

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

I – RAPPORT D'ENQUETE

1- Contexte et objet de l'enquête.....	3
2 – Présentation du projet.....	4
2-1 Projet d'Aménagement Stratégique - PAS	4
2-2 Document d'orientation et d'objectifs (DOO).....	9
2-3 Diagnostic territorial	39
2-4 État initial de l'environnement.....	58
2-5 Évaluation environnementale	69
2-6 Bilan et justification de la consommation foncière.....	75
2-7 Justification des choix	76
2-8 Bilan de la concertation.....	78
3– Avis des personnes publiques associées et consultées	80
4- Composition du dossier d'enquête.....	105
5- Organisation et déroulement de l'enquête	106
5-1 Phase préalable à l'ouverture de l'enquête	106
5-2 Phase d'enquête publique	107
5-3 Phase postérieure à la période d'enquête	111
6- Synthèse des observations du public	Erreur ! Signet non défini.

1- CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE

Le Pays de Fougères dispose d'un SCoT approuvé en 2010. Depuis, il a fait l'objet de réflexions et d'une gouvernance partagée, fondée sur la complémentarité des communes suite à l'évolution de l'organisation intercommunale et à l'élargissement du périmètre, dans un esprit de concertation approfondie. La révision du SCoT vise à intégrer les évolutions réglementaires (Loi ALUR 2014, Loi ELAN 2018/2020, Loi Climat et résilience 2021 et la trajectoire ZAN à l'horizon 2050). Elle s'appuie sur le Porter à connaissance de l'État et la note d'enjeux destinée à faciliter un projet cohérent, durable et adapté aux défis contemporains du territoire (changement climatique, transitions écologique et énergétique, sobriété foncière, attractivité résidentielle et économique, cohésion sociale et territoriale), ainsi que sur les enjeux identifiés dans le cadre du SRADDET Bretagne.

Par délibération en date du 15 décembre 2014 le Comité Syndical du SCoT du Pays de Fougères a prescrit la révision du SCoT du Pays de Fougères.

Le SCoT couvre aujourd'hui un territoire de 43 communes, réparties en deux intercommunalités (78 048 habitants en 2021 contre 77 338 habitants recensés en 2015)

- 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)
- Communauté de communes 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).

Le projet de révision du SCoT, porté par le Syndicat mixte du Pays de Fougères, à l'horizon 2040 :

- s'appuie sur les acquis majeurs du premier SCoT (gouvernance et outils de pilotage et observatoires partagés, urbanisme maîtrisé et habitat équilibré, partenariats territoriaux, accompagnement des élus, Observatoire du foncier pour la transition climatique, OFTC, créé en 2024)
- adapte le SCoT avec le contexte législatif et réglementaire en profonde évolution (Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui impose des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 et de réduction progressive de la consommation foncière)
- se réinvente pour répondre aux défis contemporains et futurs et s'adapter aux nouveaux enjeux du territoire, en encadrant les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme (ZAN)
- vise à approfondir les coopérations intercommunales et à renforcer la cohérence des politiques publiques dans les domaines clés de l'aménagement, de l'économie, de la mobilité et des transitions
- inscrit son projet de territoire au regard de son positionnement interrégional à la jonction de 3 grandes régions (Bretagne, Normandie, Pays de la Loire) et dans une logique d'échanges avec les territoires limitrophes (Rennes Métropole, Pays de vitré, Pays de Saint Malo, le Sud-Manche, la Mayenne), pour renforcer les coopérations interterritoriales
- réinterroge le projet du territoire, confronté aux évolutions de son périmètre, pour construire une trajectoire durable et solidaire au regard des enjeux climatiques et aux questions de ressources et de vulnérabilité qui s'imposent
- repense les modèles d'aménagement, dans le respect des territoires, de leur spécificité, de leur antériorité et de leur complémentarité, en articulant l'ensemble des politiques publiques (habitat, mobilité, économie, biodiversité, changement climatique etc...), pour renforcer leur efficience et satisfaire aux principes d'équité et de solidarité

Par arrêté du 24 septembre 2025, M. le président du Syndicat Mixte du Pays de Fougères a prescrit l'enquête publique de révision du SCoT

2 – PRESENTATION DU PROJET

2-1 Projet d'Aménagement Stratégique - PAS

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT du Pays de Fougères est la pierre angulaire du Schéma de Cohérence Territoriale, un document stratégique et prospectif à l'horizon 2040. Il vise à relever les défis contemporains comme la transition climatique, la pression foncière et la mutation démographique, en proposant un projet de territoire équilibré, durable et solidaire.

Il a été débattu et amendé lors du Comité syndical du 3 juillet 2024 pour tenir compte des remarques des élus.

Le PAS s'articule autour de trois grandes orientations stratégiques et structurantes :

Axe 1. Un territoire équilibré et durable

Cette orientation vise à inventer de nouveaux modèles de développement plus résilients face aux menaces du changement climatique, du déclin de la biodiversité et des pollutions. Ils œuvrent à renforcer une organisation territoriale rationnelle, une gestion durable des ressources naturelles, la préservation et la restauration des espaces naturels, la promotion de nouveaux modèles de développement.

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

Comme défini par le SRADDET, l'objectif est de diminuer la consommation énergétique finale de 50 % (par rapport à 2012) d'ici 2050 (avec un objectif intermédiaire de -20% pour 2030), trajectoire déjà engagée dans les PCAET des 2 EPCI.

Cela passe par des choix d'aménagement qui favorisent des modes de vie plus sobres, une **mobilité décarbonée** (rapprocher lieux de vie, travail et loisirs ; mutualiser les déplacements entre territoires et développer l'intermodalité), l'accélération de la **rénovation énergétique** du bâti existant, la sobriété énergétique des constructions neuves et la performance énergétique des bâtiments publics et d'activités.

Cela passe aussi par la **diversification des ENR** et la mutualisation d'infrastructures et de réseaux d'énergies renouvelables et de récupération : Dans le scénario du SRADDET, le SCoT soutient le développement des énergies renouvelables pour atteindre 32% de la consommation finale brute d'énergie d'ici 2030 et multiplier par 7 la production d'ENR d'ici 2040. Une attention particulière est portée à la filière bois-énergie et à la mutualisation d'infrastructures, comme les réseaux de chaleur.

2) Préserver et sécuriser la ressource en eau :

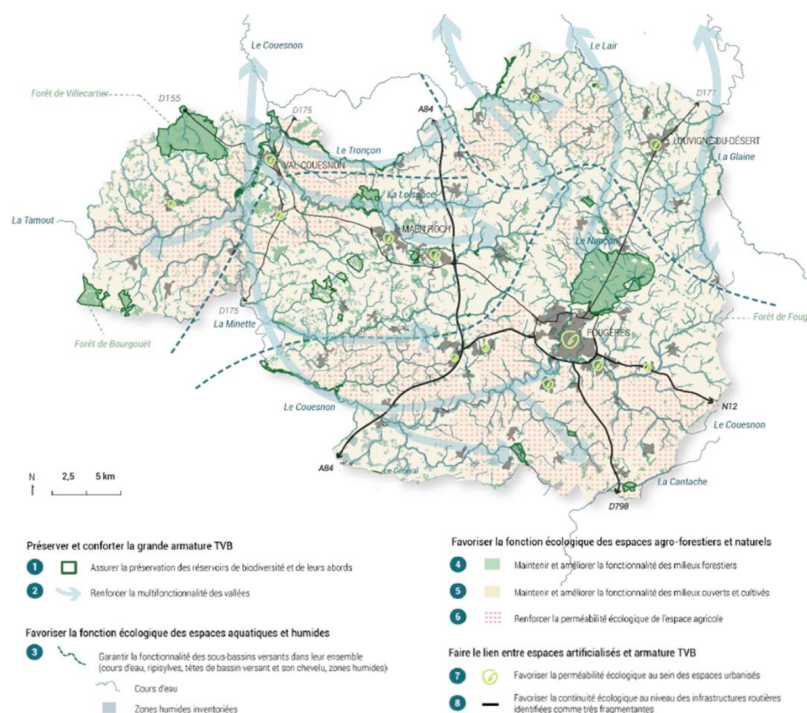
Le Pays de Fougères s'attachera à protéger les milieux aquatiques et remettre en état les cours d'eau, préserver les zones humides et la qualité de l'eau, lutter contre les pollutions diffuses, le ruissellement et l'érosion des sols (gestion intégrée des eaux pluviales), garantir durablement l'approvisionnement en eau potable (économiser et réduire la consommation, valoriser, proportionner le développement urbain à la ressource disponible), et protéger la biodiversité des milieux aquatiques.

3) Réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique :

Dans le prolongement de l'existant (territoire à dominante rurale, maillage écologique important à valeur d'usage et à dimension sociale) l'objectif est de préserver la fonctionnalité écologique et la diversité des milieux et de protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

Le territoire vise à renforcer sa résilience en préservant et en restaurant (en lien avec le SRADDET et les SDAGE) la **Trame Verte et Bleue (TVB)**, les réservoirs de biodiversité (milieux boisés, ouverts, humides et aquatiques) et les corridors écologiques, dont le réseau de haies. Il s'agit également de **renforcer la nature en ville**, de prendre en compte les trames noire (éclairage nocturne) et brune (sols) dans les espaces agricoles du nord-est du territoire et dans les communes rurales et périurbaines, de préserver et replanter un maillage bocager efficace sur l'ensemble du territoire.

Carte de synthèse des enjeux Trame verte et bleue Du Pays de Fougères



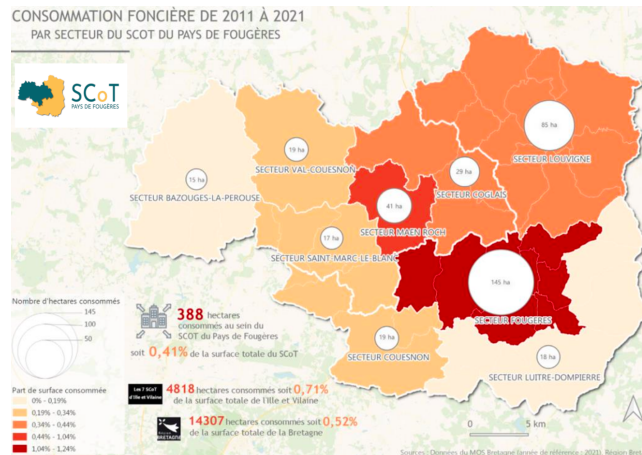
4) Être exemplaire en matière de sobriété foncière (ZAN) :

Face au constat d'une forte artificialisation (38,8ha /an entre 2011 et 2021), le Pays de Fougères s'inscrit dans l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Il revient aux EPCI de piloter la gestion de la consommation mesurée d'ENAF pour la **réduire de moitié d'ici 2031, sur la base d'une enveloppe globale de 216 ha sur la période 2021–2031** (hors projets d'envergure) et répartie entre les 2 EPCI (critères d'équité et de spécificités territoriales) : Fougères Agglomération : 149 ha (69 %) ; Couesnon Marches de Bretagne : 67 ha (31 %). Le Pays de fougères accompagnera les territoires dans cette démarche de sobriété foncière durable (Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC) créé pour un suivi continu et partagé de l'artificialisation des sols).

Pour cela, le PAS promeut le **renouvellement urbain** des centres-villes et centres-bourgs, la reconquête des friches et des logements vacants, la limitation des extensions et la **densification** des tissus urbains existants : mixité des fonctions et multiplicité des usages, urbanisme plus compact limitant l'étalement urbain.

Conformément à la loi Climat et résilience, le PAS entend accompagner le secteur agricole dans la mise en œuvre d'une trajectoire de sobriété foncière, anticiper l'évolution du patrimoine bâti des exploitations agricoles et accompagner les démarches de renaturation.



Axe 2. Un territoire de coopérations et de complémentarités

Cette orientation vise à conforter les équilibres existants en valorisant la diversité territoriale et en **renforçant les coopérations intercommunales et inter-SCoT**.

1) *Réaffirmer le rôle de l'armature territoriale en tant que mode d'organisation et de structuration du territoire :*

Le Pays de Fougères s'appuie sur une **organisation multipolarisée à 4 niveaux** pour offrir une gamme étendue de services, logements et emplois, visant à limiter les déplacements vers des polarités supérieures :

2 pôles urbains :

° Ville de Fougères, pôle moteur, concentrant les équipements et services structurants de haut niveau (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique...), ainsi que l'emploi, notamment dans les fonctions supérieures.

° Maen- Roch), pôle de développement à l'ouest du territoire, accueillant équipements et services pour la population et offrant une diversité d'emplois.

2 pôles intermédiaires (Val Couesnon et Louvigné du Désert), forte concentration d'emplois et une offre de services ayant un rayonnement intercommunal

8 pôles de proximité et communes nouvelles regroupent plusieurs communes pour offrir commerces, services et équipements du quotidien (santé, sport, proximité), accessibles en 10-15 minutes, et assument des fonctions que les petites communes seules ne pourraient assurer.

Pôles de vie, communes du maillage rural

L'objectif est de conforter le maillage de services et d'équipements autour des pôles de l'armature et de poursuivre le déploiement du très haut débit sur l'ensemble du territoire et accompagner les nouveaux usages

2) *Proposer une offre d'habitat flexible et diversifiée adaptée aux parcours résidentiels des ménages (actuels et futurs) :*

Hypothèse d'une croissance démographique progressive pour l'ensemble du territoire :

- +0,3% par an entre 2021 et 2031,
- +0,4% entre 2031 et 2041,
- +0,45% entre 2041 et 2051.

Sur cette base, le SCoT prévoit la production de **4 627 logements supplémentaires d'ici 2041**, pour répondre aux besoins liés au point mort et palier l'évolution de la population (2088 sur la période 2021-2031, 2539 sur la période 2031-2041).

Il privilégie la **reconquête de la vacance** structurelle en augmentation, des dents creuses et la requalification du parc existant. Il vise à assurer une diversité de typologies et de statuts d'occupation (individuel, collectif, locatif, accession) pour répondre à la demande sociale et sociétale (diversité des besoins de toutes les générations, jeunes actifs y compris stagiaires et apprentis, seniors, PMR), accompagner le développement de **nouvelles formes d'habitat** (collaboratif, transitoire, léger, évolutif), inscrire l'objectif de diversité dans les PLH.

3) Améliorer les conditions de mobilités :

Face à la dépendance à la voiture individuelle, le SCoT cherche à développer une **mobilité décarbonée** et un **réseau efficace s'appuyant sur l'intermodalité**.

Il vise à favoriser l'articulation des offres de transports et la continuité des réseaux : structurer les grands axes ferroviaires (Caen-Fougères-Rennes, prolongement Rennes-Combours jusqu'à Maen-Roch), favoriser l'articulation entre mobilités individuelles et collectives, renforcer les connexions avec Rennes Métropole (TCSP, CHNS), développer une offre de transport collectif performante et complémentaire, développer les mobilités actives (vélo, marche) et le covoiturage, sécuriser et moderniser le réseau routier.

Il vise à valoriser les axes interterritoriaux, moderniser les infrastructures routières (déviations RN12, rocade nord de Fougères) pour fluidifier la circulation, améliorer la sécurité et renforcer la cohésion régionale et l'accessibilité.

4) Conforter les filières économiques existantes et soutenir le développement de nouvelles activités

Le Pays de Fougères entend **consolider l'agriculture, les filières existantes**, industrielles emblématiques (pharmaceutique, agroalimentaire, bois, granit, ameublement, textile), l'artisanat et le bâtiment et soutenir une dynamique de réindustrialisation. Il souhaite également soutenir l'économie de proximité, l'économie de la santé, et **développer de nouvelles filières** comme l'économie circulaire, l'économie verte, les industries culturelles, créatives et numériques, et le tourisme.

