que les PLU(i) protégeront les abords des réservoirs de biodiversité. *Avis favorable*

- R27 : La prescription n°61 pourrait demander de s'assurer d'une équivalence écologique des compensations et de la proximité fonctionnelle de ces compensations avec la trame verte et bleue et devrait demander aux PLU(i) de classer en EBC les plantations bocagères issus de financement public et la nécessaire mise en place d'une commission bocage. *Avis favorable partiel*

- R29 : La recommandation n°46 pourrait proposer la réalisation des atlas de la biodiversité communale. *Avis favorable*

- R30 : La recommandation n°51 devrait être requalifiée en prescription et demander aux PLU(i) d'intégrer dans l'OAP trame verte et bleue les dispositions à mettre en œuvre en matière d'implantation et de gestion de l'éclairage. *Avis favorable partiel*

- R31 : La prescription n°68 devrait demander aux PLU(i) d'identifier les principaux corridors de biodiversité nocturne. *Avis favorable*

- R32 : Les recommandations n°52 et 53 sur la fonctionnalité des sols devraient identifier les acteurs et les procédures concernées. *Avis favorable*

#### **- Chambre d'Agriculture**

Prescription n°59 : Préciser ce que recouvre toute « plantation et replantation fera l'objet d'une prescription environnementale au titre des documents d'urbanisme locaux. *Les élus précisent qu'il appartiendra aux PLUi d'apporter les détails nécessaires à la mise en œuvre de la prescription*

#### **- Conseil Départemental 35**

- ° Zonages environnementaux et maîtrise foncière : Le SCoT doit préciser les niveaux de préservation induits par les différents zonages environnementaux (inventaire, contractualisation, réglementaire), inclure les zones de préemption environnementales (ENS) afin de garantir leur bonne prise en compte dans les documents d'urbanisme (*Réserve*) et recommande de viser l'augmentation de surface avec préservation contractuelle ou foncière. *Rappel le rôle du SCoT (fixer les orientations stratégiques et prescriptions générales). Le niveau de préservation ne traduit pas une absence de politique mais la nature des outils mobilisés qui sont réglementaires et relèvent des PLUi.*

- ° Les orientations devraient être enrichies par les données prospectives de l'étude HMUC. Il faudrait interdire la création de plans d'eau dans les Réservoirs de Biodiversité (RBD) et les corridors écologiques principaux.

- ° Concernant la nature en ville, recommande de végétaliser par des espèces locales et vivaces non invasives. Le DOO devrait également exiger l'aménagement de clôtures perméables à la faune et la préservation de la faune liée au bâti (nichoires pour chiroptères, hirondelles). *Prend acte de la recommandation n°48 visant à la mise en place de coefficients de biotope ou de pleine terre par zonage afin de garantir la continuité écologique en milieu urbanisé. Il convient de rappeler que la traduction opérationnelle de cette recommandation relève du PLUi, qui devra intégrer ces coefficients dans les zonages réglementaires en fonction des vocations urbaines (résidentiel, commerce, etc.) pour une appropriation efficace des enjeux. Le SCOT, en tant que document de planification stratégique, n'est pas opposable aux tiers.*

- ° Il serait pertinent d'étendre l'inventaire précis du patrimoine bâti (P31) au patrimoine naturel. *Avis favorable.*

- ° Le Département salue la perspective de l'élaboration d'un Plan Paysage .... Ce plan pourrait décliner des objectifs de préservation ou développement spécifique de chaque unité paysagère, dans une démarche de concertation avec les acteurs locaux. *Le territoire est lauréat de l'appel à projets national « Plan Paysage » porté par l'État pour l'année 2025, ce qui confirme l'engagement fort en faveur de la qualité paysagère et de la valorisation des continuités écologiques.*

#### **- MRAE**

- ° L'articulation entre la carte de synthèse des enjeux TVB et la carte intégrée au DOO mérite d'être éclaircie et précisée.

Dans le DOO qui prescrit aux documents d'urbanisme, d'identifier les éléments constitutifs de la TVB et de les protéger, préciser de la baser sur une identification et une analyse fine de chaque sous-trame. Le DOO demande l'instauration d'une bande tampon inconstructible, il doit imposer une largeur minimale. Le DOO doit également imposer des espaces tampons dont le dimensionnement devra préserver leur fonctionnalités écologiques, biogéochimiques et hydrologiques des éléments constitutifs de la trame verte et bleue : cours d'eau, plans d'eau, zones humides, haies, talus, boisements, landes, pelouses, tourbières, etc. Imposer la réalisation d'un diagnostic écologique complet (inventaire faune/flore, recherche de zones humides) sur tout secteur de projet.

Pour le renforcement de la TVB le DOO doit prescrire clairement aux documents d'urbanisme de prendre des mesures en se référant à la carte qui recense les secteurs concernés. Le DOO ne demande pas clairement l'identification à l'échelle locale des trames noire<sup>28</sup> et brune<sup>29</sup>. La gestion de la Trame Noire n'est pas clairement prescrite à l'échelle locale.

Ce volet doit être repris. D'autres recommandations doivent faire l'objet de prescriptions et il s'agira également de demander l'équivalence écologique des compensations.

#### *Pas de réponse*

° Le Dispositif de suivi prévu est inadapté et inopérant sans pertinence des indicateurs retenus, le dispositif de suivi doit être repris en précisant en l'exploitation notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au SCoT en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement, non traitées par les mesures actuellement retenues. *Les élus prennent acte Les éléments manquants seront ajoutés aux documents correspondants.*

° Le DOO doit imposer la réalisation d'un diagnostic écologique complet (inventaire faune/flore, recherche de zones humides) sur tous les secteurs de projet. *Les élus considèrent que le PLUi est le document d'urbanisme le plus adapté pour prescrire ces éléments.*

° La définition des zones agricoles protégées (ZAP) et la délimitation de périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP) par le SCoT permettrait la mobilisation des outils. *P38 sera reformulée. Les élus considèrent que le PLUi est le document d'urbanisme le plus adapté pour prescrire ces éléments.*

### **❖ Questions de la CE**

- Vous vous êtes engagés à réaliser un inventaire du patrimoine naturel en complément du patrimoine bâti (P31) en réponse aux questions du public et des PPA. Comment comptez-vous prendre en compte et exploiter cet inventaire dans les prescriptions notamment 32 et 33 ?

*Le SCoT du Pays de Fougères s'est engagé, en partenariat avec les acteurs locaux, dans une démarche de Plan Paysage dont les premiers travaux devraient commencer début 2026. Ce Plan Paysage se veut un outil de mise en œuvre du DOO sur le volet paysage et sera composé de trois grandes phases :*

- *Diagnostic paysager*
- *Définition d'objectifs de qualité paysagère*
- *Elaboration d'un plan d'actions*

*C'est à travers ce plan d'action, établi en concertation avec tous les acteurs du territoire, que seront mises en œuvre les prescriptions 32 et 33 de valorisation du patrimoine naturel et de préservation des grandes unités paysagères.*

- Demande 41 (R48) Coefficient de biotope : Vous ne souhaitez pas mettre en place une prescription mais inviter les PLUi à la mettre en place mais s'ils ne le font pas ? Pourquoi ne pas viser plutôt une prescription et une souplesse par cas dérogatoires en fonction des études pour prendre en compte les enjeux.

*Nous comprenons la remarque et la proposition de la commission. Lors des réunions de travail, les élus avaient exprimé la volonté d'imposer un coefficient relatif à l'infiltration des eaux pluviales (P40) et de rendre possible un coefficient de biotope ou de pleine terre, tout en évitant de cumuler trop de dispositifs entre eux. C'est ce qui a conduit au choix d'une recommandation plutôt qu'une prescription pour la R48.*

*Nous prenons toutefois en compte la suggestion visant à renforcer le caractère prescriptif. Une évolution est envisageable sous la forme suivante : intégrer une prescription dans le DOO, assortie d'une souplesse par*

*dérogation, lorsque des études démontrent la faisabilité ou la nécessité d'adaptations pour tenir compte des enjeux locaux. Cette approche permettrait :*

- de garantir un cadre clair et homogène à l'échelle du SCoT,*
- tout en laissant aux PLUi la possibilité d'ajuster les modalités en fonction des contraintes techniques ou environnementales identifiées.*

*Cette évolution sera étudiée pour la version finale du document afin de concilier la volonté initiale des élus avec les attentes exprimées par la commission.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

Le projet de SCoT prend en compte l'enjeu Milieux naturels et biodiversité qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale détaillée. Les demandes des PPA sont validées dans le MER et de nombreux compléments viendront compléter les mesures et prescriptions, notamment sur la protection de la faune, les espèces allergisantes. Des indicateurs de suivi sont prévus mais le suivi de la nature en ville pourrait être pertinent.

La CE apprécie la réalisation d'un inventaire du patrimoine naturel et son suivi qui doivent permettre, en incluant les zones de préemption environnementales (ENS), de garantir leur bonne prise en compte dans les documents d'urbanisme et de répondre à la demande du Conseil Départemental 35.

#### **5. Trame verte et bleue**

L'identification et la fonctionnalité des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité sont au cœur de la Trame Verte et Bleue (TVB) élément central du SCoT du Pays de Fougères. L'étude s'appuie sur les continuités écologiques régionales définies par le SRCE breton et intègre les périmètres des SAGE du territoire. L'analyse combine l'occupation du sol, les types de végétation, les unités paysagères et les zonages environnementaux afin de révéler les spécificités écologiques locales. Elle examine en détail les espaces boisés (forêts, haies, landes, parcs), les milieux aquatiques et humides, ainsi que le bocage agricole, caractéristique majeure du paysage et sujet à plusieurs ruptures de continuités. Un volet particulier illustre la Trame Verte Urbaine à Fougères, montrant comment intégrer la nature au sein des espaces bâtis.

Les principaux enjeux concernent la préservation des milieux naturels, la reconnexion des habitats fragmentés et l'amélioration de la fonctionnalité écologique des continuités. L'étude souligne la nécessité d'éviter de nouvelles ruptures écologiques, de renforcer les milieux boisés et le maillage bocager, et de protéger les cours d'eau et zones humides pour garantir la circulation des espèces et la qualité des milieux. Elle insiste également sur la prise en compte des espèces à enjeux spécifiques et sur la traduction opérationnelle de ces objectifs dans les documents d'urbanisme, afin que la TVB devienne un cadre effectif pour l'aménagement du Pays de Fougères.

Les points de vigilance pour la protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) :

##### **1. Prévention et Réduction des Ruptures de Continuités Écologiques :**

L'un des défis est d'éviter de créer de nouvelles fragmentations et de travailler à la résorption des ruptures existantes. La vigilance doit être de mise dans tout projet d'aménagement ayant un impact potentiel sur ces continuités.

##### **2. Protection et Restauration des Milieux Boisés et du Bocage :**

La caractérisation des "Espaces boisés et associés" et l'analyse du "Grain bocager" soulignent l'importance capitale de ces éléments. La vigilance implique de maintenir et renforcer le maillage bocager et de protéger les massifs forestiers et plantations d'arbres.

##### **3. Préservation et Fonctionnalité des Espaces Aquatiques et Humides :**

La cartographie des "Espaces aquatiques et humides" et des "Continuités écologiques des milieux aquatiques et humides" indique la nécessité de protéger les cours d'eau et les zones humides vitales pour la ressource en eau, la qualité des milieux et la biodiversité, d'assurer la libre circulation des espèces aquatiques, d'intégrer la TVB dans les Espaces Urbains. Le principe de Trame Verte Urbaine à

l'échelle de Fougères" met en lumière l'enjeu d'intégrer la nature en ville. La vigilance consiste à préserver et créer des espaces verts et limiter l'imperméabilisation des sols.

#### 4. Prise en Compte des Espèces à Enjeux Spécifiques :

Une vigilance particulière doit être accordée aux espèces dont la protection bénéficie à un large éventail d'autres espèces. Cela implique de prendre en compte leurs besoins dans les décisions d'aménagement.

#### 5. Traduction Effective des Enjeux dans les Documents d'Urbanisme :

Ces enjeux doivent se traduire concrètement par des orientations, des règles et des actions opérationnelles dans le SCoT, les PLU(i) puis les autres documents de planification.

### ❖ **Avis des PPA**

#### **- L'ETAT**

- D20 : En lien avec le diagnostic de la trame verte et bleue et les objectifs assignés par le SRCE, l'orientation 9-1-3 « Améliorer les infrastructures routières pour renforcer la desserte du territoire » du volet mobilités doit être complétée sur le volet environnemental. Le SCoT doit rappeler que tout nouveau projet d'aménagement d'infrastructure routière ou ferroviaire doit garantir le maintien de continuités écologiques au niveau de ces infrastructures. *Avis favorable*
  - D22 : Afin de répondre également à l'action prioritaire « infrastructure » assignée à l'ensemble de perméabilité n°27 de la trame verte et bleue régionale, le SCoT doit rappeler que dans le cas de requalification d'infrastructures avec tracés neufs, l'intégration de la réduction de la fragmentation due au tracé existant est à prévoir au sein du projet. *Avis favorable*
  - D27 : La recommandation 37 demandant aux documents d'urbanisme de mettre en place des outils de protection adaptés pour la préservation des haies et des bosquets doit être transformée en prescription. *Avis favorable*
  - D28 : Compléter l'état des masses d'eau. *Avis favorable*
  - D42 : La prescription n°57 doit rappeler que les équipements et constructions d'intérêt général ou collectif doivent décliner la séquence ERC et répondre aux objectifs de non entravement des corridors et de non aggravation ou création de points de ruptures des continuités écologiques. Préciser les termes « zones à enjeux pour la continuité écologique » et « espaces relais ». *Avis favorable*
  - D43 : La prescription n°60 doit demander une équivalence écologique des compensations et privilégier la proximité du lieu impacté. *Avis favorable*
  - R26 : Dans la prescription n°56 ajouter de réaliser l'analyse et la protection de la sous-trame bocagère et de la sous-trame de landes, pelouses et tourbières et que les PLU(i) protégeront les abords des réservoirs de biodiversité. *Avis favorable*
  - R27 : La prescription n°61 pourrait demander de s'assurer d'une équivalence écologique des compensations et de la proximité fonctionnelle de ces compensations avec la trame verte et bleue et devrait demander aux PLU(i) de classer en EBC les plantations bocagères issus de financement public et la nécessaire mise en place d'une commission bocage. *Avis favorable partiel*
- La prescription 39 sur la création de plans d'eau devrait être réorientée pour interdire leur création ou extension, en rappelant les cas dérogatoires. *Avis favorable*

#### **- CLE SAGE Couesnon**

- Prescription 39 concernant la création de plans d'eau : Rajouter après « à condition qu'ils aient reçu un avis positif de la Commission Locale de l'Eau du SAGE concerné », « tenant compte des résultats des études HMUC ». *Avis favorable*
  - Mise en place d'un Observatoire de la trame verte et bleue
- Souhaite que le syndicat du SCOT porte avec les EPCI un observatoire de la trame verte et bleue et particulièrement des éléments bocagers qui font l'objet d'une demande préalable auprès des EPCI et/ou des communes. *Pas de réponse*

#### **- CLE SAGE Vilaine**

- ° Les masses d'eau, cours d'eau et plans d'eau du territoire appartenant au bassin de la Vilaine ne sont pas identifiées. *Avis favorable*



° Protection des milieux aquatiques et associés :

- Les documents d'urbanisme, doivent permettre des actions d'entretien et de restauration des cours d'eau. 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 (n°39). Une dérogation est possible pour les ouvrages d'intérêt général ou économique substantiel, après avis positif de la CLE.

- Préciser que les inventaires doivent être validés par la CLE concernée et préciser les sources à utiliser. Les inventaires de zones humides nécessitent d'être réactualisés, a minima sur les zones potentiellement urbanisables, selon les critères d'identification en vigueur et en se basant sur le cahier des charges du SAGE. *Avis favorable Des compléments seront apportés.*

- Concernant l'intégration des cours d'eau dans les documents d'urbanisme, la CLE recommande de préciser que la source de données à utiliser est celle de la cartographie départementale des cours d'eau.

- Pour la bande de recul inconstructible en bord de cours d'eau préciser : « ...la largeur de cette bande sera déterminée en fonction du contexte local et en cohérence avec les zones d'expansion des crues, dans le respect des dispositions et règles en vigueur des SAGE concernés. » *Avis favorable*

- La recommandation n°27 sur les espèces exotiques envahissantes mériterait d'être précisée. *Avis favorable*

- Le projet de SAGE révisé prévoit une règle pour préserver les zones d'expansion de crues. *Pas de réponse*

**- Chambre d'Agriculture**

La carte de préservation et restauration de la trame verte et bleue devra être dans un format lisible.

*Avis favorable*

**- Conseil Départemental 35**

Projet globalement conforme à la stratégie départementale, l'étude de la TVB (met en exergue les enjeux clés du territoire) aurait dû être intégrée à l'EIE, EIE pas assez approfondi, manque une analyse dynamique. Le SCoT ne se caractérise pas par une forte préservation des milieux naturels (moins de 0.5% de la superficie fait l'objet d'une préservation contractuelle ou foncière).

° Enjeux écologiques bien identifiés dans le PAS et bien traduits dans le DOO. *Prend acte de la nécessité d'approfondir l'EIE en intégrant l'étude TVB et d'introduire une analyse dynamique des évolutions entre les deux SCoT. Les conclusions de l'étude TVB ont été traduites dans le DOO (prescriptions, recommandations) pour renforcer la prise en compte des milieux naturels et des continuités écologiques. Elles seront complétées à l'appui des recommandations de l'avis de l'État qui préconisent des inventaires exhaustifs des zones humides et la mise en œuvre de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) dans les documents d'urbanisme intercommunaux.*

° Identifier et cartographier les complexes prairiaux (particulièrement en lisières forestières, vallées, périmètres de captage) et de les intégrer comme réservoirs/corridors de biodiversité ; préciser la nature des forêts ; *Pas de réponse*

° Estime que le soutien à l'élevage basé sur l'herbe (en particulier prairies permanentes) et la sylviculture devraient clairement apparaître dans le PAS et le DOO, au regard de leur résilience face au changement climatique et du risque incendie. *Le DOO consacre un chapitre à la pérennisation des activités agricoles et à la multifonctionnalité des espaces agricoles : Les prescriptions agricoles affirment le maintien des prairies naturelles identifiées comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, l'obligation de replantation des haies arrachées, interdiction de défrichement non compensé.*

*La recommandation n°65 encadre le développement de la méthanisation pour éviter la conversion excessive des prairies.*

*Le DOO prévoit d'évoluer afin de compléter les points suivants : Prescription gestion forestière : « Soutenir une gestion durable des boisements et des haies, intégrant la biodiversité, la protection des sols et la régénération naturelle ». Prescription risques : intégration des obligations légales de débroussaillage et identification des zones exposées au risque incendie dans les documents d'urbanisme*

° La caractérisation de la trame bleue (cours d'eau) mériterait d'être plus exhaustive, notamment sur les dynamiques en place et l'incidence quantitative des prélèvements vers le bassin rennais : Identifier précisément une distance de recul par rapport aux cours d'eau, basée sur le SAGE le plus ambitieux (prescription 38) ; Interdire la création de plans d'eau dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques principaux (prescription 39)



*Les P38 et 39 visent à limiter les pressions sur les milieux aquatiques et à renforcer la fonctionnalité de la trame bleue, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de préservation des ressources. Elles s'articulent avec les politiques de gestion de l'eau portées par les SAGE et les PLUi, compétents pour intégrer ces prescriptions dans les documents réglementaires et mettre en œuvre les outils adaptés*

**- Région Bretagne**

La Région salue la qualité méthodologique et la lecture transversale des continuités interterritoriales. Elle souligne l'approche intégrée et la diversité des leviers mobilisés (protection des trames verte, bleue, noire et brune). Elle soutient les interdictions d'urbanisation dans les réservoirs de biodiversité institutionnels (Prescription n°58) et l'intégration des solutions opérationnelles dans les tissus urbains (végétalisation, désimperméabilisation).

Invite à préciser et renforcer la formalisation des secteurs prioritaires de renaturation. *Relève des PLUi pour définir les secteurs prioritaires de renaturation, les cibles de reboisement et de restauration du bocage par secteurs en cohérence avec les zones à faible densité.*

**- MRAe**

° L'articulation entre la carte de synthèse des enjeux TVB et la carte intégrée au DOO mérite d'être éclaircie et précisée.

° Dans le DOO qui prescrit aux documents d'urbanisme, d'identifier les éléments constitutifs de la TVB et de les protéger, préciser de la baser sur une identification et une analyse fine de chaque sous-trame.

° Le DOO demande l'instauration d'une bande tampon inconstructible, il doit imposer une largeur minimale. Le DOO doit également imposer des espaces tampons dont le dimensionnement devra préserver leur fonctionnalités écologiques, biogéochimiques et hydrologiques des éléments constitutifs de la trame verte et bleue : cours d'eau, plans d'eau, zones humides, haies, talus, boisements, landes, pelouses, tourbières, etc.

° Pour le renforcement de la TVB le DOO doit prescrire clairement aux documents d'urbanisme de prendre des mesures en se référant à la carte qui recense les secteurs concernés. Le DOO ne demande pas clairement l'identification à l'échelle locale des trames noire<sup>28</sup> et brune<sup>29</sup>. Ce volet doit être repris.

° D'autres recommandations doivent faire l'objet de prescriptions et il s'agira également de demander l'équivalence écologique des compensations.

La définition des zones agricoles protégées (ZAP) et la délimitation de périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP) par le SCoT permettrait la mobilisation des outils. *P38 sera reformulée. Les élus considèrent que le PLUi est le document d'urbanisme le plus adapté pour prescrire ces éléments.*

**❖ Questions de la CE**

- L'étude mentionne des analyses "à l'échelle du Pays de Fougères" et des zooms sur certaines communes (Fougères, Louvigné-du-Désert, Maen Roch, Val-Couesnon).

Pouvez-vous justifier ce choix ?

L'étude à l'échelle du Pays est-elle pertinente pour l'ensemble du territoire, et comment ont été choisies les zones de zoom qui sont toujours les mêmes et ne paraissent pas choisies pour leur sensibilité. Cette présentation donne l'impression d'une étude partielle comme le souligne la MRAe ! *L'étude TVB, menée dans le cadre de l'élaboration de l'EIE afin de définir les axes du PAS, porte bien sur la totalité du territoire du Pays de Fougères et non sur les quatre communes citées (Fougères, Louvigné-du-Désert, Maen Roch, Val-Couesnon). Ces communes sont simplement identifiées sur les cartes à titre indicatif pour se repérer dans l'espace mais il n'y a pas de zoom spécifique ni d'étude plus précise d'une zone plutôt qu'une autre. Le seul zoom territorial est l'exemple de la ville de Fougères, dans le chapitre dédié à l'espace urbanisé, qui permet simplement d'illustrer le principe de trame verte urbaine (p.34).*

*L'étude décline les enjeux de trame verte et bleue par sous-trame et non par commune. Ces sous-trames portent sur l'intégralité du Pays de Fougères et sont bien cartographiées comme telles.*

-Renaturation : La Région demande que le SCoT précise et renforce la formalisation et la hiérarchisation des secteurs prioritaires de renaturation. Vous indiquez qu'il « *reviendra aux*

*documents d'urbanisme locaux de préciser les cibles de reboisement et de restauration du bocage par secteurs* ». Comment seront dans ce cas hiérarchisés les secteurs prioritaires sur le territoire ?

*Nous prenons en compte vos observations et celles de la Région demandant à préciser et renforcer la hiérarchisation des secteurs prioritaires de renaturation et proposons de préciser les éléments suivants :*

- *Un travail partenarial est en cours entre le SCoT du Pays de Fougères, les EPCI et les acteurs locaux, avec l'appui de la Fédération des SCoT dans le cadre de l'AMI LIFE Biodiv'France pour déterminer collectivement les critères de choix et la localisation des zones préférentielles de renaturation sur le territoire.*
  - *La mention d'une fiche méthodologique dans le DOO pourra être davantage détaillée en explicitant ce travail partenarial en cours et son application dans le cadre de la formalisation des ZPR dans les PLU(i).*
- Il manque la réponse à la CLE SAGE Couesnon pour la demande d'un Observatoire de la TVB. Cet observatoire permettrait de prendre en compte les observations de la MRAe sur les manques concernant le diagnostic et les mesures compensatoires.

*La CLE Couesnon propose effectivement la mise en place d'un observatoire de la TVB et particulièrement des éléments bocagers qui font l'objet d'une autorisation du droit des sols. Cela nous semble réalisable et pourrait faire l'objet d'un indicateur de suivi dans le SCOT.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil de préservation de la biodiversité visant à réduire la fragmentation des habitats. Le Schéma de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne est le cadre régional de référence. La TVB du Pays de Fougères est constituée de nombreuses sous-trames : milieux aquatiques et humides, milieux forestiers, milieux ouverts et cultivés et milieux bocagers. La présentation de l'environnement avec un volet séparé pour la TVB met en relief les enjeux qui sont prioritaires sur le territoire. Pour une lisibilité globale il aurait fallu redonner une vision d'ensemble dans l'EE. Dans les points de vigilance identifiés dans l'EE, la remarque « *Ces enjeux doivent se traduire concrètement par des orientations, des règles et des actions opérationnelles dans le SCoT, les PLU(i) puis les autres documents de planification* » insiste sur la traduction effective des enjeux dans les documents d'urbanisme. La CE souligne cet impératif de concrétisation pour l'opérationnalité, notamment pour garantir l'atteinte des objectifs fixés par les documents supra.

La CE apprécie la mise en place annoncée *d'un observatoire de la TVB et d'un indicateur de suivi*.

Le respect de la TVB permet de préserver les richesses identifiées du territoire : ressources en eau (qui permet d'alimenter le bassin rennais) et cadre de vie valorisé par l'agriculture et le tourisme.

La CE note que la continuité de la TVB inclut la nature en ville qui est bien prise en compte mais considère que pour une bonne intégration des objectifs ils devraient être déclinés dans les OAP.

#### **6. Zones humides**

Ce thème est lié à l'identification et à la protection des milieux humides.

L'EIE sur la base des prescriptions des 3 SAGE, identifie les zones humides du territoire qui sont liées notamment aux ZNIEFF ou aux réseaux hydrographiques. La forte diversité des milieux humides est source d'une richesse écologique. Ces milieux sont fragilisés par leur fermeture progressive, notamment les tourbières et marais. Le diagnostic souligne la sensibilité des zones humides menacées par la pression foncière et le changement climatique dont les SAGE rappellent le rôle dans la trame bleue.

Le PAS dans ses orientations traduit la nécessité d'intégrer les objectifs des SAGE, de protéger ce patrimoine naturel source de biodiversité, d'accentuer la préservation des zones humides voire de les encourager, du fait du changement climatique et de limiter la pression due à l'activité agricole et aux pollutions diffuses. Le SCoT du Pays de Fougères doit donc intégrer des prescriptions précises en faveur des zones humides.

Le DOO confirme cette ambition en favorisant les coupures d'urbanisation, la mise en œuvre de démarche de renaturation, en imposant l'identification et la protection des zones humides dès le premier mètre carré dans les documents d'urbanisme locaux, en cohérence avec les SDAGE et les SAGE, en protégeant la biodiversité dans les zones humides. Il prévoit également la restauration des zones dégradées pour qu'elles retrouvent leurs fonctions naturelles, notamment le stockage de l'eau et l'atténuation des crues.

#### ❖ Avis des PPA

##### **- L'ETAT**

- D32 : La prescription 36 est générale et fait référence aux SDAGE et SAGE. La compléter en prescrivant des inventaires des zones humides et de leur zone d'alimentation. *Avis favorable*
- D33 : Préciser dans la prescription n°38 que la bande de recul des cours d'eau doit respecter les SAGE sauf étude spécifique. *Avis favorable*
- D34 : Compléter la recommandation n°25 pour demander aux PLU(i) de mobiliser les OAP pour renaturer les cours d'eau et restaurer les zones humides. *Avis favorable*

##### **- Chambre de Commerce et de l'Industrie**

Réserve sur la prescription 36 qui ne donne pas la possibilité de compenser les ZH <1000m<sup>2</sup> demande une possibilité de déplacement pour l'extension des secteurs urbanisés *la Prescription impose, la préservation des zones humides dès le premier m<sup>2</sup>, conformément aux dispositions des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux*

##### **- CLE Sage Vilaine**

° Selon la base de données de l'EPTB, les inventaires sont assez anciens (2011). *Des compléments seront apportés.*

° Les inventaires de zones humides doivent être réactualisés et validés par la CLE pour la partie du territoire appartenant au bassin de la Vilaine. *Avis favorable*

##### **- Fougères Agglomération**

Demande un assouplissement de la prescription 58 relative aux ouvertures à l'urbanisation dans les espaces de biodiversité et/ou corridors écologiques sous réserve de compensations environnementales adaptées. *La prescription n°58 est maintenue pour garantir la préservation des continuités écologiques conformément au Code de l'urbanisme et au SCOT arrêté le 25 juin 2025. Un assouplissement pourra être étudié sous réserve de compensations environnementales adaptées, conformément au code de l'environnement. Les conditionnalités de la prescription 58 seront étudiées au cas par cas lors de l'élaboration du PLUi.*

##### **- Région Bretagne**

La Région salue la stratégie de préservation et de renforcement du patrimoine forestier et bocager, encadré par des prescriptions claires (haies, talus, zones humides, replantations bocagères).

Préciser des cibles de reboisement et de restauration du bocage par secteurs.

Détailler les modalités d'applications des prescriptions relatives au choix des essences dans les projets. *Relève des PLUi pour définir les, les cibles de reboisement et de restauration du bocage par secteurs en cohérence avec les zones à faible densité.*

##### **- MRAE**

Le DOO doit imposer la réalisation d'un diagnostic écologique complet (inventaire faune/flore, recherche de zones humides) sur tous les secteurs de projet. *Les élus considèrent que le PLUi est le document d'urbanisme le plus adapté pour prescrire ces éléments.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

Les zones humides font partie de la Trame Verte et Bleue (TVB) mais l'enjeu de leur protection justifie de les traiter séparément pour préciser la prise en compte pour une meilleure visibilité.

La CE considère que cet enjeu est traité de façon satisfaisante et que les compléments et précisions apportés permettront une déclinaison adaptée dans les documents d'urbanisme infra. Un indicateur de suivi est prévu.

La CE souhaite que les réponses à la P36 du DOO et R17 de l'État soient cohérentes.

### **7. Ressources et gestion de l'eau :**

La préservation et la sécurisation de la ressource en eau sont des priorités affichées pour le Pays de Fougères. La stratégie d'aménagement du Pays reprend les objectifs des 3 SAGE. Les 2 parties de la thématique sont abordées avec la préservation de la ressource, d'une part pour l'aspect qualitatif et la gestion de l'eau, d'autre part pour l'enjeu quantitatif, l'intégration des enjeux de ressource et l'adaptation climatique.

L'eau est une ressource majeure, avec plusieurs captages d'eau potable, dont certains sont classés prioritaires. Il faut noter que majorité de la région Bretagne est une zone vulnérable aux nitrates.