L'accueil du **développement économique et des activités logistiques sera repensé et encadré** pour s'adapter aux transitions climatique, énergétique, écologique et numérique. L'objectif est de consolider l'implantation des emplois et des activités en lien avec l'évolution démographique et l'accessibilité du territoire (conforter et moderniser les sites existants, requalifier et optimiser les zones économiques peu denses, limiter la création de nouvelles zones aux besoins clairement identifiés et justifiés au niveau intercommunal, identifier les sites dédiés, favoriser la mixité, renforcer les services aux entreprises, développer l'économie au sein du tissu urbain pour créer des emplois de proximité, proposer une offre d'accueil diversifiée et flexible pour les TPE/PME, favorisant la réhabilitation de friches et la mutualisation d'espaces (espaces partagés, pépinières, tiers-lieux).

L'objectif est aussi de **développer une offre de formation adaptée**, renforcer l'enseignement supérieur (post-bac) en lien avec les besoins des acteurs économiques locaux (industrie, numérique, santé, agriculture), améliorer la vie étudiante et l'attractivité du campus Fougères-Vitré Industrie.

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

Est mise en avant la volonté de pérenniser et de valoriser ces secteurs considérés comme essentiels pour l'économie locale et l'équilibre territorial.

Le SCoT reconnaît l'importance de ces activités dans l'économie du territoire à dominante agricole forte. L'agriculture est un pilier traditionnel et un moteur clé de l'économie rurale. Ces secteurs jouent un rôle crucial dans la préservation des paysages, de la biodiversité et la gestion des ressources naturelles, contribuant à la qualité de vie des habitants et à l'attractivité du territoire. Ils ont un rôle

systémique pour le maintien de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.

L'objectif est de promouvoir une **agriculture diversifiée** en tant qu'élément constitutif de l'identité territoriale : pérenniser économiquement les secteurs agricoles et forestiers et les faire participer pleinement à la stratégie de développement du territoire, promouvoir une agriculture diversifiée incluant polyculture, élevage, maraîchage et agroforesterie et respectueuse des ressources dans ses pratiques, soutenir et structurer les filières alimentaires locales de production et de distribution, accompagner le développement de points de vente directe pour rapprocher producteurs et consommateurs.

6) Renforcer l'attractivité touristique en capitalisant sur la richesse du patrimoine :

Le territoire mise sur son positionnement touristique et le *slow tourisme* en valorisant son riche patrimoine naturel, bâti (Forteresse de Fougères, Forêt de Ville cartier, nombreux labels et protections, candidature de Couesnon Marches de Bretagne au label « Pays d'Art et d'Histoire », Fougères dispose du label « Ville d'Art et d'Histoire ») et vernaculaire, et en développant l'itinérance touristique (randonnées pédestres et cyclistes).

Cela suppose de pérenniser l'offre culturelle, de loisirs et de tourisme (vert et urbain) en complémentarité avec les territoires voisins.

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

Face à une nouvelle segmentation du commerce, à une évolution des modes de consommation (circuits courts, numérique) et à la nécessaire sobriété foncière, le SCoT cherche à **consolider et requalifier les centralités existantes** urbaines et rurales (centres-villes et centres-bourgs) en favorisant la mixité fonctionnelle et une offre commerciale cohérente. Il vise à encadrer le renouvellement des zones commerciales périphériques existantes, en priorisant la requalification des friches et la réutilisation des locaux vacants pour limiter l'artificialisation, en refusant toute nouvelle implantation commerciale hors des zones déjà aménagées, en encadrant les extensions (justification et exigences environnementales et énergétiques).

Axe 3. Un territoire qui œuvre au quotidien en faveur du bien-vivre

Cette orientation place la **qualité de vie, la santé et le bien-être des habitants au cœur du projet**.

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

Le SCoT vise à protéger et valoriser la diversité paysagère (bocage, vergers, vallées, massifs forestiers) et le patrimoine bâti (bourgs anciens, fermes traditionnelles) comme supports de l'identité et de l'attractivité du territoire. Il cherche à rendre le paysage lisible (à l'échelle des grands paysages et des centralités), à favoriser le maintien et le développement de la nature en ville dans le cadre des opérations d'aménagement (franges urbaines, espaces naturels en ville).

2) Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques :

Le territoire doit améliorer sa connaissance des risques naturels et technologiques (inondations, retrait-gonflement des argiles, radon) et intégrer leur gestion dans les projets de développement et d'urbanisme. La constructibilité est fortement limitée en zone inondable dans les aires et interdite en dehors des aires urbaines.

3) Œuvrer en faveur de la qualité de l'air et réduire les émissions de polluants atmosphériques :

Le SCoT encourage un urbanisme de proximité et le développement des mobilités décarbonées pour améliorer la qualité de l'air. Il s'agit de réduire l'exposition des populations aux polluants atmosphériques, en particulier près des infrastructures de transport.

Il ambitionne également de tendre vers le zéro déchet et le zéro enfouissement en accentuant les actions de réduction à la source, de recyclage, de réemploi et de valorisation, en optimisant les filières existantes et en développant l'économie circulaire.

2-2 Document d'orientation et d'objectifs (DOO)

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et le document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL) SCoT du Pays de Fougères, a été présenté au comité syndical du 25 juin 2025. Il détaille les motivations et les principes guidant la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères.

Le DOO en tant que document précisant les choix d'aménagement du territoire, traduit les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) en principes directeurs pour les politiques publiques locales. Il définit les orientations générales pour l'organisation de l'espace, la coordination des politiques publiques et la valorisation des territoires. Il vise un développement équilibré intégrant :

- les activités économiques,
- l'offre de logement, les équipements, la mobilité,
- les transitions écologiques et énergétiques.

Le DOO contient 85 prescriptions qui s'imposent aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et 87 recommandations qui regroupent des mesures incitatives qui contribuent à la mise en œuvre du PAS mais ne sont pas opposables.

SECTION 1 : L'ARMATURE TERRITORIALE

L'élaboration de l'armature s'est appuyée sur :

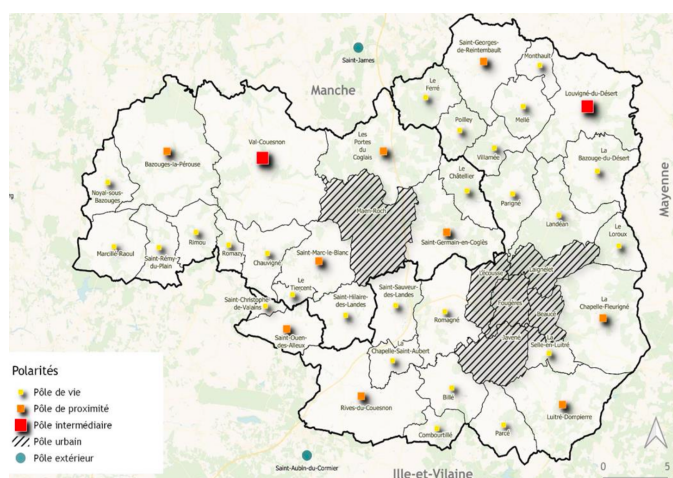
- Un diagnostic territorial partagé (mobilités, flux, répartition des services, démographie).
- Une concertation avec les élus et acteurs locaux.
- La prise en compte des orientations du SCoT et un souci de cohérence et d'équité territoriale.
- Les dynamiques de création de communes nouvelles, qui ont modifié l'organisation administrative et les services.

❖ Quatre niveaux de polarité distincts

La révision du SCoT a permis une évolution significative de l'armature territoriale. Alors que le SCoT de 2010 se concentrait sur Fougères et quatre pôles de bassin de vie, la nouvelle armature met l'accent sur la valorisation des centralités de proximité et des échelons du quotidien, pour un accès plus équitable et efficient aux services, y compris en milieu rural. Elle valorise également davantage la réalité multipolaire du Pays de Fougères, composé de deux intercommunalités aux profils différenciés mais interdépendants.

- *Les pôles de vie* : communes du maillage rural qui répondent aux besoins de services et d'équipements de proximité pour les habitants.

- *Les pôles et les bassins de proximité* : offrent une gamme de services courants, de commerces et d'équipements pour les besoins quotidiens de leur population et des communes environnantes, avec un temps d'accès limité (10-15 minutes maximum). Ils regroupent plusieurs communes pour une répartition équilibrée et complémentaire des équipements, services et potentiels fonciers.
- *Les pôles intermédiaires* : caractérisés par une forte concentration d'emplois et une offre de services à rayonnement intercommunal (santé, enseignement secondaire, commerces). Ils structurent la vie quotidienne de la population du territoire.
- *Le pôle urbain de Maen Roch* : sa vocation est d'accueillir les équipements et services structurants répondant aux besoins de la population à l'échelle intercommunale. Il constitue un pôle d'emploi diversifié et joue un rôle de pôle de développement à l'ouest du territoire.
- *Le pôle urbain de Fougères* : a pour rôle d'accueillir les équipements et services structurants de haut niveau et de domaines étendus (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique). Il doit concentrer l'offre d'emplois, notamment dans les fonctions supérieures, et assure ainsi un rôle moteur pour le développement du Pays



❖ *Les objectifs assignés à l'armature territoriale*

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

L'échelon communautaire (EPCI) est appelé à jouer un rôle de chef de file pour organiser la réflexion sur la structuration des territoires et la mise en cohérence des projets à l'échelle du Pays de Fougères, afin de réduire les inégalités spatiales. Les pôles sont délimités en cohérence avec la répartition des services du quotidien (services publics, commerces de proximité, établissements scolaires, offres de mobilité, accès aux soins et à l'emploi) pour répondre aux besoins concrets des habitants et améliorer leur qualité de vie.

SECTION 2 : LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Il s'agit de détailler la stratégie du territoire pour une gestion économe des sols, sur le principe de solidarité territoriale, d'adaptation aux spécificités locales et de réponse raisonnée aux besoins de développement, en ligne avec l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

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

La stratégie foncière mobilise plusieurs leviers :

- ° Optimisation des espaces déjà urbanisés : Elle privilégie la transformation du bâti existant, le recyclage urbain et la requalification des friches. L'objectif est de construire prioritairement dans l'enveloppe urbaine afin de limiter l'extension sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
- ° Objectifs de densité adaptés aux contextes locaux : Des seuils de densité sont définis pour les secteurs d'extension résidentielle, en tenant compte des caractéristiques de chaque niveau de l'armature territoriale.
- ° Remise sur le marché des logements et bâtis vacants : La valorisation de l'existant est un levier prioritaire pour répondre à la demande sans nouvelle artificialisation.
- ° Localisation préférentielle des activités économiques : Les projets économiques doivent être implantés en priorité dans les enveloppes urbaines, au sein des zones d'activités existantes ou en continuité directe.
- ° Renaturation et compensation : Le SCoT souhaite développer des mécanismes de compensation par renaturation, où les projets d'urbanisation s'accompagneront d'actions de restauration écologique (plantations de haies, zones humides, remise en culture).

Création de l'Observatoire du foncier pour la transition climatique (OFTC) pour suivre l'évolution de l'artificialisation et identifier les leviers de sobriété à mobiliser localement.

2) Objectifs chiffrés de consommation foncière

° Le SCoT vise une réduction de moitié du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031 par rapport à la période 2011-2021, en cohérence avec le SRADDET.

Horizon 2031 : Plafond prévisionnel de consommation foncier de 216 hectares

° Puis une trajectoire de sobriété amplifiée entre 2031 et 2050 (objectifs suivis et ajustés par l'OFTC).

Période 2031-2041 : Un plafond estimé à 108 hectares.

Période 2041-2050 : Une consommation résiduelle maximale de 54 hectares.

° Une trajectoire encadrée mais ouverte aux grands projets structurants

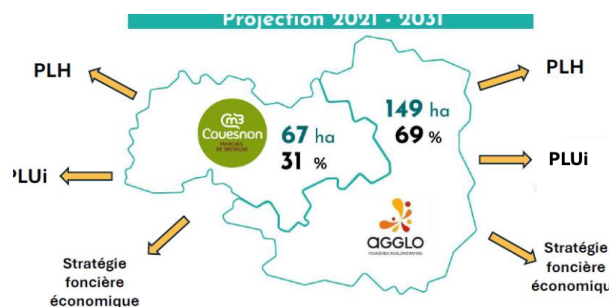
La trajectoire de sobriété foncière n'intègre pas les projets d'envergure nationale (PENE) ni les projets d'intérêt régional (PER), comme l'axe stratégique Alençon – Dol-de-Bretagne ou la plateforme logistique de Fougères Agglomération.

° Favoriser la mise en œuvre de la démarche de renaturation

Les principaux projets d'urbanisation doivent être conçus dans une logique de restauration écologique, d'intégration paysagère et de sobriété.

3) Territorialisation des objectifs de sobriété foncière

Les deux intercommunalités sont chargées de répartir l'enveloppe de consommation d'espace dédiée aux fonctions urbaines (habitat, activités économiques, services et équipements). Cette répartition doit être précisée dans leurs documents d'urbanisme (PLU, PLUi) en fonction des spécificités, besoins et enjeux locaux, nécessitant une coordination étroite.



SECTION 3 : LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MAITRISE ET QUALITATIF

Le territoire connaît un regain d'attractivité démographique mais fait face à des fragilités structurelles. L'urbanisation actuelle tend à s'étendre au détriment des espaces naturels et agricoles. L'ambition est d'affirmer une stratégie ambitieuse pour un habitat sobre en foncier, inclusif et innovant, en privilégiant le renouvellement urbain, la densification maîtrisée, la revitalisation des centralités et la valorisation des espaces vacants, en promouvant des aménagements et des formes urbaines qualitatives, adaptées aux changements climatiques et aux évolutions sociétales et environnementales

1) Objectifs démographiques et répartition territoriale

Le Pays de Fougères bénéficie d'une offre diversifiée de services, d'équipements et d'un tissu économique attractif. Malgré une baisse des naissances et un vieillissement de la population, il continue d'attirer de nouveaux habitants. Les objectifs démographiques visent à favoriser le maintien des jeunes sur le territoire, accueillir de jeunes ménages, anticiper le renouvellement générationnel et maintenir une population équilibrée dans toutes les classes d'âge.

- Scénario démographique : Le territoire ambitionne d'atteindre 87 500 habitants en 2051, avec une augmentation de près de 9 500 nouveaux habitants en 30 ans, avec un taux de croissance moyen de 0,38% entre 2021 et 2051, différencié dans le temps (0,30%/an entre 2021 et 2031, 0,40%/an entre 2031 et 2041, et 0,45%/an entre 2041 et 2051).

- Besoin en logements : Pour accueillir cette population, 2 088 logements sont nécessaires entre 2021 et 2031, et 2 539 entre 2031 et 2041, soit un besoin global de 4 627 logements sur 20 ans (environ 231 logements par an) pour répondre au besoin lié au « point mort » (1938) et pour l'accueil de la nouvelle population (2689).

- Répartition territoriale : Les objectifs de création de logements sont répartis entre les deux intercommunalités : 647 pour Couesnon Marches de Bretagne (31%) et 1 441 pour Fougères Agglomération (69%) sur la période 2021-2031, et respectivement 787 et 1 751 pour 2031-2041.

◦ PRESCRIPTION n°1 (destinés aux PLU/PLH)

Décliner les objectifs démographiques du projet de territoire dans les documents d'urbanisme locaux (PLUi) et de programmation, en s'appuyant sur l'analyse des dynamiques territoriales, le niveau dans l'armature territoriale pour une répartition équilibrée de la production de logements, une maîtrise de l'étalement urbain et la cohérence avec les politiques de services.

◦ PRESCRIPTION n°2 (destinés aux PLU/PLH)

Répartir l'objectif de production de logements à différentes échelles territoriales en s'appuyant sur l'armature territoriale et en tenant compte des spécificités locales pour concilier équilibre territorial, sobriété foncière et réponse aux besoins en logements.

◦ PRESCRIPTION n°3 (destinés aux PLU/PLH)

Mettre en place un suivi annuel des objectifs de production de logements pour mesurer l'avancement et ajuster les politiques locales.

◦ PRESCRIPTION n°4 (destinés aux PLU/PLH)

Évaluer l'atteinte des objectifs de production de logements lors du bilan à six ans du SCoT et ajuster si nécessaire.

◦ Recommandation n°1 (destinés aux PLU/PLH)

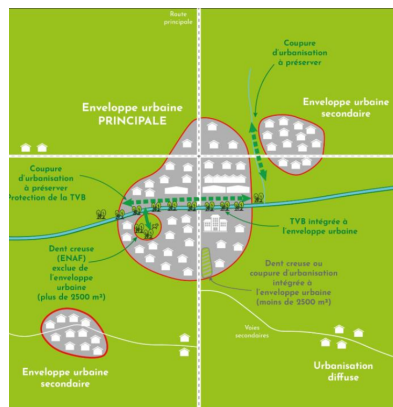
Favoriser l'élaboration de documents d'urbanisme intercommunaux (PLUi-H) et le recours aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) pour structurer l'offre de logements.

2) Définition des enveloppes urbaines

L'enveloppe urbaine est une délimitation des espaces urbanisés à un instant donné, distinguant les zones construites des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle peut inclure des espaces non bâtis de moins de 2 500 m² entourés de zones artificialisées, ainsi que des éléments de la trame verte et bleue (TVB) urbaine sous réserve de protection. Une méthodologie cartographique précise est définie, basée sur les bâtis cadastrés et plus de 20m², les surfaces urbanisées et les réseaux.

On distingue :

- L'enveloppe urbaine principale (fonctions de centralité, zones construites et constructibles)
- Les enveloppes urbaines secondaires potentielles (au moins 10 constructions, fonctions de centralité, densité significative, zones construites et constructibles)
- L'urbanisation diffuse (hameaux, pouvant faire l'objet de STECAL)



◦ PREScription n°5 (destinés aux PLU/PLH)

Définir les enveloppes urbaines selon la méthode du SCoT dans les documents d'urbanisme intercommunaux et les cartographier, à minima les enveloppes urbaines principales autour des fonctions de centralité.

◦ PREScription n°6 (destinés aux PLU)

Définir les futures zones urbaines (U) en s'appuyant prioritairement sur l'enveloppe urbaine existante pour maîtriser l'étalement urbain et préserver les ENAF tout en optimisant les réseaux et les infrastructures existantes. Encourager une densification raisonnée.

◦ PREScription n°7 (destinés aux PLU)

Identifier et protéger les éléments de la trame verte et bleue inclus dans les enveloppes urbaines, les coupures d'urbanisation.

◦ Recommandation n°2 (destinés aux PLU)

Maintenir des coupures de l'urbanisation (de taille variable mais justifiée) entre deux enveloppes urbaines ou entre une enveloppe et un hameau.

◦ Recommandation n°3 (destinés aux PLU)

Identifier et caractériser les « dents creuses » classées ENAF dans les OAP de bourg. Elles pourront être exclues de l'enveloppe urbaine en fonction de leur nature.

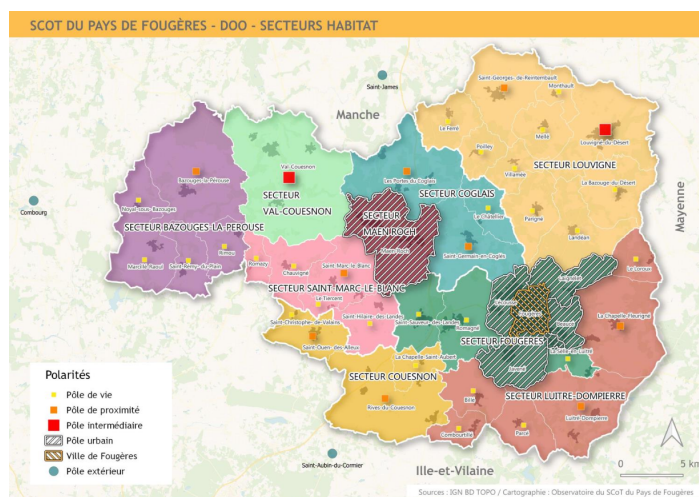
3) Sobriété foncière

L'ambition 1.4 du PAS est d'être exemplaire en matière de sobriété foncière, en accompagnant les territoires vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 et en réduisant de moitié le rythme d'artificialisation d'ici 2031. La stratégie privilégie le renouvellement urbain des centres-villes et centres-bourgs, la transformation du bâti existant, la mobilisation du foncier déjà urbanisé et la requalification des friches.

Rappel des objectifs chiffrés du PAS (affinés par l'OFTC) :

° 216 hectares entre 2021 et 2031, puis à 108 hectares pour 2031-2041 et 54 hectares pour 2041-2050 (hors projets d'envergure).

° 40% des nouveaux logements en renouvellement urbain sur 2021-2031, avec une ambition de tendre vers 70% à long terme (trajectoire progressive).



❖ Produire des logements sans consommation de foncier :

◦ PRESCRIPTION n°8 (destinés aux PLU)

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

◦ PRESCRIPTION n°9 (destinés aux PLU)

Étudier les possibilités de production de nouveaux logements à partir du *bâti existant* (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination, démolition/reconstruction, mobilisation de terrains déjà urbanisés, revitalisation des centres-bourgs, adaptation du parc existant, division parcellaire, soutien aux opérations d'aménagement ZAC)

◦ PRESCRIPTION n°11 (destinés aux PLU)

Mettre en place un dispositif de *suivi annuel et triennal de la consommation foncière* en lien avec l'OFTC.

❖ Les densités à respecter :

Concernent obligatoirement les parcelles supérieures à 1000m² (espaces diffus). Notion de « densité nette ».

◦ PRESCRIPTION n°12 (destinés aux PLU/PLH)

Respecter des *densités résidentielles nettes moyennes minimales à l'échelle communale* pour les parcelles de plus de 1000 m², variant de 35 logements/hectare à Fougères à 20 logements/hectare dans les autres secteurs de l'armature territoriale

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

4) Diversifier l'offre de logements

L'Ambition 2.2 du PAS est de proposer une offre d'habitat flexible et diversifiée pour répondre aux parcours résidentiels des ménages, en valorisant l'existant et en soutenant de nouvelles formes d'habitat, une diversité des formes urbaines (habitat intermédiaire, groupé, alternatif) et de statut d'occupation. Il s'agit d'adapter le parc de logements pour équilibrer l'accueil de populations actives et jeunes avec l'anticipation du vieillissement de la population.

PRESCRIPTION n°13 (destinés aux PLU/PLH)

Favoriser la *diversité résidentielle* (typologies, statuts d'occupation) sur l'ensemble du territoire, répartie de manière équilibrée entre les strates de l'armature territoriale et précisée dans les OAP, pour satisfaire chaque ménage à chaque étape de sa vie.

PRESCRIPTION n°14 (destinés aux PLU/PLH)

Territorialiser les objectifs de production de logements par secteurs et polarités, en tenant compte de l'accessibilité aux services et des dynamiques locales de développement et de renouvellement urbain (adaptation du parc de logements existant, éviter les concentrations excessives de typologies ou de statuts dans un même secteur).

PRESCRIPTION n°15 (destinés aux PLU/PLH)

Intégrer un objectif minimal de 30% de *logements abordables* dans la production de logements des principales polarités (Fougères, Maen Roch, Louvigné-du-Désert, Val-Couesnon), de différents statuts (locatifs sociaux, accession aidée, conventionnés, BRS...) pour répondre à la diversité des besoins et proposer des solutions d'habitat adaptées aux publics spécifiques (jeunes, seniors, personnes en situation de précarité, travailleurs temporaires). Prendre en compte les orientations du Schéma départemental de l'autonomie et de l'inclusion 2023–2038. Garantir, dans toute opération d'aménagement significative, une mixité sociale et intergénérationnelle.

Décliner ces objectifs dans les PLH, définir des indicateurs de suivi et accompagner les collectivités dans la mobilisation du foncier.

PRESCRIPTION n°16 (destinés aux PLU/PLH)

Intégrer les objectifs du *Schéma départemental d'accueil des gens du voyage* pour identifier des emplacements adaptés

RECOMMANDATION n°4 (destinés aux PLU/PLH)

Intégrer des objectifs de production de logements abordables au niveau des opérations (30% pour les opérations de 20 à 40 logements et plus de 40 logements).

RECOMMANDATION n°5 (destinés aux PLU/PLH)

Accompagner le développement de formes d'habitat innovantes et flexibles (transitoire, léger, évolutif, intergénérationnel, collaboratif, partagé) et les intégrer dans les OAP

5) Qualité des logements et des opérations d'habitat

Les ambitions stratégiques du PAS incluent la réduction de la consommation énergétique dans le domaine de l'habitat (réhabilitation de l'existant, sobriété des nouvelles constructions, adaptation aux changements climatiques), des transports et des activités, la préservation et la valorisation du patrimoine bâti urbain et rural, et la réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques (intégration des risques, interdiction d'urbanisation en zone inondable, limitation sur zones à risque de mouvement de terrain).

PRESCRIPTION n°17 (destinés aux PLU/PLH)

Identifier et localiser les constructions remarquables dans les règlements graphiques des documents d'urbanisme pour leur préservation, notamment le petit patrimoine local (Atlas du petit patrimoine local et vernaculaire), avec des mesures spécifiques au règlement écrit.

PRESCRIPTION n°18 (destinés aux PLU/PLH)

Dans un objectif de *préservation des paysages*, interdire les nouvelles constructions d'habitat dans les hameaux de forte qualité paysagère pour préserver l'intégrité paysagère et éviter la banalisation

PRESCRIPTION n°19 (destinés aux PLU/PLH, PCAET)

Exiger la construction de logements neufs à haute performance énergétique et la rénovation énergétique du parc bâti existant, en assouplissant les règles d'urbanisme si nécessaire (gabarit, hauteur, emprise) et en favorisant l'usage de matériaux biosourcés ou à faible empreinte carbone et les extensions ou surélévations à visée énergétique.

RECOMMANDATION n°6 (destinés aux PLU/PLH)

Éviter les rénovations énergétiques par l'extérieur sur les bâtiments à valeur patrimoniale.

RECOMMANDATION n°7 (destinés aux PLU/PLH)

Créer des OAP thématiques sur la qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions pour lutter contre la banalisation des paysages et permettre l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les tissus existants.

RECOMMANDATION n°8 (destinés aux PLU/PLH)

Privilégier l'implantation des nouvelles constructions d'habitat à proximité des espaces verts (moins de 300m) et des cheminements doux.

RECOMMANDATION n°9 (destinés aux PLU/PLH)

Promouvoir des aménagements et des formes urbaines qualitatives et adaptées au changement climatique, en évitant d'exposer les nouvelles constructions aux risques.

SECTION 4 : L'ORGANISATION ET L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le projet de territoire vise à renforcer l'attractivité et la résilience du tissu économique local. Les grandes orientations sont les suivantes : valoriser les spécificités du pays de Fougères, soutenir les filières structurantes et répondre aux besoins des habitants et des entreprises.

Dans le cadre de la stratégie de développement le pays de Fougères fixe dans le PAS les objectifs suivants :

- Consolider l'agriculture et la filière agroalimentaire en tant que composante essentielle de l'économie locale
- Renforcer les filières industrielles du pays de Fougères, telles que les secteurs bois ameublement et textiles, soutenir la dynamique de réindustrialisation engagées sur le territoire
- Soutenir la filière artisanale et du bâtiment du territoire
- Soutenir l'économie de la santé avec une vigilance sur l'accès au soin pour tous dans chaque bassin de vie. Ce volet est en lien avec les logiques d'organisation de l'urbanisation

Le pays de Fougères souhaite également accompagner la structuration des filières en favorisant les activités connexes et de recherche et développement.

Le territoire souhaite soutenir les filières suivantes :

- L'économie circulaire
- L'économie verte
 - L'industrie culturelle, créative et du numérique
- L'économie touristique

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

Le PAS a pour ambition : encadrer le développement des activités, accompagner l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises, dans un contexte de sobriété foncière encouragée par la réglementation (ZAN) et par la volonté du territoire de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Face à ces enjeux le territoire souhaite :

Mieux gérer les zones d'activités existantes en s'appuyant sur les Zones d'Activités Économiques (ZAE) déjà constituées : optimiser l'occupation des ZAE (repérage des friches ou les espaces peu valorisés pour les réaménager ou les densifier), améliorer l'attractivité et la fonctionnalité des ZAE (travaux d'aménagement, mutualisation des services ou une meilleure desserte), encadrer les nouvelles implantations (éviter le développement en dehors des zones identifiées sauf justification).

Identifier des secteurs stratégiques pour l'avenir, compatible avec les objectifs de développement durable (proximité des grands axes routiers pour les activités logistiques ou industrie, des pôles urbains de Fougères et Maen Roch pour des activités tertiaires ou artisanales).

Maintenir une présence économique au cœur des centralités (soutenir la vitalité des centres bourgs, offrir une alternative de proximité pour certains artisans ou professions libérales, favoriser les formes urbaines plus compactes et mixte).

Favoriser l'économie circulaire dans les aménagements économiques (favoriser le réemploi des matériaux sur site, intégrer des principes de conception évolutive et réversible des bâtiments, privilégier l'usage de matériaux bas carbone et biosourcés

La mise en œuvre est portée par les EPCI.

PREScription n°20 (destinés aux PLU)

Prioriser l'implantation des entreprises industrielles, logistiques et artisanales non compatibles avec l'habitat dans les ZAE déjà aménagées.

PREScription n°21 (destinés aux PLU)

Prioriser, l'implantation des activités logistiques au sein des friches d'activités économiques (espaces vacants depuis plus de 2 ans). Ces activités logistiques auront vocation à venir appuyer les activités industrielles et commerciales du territoire.

PREScription n°22 (destinés aux PLU)

Interdire l'implantation de logement, y compris les logements de fonction ou de gardien, au sein des zones d'activités, sauf dérogations justifiées.

PREScription n°23 (destinés aux PLU)

Interdire l'implantation de commerce au sein des zones d'activités, à l'exception des commerces de gros et commerces nécessaires au fonctionnement de la zone (sauf zones d'activités identifiées comme commerciales dans le DAACL). Cela suppose la densification et la requalification des zones existantes en limitant la création de nouvelles zones aux seuls besoins avérés et définis dans une stratégie intercommunale partagée.

Les extensions à l'échelle communale peuvent être envisagées sous conditions ainsi l'implantation des activités au cœur des espaces urbains pour rapprocher l'emploi et l'habitat et limiter les déplacements.

PREScription n°24 (destinés aux SAE)

Définir à l'échelle intercommunale les besoins fonciers nécessaires à l'activité économique dans un objectif de hiérarchisation de l'offre économique en fonction des rôles et vocations des différentes polarités, de rationalisation des espaces existants et de sobriété foncière pour garantir une adéquation entre l'offre foncière et les besoins réels. Justifier les ouvertures à l'urbanisme de nouvelles ZAE.

PREScription n°25 (destinés aux PLU)

Favoriser la densification des ZAE existantes afin de limiter l'étalement urbain. Réaliser une étude de densification des espaces économiques et l'évaluation de la faisabilité des démarches de reconquête des dents creuses et des espaces peu denses.

PREScription n°26 (destinés aux PLU)

Recenser et qualifier les sites industriels ou secteurs économiques isolés afin d'en encadrer l'évolution, en tenant compte des besoins économiques et des enjeux environnementaux et territoriaux.