La qualité de l'eau potable est globalement conforme, mais certains captages ont dépassé les seuils de nitrates ou pesticides.

Les incidences résiduelles du projet sur la ressource en eau sont considérées comme faibles. Le SCoT s'engage à réduire les besoins en eau, améliorer la qualité des eaux usées et pluviales, et à optimiser la gestion des déchets (zéro enfouissement visé, promotion de l'économie circulaire).

### **Principales conclusions de l'évaluation :**

- Incidences majoritairement positives ou neutres : Le SCoT s'engage fortement pour l'amélioration de la qualité de l'eau potable, le maintien et la restauration des fonctionnalités écologiques (notamment de la vallée du Couesnon), la réduction des besoins en eau et la valorisation des déchets.
- Points de vigilance et incidences résiduelles potentielles : Les incidences en matière de gestion durable des ressources sont directement liées à l'augmentation des capacités d'accueil en termes d'habitants et d'usagers envisagée par le projet de SCoT, mais aussi de nouvelles activités consommatrices de ressources sur le territoire.

### **❖ Observations du public**

#### **RM1.**

- L'eau doit rester un bien commun et être protégée. Les agriculteurs sont au 1<sup>er</sup> plan. L'intérêt général doit primer et tout projet doit être coconstruit avec les populations.

*Réponse du MO : L'eau constitue un bien commun dont la préservation doit guider toute politique d'aménagement. Les documents de planification, tels que le SCOT et les PLU, doivent intégrer les objectifs de gestion durable de la ressource et favoriser la concertation avec les habitants et les acteurs agricoles pour garantir l'intérêt général.*

### **❖ Avis des PPA**

#### **- L'ETAT**

- D21 : Le projet routier de rocade Nord de Fougère, suspendu en 2021, a été définitivement abandonné par le Conseil départemental en septembre 2025. Si le SCoT souhaite continuer à y faire référence, il doit rappeler que ce projet de rocade Nord de Fougères doit répondre à l'enjeu majeur de préservation de la biodiversité et de maintien des connexions écologiques du secteur, et à l'objectif de préservation de la ressource en eau potable (secteur concerné par des périmètres de protection de captage). *Maintien la référence au projet de rocade Nord de Fougères. Il constitue une hypothèse structurante de desserte du territoire. Il maintient la préservation écologique conformément aux objectifs du SRCE et principes de la trame bleue*

- D28 : L'EIE doit être complété (p41) avec l'état des masses d'eau (y compris bassin Seine Normandie). *Prennent acte et s'engagent à donner suite*
- D29 : Présenter un bilan Besoins-Ressources en justifiant la faisabilité de son projet de territoire et, en cas de non atteinte de l'objectif de réduction, s'engager à réviser ses prévisions de développement. *Prennent acte et s'engagent à donner suite*
- D31 : Prescrire des actions pour atteindre l'objectif d'une baisse de 10% des consommations. *Avis favorable*
- D35 : La recommandation (R26) encadrant la création de piscines doit être transformée en prescription, demander aux PLU(i) d'encadrer la création de piscines notamment la consommation en eau. *Ne souhaite pas une prescription*
- Le SCoT ne présente pas de bilan détaillé de l'évolution des consommations en eau ni de bilan besoins-ressources prospectif incluant le changement climatique. *Avis favorable pour prendre en compte le scénario TRACC*
- O4 : Rappeler le volet Eau dans les rôles de l'agriculture dans l'espace rural. *Avis favorable*

#### **- CLE Sage Vilaine**

Une nouvelle usine de production d'eau potable est en cours de construction à Fougères

Gestion durable de la ressource en eau potable : Le projet de SAGE révisé prévoit une disposition avec un rapport de compatibilité demandant que les documents d'urbanisme et les décisions prises dans le domaine de l'eau soient compatibles avec l'objectif de gestion équilibrée de l'eau et qu'elles veillent à l'adéquation du développement du territoire et des projets avec la ressource disponible pour fournir de l'eau potable. *Pas d'avis*

#### **- CLE SAGE COUESNON**

Mise en place d'un Observatoire de l'eau : Préciser que « le SCOT du Pays de Fougères s'inscrit pour cela dans les outils et les espaces de gouvernance afin de partager la gestion de la ressource au regard des besoins et de la nécessité d'adaptation au changement climatique ». *Pas d'avis*

#### **- Conseil Départemental 35**

Le Département mène un projet AFAFE (Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental, Bas Sancé) concernant les captages prioritaires, qu'il est important de reprendre dans le DOO. *Avis favorable.*

#### **- Région Bretagne**

La Région salue la stratégie de territorialisation qui articule le développement aux capacités (approvisionnement, assainissement) et la création de l'Observatoire de l'eau. Souligne l'intérêt du dispositif d'infiltration obligatoire des eaux pluviales à la parcelle, d'encadrement des ZH.

Consolider les chiffres relatifs à la consommation d'eau et l'impact de l'augmentation de population sur cette consommation en tenant compte du changement climatique. *Engagement à consolider les chiffres relatifs aux consommations d'eau sur le territoire.*

#### **- MRAE**

° Ajouter un état des lieux détaillé des masses d'eau superficielles et des objectifs fixés par le SDAGE, un bilan chiffré des besoins et des ressources en eau potable. *Les éléments manquants seront ajoutés aux documents correspondants.*

° Prévoir des mesures plus fortes pour préserver la ressource en eau. Le DOO doit rappeler clairement que les documents d'urbanisme doivent intégrer les prescriptions des arrêtés préfectoraux relatifs aux points de captage. Le dossier ne présente ni bilan actuel ni prospectif des ressources et consommations en eau potable. Dans le DOO l'objectif de l'adéquation entre la ressource disponible et le projet de développement doit faire l'objet d'une prescription pour le rendre opérant. La recommandation relative à l'encadrement de création de piscines doit faire l'objet d'une prescription. *Les élus prennent acte de ces demandes et s'engagent à compléter les éléments manquants.*

### **❖ Questions de la CE**

#### **- Perspectives d'évolution de la ressource en eau**



° Les besoins en eau générés par les nouveaux aménagements et activités doivent être rigoureusement évalués afin d'assurer leur compatibilité avec le potentiel des ressources naturelles disponibles et le respect de l'état des milieux aquatiques.

° Êtes-vous en capacité d'identifier les besoins en ressources en eau, par bassins de vie, pôles structurants, communes et identifier les secteurs fragiles ?

*Conformément à l'avis de l'État et notre mémoire en réponse ; il sera apporté des compléments sur ces points. Les éléments précis à l'échelle des bassins de vie, des pôles structurants et des communes, ainsi que l'identification des secteurs fragiles, seront complétés à partir des études HMUC actuellement pilotées par les SAGE du Pays de Fougères, hors Sélune.*

*Pour rappel, les études HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages, Climat), en cours, visent à caractériser la disponibilité de la ressource en eau et son évolution, en intégrant les paramètres hydrologiques, l'état des milieux aquatiques, les usages actuels et futurs, ainsi que les impacts du changement climatique.*

*Ces études permettent d'identifier les zones fragiles et de calibrer les besoins en eau en cohérence avec les objectifs des SDAGE et SAGE.*

- Une fois le SCOT approuvé, comment procéderez-vous pour faire évoluer les prescriptions et recommandations en fonction des programmes ou plans à venir (SAGE, Inter Scot départemental), impactant la gestion des masses d'eau sur le territoire ?

*Procédure adaptée à la nature des évolutions*

*-Pour des ajustements ciblés (ex. intégration des prescriptions du SAGE ou des zones humides), nous privilégierons la modification simplifiée, avec examen conjoint et enquête publique abrégée.*

*-Si les évolutions impactent la stratégie globale d'aménagement, nous engagerons une révision générale, incluant diagnostic, concertation et enquête publique complète.*

*Mise à jour intégrée et bilan périodique. Conformément à la réglementation, le SCOT fera l'objet d'un bilan et d'une évaluation tous les 6 ans maximum, à l'appui des indicateurs de suivi définis dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et l'OFTC du SCOT. Ces indicateurs permettront de mesurer l'efficacité des prescriptions (qualité des masses d'eau, préservation des zones humides, continuité écologique) et d'identifier les ajustements nécessaires.*

- Pouvez-vous préciser comment seront intégrés concrètement les résultats de l'Observatoire de l'eau dont la mise en place est annoncée ou les données prospectives issues de l'étude HMUC menée par le Syndicat du bassin versant du Couesnon pour prendre en compte l'évolution qualitative de la ressource en eau pour les différents usages.

*Il s'agit d'un observatoire départemental qui pourrait être porté à l'échelle de l'Interscot d'Ille-et-Vilaine. Les résultats devront reposer sur des indicateurs communs à l'ensemble des SCoT, afin d'assurer une cohérence territoriale. Ces indicateurs seront analysés progressivement ("au fil de l'eau") dans les SCoT et leurs conclusions seront intégrées lors du bilan à 6 ans, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.*

- Recommandation 26 : votre réponse à l'État ne nous semble pas assez prescriptive. Changer le terme « pourront » par éventuellement « devront moduler ».

*Nous allons apporter cette modification en remplaçant le terme "pourront" par "devront moduler" afin de renforcer le caractère incitatif.*

-Recommandation 25 : la réponse ne semble pas adaptée à la remarque qui vise les collectivités distributrices d'eau et pas le SCoT.

*En réponse à votre demande, il pourrait être apporté la mention suivante « Les collectivités compétentes en matière de distribution d'eau et de gestion des milieux aquatiques sont invitées à coordonner leurs actions avec les dispositions des PLU(i) et les objectifs du SAGE/SDAGE, afin d'assurer la cohérence des interventions de renaturation. »*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

Le thème de l'eau potable est l'un des enjeux majeurs d'un projet d'urbanisme. Le SCoT a bien pris en compte la qualité de la ressource et lie le développement aux capacités pour l'approvisionnement du

territoire. Les incidences résiduelles du projet sur la ressource en eau sont considérées comme faibles. La création d'un Observatoire de l'eau est annoncée. Le porteur de projet s'engage à apporter les compléments et précisions demandées.

La CE rappelle que ce thème concerne la disponibilité quantitative de l'eau potable et la gestion des prélèvements face aux besoins futurs. Les besoins futurs doivent être mis en regard de la disponibilité future estimée. Le SCOT doit donc consolider les chiffres relatifs à la consommation d'eau et l'impact de l'augmentation prévue de la population en tenant compte du changement climatique. Le porteur de projet s'est engagé à compléter ce point.

Cependant la CE estime qu'un bilan tous les 6 ans ne semble pas suffisant sur cet enjeu pour prendre en compte l'évolution rapide constatée des impacts dus au changement climatique.

## **8. Gestion des eaux pluviales**

Dans le diagnostic, la gestion des eaux pluviales est identifiée comme un enjeu hydrologique qui permet de limiter les crues, le ruissellement, le coût des réseaux et les pollutions diffuses. Le PAS entend adapter l'aménagement des espaces publics pour limiter l'imperméabilisation des sols, déployer des stratégies de gestion intégrée des eaux pluviales et promouvoir des solutions d'infiltration fondées sur la nature. Le DOO prévoit de protéger les milieux aquatiques et associés et de mettre en œuvre une gestion durable des eaux pluviales favorisant leur infiltration à la parcelle.

### **❖ Avis des PPA**

#### **- L'ETAT**

° La prescription (P40) doit être précisée en distinguant les solutions végétalisées à privilégier (jardin de pluie, noues...) des solutions grises. *Avis favorable*

° La prescription (P41) sur la désimperméabilisation doit rappeler l'obligation, pour le bassin Seine Normandie, de prévoir une compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées (150 % en milieu urbain, 100 % en rural). Le SCoT devrait inciter les collectivités à retranscrire les prescriptions "eaux pluviales" au sein de leur règlement de service. *Avis favorable*

#### **- CLE Sage Vilaine**

- Eaux pluviales : Sur le territoire de Fougères Agglomération, un schéma directeur des eaux pluviales a été validé en 2025.

- Gestion intégrée des eaux pluviales et désimperméabilisation des sols Le projet de SAGE révisé demande d'intégrer, lorsqu'ils existent, les principes de gestion définis dans les schémas directeurs de gestion des eaux pluviales, de fixer des coefficients d'imperméabilisation et une règle pour encadrer les rejets d'eaux pluviales. Tout projet d'aménagement ou de rénovation urbaine devra prévoir l'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute, dès lors que les sols le permettent.

*Pas de réponse*

#### **- Couesnon Marches de Bretagne**

La prescription n°40 (projets d'aménagement) gagnerait à être articulée avec les zonages pluviaux et les stratégies communales ou intercommunales. *Les élus prennent acte qu'il conviendra de préciser que la mise en œuvre de cette prescription devra être articulée avec les zonages pluviaux ainsi qu'avec les stratégies communales ou intercommunales*

#### **-MRAe**

Le SCoT doit clairement imposer une gestion à la parcelle sauf incapacité des sols avérée et prescrire la mise en place d'un coefficient de biotope ou de pleine terre ; il pourrait inciter à l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie ou non conventionnelles. Le DOO peut également prescrire la réalisation de schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales. *Pas de réponse*

### **❖ Questions de la CE**

Il manque des réponses à des questions de la CLE du SAGE Vilaine qui portent notamment sur la gestion des eaux pluviales sur laquelle l'État a les mêmes demandes

*À la lecture de l'avis du SAGE Vilaine, il est demandé de fixer des coefficients d'imperméabilisation maximale et de prévoir l'infiltration au plus près du point de chute. Ces exigences sont précisément celles de la prescription n°40 du DOO (p. 74), qui prescrit :*

- “limiter l'imperméabilisation des sols” ;*
- “prévoir l'infiltration in situ, à la source, au plus proche du point de chute” ;*
- et d'en traduire de manière explicite les dispositifs dans les PLU(i).*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

Le SCoT intègre une stratégie globale de réduction de la consommation foncière et privilégie le renouvellement urbain au détriment de l'urbanisation en extension. Cette disposition permet de réduire l'impact des eaux pluviales (en limitant l'imperméabilisation) et le risque d'inondation. Le SCoT demande que « le développement urbain soit proportionné aux capacités des milieux récepteurs ». La CE considère que cette disposition implique que la gestion des eaux pluviales permette d'éviter tout impact sur le milieu naturel notamment en prenant en compte le changement climatique, et les épisodes climatiques de pluies extrêmes.

La CE souligne la démarche menée par la ville de Fougères, mise en place d'un Schéma directeur des eaux pluviales (signalée par le SAGE), qui pourrait être prise comme une référence pour les communes les plus denses.

La CE considère que la prescription 40 est pertinente mais pourrait effectivement préciser que les documents d'urbanisme devront présenter comment leur politique de gestion des eaux pluviales s'articule avec les zonages pluviaux et les stratégies communales ou intercommunales. Des compléments seront apportés pour imposer aux documents d'urbanisme de mettre en place des mesures de gestion (coefficients de végétalisation, schémas communaux)

### **9. Eaux usées et ANC (Assainissement Non Collectif)**

Le territoire dispose d'environ 48 stations d'épuration, dont la plupart fonctionnent à environ 65 % de leur capacité. La station d'Antrain a fonctionné au-delà de sa capacité nominale en 2022.

Le PAS entend favoriser la réutilisation des eaux usées traitées, dans le respect des normes sanitaires, améliorer les réseaux d'assainissement et limiter les rejets industriels, proportionner le développement urbain en fonction de la ressource disponible, de la capacité de traitement des eaux usées et des capacités des milieux récepteurs.

Dans le DOO il est prévu de dimensionner les projets de développement à la ressource disponible et à la capacité de gestion des eaux usées.

#### **❖ Avis des PPA**

##### **- L'ETAT**

° D30 : Présenter la situation détaillée de l'assainissement collectif et non collectif ainsi que la politique de contrôle. L'EIE doit être complété pour présenter la situation récente de conformité des systèmes d'assainissement collectif et les taux de charge organique/hydraulique. *Prennent acte et s'engagent à donner suite*

° P46 Le développement urbain et des activités économiques doit être proportionné aux capacités d'assainissement et aux capacités des milieux récepteurs, en intégrant une baisse d'au moins 10 % du débit d'étiage (QMNA5) due au changement climatique. La prescription doit demander lors de l'élaboration des PLU(i) de réaliser la mise à jour du zonage d'assainissement. *Des compléments seront apportés.*

##### **- CLE Sage Vilaine**

Assainissement collectif : Les stations d'épuration du territoire respectent actuellement les normes réglementaires en matière d'équipement et de fonctionnement.

° Assainissement non collectif : L'EIE ne donne pas de précisions sur le fonctionnement de l'assainissement. *Des compléments seront apportés.*

**- Conseil Départemental 35**

Préciser les capacités et enjeux relatifs à l'assainissement, le SCoT conditionnant le développement du territoire à ces mêmes capacités. *Des compléments seront apportés à l'appui des données par les gestionnaires de réseaux et l'Etat.*

**- MRAE**

° Ajouter un bilan chiffré de la gestion des eaux usées avec des données récentes et l'assainissement non collectif (ANC). *Les éléments manquants seront ajoutés aux documents correspondants.*

° Le SCoT doit recommander l'élaboration de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées. *Pas de réponse*

° Le DOO doit clairement « conditionner » l'urbanisation aux capacités des systèmes d'assainissement et à l'acceptabilité du milieu récepteur et imposer aux documents d'urbanisme l'intégration des mesures de phasage en cas de système défaillant ou arrivant à saturation. Le diagnostic est erroné, affirmant que toutes les stations d'épuration sont conformes, alors que celle d'Antrain est non conforme et en surcharge. *Pas de réponse*

° Le SCoT doit recommander l'élaboration de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées. Le DOO doit clairement « conditionner » l'urbanisation aux capacités des systèmes d'assainissement et à l'acceptabilité du milieu récepteur et imposer aux documents d'urbanisme l'intégration des mesures de phasage en cas de système défaillant ou arrivant à saturation. *Pas de réponse*

❖ **Questions de la CE**

Manque de réponse à la demande 39 de l'État.

*Il est en effet nécessaire de mentionner la mise à jour du zonage d'assainissement, et cette précision sera intégrée dans la version finale du document.*

**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

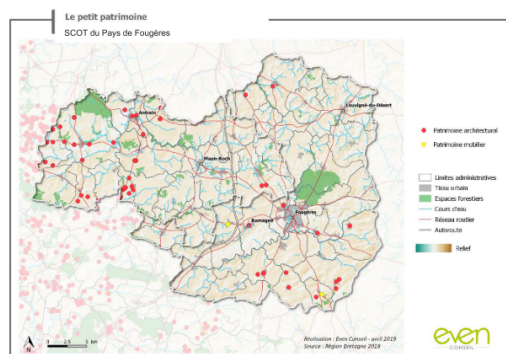
La conformité des systèmes d'assainissement, leur capacité à absorber le développement urbain et la politique de contrôle doivent clairement être présentées. Les PPA unanimement déplorent le manque d'analyse et de prospective dans le dossier. La CE considère que les compléments que le porteur de projet s'est engagé à apporter permettront de disposer de données et de prescriptions claires, notamment la situation détaillée de l'assainissement collectif et non collectif, le suivi de la capacité des réseaux et la mise à jour des schémas d'assainissement, permettront de clarifier les prescriptions. Cependant la CE souligne que le changement climatique devra bien être intégré pour l'acceptabilité du milieu naturel (eaux rejetées après traitement) notamment l'évolution du débit d'étiage. Un suivi dynamique avec établissement d'un bilan des indicateurs réguliers et une présentation de son analyse devrait permettre d'adapter l'évolution du territoire. La CE considère cependant que l'échéance prévue sur les indicateurs de 6 ans est trop longue du fait de l'évolution du changement climatique. Un indicateur est prévu sur le taux de conformité des installations d'assainissement non collectif. Le nombre de contrôles réalisés serait un indicateur pertinent ainsi que celui du contrôle des rejets industriels. La CE en fait une recommandation dans le paragraphe « Suivi du SCoT »

**4.2.9. Le patrimoine**

Le Pays de Fougères bénéficie d'un patrimoine naturel et bâti d'une grande richesse, atout majeur pour le tourisme. Le territoire bénéficie de nombreux labels et protections soulignant la qualité du patrimoine bâti : 8 unités paysagères, 64 Monuments Historiques, 5 sites inscrits, 4 sites classés, 1 site

au patrimoine géologique, 2 SPR, 1 Zone UNESCO. Un petit patrimoine rural (lavoirs, croix, murets, fours à pain...) est à prendre en compte.

Le territoire se distingue également par un patrimoine naturel et paysager remarquable : maillage bocager dense, réseau hydrographique étendu, massifs forestiers, zones humides et milieux naturels variés.



Leur préservation et mise en valeur doivent être intégrées aux projets d'aménagement et de développement local. Le SCoT entend donc préserver et valoriser la diversité du patrimoine bâti à travers la valorisation des sites remarquables, le maintien, la protection et la valorisation du patrimoine bâti et paysager riche et diversifié du territoire, le maintien du patrimoine rural, hameaux et bâti agricole.

*Dans le diagnostic*, la « sensibilité environnementale » est analysée au regard du paysage et du patrimoine. Les enjeux portent sur la protection et la valorisation du patrimoine naturel, du patrimoine bâti y compris agricole, du maintien et de la valorisation des matériaux locaux en construction et architecture pour s'intégrer dans le patrimoine bâti ancien. Les dénaturations, déstructurations et dévalorisations du grand paysage et du patrimoine par les nouvelles infrastructures, constructions et implantations sont également un risque identifié.

*Le PAS* pour construire une trajectoire durable et solidaire souhaite protéger, valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et anticiper les effets du changement climatique. La qualité de vie, due à la richesse du patrimoine naturel, historique et culturel, attire de nouveaux habitants et une clientèle locale, régionale et internationale et soutient l'économie locale. L'orientation 2.4 du PAS identifie le besoin pour la collectivité de renforcer l'attractivité du territoire en capitalisant sur la richesse du patrimoine.

*Dans le DOO*, cette ambition se traduit par la mise en œuvre d'une démarche de valorisation touristique. Les prescriptions 31 à 33 permettent à la collectivité de se donner les moyens d'un tourisme durable en accompagnant son développement. Le DOO, à travers son objectif « 7.2.1 – Valorisation du bocage, des vallées et du patrimoine architectural du Pays de Fougères », garantit la préservation des patrimoines naturels et paysagers (Prescriptions n°49 à 55. Recommandation n°34 à 41, 43)

#### ❖ Observations du public

**RF2.** Dans les prescriptions du SCoT, obliger les PLUi à s'entourer d'acteurs professionnels de la connaissance et de la valorisation du patrimoine (en grand danger dans nos campagnes). Souhaite être un de ces interlocuteurs pour toutes les décisions de modifications du bâti dans les villages. *Nous avons bien pris en compte votre demande visant à renforcer l'association des acteurs professionnels et des associations de valorisation du patrimoine dans les démarches d'urbanisme.*

*Le SCOT, dans ses orientations générales, précisera que les associations et acteurs qualifiés œuvrant pour la connaissance et la valorisation du patrimoine devront être associées à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux (PLUi), notamment lors des réflexions sur la modification du bâti dans les villages.*

*Cette disposition s'inscrit dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine rural, en cohérence avec les compétences respectives du SCOT et des PLUi.*



❖ **Avis des PPA**

**- L'État**

- R 15 : L'orientation 7-2 (paysage et patrimoine) pourrait comprendre des prescriptions demandant aux projets de grandes infrastructures (routes, équipements de production d'énergie, industries...) de composer avec la qualité des paysages en les soulignant sans les altérer. *Avis favorable*
- R16 : Les prescriptions (n°53, 54 et 55) et les recommandations (n°39 et 42) demandent de mettre en place des actions et des règles pour améliorer et valoriser les transitions entre les différents espaces urbains et les franges d'urbanisation. Ces prescriptions devraient demander aux PLU(i) d'utiliser leurs outils réglementaires pour soutenir ces actions (emplacements réservés, règlements, zonages, OAP...). Certains de ces espaces pourraient répondre à des usages collectifs (jardins partagés, espaces récréatifs...). *Avis favorable*
- O 8 : L'orientation 6 (Tourisme) pourrait regrouper les orientations liées au patrimoine et au paysage réparties sur plusieurs chapitres du document d'orientation et de programmation (habitat, eau et milieux naturels, énergie, agriculture, etc.). *Le pays de Fougères maintient l'écriture actuelle*
- O 9 : La formulation de la prescription (n°33) sur la valeur des paysages remarquables du Pays de Fougères ne correspond pas à une prescription. Il convient de revoir sa formulation ou de la transformer en description. *Avis favorable*
- O 10 : La prescription (n°34) est en partie redondante avec les prescriptions (n°31 et n°32) dans lesquelles elle pourrait être insérée. Il convient aussi de préciser l'apport des prescriptions du SCoT au regard de la législation sur la protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits. *Avis favorable*
- O 11 : La prescription (n°52) est en partie redondante avec les prescriptions (n°31, 32 et 34) dans lesquelles elle pourrait être insérée. *Avis favorable*
- D27 : Transformer la recommandation n°37 en prescription pour la préservation de la trame verte. *Avis favorable*
- R15 : Dans l'orientation 7-2 prescrire aux projets de composer avec la qualité des paysages. *Avis favorable*
- **R16** : Prescrire aux PLU(i) d'utiliser des outils réglementaires pour améliorer et valoriser les espaces de transition en zone urbaine ou en limite urbaine. *Avis favorable*

**- Conseil Départemental (35)**

- ° Il serait pertinent d'étendre l'inventaire précis du patrimoine bâti (P31) au patrimoine naturel. *Avis favorable.*
- ° Le Département salue la perspective de l'élaboration d'un Plan Paysage comme outil de déclinaison des objectifs de préservation spécifiques à chaque unité paysagère. Ce plan pourrait décliner des objectifs de préservation ou développement spécifique de chaque unité paysagère, dans une démarche de concertation avec les acteurs locaux. *Le territoire est lauréat de l'appel à projets national « Plan Paysage » porté par l'État pour l'année 2025, ce qui confirme l'engagement fort en faveur de la qualité paysagère et de la valorisation des continuités écologiques.*
- ° Les aménagements ENR ne devront pas être implantés sur les Espaces Naturels Sensibles départementaux et les espaces labellisés, ni plus largement dans les milieux remarquables réservoirs de biodiversité (*Réserve*) ;

**- Région Bretagne**

- ° Renforcer la caractérisation des fragilités induites la fréquentation et formaliser davantage les mesures d'encadrement en particulier pour les espaces les plus vulnérables sur le plan écologique, afin d'anticiper les tensions potentielles liées à l'augmentation de la fréquentation. *Prend acte.*
- ° Salue la stratégie de préservation et de renforcement du patrimoine forestier et bocager, encadré par des prescriptions claires (haies, talus, zones humides, replantations bocagères Préciser des cibles de reboisement et de restauration du bocage par secteurs. Détailler les modalités d'applications des prescriptions relatives au choix des essences dans les projets. *Relève des PLUi pour définir les, les cibles de reboisement et de restauration du bocage par secteurs en cohérence avec les zones à faible densité.*

## ❖ Questions de la CE

- Rappeler les conditions de changement de destination du bâti agricole inoccupé ou de logement des exploitants agricoles en activité suite à des regroupements de sièges d'exploitation (cf remarque orale de RM1).

*Les changements de destination sont un élément important de la stratégie de sobriété foncière pour des usages d'habitation mais pour répondre à des besoins en matière d'activités économiques. Cela concerne en grande partie les espaces agricoles, en raison de la réduction du nombre d'exploitation, mais pas seulement.*

*Concernant le bâti agricole, la prescription 77 (partie Agriculture du DOO) précision les conditions pour l'autorisation des changements de destination. Ces conditions garantissent que la reconversion répond à une réelle cessation d'activité agricole et préserve les capacités productives du territoire.*

*En résumé :*

- *Prise en compte de l'activité agricole existante et de leurs éventuels périmètres sanitaires*
- *Préservation de ressource foncière agricole dans le cas de bâtiments pourvu de foncier non bâti*
- *Distinction entre le bâti patrimonial des bâtiments d'exploitation (non patrimoniaux).....*

- Vous mentionnez les atouts du patrimoine bâti et l'itinérance touristique dans vos objectifs. Comment associez-vous les acteurs agricoles dans cette stratégie qui est liée d'une part aux activités économiques agricoles et d'autre part à la préservation des conditions d'exploitation comme le souligne la CA.

*La stratégie de valorisation du patrimoine bâti et de l'itinérance touristique doit être pensée en articulation avec l'activité agricole, conformément aux orientations du SCOT qui visent à préserver les espaces agricoles et les conditions d'exploitation.*

*Cependant, la mise en œuvre opérationnelle ne relève pas de la gouvernance du SCOT, mais des EPCI (intercommunalités), qui peuvent traduire ces orientations dans leurs PLUi, leurs projets de territoire ou via des conventions partenariales.*

### **Associer les acteurs agricoles dès la conception**

*(Compétence EPCI – traduction possible dans PLUi ou projet de territoire)*

- *Concertation en amont avec chambres d'agriculture, syndicats et exploitants.*
- *Diagnostic partagé pour identifier zones sensibles et opportunités de valorisation.*

### **Développer des partenariats agri-touristiques**

*(Compétence EPCI – conventions partenariales, projets locaux)*

- *Circuits courts et points de vente le long des itinéraires.*
- *Hébergements à la ferme, visites pédagogiques, animations autour des savoir-faire.*

### **Garantir la compatibilité avec l'exploitation agricole**

*(Compétence EPCI – PLUi, conventions d'usage)*

- *Servitudes et conventions pour sécuriser les chemins.*
- *Signalétique et sensibilisation des touristes.*
- *Réutilisation du bâti existant pour limiter la consommation de terres agricoles (ZAN).*

### **Outils réglementaires et stratégiques**

*(Compétence EPCI – traduction dans PLUi, chartes locales)*

- *Orientations du DOO du SCOT comme cadre stratégique.*
- *Charte de l'itinérance pour formaliser les engagements.*
- *Suivi via l'Observatoire du SCOT pour mesurer l'impact.*

*Le SCOT fixe le cadre stratégique (préservation agricole, valorisation patrimoniale, cohérence territoriale), mais les EPCI sont compétents pour la mise en œuvre, via leurs documents de planification et leurs projets opérationnels.*

- Quelles dispositions pouvez-vous prendre pour encadrer le tourisme dans les espaces les plus vulnérables sur le plan écologique afin d'anticiper les tensions potentielles liées à l'augmentation de la fréquentation.

*Le SCOT encadre le tourisme dans les espaces vulnérables par des STECAL, la promotion d'un tourisme vert, et l'intégration des itinéraires dans les documents d'urbanisme. La régulation fine (limitation de fréquentation, conventions) doit être portée par les EPCI.*

- Pouvez-vous préciser les fonctionnalités : prise en compte des déplacements agricoles, du tourisme et les zones d'activité.