PREScription n°27 (destinés aux PLU et SAE)

Identifier la vacance ou les friches, afin de favoriser leur recyclage ou requalification à vocation économique (optimiser l'usage du foncier et limiter la consommation d'ENAF).

PREScription n°28 (destinés aux PLU)

Tenir compte des dispositions du Schéma Régional des Carrières (SRC) de Bretagne : préserver les gisements stratégiques (éviter toute urbanisation incompatible avec une exploitation future, limiter l'impact environnemental, logistique d'acheminement ou de remise en état des sites, soutenir la filière bretonne des matériaux favorisant les circuits courts d'approvisionnement, de valorisation de la ressource locale, d'une logique d'intégration à l'économie circulaire.

RECOMMANDATION n°10 (destinés au SAE)

Identifier les sites industriels et logistiques immédiatement mobilisables pour des projets d'envergure. Définir à l'échelle des EPCI des réserves foncières stratégiques pour une offre diversifiée (ZAC pouvant être multisite, sites dédiés)

RECOMMANDATION n°11 (destinés au SAE)

S'engager, à l'échelle intercommunale ou supra communale et en lien avec les collectivités, les associations, les filières professionnelles et les dispositifs de soutien existants (Ademe, région, etc.), dans le développement d'une filière d'économie circulaire, pour répondre aux objectifs de transition écologique, de création d'emplois locaux et de valorisation des ressources du territoire : identifier et mobiliser les ressources locales, accompagner l'émergence d'activités économiques liées à l'économie circulaire, créer des synergies interentreprises au sein des ZAE, intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de développement économiques en lien avec la politique de gestion des déchets.

RECOMMANDATION n°12 (destinés au PLU)

Favoriser le réemploi des matériaux en privilégiant leur réutilisation sur site, le retraitement local et le stockage temporaire, l'utilisation des matériaux bas carbone et biosourcés. Intégrer une conception évolutive et réversible des bâtiments. Envisager les réserves foncières nécessaires à la gestion des déchets et des matériaux de réemploi.

RECOMMANDATION n°13 (destinés au PLU et SAE)

Concentrer les efforts de développement sur la sobriété foncière et la transition écologique, la densification et la requalification et le développement des ZAE existantes : mutualisation des stationnements, des infrastructures, requalification et reconversion des emprises vacantes ou sous exploitées, amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale (gestion durable des eaux pluviales à la parcelle, désimperméabilisation des sols, végétalisation des espaces non bâtis, préservation de la biodiversité et élévation des performances énergétiques des bâtiments), révision des règles de gabarit, de hauteur et d'implantation afin de permettre une architecture plus compacte, sobre en ressource et mieux intégrée dans l'environnement).

RECOMMANDATION n°14 (destinés aux stratégies de mobilité)

Promouvoir une mobilité plus durable et adaptée au fonctionnement des ZAE : renforcement des dessertes en transport collectifs, développement des mobilités actives, intégration d'équipements adaptés, mise en place de plan de mobilité.

RECOMMANDATION n°15

Encourager le développement des activités tertiaires en centralité, pour renforcer la dynamique urbaine. Soutenir les fonctions métropolitaines et préserver la mixité du tissu urbain (démarche de revitalisation des centralités et y réimplanter des fonctions économiques).

2) Requalifier et optimiser les zones d'activités économiques peu denses

L'ambition du PAS est d'accompagner l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises :

PRESCRIPTION n°29 (destinés aux PLU)

Améliorer l'insertion urbaine, environnementale, paysagère des ZAE, afin de renforcer leur intégration tout en limitant leur impact sur les milieux naturels et les paysages. Cela implique des aménagements tampons de qualité pour soigner les transitions entre les espaces agricoles ou naturels.

RECOMMANDATION n°16 (destinés au SAE)

Requalification des ZAE les plus anciennes (fragmentées, dégradées et à faible densité). Porter attention au cadre paysager, à la qualité architecturale des bâtiments, à la gestion des mobilités internes et au partage des espaces communs ou mutualisés.

RECOMMANDATION n°17 (destinés au SAE)

Développer une économie circulaire fondée sur la valorisation des ressources locales (construction, artisanat et alimentation). Promotion et diffusion des eco-matériaux. Encourager une filière de dédiée au réemploi des matériaux. Ces dynamiques seront prises en compte dans les documents d'urbanisme.

RECOMMANDATION n°18 (destinés au SAE)

Le SCOT promeut *l'économie circulaire comme levier de la sobriété énergétique et de la gestion durable des ressources*. Favoriser la mutualisation des services, des équipements et des espaces, réduire les déchets à la source, limiter les rejets et développer la responsabilité sociétale des entreprises à l'échelle interentreprises.

RECOMMANDATION n°19 (destinés au SAE)

Reconversion des friches économiques et industrielles dans une démarche de sobriété foncière et de revitalisation des espaces urbanisés, sur la base d'un diagnostic des contraintes techniques.

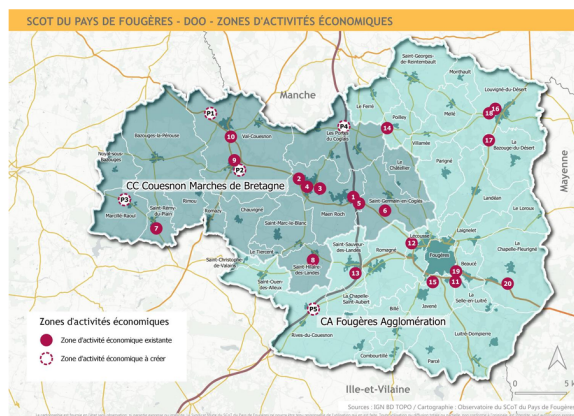
3) Autoriser sous conditions le développement d'espaces d'activités

L'ambition du PAD est d'accompagner et encadrer l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises. Les nouvelles extensions ne seront accordées que sous conditions, répondre à une absence de besoins par le parc actuel, s'inscrire dans une *stratégie intercommunale* et accueillir des *activités spécifiques*.

RECOMMANDATION n°20 (destinés aux PLU)

Le SCOT propose un cadre de référence pour accompagner les extensions ou créations des ZAE dans une logique de cohérence territoriale, de qualité d'aménagement et de sobriété foncière (20 ZAE existantes, 5 ZAE à créer).

Ces secteurs peuvent être d'un périmètre local, régional, nationale ou européen en fonction des dynamiques et des opportunités économiques identifiées.



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

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

4) Développer une offre de formation adaptée

Pour accompagner l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises l'ambition du PAS est de renforcer la vie étudiante, structurer une offre de formation, soutenir et valoriser le campus, soutenir la recherche, l'innovation et l'entrepreneuriat.

PRESCRIPTION n°30

Développer une offre de formation diversifiée en lien avec les filières économiques locales pour répondre aux besoins de main d'œuvre qualifiée et renforcer l'attractivité du territoire.

Encourager le développement de formations dans les nouvelles technologies, la santé, le médicosocial, les secteurs de valorisation du granit, le secteur tertiaire en lien avec les besoins en gestion, commerce, service à la personne, tourisme, numérique et les fonctions supports.

Encourager le développement de la formation professionnelle : formations qualifiantes et certifiantes adapté aux entreprises locales, alternance, formations modulaires et continues ;

Encourager l'implantation équilibrée et accessible (multimodalité) des organismes de formation dans les centralités (démarche de GPEC), en réservant du foncier adapté, tout en développant des logements étudiants abordables à proximité des pôles et des transports, en réhabilitant des bâtiments pour des résidences étudiants, en améliorant l'accès aux services essentiels et en créant des lieux de vie et de sociabilité.

Mettre en place une stratégie entre les associations, les centres de formation, les acteurs institutionnels pour co-construire des parcours de sécurisation des trajectoires professionnelles et le développement d'un écosystème éducatif, professionnel et résidentiel.

SECTION 5 : LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Le DAACL précise les secteurs et les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale qui a un impact sur l'aménagement du territoire. La définition de commerce « importants » concernera les équipements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 300m². L'urbanisme commercial fait partie d'un chapitre spécifique du PAS « Accompagner la transformation du modèle commercial vers une offre orientée vers les polarités et les zones existantes requalifiées ». Le paysage commercial est en forte mutation (commerce numérique et physique, hypermarchés et galeries marchandes en baisse de fréquentation, etc.). Malgré tout, le pays de Fougères grâce à son accessibilité, la diversité de l'offre et à leur positionnement stratégique attire une clientèle issue des départements voisins. Cela constitue de véritables bassins de consommation interterritoriaux. Cette attractivité est renforcée par :

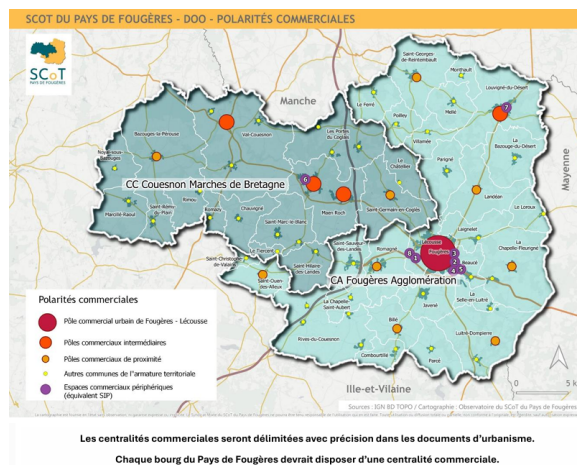
- La présence d'une offre commerciale structurée et diversifiée,
- Une bonne accessibilité routière,
- Une complémentarité entre commerce de proximité, zones commerciales périphériques et marchés hebdomadaires,
- Rôle de ces polarités comme lieu de service, d'emploi et de vie quotidienne.

La stratégie territoriale s'articulera autour des trois axes majeurs suivants :

- Requalification des zones commerciales existantes en priorisant la réutilisation des locaux vacants, la transformation des friches commerciales et l'optimisation des espaces artificialisés,
- Renforcement des centralités urbaines et rurales comme pôles structurants du commerce en lien avec les programmes nationaux (action cœur de ville et petites villes de demain),
- Encadrement du commerce de flux le long des grands axes routiers afin de limiter l'étalement urbain.

Cette stratégie se traduira par des actions concrètes :

- Prioriser le développement commercial dans les zones existantes,
- Requalifier les zones commerciales en intégrant les critères de sobriété foncière, de performance énergétique et de qualité urbaine,
- Encadrer les extensions des nouvelles zones commerciales,
- Appliquer le principe de zéro artificialisation nette,



1) Localisation des centralités commerciales

Les centralités commerciales sont définies par le DAACL en fonction de leur place dans l'armature territoriale, de leur niveau d'équipement, des fréquences d'achat et de leur aire d'influence principale : pôle commercial urbain Fougères-Lécousse, 4 pôles commerciaux intermédiaires (2 à Maen-Roch, Val Couesnon, Louvigné du Désert), pôles commerciaux de proximité (Bazouges-la-Pérouse, Saint Ouen des Alleux, Saint-Georges-de-Reintembault, Saint-Germain-en-Coglès, Billé, Romagné, Luitré-Dompierre, La Chapelle-Fleurigné, Landéan). Chaque bourg devrait disposer d'une centralité commerciale.

2) Localisation des secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Situés, souvent en prolongement ou en retrait de l'enveloppe urbaine, ils sont généralement autonomes, sans lien direct avec les zones résidentielles, et accueillent uniquement des fonctions commerciales et réservés aux commerces incompatibles avec les centralités urbaines, tout en veillant à proposer une offre complémentaire, cohérente et diversifiée par rapport aux pôles existants. A nombre de 8, ils sont localisés dans le pôle urbain de Fougères (6), les pôle urbains intermédiaires de Maen Roch (1) et Louvigné du Désert (1).

3) Conditions d'implantation des constructions commerciales d'importance

L'implantation de commerces sur le territoire devront répondre aux conditions suivantes : répondre à un besoin avéré sur le territoire, s'inscrire dans une logique de renforcement des centralités et de limitation de l'étalement commercial, interdire tout nouveau SIP après l'arrêt du SCoT. Les showrooms ne sont pas encadrés par le DACCL.

❖ Au sein des centralités commerciales

Le centre des villes, les bourgs et les quartiers sont les lieux privilégiés pour le développement des commerces.

Les projets commerciaux ne sont pas soumis à une surface maximale de vente, ils doivent concourir à une optimisation foncière des implantations, densification et renouvellement urbain (réutilisation de bâti ou de friches), améliorer la qualité urbaine et environnementale, respecter l'architecture existante, proposer une gestion des flux logistiques pour maîtriser les nuisances, des aménagements extérieurs optimisés et mutualisés ainsi qu'une réduction de leur empreinte carbone.

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

Les conditions générales d'implantation seront les suivantes : démontrer l'impossibilité d'une implantation en centralité et prouver l'apport de diversité et de complémentarité avec l'offre existante, avoir l'avis de la CDAC pour toute création ou extension au-delà de 300 m² (alimentaire) ou 400 m² (non-alimentaire).

Surfaces maximales et minimales

- Commerces non-alimentaires :
 - Autorisés uniquement si > 400 m² et ≤ 2 000 m².
 - Extensions limitées à 20 % de la surface existante (sans dépasser 2 000 m²).
- Commerces alimentaires :
 - Implantation interdite si < 300 m² ou > 1 000 m².
 - Extensions possibles dans la limite de 15 % de la surface existante.
 - Interdiction de créer/diviser en cellules < 300 m².
 - Création/extension de galeries marchandes interdite.
- Une seule extension autorisée par surface commerciale (référence : état à l'approbation du SCoT).

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

- Application du principe de sobriété foncière : privilégier la réutilisation de friches et la densification des espaces déjà artificialisés.
- Nouveaux projets doivent :
 - Favoriser l'économie de foncier et l'amélioration des entrées de ville.
 - Réduire la dépendance à la voiture (mobilité piétonne/vélo).
 - Intégrer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs avec les espaces commerciaux situés en limite de terrain.
 - Démontrer l'impossibilité de s'implanter dans une friche ou un bâtiment existant et que le projet n'entraîne pas le déplacement d'activités déjà existantes dans une zone préférentielle du territoire.

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

Intégration des nouvelles constructions dans un projet global de qualité urbaine et environnementale (végétalisation, intégration des infrastructures, esthétique, approche bioclimatique, usage d'énergies renouvelables), créant des liaisons sécurisées piétons/cyclistes entre habitat, centralités, transports en commun et commerces, optimisant les stationnements (mutualisation, intégration au bâti, en surface avec solutions écologiques).

❖ Autres secteurs (hors centralités commerciales et SIP)

Surfaces de vente

Aucune nouvelle surface alimentaire ni projet commercial global autorisé.

Division possible d'un bâtiment existant si : Surface totale inchangée (référence : approbation du SCoT), chaque cellule > 300 m², aucune cellule destinée à l'alimentaire, encadrement strict par le zonage dans les documents d'urbanisme (PLU/PLUi) pour préserver l'équilibre des centralités.

Les extensions

Limitées à 20 % de la surface existante (référence SCoT), prévues et encadrées par PLU/PLUi.

La relocalisation

Recommandée vers les centralités ou localisations préférentielles définies dans le DAACL afin de renforcer les pôles structurants, limiter dispersion, assurer cohérence territoriale.

Les activités agricoles

Vente directe autorisée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, regroupements de producteurs possibles mais encadrés dans les PLU/PLUi pour la cohérence avec le développement durable et l'organisation commerciale.

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

L'implantation des entrepôts et logistique commerciale doit répondre aux exigences suivantes en fonction de leur nature et de leur taille et encadrées dans les PLU (zonage, prescriptions) :

- Intégration harmonieuse au tissu urbain, préservation du cadre de vie et cohabitation des usages.
- Grandes tailles (> 1 000 m²) : uniquement en ZAE adaptées, bien connectées, proches de secteurs commerciaux.
- Modestes (≤ 1 000 m²) : uniquement en SIP.
- Drives piétons : autorisés en tissus urbains constitués, priorité aux centralités.

Points de retrait (Drive)

Objectifs : éviter structures isolées, préserver cohérence commerciale, limiter artificialisation des sols.

- Implantation/extension uniquement en prolongement d'une surface de vente existante.
- Proportionnés à la surface initiale, dans la limite fixée par les documents d'urbanisme.

Casier de retrait

L'implantation des points de retrait automatisé sera encadrée réglementairement par les documents d'urbanisme (PLU/PLUi) qui fixent conditions précises pour une intégration harmonieuse au tissu urbain. Les critères d'implantation seront les suivants :

- Insertion paysagère/architecturale : respect esthétique et patrimonial du site.
- Localisation préférentielle : centralités, bourgs, pôles multimodaux, proximité commerces de proximité.
- Compatibilité : pas de conflits d'usages (stationnement, sécurité, tranquillité).

SECTION 6 : TOURISME

1) Rappel du projet d'aménagement stratégique

La stratégie générale du Pays de Fougères est de valoriser le patrimoine naturel et bâti et le cadre de vie, d'accompagner le développement de l'offre touristique durable, développer l'itinérance touristique et de loisirs complémentaire des grands pôles voisins (baie du Mont St Michel et Saint Malo).

2) Valoriser le patrimoine naturel et bâti et le cadre de vie

PREScription n°31 (destinés aux PLU)

Réaliser un inventaire précis et documenté du patrimoine bâti pour sa préservation et sa mise en valeur, intégré aux documents d'urbanisme afin de définir les règles de transmission du patrimoine local et l'accompagnement des dynamiques d'aménagement durable.

PREScription n°32 (destinés aux PLU)

Les PLU/PLUi doivent définir des règles strictes de préservation et des prescriptions précises de rénovation, de transformation et d'aménagement des bâtiments protégés ; mettre en place des dispositifs incitatifs pour favoriser la réhabilitation dans une logique durable et adaptée aux usages contemporains (prévoir des OAP, des servitudes de protection et des mesures d'accompagnement à la restauration).

PREScription n°33 (destinés aux PLU)

Préservation des grandes unités paysagères complémentaire au patrimoine bâti/naturel pour contribuer à la qualité de vie des habitants, l'attractivité touristique, le respect des équilibres écologiques et la transmission aux générations futures.

3) Accompagner le développement de l'offre touristique

Valoriser l'offre culturelle, patrimoniale et de loisirs, qualitative, durable, intégrée au paysage et respectueuse de l'environnement, associant tourisme vert et urbain, en lien avec les territoires voisins.

PRESCRIPTION n°34 (destinés aux PLU)

La protection et la mise en valeur du patrimoine nécessitent une intégration spécifique dans les documents d'urbanisme : délimitation de zones de protection autour des monuments et des sites remarquables ; adaptation des prescriptions architecturales pour les constructions et rénovations voisines ; gestion harmonieuse de l'urbanisation environnante.

RECOMMANDATION n°21 (destinés aux PLU)

Développement d'une offre d'hébergement touristique diversifiée, notamment le long des axes structurants (route Régionale, baie du Mont-Saint-Michel) et dans les secteurs adaptés.

Identification de **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) permettant d'encadrer l'implantation d'équipements touristiques en dehors des zones urbanisées, dans le respect des équilibres territoriaux.

Diversification des hébergements, incluant les formes insolites, en lien avec la nature et répondant à une demande croissante de tourisme vert fondé sur la découverte du patrimoine naturel et paysager, la sobriété des aménagements et la préservation des milieux.

4) Développer l'itinérance touristique

Le Pays de Fougères, en partenariat avec les territoires voisins, vise à développer un réseau cohérent, sécurisé et accessible d'itinéraires cyclables et pédestres pour favoriser la mobilité douce, favoriser la découverte du territoire et le lien entre les communes, valoriser les paysages et ses sites d'intérêt locaux, renforcer l'attractivité touristique dans une logique durable.

L'intégration des itinéraires, chemins ruraux et chemins creux dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi) doit permettre leur développement, entretien, pérennité, valorisation car supports de mobilité douce, éléments structurants dans la connectivité territoriale et éléments de patrimoine paysager et culturel ; leur articulation avec les espaces naturels, sites patrimoniaux et pôles locaux ; leur insertion harmonieuse dans les tissus urbains et ruraux, dans le respect de l'environnement.

RECOMMANDATION n°22

Prévenir les conflits d'usage entre flux touristiques et déplacements quotidiens, en assurant des conditions de circulation adaptées à chaque mode, dans une logique de mobilité partagée, durable, inclusive et attractive.

5) Intégration des critères environnementaux dans les projets touristiques

RECOMMANDATION n°23 (destinés aux PLU)

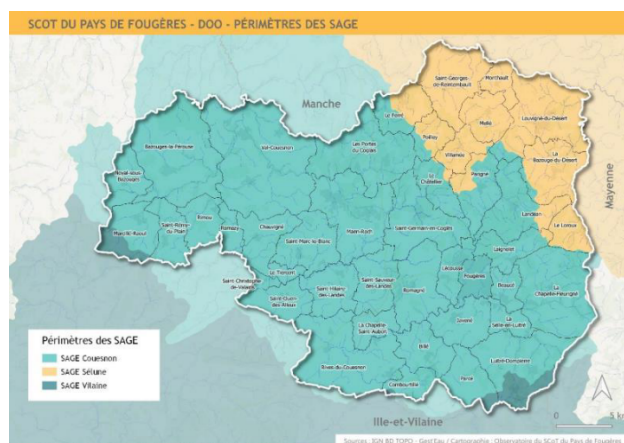
Les documents d'urbanisme devront intégrer les projets touristiques dans une logique de transition écologique, en réduisant la consommation énergétique, l'empreinte carbone et en favorisant l'adaptation au changement climatique.

Les critères à prendre en compte sont :

- Préservation des paysages et de la biodiversité : limiter l'impact sur les milieux naturels et maintenir les continuités écologiques ;
- Gestion des ressources énergétiques ;
- Gestion de la ressource en eau ;
- Économie circulaire et utilisation des matériaux ;
- Contribution à l'économie locale ;
- Consommation économe d'espace.

SECTION 7 : EAU, PAYSAGE ET PATRIMOINE, MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE, ENERGIE, RISQUES ET DECHETS

Pour répondre aux orientations 1 et 3 du PAS, le territoire confirme son ambition de préserver et sécuriser la ressource en eau notamment avec la protection des milieux aquatiques et la gestion des eaux pluviales. Il souhaite s'adapter au changement climatique dans sa gestion de la trame verte et bleue et participer à son atténuation sur le volet énergie. Il doit respecter les orientations des Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et Seine-Normandie et des 3 Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Couesnon, Selune et Vilaine.



Un territoire équilibré et durable, c'est un territoire résilient face au changement climatique, c'est-à-dire qui agit en faveur de la préservation et de la restauration de la trame verte et bleue et du renforcement de la nature en ville. C'est aussi un territoire qui œuvre activement à la transition énergétique, par la réduction de ses consommations et le développement des énergies renouvelables. Le Pays de Fougères œuvre pour le bien vivre en s'appuyant sur ses éléments paysagers structurants et en prenant en compte les facteurs de risques.

1) La ressource en eau

❖ Protection des milieux aquatiques et associés

La protection du réseau hydrographique dense notamment des zones humides et du bocage est un enjeu prioritaire pour le territoire.

PRESCRIPTION n°35 (destinée aux PLU)

Identifier cartographiquement les cours d'eau, talus, haies, bosquets,....

PRESCRIPTION n°36 (destinée aux PLU)

Préserver les zones humides

PRESCRIPTION n°37 (destinée au PCAET et aux stratégies communales et inter-communales)

Restaurer les zones humides pour leur rôle de stockage et d'atténuation des crues

PRESCRIPTION n°38 (destinée aux PLU)

Identifier et protéger les cours d'eau en définissant une bande de recul inconstructible adaptée au contexte local et en cohérence avec les zones d'expansion des crues

PRESCRIPTION n°39 (destinée aux PLU)

Réglementer la création de plans d'eau (absence d'impact sur le milieu aquatique) avec notamment un avis de la CLE

RECOMMANDATION n°24

Encourager la restauration écologique des cours d'eau

RECOMMANDATION n°25

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

RECOMMANDATION n°26 (destinés aux PLU)

Encadrer la création de piscines.

RECOMMANDATION n°27

Agir pour limiter le développement des espèces envahissantes.

❖ **Gestion intégrée des eaux pluviales et désimperméabilisation des sols**

Le zonage pluvial est un outil pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement et pour planifier leur collecte et leur stockage ou leur traitement.

PRESCRIPTION n°40 (destinée aux PLU et PCAET)

Sauf cas dérogatoire, pour tout nouveau projet d'aménagement Instaurer une obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle à hauteur d'une pluie de 60 mm pour chaque m² imperméabilisé, sur une emprise au sol d'au moins 20% de la surface imperméabilisée. Deux cas de modulation sont prévus.

PRESCRIPTION n°41 (destinée au PCAET et aux stratégies communales et inter-communales)

Établir une stratégie de désimperméabilisation des zones urbaines existantes.

RECOMMANDATION n°28 (destinés aux PLU)

Privilégier la mise en place de solutions d'infiltration fondées sur la nature.

RECOMMANDATION n°29 (destinés aux PLU)

Mettre en place un schéma de déconnexion des eaux pluviales dans les zones déjà urbanisées.

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

L'urbanisation doit être conditionnée par la réduction de la vulnérabilité et des mesures de prévention, de gestion des inondations et de culture du risque.

PRESCRIPTION n°42 (destinée aux PLU)

Les zones inondables doivent être identifiées et leur constructibilité limitée et réservée aux zones urbaines sauf exceptions justifiées.

PRESCRIPTION n°43 (destinée au PCAET et aux stratégies communales et inter-communales)

Limitier les risques de ruissellement et d'érosion en identifiant et protégeant l'ensemble des éléments de la trame verte et bleue.

❖ **Gestion durable de la ressource en eau potable**

Un *Observatoire de l'eau* sera mis en place en collaboration avec les acteurs de l'eau locaux pour prendre en compte les volumes de prélèvements, les volumes de consommation et les différents types d'usage sur le territoire, *atteindre une diminution de 10% des consommations* par habitant et de 10% des consommations des industriels d'ici 2030, par rapport à 2021, et sécuriser l'approvisionnement.

PRESCRIPTION n°44 (destinée aux PLU)

Favoriser les mesures de protection de la ressource dans les périmètres de protection de captage.

PRESCRIPTION n°45

Les documents d'urbanisme devront s'appuyer sur les résultats des études hydrologiques menées sur le territoire.

PRESCRIPTION n°46 (destinée aux PLU)

Proportionner le développement urbain aux capacités d'assainissement et des milieux récepteurs.

PRESCRIPTION n°47 (destinée aux PLU)

Privilégier le raccordement des nouvelles opérations urbaines au réseau d'assainissement collectif.

PRESCRIPTION n°48 (destinée aux PLU)

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

RECOMMANDATION n°30

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

RECOMMANDATION n°31 (PAT)

En lien avec les partenaires locaux, encourager les pratiques agricoles sobres en intrants et produits phytosanitaires pour protéger les cours d'eau et les aires d'alimentation de captage.

RECOMMANDATION n°32 (destinés aux PCAET)

En lien avec les PCAET, travailler sur la réduction des consommations d'eau potable.

RECOMMANDATION n°33

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

2) Paysage et Patrimoine

Une des ambitions du PAS est de préserver et valoriser les paysages comme supports de l'identité et de l'attractivité du territoire.

❖ Valorisation du bocage, des vallées et du patrimoine architectural

PRESCRIPTION n°49 (destinée aux PLU)

Identifier et protéger les lignes de crêtes, rebords de plateaux et points de vue remarquables en limitant ou interdisant leur constructibilité.

PRESCRIPTION n°50 (destinée aux PLU)

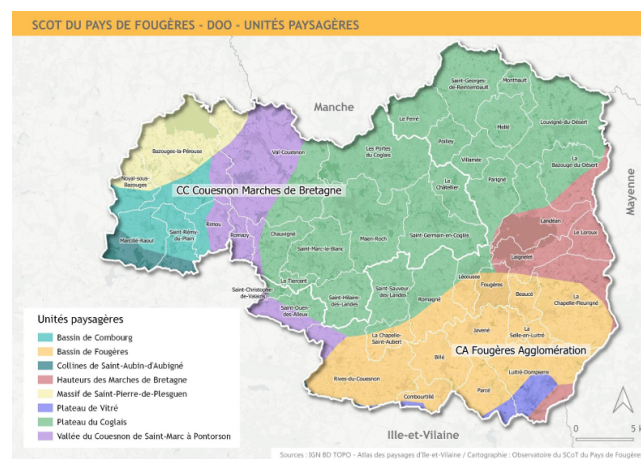
Assurer la bonne intégration paysagère de tout nouveau bâtiment, y compris d'activité agricole.

PRESCRIPTION n°51 (destinée aux PLU)

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

PRESCRIPTION n°52 (destinée aux PLU)

Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine local (carnet de prescriptions architecturales).



RECOMMANDATION n°34

Élaborer un *Plan de paysage à l'échelle du Pays de Fougères* afin de doter communes et EPCI d'outils opérationnels facilitant la mise en œuvre des prescriptions du DOO.

RECOMMANDATION n°35

Valoriser l'identité du territoire en maintenant les paysages caractéristiques du bocage et des prairies permanentes, et en favorisant le maintien des activités d'élevage.

RECOMMANDATION n°36

Mettre en valeur les cours d'eau, renforcer leur accès et leur visibilité, tout en intégrant les enjeux écologiques.

RECOMMANDATION n°37 (destiné aux PLU)

Valoriser la place de l'arbre dans le paysage, en assurant leur maintien et leur renforcement. Les documents d'urbanisme doivent prévoir des outils de protection adaptés.

RECOMMANDATION n°38 (destiné aux PLU)

Identifier et valoriser les chemins et sentiers. Développer et entretenir le réseau des chemins ruraux, notamment les chemins creux.

RECOMMANDATION n°39 (destiné aux PLU)

Améliorer les transitions entre les différents espaces urbains. Éviter les ruptures paysagères et architecturales dans les bourgs.

RECOMMANDATION n°40 (destiné aux PLU)

Encourager des formes urbaines et architecturales économes en espace et non-banalisantes.

RECOMMANDATION n°41 (destiné aux PLU)

Améliorer la qualité paysagère perçue depuis les grands axes routiers.

3) Transitions douces entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles et forestiers

Les lisières urbaines doivent constituer des *espaces de transition* harmonieuse. Une attention particulière est portée à la bonne insertion des constructions, notamment aux entrées de ville, afin d'en préserver et valoriser la qualité paysagère et architecturale.

PRESCRIPTION n°53 (destinée aux PLU)

Définir des règles renforcées d'insertion architecturale et paysagère pour les projets d'extension urbaine, en prévoyant dès la conception une zone de transition douce entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles ou forestiers.

PRESCRIPTION n°54 (destinée aux PLU)

Valoriser les zones de transition par de nouveaux usages :

- renforcement de la trame verte et bleue (emplacements réservés),
- implantation d'agriculture maraîchère,
- développement de liaisons douces,
- préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général (ex. Zone Agricole Protégée),
- plantation de haies et autres aménagements paysagers.

PRESCRIPTION n°55 (destinée aux PLU)

Identifier les zones de transition existantes de faible qualité paysagère (y compris les entrées de ville) et engager des actions de revalorisation.