*Le DOO du SCOT du Pays de Fougères précise plusieurs fonctionnalités liées aux déplacements agricoles, au tourisme et aux zones d'activité :*

## *2. Tourisme et itinéraires*

- Le SCOT prévoit l'intégration et la valorisation des itinéraires touristiques, chemins ruraux et chemins creux dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi) pour assurer leur cohérence avec les projets d'aménagement du territoire. ...*

- Vous vous êtes engagés à réaliser un inventaire du patrimoine naturel en complément du patrimoine bâti (P31) en réponse aux questions du public et des PPA. Comment comptez-vous prendre en compte et exploiter cet inventaire dans les prescriptions notamment 32 et 33 ?

*Le SCoT du Pays de Fougères s'est engagé, en partenariat avec les acteurs locaux, dans une démarche de Plan Paysage dont les premiers travaux devraient commencer début 2026. Ce Plan Paysage se veut un outil de mise en œuvre du DOO sur le volet paysage et sera composé de trois grandes phases :*

- Diagnostic paysager*
- Définition d'objectifs de qualité paysagère*
- Elaboration d'un plan d'actions*

*C'est à travers ce plan d'action, établi en concertation avec tous les acteurs du territoire, que seront mises en œuvre les prescriptions 32 et 33 de valorisation du patrimoine naturel et de préservation des grandes unités paysagères.*

### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

Le patrimoine paysager et naturel est soumis à de nombreuses pressions (urbanisation, intensification du tourisme, exploitation des ressources, pratiques agricoles, pollutions diverses, changement climatique). Le MO conscient de la richesse de son patrimoine a engagé de nombreuses démarches de protection, reconnaissance, classement, labellisation.

Le *diagnostic*, le *PAS* et le *DOO* prennent largement en compte le patrimoine bâti. Le MO s'est engagé à réaliser un inventaire du patrimoine naturel en complément du patrimoine bâti. La mise en œuvre d'un plan Paysage mérite d'être soulignée.

Les enjeux liés à l'impact du changement climatique sont pris en compte. Le SCoT accompagne les ménages dans leurs projets de rénovation énergétique de leur patrimoine bâti.

La CE note l'engagement du MO de donner suite aux préoccupations de l'intervenant RF2, pour concerter les associations qui connaissent les enjeux locaux. La CE apprécie que le petit patrimoine soit pris en compte et valorisé. La CE suggère d'anticiper le travail des PLUi sur l'évolution du patrimoine bâti des exploitations agricoles, en préparant, avec les associations, les critères de reconnaissance patrimoniale de certains bâtis.

**En conclusion**, La CE estime que les enjeux liés au patrimoine bâti, naturel et paysager sont clairement identifiés et pris en compte (protection, préservation, rénovation énergétique, qualité du cadre de vie, attractivité), notamment au regard des compléments que le maître d'ouvrage s'est engagé à apporter. Le SCoT intègre par ailleurs une approche transversale du patrimoine, en articulation avec les thématiques du tourisme, de la mobilité et de la rénovation énergétique.

#### 4.2.10. Gestion des risques et nuisances

Ce thème englobe les risques naturels (inondations, feux de forêt) et les risques technologiques/nuisances ; pour les déchets la réduction des déchets, l'économie circulaire et les infrastructures nécessaires.

*Le diagnostic* répertorie les risques susceptibles d'affecter le territoire du Pays de Fougères, en précisant leurs origines, leur intensité potentielle ainsi que les enjeux locaux qui en découlent :

- Le territoire est exposé à des risques naturels (inondations, feux de forêts, sismiques (faible), mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles, radon). La ville de Fougères est concernée par des risques d'inondation fluviale et de ruissellement urbain.

- Les risques technologiques incluent 216 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont 3 sites SEVESO Seuil bas. Des sites de sols pollués sont identifiés, principalement à Fougères.

- Des nuisances sonores sont présentes le long des axes routiers majeurs (A84, N12). Le trafic routier et le chauffage au bois contribuent à la pollution de l'air, particulièrement autour de Fougères. Le risque d'allergies aux pollens est en augmentation.

- Entre 2019 et 2023, 150 accidents routiers corporels, dont 11 mortels, ont été recensés sur le territoire.

- La production de déchets ménagers résiduels a diminué en 2023, tandis que les emballages recyclables ont augmenté. Le tri à la source des biodéchets est généralisé depuis 2024 (EIE p131)

Des incidences négatives résiduelles potentielles sont pressenties pour l'anticipation des risques liés au changement climatique (inondations, mouvements de terrain, feux de forêt) et les nuisances sonores dues au trafic routier.

*Le PAS* témoigne de sa volonté de « réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques » (orientation 3.2), de les intégrer dans les projets de développement et d'urbanisme, d'œuvrer en faveur de la qualité de l'air et réduire les émissions de polluants atmosphériques, d'atteindre le zéro enfouissement et tendre vers le zéro déchet. Il s'inscrit ainsi dans une démarche de projet de territoire visant à « mieux vivre »

*Le DOO* consacre un chapitre spécifique aux risques et déchets (3 prescriptions et 3 recommandations). Il intègre des mesures pour limiter l'imperméabilisation et gérer les eaux pluviales, encadrer l'urbanisation en zones inondables, intégrer des emplacements de tri et collecte des déchets dans les zones d'aménagement, tendre vers le zéro enfouissement. Des mesures compensatoires sont proposées, incluant la prise en compte des impacts combinés (inondation/technologique), l'identification des sources de nuisances et la mise en place de prescriptions spécifiques pour les modes de chauffage.

### **Principales conclusions de l'évaluation (EE )**

- Incidences majoritairement positives ou neutres : Le SCoT s'engage fortement pour la valorisation des déchets, le développement des énergies renouvelables et locales, la réduction de la précarité énergétique et la promotion des mobilités douces et décarbonées.

- Points de vigilance et incidences résiduelles potentielles : Des inquiétudes subsistent concernant la pleine protection des biens et des personnes face aux risques liés au changement climatique nécessitant des mesures d'évitement locales plus strictes. Les nuisances sonores liées au trafic routier, malgré les efforts sur les mobilités durables, pourraient également entraîner des incidences résiduelles en l'absence de déclinaisons réglementaires spécifiques.

### **❖ Observations du public**

#### C2. Société Solvalor, La Chapelle Saint Aubert.

Implantée ZA de la Chataigneraie (proximité D812 et A84). Activité : réutilisation des terres, sédiments, matériaux de construction. Contribution à l'*économie circulaire* territoriale (filère locale de réemploi). Propose une alternative à l'enfouissement des déchets issus du BTP et des matériaux de dragage, et contribue à la production de matériaux recyclés alternatifs, permet de valoriser des terres de chantier ou sédiments en matière première secondaire utilisable sur place ou dans la région. Vise à la transition écologique et énergétique et à la préservation des ressources. S'inscrit dans les orientations du SCoT.

*Réponse du MO : Votre projet, implanté sur la ZA de la Châtaigneraie et contribuant à l'économie circulaire par la réutilisation des terres, sédiments et matériaux de construction, s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT en matière de transition écologique, de sobriété foncière et de valorisation des ressources locales.*

*Concernant votre demande d'extension, nous rappelons que, conformément aux prescriptions du SCOT arrêté, il appartient aux EPCI compétents de réaliser les études foncières nécessaires pour évaluer la faisabilité et la compatibilité des extensions avec les objectifs de sobriété et d'économie circulaire. Ces études permettront d'intégrer votre projet dans les futurs zonages d'activités, en cohérence avec la planification territoriale dans les documents d'urbanisme communaux exécutoires ou intercommunaux, dont la compétence appartient aux EPCI.*

#### ❖ **Avis des PPA**

*Le préfet rappelle les principales observations de fond : Renforcer l'analyse climatique sur l'atténuation et l'adaptation et démontrer que les choix d'aménagement sont en cohérence avec la Trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC). **Avis favorable***

#### **- L'État**

- D 54 : Le SCoT doit définir des prescriptions visant à prévenir tout risque lié à l'urbanisation dans des zones inondables ou potentiellement inondables en demandant aux PLU(i) d'identifier les zones potentiellement inondables et d'améliorer la connaissance du risque de ruissellement par des études localisées. L'état initial de l'environnement présente une cartographie trop succincte du risque feux de forêt. **Avis favorable**

- D 55 : Le SCoT doit identifier les principaux massifs forestiers sensibles et prescrire des règles visant à réduire le risque incendie, en particulier en limitant la constructibilité dans et à proximité de ces massifs (marges de recul) et en améliorant la défense des zones urbaines existantes à proximité des massifs (ouvrages destinés à la lutte et voie sur les périmètres). Pour rappel, il convient de supprimer la demande de mise en place d'une strate arbustive le long des lisières de forêts et massifs boisés dans la prescription (n°62) et de favoriser le pâturage ou l'entretien sur le long de ces lisières afin d'éviter les risques de propagation de feux de forêt. **Le SCOT prend acte de cette demande.**

- D 56 : Le SCoT doit demander aux PLU(i) de préciser ces dangers et de limiter les risques en réglementant le droit et les typologies d'urbanisation à proximité, en particulier pour les sites classés SEVESO. **Avis favorable**

- D 57 : Le SCoT doit demander aux PLU(i) d'identifier et cartographier les principaux sites à risques routiers, demander aux PLU(i) de limiter ou conditionner l'urbanisation ou l'installation d'établissements recevant du public à la sécurisation de leurs accès et abords et de prévoir des orientations d'aménagement et de programmations visant ces sécurisations. **Avis favorable**

- D 59 : Compléter les indicateurs de suivi en fixant des objectifs quantitatifs ou qualitatifs mesurables et en complétant l'état initial, pour une très grande majorité des indicateurs. **Avis favorable**

- R 41 : Pour élaborer leurs projets d'aménagement et leurs OAP, le SCoT donne des prescriptions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement mais le DOO ne donne pas de prescription sur l'urbanisation et le risque inondation. **Le SCOT prend acte de la recommandation. Les documents suivants seront annexés au SCOT**

- R 42 : Le SCoT devrait intégrer la liste des espèces allergisantes en annexe de l'état initial de l'environnement et faire référence au guide d'information « Végétation en ville ». **Le SCOT prend acte de la recommandation. Les documents suivants seront annexés au SCOT**

- R 43 : Le SCoT devrait inciter la poursuite de la réalisation des plans communaux et intercommunaux de sauvegarde pour faire face aux risques naturels et technologiques. **Le SCOT prend acte de la recommandation. Les documents suivants seront annexés au SCOT**

- O17 : Le document d'orientations et d'objectifs pourrait reporter les orientations aux éléments d'information regroupées dans l'état initial de l'environnement.

*Le SCOT donne un avis favorable aux demandes de l'Etat. Les documents suivants seront annexés au SCOT : guide aménagement favorable à la santé, démarche One Health, guide ISADORA. Le SCoT définira des prescriptions visant à prévenir les risques liés à l'urbanisation dans les zones inondables ou potentiellement inondables*

- D44 : Dans la prescription n°62 supprimer la demande de mise en place d'une strate arbustive afin d'éviter les risques de propagation de feux de forêt entre les constructions et les massifs boisés. *Avis favorable*

**- CNPF**

L'ensemble des massifs forestiers d'un seul tenant de plus de 4 ha situés sur Bazouges-la-Pérouse et Marcillé-Raoul sont classés à risques d'incendie au titre de l'article L132-1 du code forestier. Les informations relatives aux Obligations légales de débroussaillage mériteraient d'être intégrées dans le SCoT.

**- Conseil départemental 35**

- ° Le risque incendie doit être mieux pris en compte en s'appuyant sur le plan interdépartemental de protection des forêts et landes contre les incendies (validé en 2024).

- ° Les documents d'urbanisme doivent identifier les communes exposées au risque incendie (selon l'arrêté préfectoral du 6 février 2024) (Réserve).

- ° Le Département demande de traduire dans le règlement graphique des documents d'urbanisme les zonages informatifs des obligations légales de débroussaillage (OLD).

*Le DOO prévoit d'évaluer afin de compléter les Prescriptions risques et gestion forestière : Soutenir une gestion durable des boisements et des haies, intégrant la biodiversité, la protection des sols et la régénération naturelle ; intégrer des obligations légales de débroussaillage et identification des zones exposées au risque incendie dans les documents d'urbanisme*

**- Couesnon Marches de Bretagne**

La thématique des déchets gagnerait à être précisée par des critères de dimensionnement ou d'indicateurs de suivi. *Un travail complémentaire est actuellement en cours sur la thématique des déchets, notamment pour définir et fiabiliser les indicateurs de suivi.*

**- Région Bretagne**

La Région partage l'objectif de tendre vers le « zéro enfouissement » et de développer des filières locales de réemploi et de valorisation (économie circulaire).

- ° Invite à renforcer la stratégie en cours en anticipant les besoins futurs en infrastructures de collecte et de traitement, en lien avec les évolutions démographiques et les nouvelles pratiques (biodéchets, réemploi dans la construction). *Renvoie cette demande aux EPCI compétents en matière de traitement et de gestion des déchets.*

- ° Limitation de l'urbanisation en zones inondables : *Invite à décliner davantage les objectifs et mesures par polarité et typologie d'espaces pour renforcer l'opérationnalité.* *Pas d'avis*

**- MRAe**

- ° Le dispositif de suivi prévu est inadapté et inopérant sans pertinence des indicateurs retenus, il doit être repris en en précisant l'exploitation notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au SCoT en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement, non traitées par les mesures actuellement retenues. *Les élus prennent acte Les éléments manquants seront ajoutés aux documents correspondants.*

- ° Le pays de Fougères est concerné par le risque d'inondation ; le DOO devra prescrire le non-développement de l'urbanisation dans tous les secteurs soumis au risque d'inondation, d'autant plus que le changement climatique risque d'amplifier la fréquence et l'intensité des phénomènes météorologiques extrêmes. *Pas d'avis*

- ° Le DOO doit imposer un retrait suffisant par rapport aux infrastructures bruyantes et prévoir des mesures de réduction. *Pas d'avis*

❖ **Questions de la CE**

-La Région invite à renforcer la stratégie annoncée par le SCoT *de développer des filières locales de réemploi et de valorisation dans une approche intégrée, reliant gestion des déchets, sobriété foncière et prévention des risques.* Vous répondez en renvoyant cette demande au EPCI compétents. Comment pensez-vous rendre votre objectif opérationnel dans ce cas ? N'est-ce pas au SCoT d'organiser la réservation des infrastructures de collecte et de traitement.



*Le SCoT a bien pour vocation de fixer les objectifs stratégiques et de garantir la cohérence territoriale, mais il ne dispose pas de la compétence opérationnelle en matière de gestion des déchets .....*

*Le SCoT doit garantir la compatibilité des PLU/PLUi avec la présence et le développement des infrastructures de collecte, de tri et de traitement des déchets. Cela implique l'identification d'emplacements pour les équipements nécessaires à la valorisation des déchets et au réemploi des matériaux et l'anticipation des besoins futurs, notamment en intégrant des espaces dédiés au réemploi et à l'économie circulaire dans les zones d'activités et les projets d'aménagement.*

*Il pourrait être proposé la prescription suivante aux élus du comité syndical :*

**PRESCRIPTION n°XX – Préservation et développement des infrastructures de valorisation des déchets et du réemploi**

*Afin de soutenir la stratégie territoriale en matière d'économie circulaire et de sobriété foncière, les documents d'urbanisme locaux devront :*

- 1. Identifier et réserver des emplacements pour les équipements nécessaires à la mise en œuvre des filières locales de réemploi et de valorisation, en cohérence avec les besoins du territoire.*
- 2. Intégrer des espaces dédiés au réemploi des matériaux dans les zones d'activités et les opérations d'aménagement, afin de favoriser la mutualisation et la réduction des déchets issus de la construction.*
- 3. Assurer la compatibilité des PLU/PLUi avec ces objectifs, en veillant à la pérennité des infrastructures et à leur accessibilité.*

*L'objectif étant de garantir la continuité des services de gestion des déchets, développer les filières locales de réemploi et contribuer à la prévention des risques liés à la gestion des déchets.*

- Concernant les risques industriels, le SCOT se couvre derrière l'application stricte de la réglementation.