RECOMMANDATION n°42 (destiné aux PLU)

Rechercher la qualité des entrées de ville par l'amélioration de la sécurité routière et la cohabitation des mobilités (motorisées, piétonnes, cyclables).

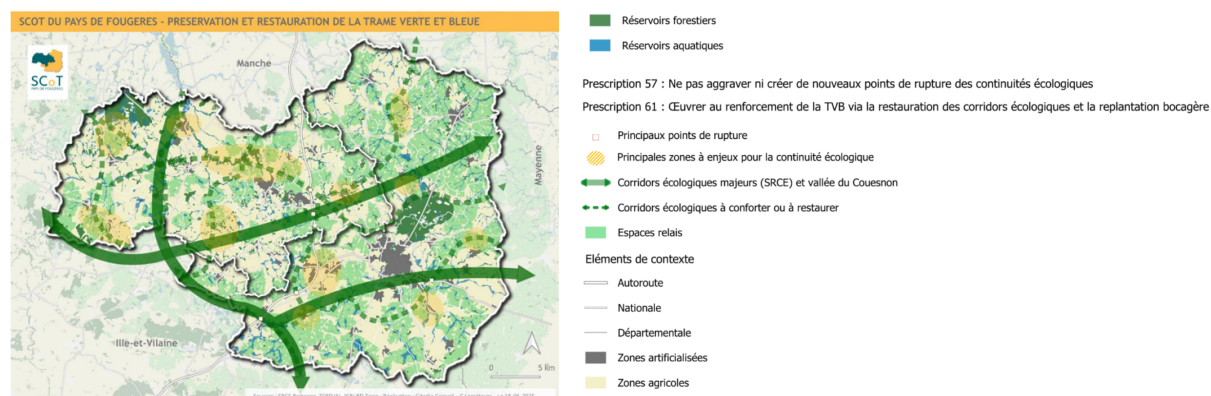
RECOMMANDATION n°43 (destiné aux PLU)

Améliorer la qualité paysagère des ZAE et commerciales, notamment en entrée de ville et le long des axes routiers principaux.

3) Milieux naturels et biodiversité

La Trame Verte et Bleue (TVB) du Pays de Fougères caractérise les différents milieux écologiques du territoire, selon leur intérêt écologique et leur composition :

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



❖ Préservation et restauration de la TVB du Pays de Fougères

PREScription n°56 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanisme devront affiner et compléter le travail d'identification de la Trame Verte et Bleue dans leur territoire pour assurer la protection de la faune et de la flore et l'entretien des espaces.

PREScription n°57 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanisme devront maintenir la fonctionnalité et la continuité des corridors écologiques sauf exception justifiée (équipements et constructions d'intérêt général ou collectif).

PREScription n°58 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanisme devront interdire dans les réservoirs de biodiversité et/ou corridors écologiques toute urbanisation autre que l'évolution de l'existant sauf exception justifiée, dans le cadre prévu et après évaluation environnementale.

PREScription n°59 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanisme devront renforcer la Trame Verte et Bleue en identifiant et restaurant les corridors dégradés avec les outils disponibles et de prescriptions environnementales.

PREScription n°60 (destinée aux PLU)

Dans le cadre de la démarche ERC les compensations devront être cohérentes avec la TVB.

PREScription n°61 (destinée aux PLU)

Dans le cadre de la démarche ERC les compensations seront à minima de 2 pour 1 avec un effort supplémentaire demandé dans les secteurs à fort enjeu.

PREScription n°62 (destinée aux PLU)

Pour protéger les lisières des forêts et des massifs boisés une bande tampon inconstructible sera définie sauf constructions existantes.

PREScription n°63 (destinée aux PLU)

Des zones préférentielles de renaturation seront identifiées.

RECOMMANDATION n°44

Promouvoir une gestion et une valorisation durable des haies et des milieux forestiers, domaniaux et privés.

RECOMMANDATION n°45

Lors de projets d'aménagement, favoriser la création d'espaces verts qualitatifs.

RECOMMANDATION n°46

Engager des actions de sensibilisation et de connaissance du rôle de la Trame verte et bleue.

RECOMMANDATION n°47

Prendre en compte les capacités naturelles de stockage carbone du territoire

❖ **Renforcement de la nature en ville**

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

PRESCRIPTION n°64 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanisme devront localiser les espaces de nature en ville existants et ceux à développer, ainsi que les continuités écologiques existantes et à renforcer.

PRESCRIPTION n°65 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanisme devront définir les outils de préservation des espaces naturels de proximité et de maintien des continuités écologiques existantes

PRESCRIPTION n°66 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanisme devront identifier, préserver et développer des zones de fraîcheur dans l'espace urbain, dans les secteurs vulnérables.

PRESCRIPTION n°67 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanisme devront développer des réseaux de liaisons douces en lien avec les continuités écologiques.

RECOMMANDATION n°48 (destinés aux PLU)

Selon les zones, définir pour les projets des coefficients de biotope par surface (CBS) ou des coefficients de pleine terre (CPT)

RECOMMANDATION n°49 (destinés aux PLU)

Dans les documents d'urbanisme définir des règles permettant de faciliter la circulation de la petite faune

RECOMMANDATION n°50 (destinés aux PLU)

Dans les documents d'urbanisme privilégier voire prescrire des espèces végétales locales en prenant en compte le changement climatique

❖ **Prise en compte de la Trame Brune et de la Trame Noire**

Pour préserver la faune et la flore, le SCoT prend en compte et préserve les éléments constitutifs des sols, préserve et remet en bon état les continuités écologiques nocturnes.

PRESCRIPTION n°68 (destinée aux PLU)

Mettre en place une gestion de l'éclairage public prenant en compte l'impact de la pollution lumineuse sur les écosystèmes

RECOMMANDATION n°51

Les documents d'urbanisme devront tenir compte de la préservation de la biodiversité nocturne dans le cadre de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser.

RECOMMANDATION n°52

La multifonctionnalité des sols devra être prise en compte dans les choix de planification et d'aménagement

RECOMMANDATION n°53

Identifier les principales ruptures dans la continuité écologique, les éviter et permettre de les restaurer.

4) *Energie*

Le PAS ambitionne un territoire équilibré et durable

❖ **Réduction de la consommation énergétique liée au bâti**

Pour atteindre la neutralité carbone en 2050, le parc immobilier devrait être constitué de 80 à 90 % des logements ayant une classe A et B au DPE. Le SCOT s'inscrit dans une trajectoire de massification de l'amélioration et de la rénovation énergétique des logements.

PREScription n°69 (destinée aux PLU, PCAET, PLH)

Accélérer la rénovation énergétique du parc bâti existant tout en préservant sa qualité urbaine, architecturale et paysagère.

PREScription n°70 (destinée aux PLU)

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

RECOMMANDATION n°54 (destinée aux PLU)

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

RECOMMANDATION n°55 (destinée au PLU, au PCAER et au PLH)

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

❖ **Développement des énergies renouvelables**

La production d'énergies renouvelables sera issue d'une cohérence entre les projets et d'une concertation avec les habitants pour obtenir une acceptabilité sociale. Cette cohérence sera assurée par les PCAET des EPCI et les schémas directeurs généraux.

PREScription n°71 (destinée aux PLU)

Implantation de nouveaux équipements de production d'énergie renouvelable en priorité sur les espaces déjà artificialisés. Privilégier les toitures existantes et nouvelles. Tenir compte des dispositifs réglementaires fixés par le préfet départemental pour le développement au sol des installations photovoltaïque (hors agrivoltaïsme).

PREScription n°72 (destinée aux PLU, PCAET)

Préserver le capital boisé et bocager afin de développer la filière bois. Mettre en place la valorisation du bois bocager par l'exploitation raisonnée des haies. Prendre en compte la création des équipements nécessaires à la valorisation du bois.

PREScription n°73 (destinée aux PLU, PCAET)

Favoriser la mutualisation des infrastructures et des réseaux d'énergies renouvelables et de récupération. Étudier pour tout nouveau projet la possibilité de son raccordement aux réseaux de chaleur existants.

RECOMMANDATION n°56

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

RECOMMANDATION n°57

Permettre l'installation d'équipements nécessaire à la production d'énergies renouvelables dans les projets de constructions (habitat, activités économiques et commerciales, agricoles, équipements publics). Les documents d'urbanisme veilleront à l'intégration paysagère et architecturale des installations.

5) Risques et déchets

PRESCRIPTION n°73 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanismes prendront en compte les risques industriels et technologiques dans le choix des secteurs à urbaniser. Ils prendront appui sur les bases de données officielles : BASIAS, BASOL et du BRGM.

PRESCRIPTION n°74 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanismes prendront en compte les risques de feu de forêt, de retrait/gonflement des argiles, des mouvements de terrain, d'éboulement et de cavités naturelles pour la prise en compte des projets de construction ou d'aménagement.

PRESCRIPTION n°75 (destinée aux PLU)

Les documents d'urbanisme prendront en compte les emplacements de tri et de collecte, la mutualisation et l'optimisation des équipements de collecte, de tri, de stockage et de traitement dès la conception des projets de nouvelles zones d'aménagement.

RECOMMANDATION n°58

En cohérence avec le SRADDET réduire l'enfouissement (zéro enfouissement en 2030), sauf pour les déchets de crise ou de situation exceptionnelle.

RECOMMANDATION n°59

Réduire la production de déchets notamment par le développement de l'économie circulaire

RECOMMANDATION n°60 (destinée aux PLU)

En complément de la réglementation :

- Prendre en compte les temps de dépollution des sols dans le cadre du renouvellement urbain ;
- Privilégier les formes architecturales et urbaines favorables à l'aération et à la dispersion des polluants ;
- Proscrire l'urbanisation à proximité des carrières et de leurs extensions prévues ;

RECOMMANDATION n°61

Le SCOT intègre une approche préventive des risques sanitaires et environnementaux. Il est recommandé :

- D'appréhender le radon dans les documents d'urbanismes afin d'adapter les prescriptions constructives ;
- De localiser les équipements accueillant des publics sensibles dans les zones exposées aux nuisances sonores conformément aux cartes de bruit stratégiques ;
- Intégrer les périmètres d'exposition aux champs électromagnétiques dans les projets d'aménagement en cohérence avec les recommandations sanitaires.
- Anticiper les impacts sanitaires liés aux espèces invasives.

SECTION 8 : AGRICULTURE

L'agriculture est un enjeu stratégique pour le territoire, analysé dans un chapitre spécifique du PAS, et identifié, notamment pour la préservation de la ressource foncière agricole, avec 2 orientations générales :

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

1) La préservation de l'espace agricole

L'objectif du SCoT du Pays de Fougères est de préserver l'espace agricole par la mise en application de sa stratégie de sobriété foncière (prescriptions 5 à 10 et 13).

PRESRIPTION n°76 (destinée aux PLU)

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

PRESRIPTION n°77 (destinée aux PLU)

Autoriser les changements de destination, des bâtiments d'exploitation sur la base de règles précises prenant en compte les activités agricoles existantes, la durée de cessation de l'activité agricole et le terrain lié à ces projets en distinguant le bâti patrimonial pertinent pour l'habitat (en prenant en compte les besoins du territoire et la stratégie territoriale) et le bâti non patrimonial pertinent pour des activités économiques.

RECOMMANDATION n°62 (destinés aux PLU)

Le développement d'activités agricoles dans les espaces agricoles et forestiers maintenus au sein des enveloppes urbaines pour leur rôle en matière de Trame Verte et Bleue, notamment lorsque la superficie de ces espaces est supérieure à 2 500 m², devra être compatible avec la présence d'habitations.

RECOMMANDATION n°63 (destinés aux PLU)

Les documents d'urbanisme peuvent établir des règles pour le changement de destination et de limitation des constructions dans les hameaux disposant de sièges d'exploitation.

RECOMMANDATION n°64 (destinés aux PLU)

L'artificialisation engendrée par les projets agricoles sera limitée pour répondre aux objectifs du ZAN.

2) Développement et diversification des activités agricoles

Une agriculture diversifiée et de qualité et une activité sylvicole doivent être maintenus afin d'assurer notamment une meilleure adaptation du territoire au changement climatique. Il en est de même pour l'activité sylvicole.

PRESRIPTION n°78 (destinée aux PLU)

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

RECOMMANDATION n°65

Les EPCI doivent définir une stratégie pour le développement des projets de méthanisation en privilégiant le développement de projets s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole, en lien avec les productions animales locales et avec ancrage territorial du projet

RECOMMANDATION n°66

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

3) Une agriculture productive et nourricière

Les productions agricoles destinées à la production agroalimentaire du territoire (élevage, production laitière), doivent être accompagnées.

RECOMMANDATION n°67 (destinés aux PLU)

Les documents d'urbanisme doivent identifier les espaces pouvant accueillir des activités répondant aux besoins alimentaires de la population

RECOMMANDATION n°68

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le programme d'actions du Plan Alimentaire Territorial (PAT)

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

❖ **Entretien du paysage (cf DOO TVB)**

Les éléments paysagers agricoles et le bâti rural patrimonial, caractéristiques du territoire doivent être préservés tout en garantissant les conditions de pérennisation et de développement des activités d'élevage. Les mesures de protection doivent prendre en compte la gestion de l'eau.

❖ **Protection de la ressource en eau**

Les exploitants agricoles doivent être associés à une gestion intégrée des enjeux environnementaux pour la préservation et la reconquête des ressources en eau, la préservation des sols et leur rôle dans le stockage de carbone et la qualité de l'air.

❖ **Liens de l'agriculture aux autres usages de l'espace rural**

RECOMMANDATION n°69 (destinés aux PLU)

Des actions peuvent renforcer le lien entre les habitants et l'activité agricole.

RECOMMANDATION n°70

Des expérimentations peuvent favoriser le déploiement de Paiements pour Services Environnementaux (PSE) à proximité des espaces urbanisés.

RECOMMANDATION n°71 (destinés aux PLU)

Envisager de convertir les friches agricoles en espaces de biodiversité ou espace de développement urbain et le développement d'activités agricoles dans les délaissés urbains.

5) Les activités sylvicoles et les fonctions des espaces boisés

L'objectif est de limiter le défrichement et d'accroître la superficie forestière avec une gestion durable des boisements et une approche économique

RECOMMANDATION n°72

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

RECOMMANDATION n°73 (destinés aux PLU)

Optimiser les conditions d'exploitation des boisements principaux

RECOMMANDATION n°74

Encourager le regroupement des parcelles forestières

SECTION 9 : MOBILITE

Le SCOT ambitionne de construire un système de mobilité cohérent, durable 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),
- 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.

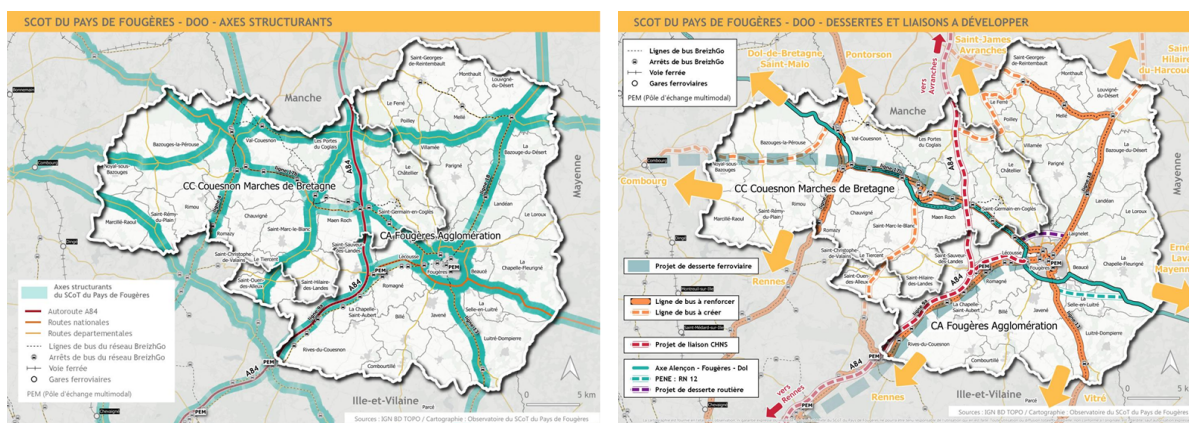
Le SCOT encourage une gouvernance partagée, une coopération interterritoriale et une harmonisation des infrastructures avec les EPCI voisins, les départements et la région, la mutualisation des ressources.

PRESCRIPTION n°79

Les documents d'urbanisme devront identifier et mentionner les projets d'infrastructures de mobilités d'intérêt structurant afin de renforcer leur intégration dans les planifications territoriales et leur reconnaissance dans les projets d'envergure régionale, nationale ou européen.

RECOMMANDATION n°75

Identifier des secteurs de réservation à travers le PADD ou les OAP afin d'anticiper les futurs aménagements en matière de mobilité.



1) Améliorer la desserte du territoire

❖ Renforcer la desserte du territoire

Pour améliorer l'accessibilité du territoire, levier de son attractivité. Créer un réseau de desserte interurbaine (accessibilité ferroviaire, rabattements, multimodalité). Cela passe par la planification et la réalisation d'aménagements routiers structurants en cohérence avec les objectifs de mobilité durable du territoire (déviation RN12, rocade nord Fougères, 2X2 voies RD 175 jusqu'à Sens de Bretagne).

❖ Renforcer et améliorer l'offre de transports collectifs existants

Renforcer les mobilités interurbaines compte tenu des spécificités du territoire (proximité de la métropole rennaise et déplacements pendulaires vers Rennes).

PRESCRIPTION n°80

Planification d'une desserte ferroviaire adaptée aux besoins du territoire, en cohérence avec les dynamiques métropolitaines et régionales. Les documents d'urbanisme devront intégrer les projets de mobilités structurants. Poursuite des études pour la réalisation d'un axe ferroviaire Fougères/Rennes soutenue et accompagnée par les collectivités concernées.

Engager une étude d'opportunité pour le prolongement de la ligne ferroviaire Rennes/Combours vers Maen Roch via Bazouges la Pérouse et Val Couesnon. Anticiper l'organisation de solutions de rabattement vers les axes ferroviaires existants. Étudier la liaison vers la gare TVG de Dol de Bretagne en coopération avec le Scot du Pays de St Malo.

PRESCRIPTION n°81

Aménagement d'une liaison de transport collectif de Fougères jusqu'à la gare de Rennes à haut niveau de service. Mobiliser des solutions pour la création de voies réservées à la sortie de l'agglomération de Fougères, le développement de pôles d'échanges multimodaux stratégiquement localisés et la mise en place d'aménagements de rabattement et d'interconnexions entre les modes de transport.

Le développement de voies dédiées sur les axes tel que la RD 175 et l'A84 en direction de la gare de Rennes, devra être étudié et soutenu afin d'assurer une desserte performante régulière et durable.

RECOMMANDATION n°76

L'amélioration de la desserte du territoire pourraient reposer sur :

- La mise en place d'offre de mobilité entre Maen Roch, Saint Ouen des Alleux et St Aubin du Cormier.
- La réalisation d'études d'opportunité de fuseaux vers le sud Manche avec un bouclage avec les communes actuellement non desservies comme La Ferré pour rejoindre Fougères par l'A84
- La création de lignes interurbaines depuis Val Couesnon via Bazouges en direction de la gare de Combourg

Cette amélioration nécessitera la création d'équipements adaptés à l'usage des transports collectifs (pôles multimodaux, arrêts accessibles, parkings de proximité)

❖ Améliorer les infrastructures routières pour renforcer la desserte du territoire

Les études devront répondre aux enjeux suivants :

- Fluidification du trafic
- Création d'une déviation sécurisée
- Réduction des nuisances sonores et de pollution atmosphérique
- Développement des mobilités douces
- Soutien aux développement économique en facilitant l'accessibilité aux zones d'activités stratégiques, notamment celles de l'Aumallerie et de Cimette

PRESCRIPTION n°82

Assurer une meilleure interconnexion entre les différents modes de transport en coordonnant l'aménagement du réseau routier avec celui du transport en commun. La prescription devant être intégrée aux PLU/PLUI.

PRESCRIPTION n°83

Favoriser l'intégration des projets d'aménagement urbains avec les infrastructures de transport existantes et futures. Les PLU/PLUI doivent prendre en compte la proximité des grands axes de mobilité dans la création de nouvelles zones d'aménagement.

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

Le Schéma des Mobilités de Fougères Agglomération cherche à améliorer la desserte des principaux pôles économiques, résidentiels et de services. Il s'agit de renforcer les infrastructures de transport en commun, de favoriser l'intermodalité et structurer un réseau actif.

Le plan de mobilité de Couesnon Marches de Bretagne se concentre sur les liaisons intercommunales, l'amélioration de la sécurité des usagers et le développement des besoins de mobilités quotidiennes. Ces actions s'inscrivent dans la dynamique régionale Bretagne Mobilités afin de coordonner les initiatives locales sur le territoire.

PRESCRIPTION n°84

Identifier et hiérarchiser les principaux pôles, centralités et équipements générateurs de flux de déplacement sur le territoire.

RECOMMANDATION n°77

Déterminer les liaisons entre les polarités à renforcer ou à créer. L'objectif étant de créer un réseau structurant de déplacement doux.

RECOMMANDATION n°78

Améliorer la sécurité des usagers tout au long de leur parcours. Aménagements pour sécuriser les itinéraires notamment pour les cyclistes et les piétons et la mise en place de conditions optimales de stationnement pour les vélos.

2) S'orienter vers une mobilité décarbonnée et contribuer au développement des modes actifs

Le territoire ambitionne de devenir exemplaire en matière de mobilités décarbonnées. Réduire la dépendance à la voiture et proposer des alternatives concrètes, attractives et adaptées aux réalités locales. Le territoire entend promouvoir les modes actifs (marche, vélo) à l'échelle intercommunale.

❖ Développer les modes actifs

Développement d'un réseau cyclable structurant permettant les liaisons utilitaires, interterritoriales tout en valorisant les parcours touristiques. Cela suppose :

- Des aménagements sécurisés
- Une priorisation des liaisons vers les équipements structurants
- La mise en cohérence des projets cyclables à l'échelle des deux EPCI
- Une intégration dans un schéma départemental
- Un cofinancement des collectivités territoriales partenaires

PRESCRIPTION n°85

Identifier et protéger les emprises nécessaires au développement d'un réseau cyclable structurant entre les centres-bourgs, les zones d'emploi, les établissements scolaires....et assurer dans les secteurs à urbaniser la continuité avec les chemins existants.

PRESCRIPTION n°86

Imposer la création de stationnements vélos sécurisés aux abords des équipements publics, des zones commerciales, services de proximité, des zones d'activités, des arrêts de transport collectif ou des pôles multimodaux.

Intégrer des dispositions favorables aux piétons comme des trottoirs, des traversées sécurisées et un traitement qualitatif des espaces publics.

RECOMMANDATION n°79

Dans les projets de création ou de requalification de voirie, prendre en compte la sécurité des usagers les plus vulnérables, la modération de la vitesse, une visibilité renforcée, une cohabitation apaisée des différents usages

Encourager des formes urbaines favorables aux déplacements à pied par une densité mesurée, une proximité des services, une limitation du stationnement longue durée en cœur de centre

❖ Développer les solutions de mobilités décarbonnées

Plusieurs leviers pour y parvenir :

Structurer et valoriser le covoiturage comme mode de déplacement quotidien :

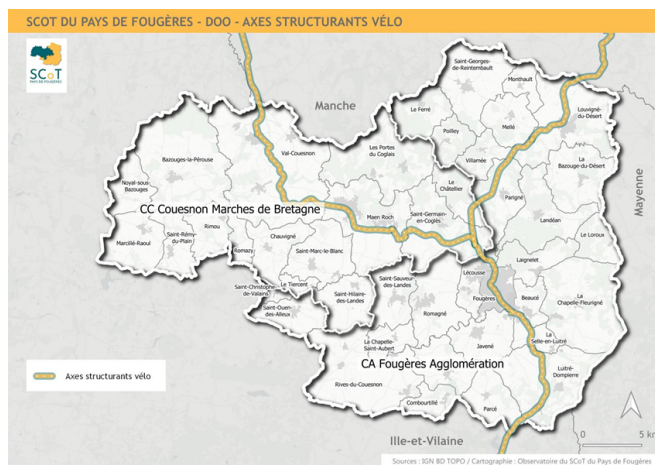
- Renforcer le maillage territorial en s'appuyant sur l'étude en cours dans Couesnon Marches de Bretagne ou initialiser une étude sur Fougères Agglomération. Les études visent à identifier les axes prioritaires de déplacement, les points de rupture modale et les besoins d'infrastructures.
- Créer ou conforter des aires de covoiturage
- Organiser la pratique du covoiturage

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

- Poursuivre le maillage territorial en bornes de recharges électriques
- Soutenir les filières locales d'énergie alternatives

Intermodalité entre mobilités actives et transports collectifs : Permettre des connexions faciles avec les différents modes de déplacement.

Les PLU/PLUI doivent relayer les ambitions du SCOT en matière de mobilité partagée et décarbonnée.



RECOMMANDATION n°80

Prévoir et dimensionner les aménagements liés au covoiturage. Identifier les secteurs d'implantation des aires de covoiturage, fonctionnelles, sécurisées et accessibles en lien avec les zones d'activités, les axes routiers et les pôles de centralités

RECOMMANDATION n°81

Organiser le déploiement des stations d'autopartage en particulier dans les zones urbaines denses et les pôles de services. Encourager leur usage par des modalités d'information et de sensibilisation des usagers.

RECOMMANDATION n°82

Préciser un plan de déploiement progressif des bornes de recharge pour les véhicules électriques en tenant compte des bornes publiques et privées accessibles au public, à la typologie des usages, à la capacité du réseau électrique à absorber de nouveaux points de charge.

Réserver les emprises foncières nécessaires à ces infrastructures.

SECTION 10 : ÉQUIPEMENTS

Le territoire s'appuie sur une armature territoriale structurée en quatre niveaux de polarité :

- Les pôles urbains de Fougères et Maen Roch, avec les équipements et les services structurants
- Les pôles intermédiaires avec une offre de service au rayonnement intercommunal
- Les pôles, les bassins de proximité et communes nouvelles avec une offre de services courants pour répondre aux besoins quotidiens de la population
- Les pôles de vie, communes du maillage rural qui répondent aux besoins de service et équipements de proximité

Les documents d'urbanisme, les politiques de l'habitat et celles de mobilités intègrent cette armature comme base de déclinaison à leur échelle.

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

Le PAS affirme comme ambitions : réaffirmer le rôle de l'armature territoriale en tant que modèle d'organisation et de structuration du territoire, conforte les filières économiques existantes et soutenir le développement de nouvelles activités, accompagner la transformation du modèle commercial vers une offre orientée vers les polarités et les zones existantes requalifiées

RECOMMANDATION n°83

Garantir une offre diversifiée, accessible et adaptée d'équipements et de services, en cohérence avec les besoins des populations et les dynamiques territoriales.

Cela suppose :

- une identification régulière des besoins locaux via des diagnostics partagés,
- une répartition équilibrée des équipements structurants (santé, éducation, culture, sport, mobilité) entre pôles de centralité et espaces ruraux,
- la mutualisation entre collectivités pour optimiser les ressources et renforcer l'attractivité,
- la prise en compte de l'accessibilité physique, économique et numérique,
- le soutien à l'innovation et à la polyvalence des équipements (tiers-lieux, espaces partagés, modulables).

Un suivi régulier sera assuré à l'échelle du SCOT grâce à des indicateurs partagés.

RECOMMANDATION n°84

Conforter le maillage de services et d'équipements autour des centralités : prioriser l'implantation des activités économiques dans les centralités et secteurs urbains mixtes compatibles avec l'habitat et les équipements publics, favoriser l'accueil de commerces adaptés à l'environnement urbain dense (offre et superficie cohérentes, faible génération de circulation automobile), promouvoir la mixité des fonctions dans ces secteurs.

RECOMMANDATION n°85

Renforcer le maillage d'équipement de santé en assurant la déclinaison du Contrat Local de Santé. La localisation des équipements de santé sera prioritairement en centralité et à proximité des équipements existants

RECOMMANDATION n°86

Maintenir et renforcer les services publics notamment sur la question de l'éducation de la petite enfance et de la jeunesse en :

- maintenant une carte scolaire cohérente et adaptée aux enjeux du territoire ;
- veillant à la pérennité des écoles primaires en milieu rural et anticipant les besoins en collèges et lycées ;
- favorisant les mutualisations d'équipements éducatifs et périscolaires dans les centralités ;
- soutenant le développement de structures d'accueil pour la petite enfance ;
- maintenant une présence administrative de proximité ;
- soutenant les permanences sociales et les dispositifs d'accompagnement dans les territoires les plus fragiles.

2) Accompagner le déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire

RECOMMANDATION n°87

Déploiement du très haut débit sur l'ensemble du territoire y compris dans les zones les plus rurales. Intégration des infrastructures numériques dans les projets d'aménagement, ainsi que la mutualisation des équipements.

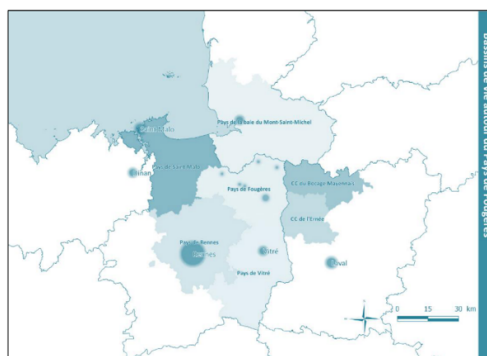
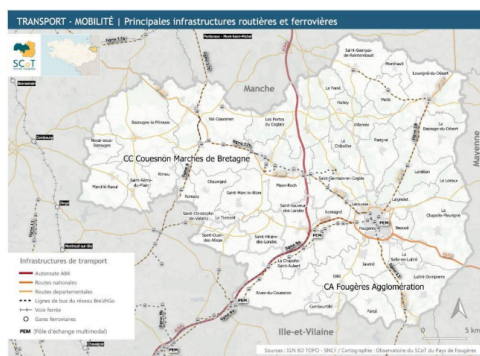
2-3 Diagnostic territorial

Le diagnostic territorial est la première étape cruciale de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères. Ce document-cadre est conçu comme un outil stratégique pour l'aménagement et le développement durable, visant une vision partagée qui concilie attractivité, cohésion sociale, transition écologique et préservation des ressources. Il dresse un état des lieux pour identifier les enjeux majeurs, qui serviront de base aux orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le diagnostic explore notamment les dynamiques d'urbanisation, les besoins en logement et en mobilité, les mutations économiques, les vulnérabilités environnementales et les évolutions agricoles.

1) Le positionnement régional du Pays de Fougères, structuration territoriale et armature urbaine

❖ Positionnement Régional et Interrégional :

- Le Pays de Fougères occupe une position stratégique à la croisée des dynamiques bretonnes, normandes et des Pays de la Loire.
- L'autoroute A84 est un levier majeur de désenclavement et d'ouverture, renforçant le rattachement fonctionnel à Rennes Métropole.
- Le territoire est de plus en plus sollicité pour répondre aux besoins de diffusion urbaine de Rennes Métropole, servant de trait d'union entre espaces métropolitains, territoires ruraux et régions voisines.