- Le CD35 insiste sur le risque incendie. Pouvez-vous préciser quelles prescriptions vous pensez prendre pour l'intégrer ?

*« Le SCoT identifiera les principaux massifs forestiers sensibles et demandera aux PLUi de prescrire des règles visant à réduire le risque incendie, notamment :*

- en limitant la constructibilité dans et à proximité de ces massifs (marges de recul),*
- en améliorant la défense des zones urbaines existantes à proximité (ouvrages de lutte, voies d'accès sur les périmètres).*

*Les dispositions suivantes, initialement évoquées dans la prescription n°62, seront supprimées : "la mise en place d'une strate arbustive le long des lisières de forêts et massifs boisés".*

*En revanche, la promotion du pâturage ou de l'entretien des lisières pour limiter les risques de propagation des feux de forêt sera rappelée. »*

- Comment le risque inondation et son évolution sont-ils pris en compte dans le projet d'aménagement comme souligné par la MRAe et la Région ?

*Les projets doivent prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales (revêtements perméables, systèmes de rétention/infiltration) pour limiter le ruissellement et l'aggravation des inondations et le renforcement des éléments bocagers. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, OAP) doivent intégrer ces prescriptions :*

- Cartographier les zones inondables et interdire toute urbanisation.*
- Prévoir des aménagements paysagers et techniques pour la gestion des eaux.*
- Favoriser la sobriété foncière et éviter l'étalement urbain qui augmente la vulnérabilité.*

*Il pourrait être proposé la prescription suivante dans le document final*

*Prescription XX : Prévention et gestion du risque inondation*

*Objectif : Garantir la sécurité des personnes et des biens, préserver la ressource en eau et la biodiversité, et réduire la vulnérabilité du territoire face aux aléas hydrologiques.*

*Contenu à destination des PLUi :*

- Interdiction d'urbanisation dans les zones identifiées comme inondables par les documents de référence lorsqu'ils existent (PPRI, cartographies hydrauliques), hors équipements d'intérêt général sous conditions strictes.*
- Protection et renforcement des éléments bocagers (haies, talus, ripisylves) selon leur rôle dans la régulation hydrique et la biodiversité.*
- Identifier des zones préférentielles de renaturation en priorité aux abords des cours d'eau, corridors entre têtes de bassins versants, zones à maillage bocager faible.*

- Le risque routier n'est pas rappelé dans les prescriptions sur la mobilité alors qu'il fait partie des enjeux détectés.

*Le risque routier n'est pas rappelé dans les prescriptions sur la mobilité. Il est abordé indirectement via la sécurité des aménagements pour piétons et cyclistes, mais pas comme un enjeu transversal ou une obligation spécifique. Il pourrait être proposé la prescription suivante aux élus du comité syndical :*

*PRESCRIPTION n°XX – Intégrer la prévention du risque routier dans les politiques de mobilité*

*Afin de garantir la sécurité des déplacements et de réduire l'accidentalité sur le territoire, les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) et les plans de mobilité devront :*

*· Identifier les secteurs à risque routier (entrées de ville, zones de transit poids lourds, carrefours accidentogènes, zones scolaires) et prévoir des mesures adaptées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

*· Conditionner les projets d'aménagement à la mise en œuvre de dispositifs de sécurisation des déplacements : modération de la vitesse, aménagements pour piétons et cyclistes, signalisation renforcée, éclairage adapté.*

*· Favoriser la cohabitation apaisée des modes de transport en intégrant des prescriptions spécifiques pour les zones d'activités, les centralités et les axes structurants (RD, RN).*

*· Prévoir un suivi annuel des indicateurs de sécurité routière en lien avec les observatoires locaux et les autorités compétentes (Département, État), afin d'adapter les politiques de mobilité en fonction des évolutions constatées.*

*L'Objectif étant de réduire les risques liés aux déplacements motorisés et actifs, améliorer la sécurité des usagers vulnérables et contribuer à la qualité de vie et à la santé publique.*

#### **Appréciation de la commission d'enquête (CE)**

La CE considère que les risques sont globalement bien identifiés dans le *diagnostic* : risques naturels (risque d'inondations, risque de retrait-gonflement des argiles, exposition au radon, mouvement de terrain, érosion des sols, feu de forêt) ; risques technologiques (installations industrielles (3 sites SEVESO), transport de matières dangereuses, sites pollués (2 sites BASOL) ; nuisances liées au bruit ou aux pollutions lumineuses... La gestion des déchets est présentée avec l'objectif d'éviter toute pollution et de réduire leur production pour ne pas avoir à mettre en place des centres de traitement ou d'enfouissement. Le diagnostic paraît partiel sur le risque lié aux feux de forêt car l'ensemble des boisements n'est pas pris en compte. Des compléments seront apportés.

*L'évaluation environnementale* examine et intègre les risques dans un scénario au fil de l'eau ; ces risques sont identifiés et analysés mais la CE estime que l'impact du changement climatique imposerait de revoir certains thèmes.

*Le PAS* exprime l'objectif de réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques, de les intégrer dans les projets d'urbanisation et d'améliorer la connaissance de ces risques et nuisances. Les risques identifiés seront impactés par le changement climatique qui les fera évoluer voire s'amplifier dans les décennies à venir. Le SCoT a pour objectif, de mettre en place des mesures permettant de préserver le territoire et de limiter au maximum l'exposition des personnes et des biens. Il affiche une ambition sur le développement de l'économie circulaire pour réduire les déchets

*Dans le DOO* le risque inondation est pris en compte. En zone inondable le SCoT souhaite limiter la constructibilité urbaine et l'interdire en dehors des aires urbaines. Les projets d'urbanisme devront intégrer ces risques. La CE estime que l'impact du changement climatique n'est pas suffisamment appréhendé. Elle recommande que les secteurs les plus sensibles soient identifiés et que des indicateurs de suivi soient définis afin qu'une vérification préalable de l'évolution du risque soit prise en compte.

Le MO s'est engagé à préciser la prise en compte du risque incendie « *Le SCoT identifiera les principaux massifs forestiers sensibles et demandera aux PLUi de prescrire des règles visant à réduire le risque incendie... »*

Pour les nuisances routières, la dégradation de la qualité de l'air est prise en compte dans les zones à proximité des infrastructures de transport. Le MO s'est engagé à prendre en compte le risque routier dans une prescription complémentaire.

Pour l'enjeu Zéro déchets et économie circulaire, le PAS affiche une ambition sur le développement de l'économie circulaire, reprise dans le DOO par certaines prescriptions (N°11, 12...). Une réflexion partenariale avec les acteurs agricoles pourrait être mise en place afin de prendre en compte les productions agricoles (N°68) Les déchets sont gérés par le SMICTOM du Pays de Fougères mais le territoire pour atteindre un objectif de Zéro Déchets et limiter le recours à l'incinération souhaite agir notamment en développant l'économie circulaire. La CE a apprécié que les objectifs de diminution et de valorisation concernent les déchets ménagers et les déchets industriels.

**NB** : La CE a examiné les enjeux Zones Humides et gestion des eaux pluviales qui participent à la gestion des risques dans la thématique dédiée.

#### 4.2.11. Évaluation et suivi du SCoT

L'état initial de l'environnement a permis de dégager les enjeux du territoire qui ont ensuite été analysés dans l'évaluation environnementale. 23 enjeux environnementaux majeurs ont été identifiés : 8 enjeux dont l'impact environnemental est fort, 10 enjeux d'impact moyen et 5 enjeux d'impact faible. Le projet et sa traduction réglementaire permettent de répondre aux enjeux environnementaux majeurs identifiés. Pour en suivre l'application, il a été proposé 90 indicateurs : 1 pour l'armature territoriale, 7 pour la démographie, 8 pour l'habitat, 4 pour le patrimoine, 3 pour le commerce, 7 pour la mobilité, 4 pour l'agriculture, 13 pour les activités économiques, 3 pour le tourisme, 5 pour le foncier, 4 pour le développement urbain, 12 pour les milieux naturels et la TVB, 4 pour la ressource en eau, 3 pour les zones humides, 3 pour les eaux usées et 8 pour le changement climatique. Ces indicateurs devront permettre d'assurer la mise en œuvre des objectifs et orientations du SCoT et de vérifier les incidences du projet d'aménagement sur l'environnement. La mise à jour du tableau d'indicateurs avec un pas de temps de 1 à 6 ans selon le type d'indicateurs permettra d'assurer l'adaptation du SCoT.

#### ❖ **Avis des PPA**

##### - L'État

- D 59 : Compléter les indicateurs de suivi en fixant des objectifs quantitatifs ou qualitatifs mesurables et en complétant l'état initial, pour une très grande majorité des indicateurs. *Avis favorable*
- O15 : Le SCoT pourrait détailler les indicateurs de suivi et d'évaluation sur le changement climatique et les actions d'adaptation mises en œuvre. *Avis favorable*

##### -SAGE Couesnon

- Mise en place d'un observatoire de l'eau : Préciser que « le SCOT du Pays de Fougères s'inscrit pour cela dans les outils et les espaces de gouvernance afin de partager la gestion de la ressource au regard des besoins et de la nécessité d'adaptation au changement climatique. »

- Mise en place d'un observatoire de la trame verte et bleue : Souhait que le syndicat du SCOT porte avec les EPCI un observatoire de la trame verte et bleue et particulièrement des éléments bocagers qui font l'objet d'une demande préalable auprès des EPCI et/ou des communes.

##### - MRAe

° Le dispositif de suivi prévu est inadapté et inopérant sans pertinence des indicateurs retenus, il doit être repris en en précisant l'exploitation notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au SCoT en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement, non traitées par les mesures actuellement retenues. *Les élus prennent acte Les éléments manquants seront ajoutés aux documents correspondants.*

° L'analyse des incidences résiduelles est biaisée par des mesures inscrites au DOO, peu prescriptives, les incidences sont le plus souvent sous-évaluées. La quasi-totalité des mesures « compensatoires éventuelles » ne sont pas de cette nature. Recommande de compléter le dossier avec une véritable analyse détaillée des incidences avec les mesures ERC nécessaires qu'il convient de mettre en œuvre notamment pour les cinq secteurs retenus pour créer des ZAE. *Pas de réponse*

#### ❖ Questions de la CE

- Concernant les indicateurs de suivi pouvez-vous préciser qui sera chargé de la collecte et de l'analyse, les moyens dédiés qu'ils soient en personnel ou financiers ?

*Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Fougères comprend un Pôle Observatoire et Dynamiques Territoriales chargé du suivi et de l'analyse des données du territoire. Ce Pôle, composé de deux chargés d'études, assure la collecte et l'analyse des indicateurs de suivi du SCoT et des données relatives à la consommation foncière et à l'artificialisation dans le cadre de l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC).*

- Une fois le SCOT approuvé, comment procéderez-vous pour faire évoluer les prescriptions et recommandations en fonction des programmes ou plans à venir (SAGE, Inter Scot départemental), impactant la gestion des masses d'eau sur le territoire ?

*Une fois le SCOT approuvé, son évolution pour intégrer les prescriptions et recommandations issues de nouveaux programmes ou plans s'appuiera sur une démarche réglementaire et partenariale structurée :*

- 1. Respect du cadre légal et principe de compatibilité*
- 2. Le SCOT est un document intégrateur qui doit rester compatible avec les documents de rang supérieur (SDAGE, SAGE, PGRI, Inter-SCOT). Chaque évolution sera réalisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, par modification simplifiée ou révision générale selon l'ampleur des ajustements nécessaires.*
- 3. Procédure adaptée à la nature des évolutions*
  - Pour des ajustements ciblés (ex. intégration des prescriptions du SAGE ou des zones humides), nous privilégierons la modification simplifiée, avec examen conjoint et enquête publique abrégée.*
  - Si les évolutions impactent la stratégie globale d'aménagement, nous engagerons une révision générale, incluant diagnostic, concertation et enquête publique complète.*
- 4. Mise à jour intégrée et bilan périodique. Conformément à la réglementation, le SCOT fera l'objet d'un bilan et d'une évaluation tous les 6 ans maximum, à l'appui des indicateurs de suivi définis dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et l'OFTC du SCOT. Ces indicateurs permettront de mesurer l'efficacité des prescriptions (qualité des masses d'eau, préservation des zones humides, continuité écologique) et d'identifier les ajustements nécessaires.*

#### **Appréciation de la Commission d'enquête (CE)**

Les incidences sur les paysage et cadre de vie, biodiversité et habitats naturels, ressources locales, risques et santé publique ont été étudiées et une analyse des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du SCoT a été réalisée (5 ZAE et Natura 2000). Pour vérifier cette analyse 90 indicateurs ont été choisis mais ni l'état initial ni les objectifs n'ont été définis. Les données pour ces indicateurs sont issues des sources officielles (INSEE, Géoportail ...) mais certaines sources restent à définir.

Le préfet, dans le courrier d'envoi de l'avis des services, le souligne et précise que « *pour garantir le succès du SCoT les outils de suivi et d'évaluation doivent être plus précis... et la méthode complétée par des indicateurs de suivi mesurables ..* »

La CE a porté dans son PVS une demande de justification d'une non territorialisation plus fine, de certaines prescriptions. Elle prend note des réponses apportées dans le MER et la position argumentée du porteur de projet validée par les votes du territoire, sous réserve que les hypothèses définies fassent l'objet d'une vérification à court terme par l'engagement du pays de présenter un bilan après mise en place des PLUi.

Globalement sur la *nature des indicateurs de suivi*, la CE note que le MO s'est engagé dans son MER sur les points suivants : la mise en place d'un observatoire de la TVB, des indicateurs complémentaires sur les milieux naturels, les zones humides et la biodiversité, la disponibilité de la ressource en eau, le taux de conformité des installations d'assainissement non collectif. Le protocole de suivi pour l'environnement sera complété par des indicateurs sur l'état initial pour le suivi des objectifs à atteindre

La CE considère que le nombre de contrôles réalisés pour l'ANC serait un indicateur pertinent ainsi que celui du contrôle des rejets industriels et recommande leur mise en place. Le risque inondation va évoluer, des indicateurs doivent prendre en compte l'évolution rapide du changement climatique. Le suivi de la nature en ville pourrait être pertinent. La CE aurait souhaité disposer d'un suivi régulier des demandes d'installation pour les activités et l'artisanat de manière à justifier les besoins de foncier.

**En conclusion**, la CE estime que le nombre final d'indicateurs est satisfaisant, ils restent à préciser : l'état initial, les objectifs et les sources. Le suivi des indicateurs doit déboucher sur la réalisation d'un bilan et d'un suivi dynamique, leur analyse et leur présentation en conseil communautaire afin de permettre d'adapter l'évolution du territoire. En outre la CE estime qu'un bilan tous les 6 ans, en raison de l'évolution rapide constatée des impacts dus au changement climatique, ne semble pas suffisant. La réalisation d'un premier bilan pour vérifier les évolutions annoncées lors de l'enquête (démographie, foncier, logements, activités ...) pourrait intervenir lors de l'élaboration des PLUi pour la déclinaison territoriale des objectifs du SCoT par les EPCI.

## 5- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le MO a répondu en italiques bleu, la CE a donné son avis ensuite.

### C1. Deroyer Ch. En tant que Maire de Saint Sauveur des Landes

• *Sur le MOS* : le MOS comportant son lot d'erreurs, il serait préférable qu'il soit mentionné comme outil auquel il peut être fait référence ; mais l'idée que l'enveloppe urbaine soit définie par le MOS et s'impose aux PLU est à revoir.

*Réponse du MO : Le MOS Bretagne, bien qu'étant un outil de référence régional, comporte des marges d'erreur inhérentes à toute donnée cartographique. Il ne peut donc pas être considéré comme une vérité absolue ni comme un instrument normatif imposant des limites rigides aux documents locaux.*

*Le MOS est aujourd'hui l'outil officiel de suivi de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans le cadre du SRADDET et des objectifs ZAN. Il fournit une base homogène et partagée à l'échelle régionale, indispensable pour garantir la cohérence des analyses entre territoires.*

*Les SCOT doivent s'appuyer sur ces données pour établir leurs diagnostics et justifier leurs objectifs, mais ils conservent la responsabilité d'affiner et de corriger ces informations par des relevés locaux, des études complémentaires ou des données issues des PLU(I).*

*L'idée que « l'enveloppe urbaine soit définie par le MOS et s'impose aux PLU » n'est effectivement pas la disposition retenue par le Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT arrêté :*

- *Le MOS est un outil de mesure et de suivi, pas un document opposable.*
- *Les enveloppes foncières fixées par le SRADDET sont des objectifs quantitatifs à territorialiser par les SCOT, puis déclinés par les PLU(I), avec une marge d'adaptation locale.*

*Dans le SCOT du Pays de Fougères, cette limite est anticipée par la mise en place de l'Observatoire Foncier et de la Transition Climatique (OFTC), qui assure un suivi fin et en proximité avec les communes et les EPCI. Ce dispositif permet :*

- *d'affiner les données issues du MOS par des relevés locaux et des retours terrain ;*
- *de corriger les éventuelles incohérences et d'intégrer les évolutions réelles des projets ;*
- *de garantir une articulation entre les objectifs régionaux (SRADDET/ZAN) et les réalités locales.*

*Ainsi, le MOS doit être mentionné comme un référentiel, garantissant une base commune pour le suivi ZAN, mais il ne doit pas être érigé en norme contraignante pour définir les enveloppes urbaines des PLU. La précision et la contextualisation restent du ressort des documents locaux, appuyés par des dispositifs comme l'OFTC et les prescriptions du futur SCOT approuvé.*

**Avis de la CE**

Le MOS est un outil de référence.

- **Sur la définition des enveloppes urbaines :** pourquoi exclure les parcelles de + 2500 m<sup>2</sup> ?

*Réponse du MO : Ce choix repose sur les critères définis par l'article 192 de la loi Climat-Résilience (n° 2021-1104 du 22 août 2021), codifié à l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme, selon lequel toute surface est réputée "artificialisée" dès lors qu'elle est imperméabilisée, stabilisée ou aménagée y compris les sols végétalisés à usage résidentiel ou infrastructurel et que cette qualification s'applique par défaut sur les parcelles dont la superficie excède les seuils fixés (notamment 2 500 m<sup>2</sup>) par arrêté ministériel établissant les seuils de référence et précisant la nomenclature de classement.*

*Cette disposition est précisée par les décrets n° 2022-763 du 29 avril 2022 et n° 2023-1096 du 27 novembre 2023, qui déterminent les modalités de suivi du ZAN (zéro artificialisation nette), précisent annuellement les seuils selon les recommandations de l'IGN, et entérinent que toute parcelle d'une superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> est présumée artificialisée.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte par le MO. Les enveloppes urbaines sont définies selon des critères exprimés dans le DOO et complétés, précisés dans le MER. Ils s'appliqueront lors de l'élaboration des PLUi de manière à limiter l'étalement urbain, éviter le mitage rural et les conflits d'usage.

- **Sur l'extension des commerces existants :** la règle qui limite à 20% l'extension de commerces existants nous paraît trop restrictive.

*Réponse du MO : Nous avons bien pris en compte votre observation concernant la règle limitant à 20 % l'extension des commerces existants. Afin de favoriser la cohérence avec les SCOT voisins, notamment celui de Rennes, ce seuil sera supprimé pour les commerces **non alimentaires**. Cette évolution vise à harmoniser nos dispositions à l'échelle interterritoriale des zones de chalandise tout en maintenant un cadre équilibré pour le développement commercial.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. Le MER a supprimé le seuil de 20% pour les commerces non alimentaires

- **Sur le classement de St Sauveur des Landes en tant que pôle de vie :** la commune de Saint Sauveur des Landes disposant d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements permettant de répondre aux besoins quotidiens de la population, je sollicite l'identification de la commune en tant que pôle de proximité.

*Réponse du MO : Conformément au DOO du SCoT du Pays de Fougères, l'armature territoriale et la hiérarchisation des pôles de vie ont été définies à l'issue d'un travail concerté et équilibré à l'échelle du Pays de Fougères, mené lors du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et des séminaires de travail, avec l'appui des avis techniques des personnes publiques associées. Cette armature vise à structurer le territoire autour de pôles répondant aux besoins quotidiens des habitants, en cohérence avec les objectifs de proximité et de limitation des déplacements.*

*La commune de Saint-Sauveur-des-Landes dispose effectivement d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements permettant de répondre aux besoins quotidiens. Toutefois, le SCoT en l'état ne sera pas modifié l'armature territoriale arrêtée, car celle-ci constitue une orientation stratégique validée dans le cadre du document de planification supra-communal et du PAS. La compétence pour définir ou ajuster le classement en pôle de proximité relève des EPCI compétents, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des PLUi, conformément aux prescriptions du DOO et à la réglementation en vigueur (articles L.141-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).*

*Éléments réglementaires à l'appui*

- *Prescription n°1 du DOO : Les objectifs démographiques et d'aménagement doivent être déclinés dans les PLUi en tenant compte du niveau d'intégration dans l'armature territoriale.*
- *Prescription n°2 : La répartition des objectifs de production de logements et d'équipements doit s'appuyer sur l'armature territoriale pour garantir équilibre territorial et cohérence des politiques d'habitat.*



- *Principe général : Toute évolution de l'armature doit être justifiée par une analyse territoriale et validée dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (PLUi), en concertation avec les EPCI compétents.*

*Toutefois, cette analyse complémentaire, versée à l'enquête publique, devra être étudiée en concertation avec Fougères Agglomération lors de l'élaboration du PLUi, afin de respecter la cohérence territoriale et la hiérarchisation des pôles définies par le SCoT.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte par le MO. La CE ne peut se prononcer sur l'évolution de l'armature territoriale qui a été validée par toutes les communes avant l'arrêt du projet de SCoT.

- *Sur les centralités commerciales : au vu des commerces existants à Saint Sauveur des Landes (Restaurant, Coiffure, Boulangerie, le F, la Chèvrerie, ....) je sollicite l'identification d'une centralité commerciale sur St Sauveur des Landes (cf. plan ci-joint).*

*Réponse du MO : Conformément au DOO du SCoT du Pays de Fougères, qui impose la localisation des implantations commerciales dans les centralités urbaines (prescriptions n°23 et n°24), il peut être proposé d'identifier le centre-bourg de Saint-Sauveur-des-Landes comme centralité commerciale. Bien que les activités existantes (restaurant, boulangerie, coiffure, commerce « Le F », activité agricole) ne relèvent pas du commerce au sens du DAACL, le bourg présente une polarité fonctionnelle et un potentiel foncier permettant d'accueillir des commerces de détail. Cette reconnaissance vise à prévoir l'accueil futur de commerces de détail uniquement dans ce cadre réglementaire cohérent, en orientant les projets soumis à CDAC vers le centre-bourg et en garantissant la cohérence avec le PLUi et le SCoT. Toute implantation commerciale significative devra être conditionnée à cette localisation afin de préserver l'équilibre territorial et la vitalité du bourg. Cette disposition sera étudiée au moment de l'approbation du SCOT pour la commune de Saint-Sauveur des Landes.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte par le MO. Ne relève pas de la CE.

**C2. Société Solvalor, La Chapelle Saint Aubert.**

Implantée ZA de la Chataigneraie (proximité D812 et A84). Activité : réutilisation des terres, sédiments, matériaux de construction. Contribution à l'économie circulaire territoriale (filière locale de réemploi). Propose une alternative à l'enfouissement des déchets issus du BTP et des matériaux de dragage, et contribue à la production de matériaux recyclés alternatifs, permet de valoriser des terres de chantier ou sédiments en matière première secondaire utilisable sur place ou dans la région. Vise à la transition écologique et énergétique et à la préservation des ressources. S'inscrit dans les orientations du SCoT. Souhaitant une extension demande que les futurs zonages d'activité l'autorisent, compatibles avec les objectifs de sobriété foncière et d'économie circulaire.

*Réponse du MO : Votre projet, implanté sur la ZA de la Châtaigneraie et contribuant à l'économie circulaire par la réutilisation des terres, sédiments et matériaux de construction, s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT en matière de transition écologique, de sobriété foncière et de valorisation des ressources locales.*

*Concernant votre demande d'extension, nous rappelons que, conformément aux prescriptions du SCOT arrêté, il appartient aux EPCI compétents de réaliser les études foncières nécessaires pour évaluer la faisabilité et la compatibilité des extensions avec les objectifs de sobriété et d'économie circulaire. Ces études permettront d'intégrer votre projet dans les futurs zonages d'activités, en cohérence avec la planification territoriale dans les documents d'urbanisme communaux exécutoires ou intercommunaux, dont la compétence appartient aux EPCI.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. La CE est favorable à ce projet qui s'inscrit dans l'orientation du PAS et le développement de l'économie circulaire

**RF1. Delatouche André, Saint Sauveur des Landes**

Demande : Parcelles concernant la ZAE Plaisance, font partie de la ferme de la Croix à l'EARL Delatouche Vincent. Devenir de ces parcelles dans les futurs documents d'urbanisme. Dans le cadre du SCoT préciser la répartition du foncier dans FA entre activités, habitat et équipement.

*Réponse du MO : Conformément aux prescriptions n°23 (2e §) et n°24 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), toute urbanisation future des zones d'activités économiques est conditionnée à :*

- *Une évaluation des besoins, fondée sur les études de densification (prescription n°25), de requalification (prescription n°27) et les inventaires des ZAE réalisés par les EPCI ;*

- *La production d'une répartition intercommunale des surfaces de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), assortie d'un échéancier d'ouvertures à l'urbanisation, via des OAP thématiques ou sectorielles dans les PLUi ;*
- *La mobilisation des outils de suivi, notamment l'Observatoire du Foncier et de la Transition Climatique (OFTC), pour structurer la trajectoire ZAN et ajuster les politiques d'urbanisation ;*
- *La justification des droits à consommer selon la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC), en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et les dispositions du Code de l'environnement.*

*Le SCOT ne préfigure pas la répartition détaillée du foncier entre activités, habitat et équipements à l'échelle communale : cette territorialisation relève des PLUi, qui devront intégrer les objectifs fixés par le SCOT et produire des OAP adaptées.*

**Ainsi :**

- *Le devenir des parcelles sera défini par les PLUi, dans le respect des prescriptions du SCOT et des objectifs ZAN ;*
- *Les EPCI devront réaliser les études foncières nécessaires avant toute ouverture à l'urbanisation ;*
- *Le SCOT fournit le cadre stratégique et les outils (OFTC, gouvernance ZAN) pour garantir une consommation foncière maîtrisée et concertée.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. La CE a bien noté que la répartition fonctionnelle du foncier relèvera des EPCI. Et que tout usage à des fins d'activités économiques devra être justifié dans le cadre d'une gestion économe du foncier.

RF2. Arribard Eric pour l'association APPAC.

Dans les prescriptions du SCoT, obliger les PLUi à s'entourer d'acteurs professionnels de la connaissance et de la valorisation du patrimoine (en grand danger dans nos campagnes). Souhaite être un de ces interlocuteurs pour toutes les décisions de modifications du bâti dans les villages

*Réponse du MO : Nous avons bien pris en compte votre demande visant à renforcer l'association des acteurs professionnels et des associations de valorisation du patrimoine dans les démarches d'urbanisme.*

*Le SCOT, dans ses orientations générales, précisera que les associations et acteurs qualifiés œuvrant pour la connaissance et la valorisation du patrimoine devront être associées à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux (PLUi), notamment lors des réflexions sur la modification du bâti dans les villages.*

*Cette disposition s'inscrit dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine rural, en cohérence avec les compétences respectives du SCOT et des PLUi.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. Par le MO.

La CE recommande d'associer l'association qui a une bonne connaissance du patrimoine. Bâti du territoire. Elle est satisfaite de cette précision qui sera apportée dans le DOO

RM1. Bélé Jean-Pierre, Maen Roch (ancien élu de St Sauveur des Landes et représentant au SCoT, ancien agriculteur).

- S'étonne que le positionnement du crématorium, qui représente un intérêt général, ne relève pas des compétences du SCoT et devrait être proche de la ZAE St Eustache.

*Réponse du MO :*

*Le SCOT agit à l'échelle stratégique du bassin de vie, dans une logique de programmation territoriale. L'implantation d'un crématorium, en tant qu'équipement funéraire spécialisé, est une compétence opérationnelle confiée directement à la commune ou à l'EPCI, basée sur L. 2223-40 du CGCT, avec autorisation préfectorale, enquête publique, et étude d'impact, hors du champ d'intervention directe ou obligatoire du SCOT.*

**Avis de la CE**

La question a été examinée par le MO et a reçu une réponse Report de la décision à l'EPCI.

- L'eau doit rester un bien commun et être protégée. Les agriculteurs sont au 1<sup>er</sup> plan. L'intérêt général doit primer et tout projet doit être co construit avec les populations.

*L'eau constitue un bien commun dont la préservation doit guider toute politique d'aménagement. Les documents de planification, tels que le SCOT et les PLU, doivent intégrer les objectifs de gestion durable de la ressource et favoriser la concertation avec les habitants et les acteurs agricoles pour garantir l'intérêt général.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte par le MO et bien argumentée. Les changements de destination constituent un des outils de la politique du logement.

- Bénévole à Solidarité Paysans : l'agrandissement des exploitations l'emporte sur les installations. Donc un bâti agricole non occupé dans beaucoup de communes. Faciliter les changements de destination dans les documents d'urbanisme. Accompagner les agriculteurs par rapport à la sur-administration pour les maintenir en activité.

*Dans un contexte où l'agrandissement des exploitations entraîne la vacance de bâtiments agricoles, il est important de faciliter leur changement de destination dans les documents d'urbanisme afin de limiter la consommation foncière et soutenir la diversification des usages, sans compromettre les activités agricoles en place. Enfin, si l'accompagnement des agriculteurs face à la complexité administrative est essentiel pour maintenir l'activité agricole et assurer un équilibre entre production, environnement et cadre de vie, ce point ne relève pas du champ de compétence d'un SCOT mais des chambres consulaires, de l'État et notamment de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), dont la mission consiste à rendre un avis conforme pour tout changement de destination des bâtiments à usage agricole. Cet avis est requis dès lors que les collectivités compétentes en matière d'urbanisme réglementaire ont identifié (pastillé) ces bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte par le MO et bien argumentée. Les changements de destination constituent un des outils de la politique du logement.

**RD2 (mail). Brenaut**

Demande interdiction des poids lourds en transit dans les Cotterets, à FOUGERES NORD (impact pour les riverains et perte de compétitivité pour les entreprises). Aberration signalée par le CD35 en 2021. Demande rocade à la lisière de la forêt.

*Réponse du MO : La demande d'interdiction des poids lourds en transit dans le secteur des Cotterets à Fougères Nord, ainsi que la création d'une rocade à la lisière de la forêt, s'inscrit dans une double logique. D'une part, la rocade nord figure pleinement dans les orientations du SCOT du Pays de Fougères, qui identifie cet axe comme stratégique pour la desserte et la compétitivité du territoire, en cohérence avec les objectifs de mobilité et de réduction des nuisances pour les riverains. D'autre part, la décision d'interdire le transit des poids lourds ne relève pas du SCOT mais de la compétence réglementaire du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine et des collectivités locales concernées, conformément au Code de la route et aux pouvoirs de police de la circulation.*

*Le SCOT peut toutefois affirmer la nécessité d'une infrastructure adaptée pour concilier qualité de vie, sécurité et maintien de l'activité économique, tout en intégrant une approche environnementale : préservation des continuités écologiques, limitation des impacts sur la forêt, gestion des eaux pluviales et réduction des émissions liées au trafic. Ces principes doivent guider la conception de la rocade afin de respecter les objectifs de sobriété foncière et de protection des milieux naturels inscrits dans le projet de territoire.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. La CE est favorable à ce contournement pour toutes les raisons évoquées. Mais la décision ne relève pas du Pays.

**RD3 (Web). Pajot Aurélie**

Demande de développer les offres de transport dans le canton Nord de Fougères, en particulier autour de Louvigné-du-Désert. L'offre actuelle de cars scolaires reste limitée et principalement centrée sur les bourgs, sans véritable prise en compte des habitants vivant en milieu rural. Par ailleurs, la présence de médecins est indispensable pour maintenir l'attractivité démographique de ces villes et bourgs, où la qualité de vie constitue pourtant un véritable atout.

*Réponse du MO : La demande de développer les offres de transport dans le canton Nord de Fougères, notamment autour de Louvigné-du-Désert, rejoint les orientations du SCOT en matière de mobilité collective et interurbaine. Le secteur de Louvigné-du-Désert a été identifié comme prioritaire, avec la perspective de structurer un bouclage des lignes interurbaines et de créer de nouvelles liaisons vers les bassins de vie afin de renforcer l'accessibilité et l'attractivité du territoire. Ces objectifs visent à répondre aux besoins des habitants vivant en milieu rural, souvent insuffisamment desservis par l'offre actuelle centrée sur les bourgs. En revanche, il convient de rappeler que le transport scolaire relève de la compétence de la Région Bretagne, en coordination avec les EPCL, conformément*

*au cadre réglementaire. Quant à la présence de médecins, elle constitue un enjeu d'aménagement et de services à la population, que le SCOT peut intégrer dans ses orientations stratégiques pour maintenir l'attractivité démographique et la qualité de vie des communes rurales.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. Favorable à cette demande en termes d'équité ; de qualité de vie, d'attractivité du territoire

**RD4 (Web). Anonyme**

Demande plus de mobilités douces dans les communes du territoire afin de rejoindre les grands axes. Développer et communiquer plus sur le covoiturage

*Réponse du MO : La demande de développer les mobilités douces dans les communes du territoire afin de rejoindre les grands axes, ainsi que de renforcer la communication sur le covoiturage, est pleinement compatible avec les orientations du SCOT arrêté. Celui-ci prévoit la promotion des modes actifs et des solutions partagées pour réduire la dépendance à la voiture individuelle et améliorer la connectivité entre pôles de vie. Il convient toutefois de rappeler que l'élaboration des schémas de mobilité douce relève des EPCI et du Conseil départemental, qui travaillent actuellement à structurer une stratégie globale assortie de plans d'action pluriannuels. Concernant le covoiturage, le SCOT encourage son développement en lien avec les politiques régionales et intercommunales, notamment par la valorisation et la création d'aires dédiées, l'intégration dans les plans de mobilité et la mise en place d'outils numériques pour faciliter la mise en relation des usagers. Le SCOT fixe ainsi un cadre stratégique, tandis que la mise en œuvre opérationnelle dépend des collectivités compétentes.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. Ces enjeux semblent bien identifiés et le covoiturage sera développé.

**RD5 (Web). Anonyme**

Répartir les commerces, enseignes et équipements à travers le territoire et pas seulement dans les "grandes villes" comme Fougères ou Lécousse.

*Réponse du MO : La demande visant à répartir les commerces, enseignes et équipements sur l'ensemble du territoire, et non uniquement dans les pôles majeurs comme Fougères ou Lécousse, est pleinement prise en compte dans le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCOT. Ce document a été conçu pour garantir une répartition équilibrée des activités commerciales dans toutes les communes du Pays de Fougères, en s'appuyant sur une armature commerciale territoriale. Celle-ci fixe des règles précises selon les types de commerces et leur localisation, avec des seuils adaptés pour éviter la concentration excessive dans les grands pôles et soutenir la vitalité des centralités locales. Le SCOT assure ainsi une cohérence entre attractivité économique, accessibilité et équilibre territorial.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. Cette demande correspond aux orientations du SCoT dans le DACCL. La volonté est affirmée d'une répartition équilibrée des commerces dans un souci d'équité territoriale, de qualité de vie, de développement durable et de redynamisation des centres bourgs..

**RD6 (Web). Anonyme**

Urgence d'assurer une répartition des équipements de santé (médecin) sur tout le territoire.

*Réponse du MO : La répartition des équipements de santé, notamment des médecins, ne relève pas de la compétence d'un SCOT mais de celle de l'État et de ses opérateurs, principalement les Agences Régionales de Santé (ARS), qui assurent la régulation de l'offre de soins et l'équité territoriale. Le SCOT, en tant que document de planification stratégique, a toutefois intégré des orientations visant à favoriser l'attractivité des territoires pour les professionnels de santé. Il appartient aux collectivités locales de prévoir des localisations adaptées pour les maisons de santé ou en améliorant la desserte et les services à travers son Contrat Local de Santé. Le SCOT ne dispose d'aucun pouvoir réglementaire pour imposer la présence de médecins, compétence qui relève des dispositifs nationaux et régionaux (zonages, aides à l'installation) et, en appui, des collectivités locales pour la mise en œuvre opérationnelle.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. Oui cette demande est intégrée dans le DOO du SCoT.

**RD7 (mail) Guillard Jean-Yves et Lemoine Delphine (Val Couesnon)**

Remerciements pour la qualité du travail réalisé. Proposent les suggestions suivantes :

° DOO P.12 : optimiser les espaces déjà urbanisés, transformation du bâti existant, recyclage urbain, requalification des friches (sur quels critères à l'issue de la cessation d'activité, inventaire ?). Ex : ancien abattoir à Antrain.

*Réponse du MO : La volonté d'optimiser les espaces déjà urbanisés, de transformer le bâti existant et de recycler les friches s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT en matière de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (loi Climat et Résilience). Le SCoT définit le cadre stratégique en orientant les documents d'urbanisme vers la requalification des friches et la reconversion des bâtiments vacants avant toute extension urbaine. La définition des critères précis, tels que la cessation d'activité, l'absence de projet à court terme ou la compatibilité environnementale et sanitaire, relève du PLUi à travers ses prescriptions, en s'appuyant sur l'Observatoire Foncier et de la Transition Climatique (OFTC) pour inventorier et qualifier ces sites. Le Code de l'urbanisme (article L.111-26) précise que la qualification de friche repose sur deux critères : le caractère inutilisé du bien ou droit immobilier et l'impossibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables. À ces critères peuvent s'ajouter des situations particulières, comme une pollution avérée dont le responsable est disparu ou insolvable. À ce stade, l'abattoir d'Antrain ne répond pas à ces conditions et ne peut donc être considéré comme une friche*

#### **Avis de la CE**

La demande est prise en compte. La gestion économe du foncier est un des enjeux importants du SCoT. Elle passe entre autres par la requalification des friches identifiées

° DOO P. 16 : Possibilité de définir une disposition précisant la nature des sols béton drainant (?), gestion des eaux pluviales, coefficient de végétalisation adapté au changement climatique.

*Réponse du MO : La demande visant à définir des dispositions relatives à la nature des sols (par exemple, l'usage de matériaux perméables comme le béton drainant), à la gestion des eaux pluviales et à l'intégration d'un coefficient de végétalisation adapté au changement climatique est conforme aux orientations du SCOT.*

*En effet, le SCOT fixe des objectifs en matière de sobriété foncière, de lutte contre l'imperméabilisation et d'adaptation climatique.*

*Toutefois, la précision technique concernant les matériaux (ex. béton drainant) et les coefficients relève des documents d'urbanisme locaux (PLUi) et des règlements de zonage, en cohérence avec les prescriptions du SCOT. Ces dispositions doivent également respecter les normes environnementales et hydrauliques (gestion des eaux pluviales, infiltration, continuités écologiques) et s'appuyer sur les outils réglementaires tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ou les règlements des PLUi.*

*Le SCOT a fixé un objectif d'intégration de solutions perméables et de végétalisation, mais la mise en œuvre opérationnelle appartient aux EPCI et aux communes compétentes.*

*À ce titre, la recommandation n°48 du DOO arrêté invite les PLU(i) à intégrer des dispositifs tels que des coefficients de biotope par surface ou des coefficients de pleine terre afin de renforcer la présence de nature en ville et contribuer à la résilience climatique des espaces urbanisés.*

#### **Avis de la CE**

La demande est prise en compte. La gestion des eaux pluviales est un point important dans les orientations du SCoT.

°DOO P. 28 : Elargir les solutions d'habitat afin d'inclure les personnes en situation de handicap, conformément à la définition de l'habitat inclusif issue de la loi ELAN. Ajouter une prescription relative au cheminement des personnes à mobilité réduite, en prévoyant des simulations de déplacement en conditions réelles (fauteuil roulant, malvoyance, poussette), en s'appuyant notamment sur l'exemple de trottoirs insuffisamment larges à Antrain et en organisant une réunion de coordination entre l'ensemble des concessionnaires (réseaux d'énergie, réseaux numériques, gestionnaires d'eau et d'assainissement) avant toute opération de réfection de chaussée.

*Réponse du MO : La demande visant à élargir les solutions d'habitat pour inclure les personnes en situation de handicap, conformément à la définition de l'habitat inclusif issue de la loi ELAN, ainsi qu'à intégrer des prescriptions relatives aux cheminements accessibles, est compatible avec les orientations du SCOT.*

*Toutefois, la précision technique (largeur des trottoirs, simulations en conditions réelles, coordination des concessionnaires avant réfection) relève des documents opérationnels tels que les PLUi, les règlements de voirie et les cahiers des charges des travaux publics. Le SCOT encourage la mise en place d'OAP thématiques intégrant ces objectifs et rappelle la nécessité de respecter les normes issues du Code de la construction et de l'habitation*



*(articles L111-7 et suivants) et de la loi ELAN. La coordination entre concessionnaires constitue une bonne pratique à formaliser au niveau des collectivités compétentes pour garantir la continuité des cheminements accessibles. En complément, la demande visant à élargir les solutions d'habitat pour inclure les personnes en situation de handicap ne relève pas du SCOT mais du Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce dernier, élaboré par les EPCI, fixe les objectifs et actions en matière de production et d'adaptation du logement, y compris l'accessibilité et l'inclusion. Le SCOT rappelle ce principe dans ses orientations générales pour garantir la cohérence territoriale, mais il ne dispose pas de compétence opérationnelle pour imposer des prescriptions techniques ou quantitatives en matière d'habitat inclusif.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. Cette demande peut effectivement relever d'OAP thématiques encouragées par le SCoT.

° DOO P. 78 : Favoriser le maintien et le développement de la nature en milieu urbain. Signalent que les racines d'arbres situés avenue Kléber provoquent des déformations de la chaussée, et proposent de préserver une largeur de trottoir de 1,40 m tout en remplaçant l'enrobé côté arbres par de la terre végétale afin de limiter la progression racinaire et de garantir la sécurité et l'accessibilité

*Réponse du MO : La demande visant à favoriser le maintien et le développement de la nature en milieu urbain est pleinement compatible avec les orientations du SCOT, qui encouragent la végétalisation et la désimperméabilisation pour améliorer la qualité de vie et l'adaptation au changement climatique. Toutefois, les aspects techniques tels que la largeur des trottoirs (1,40 m), le remplacement de l'enrobé par de la terre végétale pour limiter la progression racinaire et garantir la sécurité et l'accessibilité relèvent des documents opérationnels (PLUi, règlements de voirie) et des projets communaux. Le SCOT définit des objectifs de préservation des continuités végétales et de gestion durable des sols, mais la mise en œuvre concrète dépend des collectivités compétentes et des concessionnaires. Ces solutions doivent respecter les normes d'accessibilité (Code de la construction et de l'habitation) et intégrer les objectifs de lutte contre l'imperméabilisation fixés par la loi Climat et Résilience.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. Le SCoT consacre de longs développements à l'environnement et à la gestion des eaux pluviales dans l'État initial de l'environnement, l'étude de la TVB, dans le PAS et dans le DOO.

° DOO P. 95 : Notant la diminution du nombre d'exploitations laitières et bovines sur la commune de Val-Couesnon, ils suggèrent la mise en place de dispositifs facilitant les échanges de terres agricoles, afin de réduire les surcoûts logistiques et les contraintes liées aux traversées de centres-bourgs.

*Réponse du MO : La suggestion de mettre en place des dispositifs facilitant les échanges de terres agricoles afin de réduire les surcoûts logistiques et les contraintes liées aux traversées de centres-bourgs ne relève pas du champ de compétence du SCOT. Cette mission appartient principalement à la Chambre d'agriculture et à la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), qui disposent des outils juridiques et opérationnels pour organiser la mobilité foncière, sécuriser les transactions et accompagner les exploitants dans la restructuration des parcelles. Le SCOT intègre dans ses orientations générales la nécessité de préserver le foncier agricole et de favoriser la continuité des espaces productifs, mais il ne peut intervenir directement dans la mise en œuvre des échanges de terres, qui dépend des dispositifs réglementaires et contractuels gérés par ces organismes spécialisés.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte

° DOO P. 102- 106 :

- Retour du train : Interrogent la poursuite de l'orientation relative au retour du train entre Fougères et Rennes et demandent des précisions sur l'horizon envisagé. Ils soulignent également la moindre desserte de la partie Ouest du territoire et la nécessité d'améliorer son accessibilité, dans la perspective d'un rééquilibrage des dynamiques de développement.

- Mobilité : Accroître la fréquence des transports en commun sur la partie Ouest du territoire et à des horaires adaptés aux besoins (lignes de bus spécifiques) conformément à la loi climat et résilience.

- Demandent des précisions concernant la portion exacte de la RD175 devant faire l'objet d'une mise à 2x2 voies entre Rennes/Avranches et Sens-de-Bretagne



*Réponse du MO : La demande concernant le retour du train entre Fougères et Rennes, l'amélioration de la desserte de la partie Ouest du territoire, l'accroissement de la fréquence des transports en commun et la mise à 2x2 voies d'une portion de la RD175 sont fixées dans les orientations du SCOT. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoit des solutions de mobilité collective pour l'Ouest du Pays de Fougères, notamment à court et moyen terme, avec des liaisons interurbaines renforcées par des cars à haut niveau de service et, à plus long terme, une perspective ferroviaire. Le cadencement des horaires et l'organisation des lignes relèvent de la compétence de la Région Bretagne, conformément à la loi LOM et à la loi Climat et Résilience. Concernant la RD175, sa structuration en 2x2 voies entre Rennes/Avranches et Sens-de-Bretagne est de la compétence du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, mais le SCOT appuie ce projet dans ses orientations et prescriptions, en reconnaissant cet axe comme structurant pour le Pays de Fougères, reliant le Sud Manche et le bassin rennais. Ces actions visent à améliorer l'accessibilité, rééquilibrer les dynamiques territoriales et répondre aux enjeux de mobilité durable.*

**Avis de la CE**

La demande est prise en compte. Ce souhait est formulé par le SCoT comme enjeu. Mais il ne peut décider du retour du train...