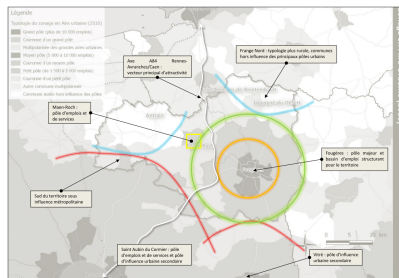
❖ Armature Inter-Territoriale :

- Le Pays de Fougères entretient des liens étroits et des synergies multiples avec les territoires voisins, couverts par les SCoT du Pays de Rennes, de la Baie du Mont-Saint-Michel, du Pays de Saint-Malo, du Pays de Vitré, du Pays de l'Ernée et du Bocage Mayennais.
- Les dynamiques quotidiennes (mobilité, emploi, services, consommation) montrent une insertion dans un bassin de vie élargi.
- Le Pays de Fougères collabore sur des actions communes, comme la labellisation UNESCO de la Baie du Mont-Saint-Michel, le programme "Territoires d'industrie" avec le Pays de Vitré, et les enjeux de mobilité avec Rennes Métropole.

❖ Périmètre du SCoT et Organisation des Bassins de Vie :

- Le SCoT regroupe 43 communes, réparties en Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne, totalisant environ 78 048 habitants en 2021.
- L'organisation territoriale est multipolaire, structurée autour de plusieurs bassins de vie complémentaires :
 - Fougères, en tant que ville moyenne, est le pôle pivot avec une offre étoffée de services, d'équipements et d'emplois.
 - Maen Roch (centré sur Saint-Brice-en-Coglès) joue un rôle intermédiaire, bien connecté à l'axe Rennes–Caen.
 - Louvigné-du-Désert a une dynamique transfrontalière.

- Rives-du-Couesnon (autour d'Antrain) est une dynamique rurale de services de proximité.
- Val-Couesnon renforce cette organisation par son rôle de relais local et son ancrage rural.



- Le territoire est également en interaction avec des bassins de vie extérieurs tels que Combourg, Saint-Aubin-d'Aubigné (sous l'influence de Rennes Métropole), Saint-James, Saint-Aubin-du-Cormier, Vitré (pôle majeur à l'est), Ernée et Liffré-Cormier Communauté.

° Polarités du Territoire :

- Les communes du sud-ouest s'inscrivent dans la troisième couronne de l'aire métropolitaine rennaise, subissant une pression résidentielle croissante et des mobilités vers Rennes.
- Fougères est un « grand pôle » (plus de 10 000 emplois), cœur structurant du territoire concentrant les fonctions économiques, commerciales, culturelles et administratives.
- Maen-Roch s'affirme comme un « petit pôle » d'équilibre (plus de 5 000 habitants, environ 2 000 emplois).
- La frange nord est plus rurale et isolée, avec des enjeux spécifiques d'accessibilité et de maintien des services.

❖ Synthèse de l'Analyse de l'Armature Territoriale

- Atouts :

- Le territoire est structuré autour de deux polarités identifiées : Fougères (majeur) et Maen-Roch (d'équilibre).
- Un maillage de pôles de proximité assure une couverture équilibrée des services.
- Un cadre de vie attractif et une bonne desserte par les infrastructures de transport (axe Rennes–Caen, A84).

- Faiblesses :

- Difficulté à affirmer une dynamique propre face à l'attractivité de Rennes Métropole.
- Multipolarisation complexe de certaines communes et inégalités territoriales internes (frange nord plus isolée).
- Risque de dilution des efforts d'aménagement.

- Opportunités :

- Le maillage multipolarisé offre un potentiel de développement équilibré.
- Renforcement du rôle de Fougères comme ville moyenne et montée en puissance de Maen-Roch comme pôle relais.

- Déploiement d'actions interterritoriales (coopérations avec Rennes, synergies économiques avec Vitré, partenariats UNESCO).

- Renforcement de l'offre de mobilité durable et valorisation de la proximité.

• **Menaces :**

- Dépendance accrue vis-à-vis de Rennes Métropole et perte d'attractivité de certaines centralités rurales.

- Tensions foncières et résidentielles sur les franges sud, et déséquilibre potentiel entre développement urbain et capacité des infrastructures.

- Inadéquation entre besoins locaux et offre de mobilité.

• **Enjeux pour le Territoire :**

1. Structurer une armature urbaine lisible et cohérente.

2. Renforcer le rôle moteur de Fougères et accompagner la montée en puissance de Maen-Roch.

3. Maintenir et conforter les pôles de proximité.

4. Maîtriser l'influence de Rennes Métropole et renforcer les coopérations fonctionnelles avec les territoires voisins.

5. Favoriser un développement sobre et maîtrisé (requalification des centres-bourgs, renouvellement urbain).

6. Développer une offre de mobilité adaptée aux logiques multipolaires

2) Structure de la population

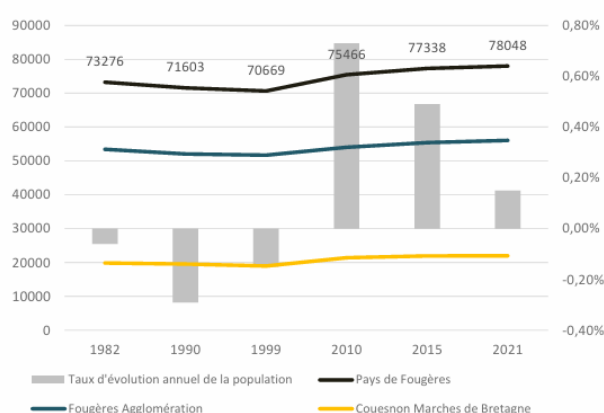
❖ Stabilisation de la dynamique démographique :

La croissance annuelle de la population était de 0,59% entre 1999 et 2014 traduisant une stabilisation du solde naturel et une reprise du solde migratoire. Une croissance principalement bénéfique aux communes de l'aire urbaine de Fougères, du sud du territoire sous l'influence de Rennes. Depuis cette tendance se confirme (la population atteignant 78048 habitants en 2021 avec un taux de croissance de 0,15% sur la période 2015/2021).

Sur le territoire l'on constate :

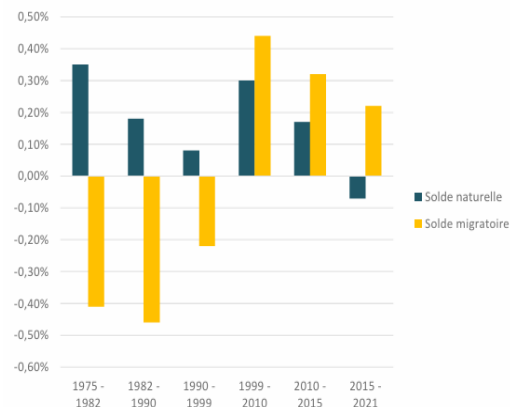
- Un léger rebond de la ville de Fougères en raison du renouvellement urbain, de requalification du centre-ville et d'amélioration de l'offre résidentielle et commerciale malgré le vieillissement de la population.
- Des communes périphériques dynamiques et attractives tel que Maen Roch et les communes proches de Rennes en raison de bonnes dessertes et de leur cadre de vie apprécié.

Evolution de la population du SCoT du Pays de Fougères



Source : Insee – recensement de la population

Evolution des moteurs démographiques :



Source : Insee – recensement de la population

Cette dynamique reste fragile et en recul sur la période 2015-2021 en raison d'un solde naturel qui s'érode dans un contexte de vieillissement de la population malgré un solde migratoire qui reste positif mais qui s'érode mettant en lumière plusieurs fragilités du territoire :

- Une offre de logements peu adaptées ou insuffisamment renouvelée pour répondre aux attentes de ménages actifs ou aux primo arrivants.
- Des difficultés de mobilité quotidienne en particulier vers les bassins d'emploi extérieurs.

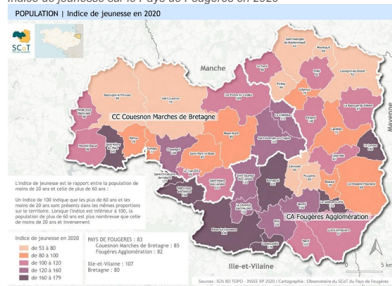
❖ Une évolution de la structure de la population

Le vieillissement de la population entraine une montée des besoins en soins, accompagnements et aux services à la personne. Ces secteurs d'activité étant déjà sous tension, devront se développer pour répondre à la demande croissante. 10 000 personnes âgées de 52 à 62 ans sont prévues partir à la retraite d'ici 10 ans. Ce départ massif d'actif impose d'assurer le renouvellement de la main d'œuvre dans les secteurs de la santé, des services sociaux et aux métiers techniques indispensables au fonctionnement local.

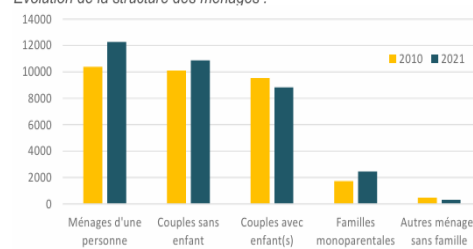
❖ **Disparités démographiques territoriales**

L'indice de jeunesse 2021 met en perspective des réalités démographiques contrastées. Des secteurs dynamiques avec une présence significative de familles et d'une natalité soutenue et d'autres communes avec une indice jeunesse inférieur à 15%. Cela impose à des communes de soutenir les services scolaires et les infrastructures pour la jeunesse alors que d'autres anticiperont leur politique publique au vieillissement de la population.

Indice de jeunesse sur le Pays de Fougères en 2020



Evolution de la structure des ménages :



Source : Insee – recensement de la population

La part de couples avec enfants est significative dans la frange Sud du Pays de Fougères. Sur l'ensemble du territoire l'on peut noter une montée en puissance des ménages d'une personne générateurs de nouveaux besoins en logements adaptés et en service à la personne. Une présence durable des familles avec enfants dans les bassins sud qui renforce la nécessité de logements familiaux, équipements scolaires et services liés à la petite enfance et à la parentalité. Le SCOT doit tenir compte de ces réalités pour adapter les politiques d'aménagement, d'habitat et le développement des services.

En matière de *ressources et de niveau de vie* le Pays de Fougère se situe à 21 000 €/Unité de consommation (UC/an et en dessous du niveau médian national ou du département (22840€ pour l’Ille et Vilaine). Cette situation affiche des disparités sur le territoire. Les communes de la première, de la deuxième et de la troisième couronne de Fougères et celles proches de la métropole Rennaise affichent des revenus supérieurs à la moyenne du territoire en raison de la proximité des bassins d’emploi et des transports structurants. A l’inverse les communes à l’ouest et au nord du Pays de Fougères ont des revenus plus modestes (19000 et 20500 €/UC/an). Cette structuration entraîne des conséquences directes sur le marché immobilier, tant pour l’achat, la rénovation énergétique ou location ou les capacités d’investissement des ménages. Le défi du SCoT est donc de concilier cette dynamique d’accueil avec une trajectoire de développement équilibré, veillant à renforcer la cohésion sociale et territoriale à l’échelle du Pays de Fougères.

Une *évolution du profil sociologique de la population*. L'indice de concentration de l'emploi (ICE) s'érode progressivement ce qui traduit un plus grand nombre d'actifs résidents mais une baisse des

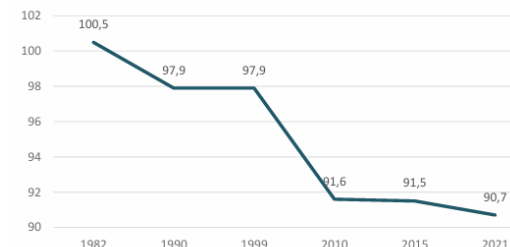
emplois localisés sur le territoire. Cela traduit une intensification des mobilités vers les pôles d'emploi voisins (Rennes ou Vitré). L'indice ICE tend à se stabiliser depuis 2010.

Revenu médian observé sur le territoire du SCoT du Pays de Fougères

Territoire	Revenu médian par unité de consommation 2021	Rapport interdécile	Part des ménages fiscaux imposés
Couesnon Marches de Bretagne	21 850€	2,4	40,3%
Fougères Agglomération	21 820€	2,6	41,7%
Département d'Ille et Vilaine	22 840€	2,9	51,1%

Source : INSEE FiLoSoFi au 01/01/2024 (données 2020)

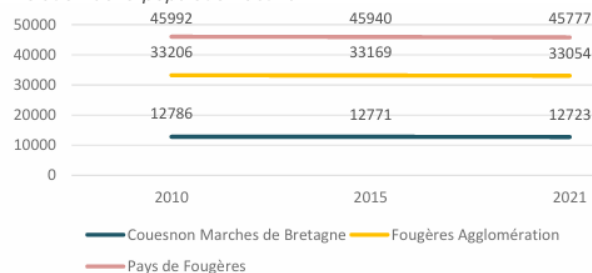
Evolution de l'indice de concentration d'emploi



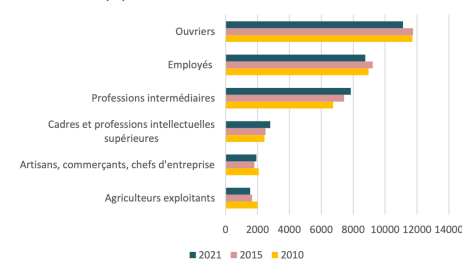
Source : INSEE

Le Pays de Fougères se caractérise par de *forts contrastes socioprofessionnels*. Le centre urbain de Fougères regroupe surtout des catégories populaires (ouvriers, employés, inactifs), héritage de son passé industriel. À l'inverse, les zones périurbaines et certaines communes rurales proches de l'axe Rennes–Fougères accueillent des ménages plus aisés, issus de professions intermédiaires et supérieures, attirés par un cadre de vie résidentiel bien connecté.

Evolution de la population active



Evolution de la population active



Le Pays de Fougères doit renforcer sa cohésion face à de fortes disparités sociales et territoriales. Les jeunes sont particulièrement touchés par la pauvreté et la difficulté d'insertion, tandis que de nombreux retraités agricoles vivent avec de faibles revenus. Ces fragilités menacent l'équilibre démographique et la vitalité des centralités rurales, appelant à des politiques d'insertion, de formation et de solidarité pour un développement plus inclusif.

Le Pays de Fougères bénéficie d'une **forte attractivité résidentielle et économique**, soutenue par les pôles de Fougères et Maen-Roch, la proximité de Rennes, des prix de logement abordables et une croissance démographique positive depuis 15 ans. Certaines communes conservent une population relativement jeune, contribuant à la vitalité locale.

Cependant, le territoire connaît des **contrastes marqués** : déclin et vieillissement à Fougères, fragmentation territoriale, inégalités socio-économiques et pression foncière dans les zones périurbaines. La multiplication des ménages isolés complexifie aussi la planification du logement et des services.

❖ Les enjeux principaux sont :

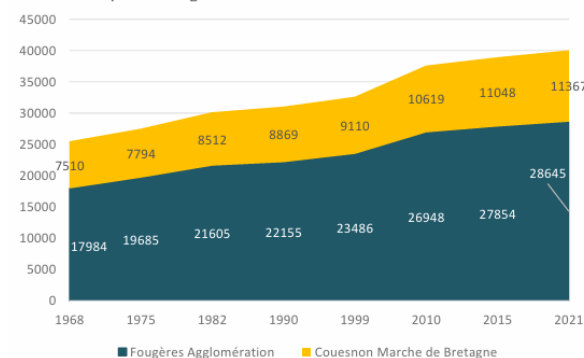
1. Adapter logements, services et équipements à une population diversifiée.
2. Préserver l'équilibre territorial et l'identité locale face à l'influence rennaise.
3. Redynamiser la ville-centre comme moteur économique et social.

4. Promouvoir un aménagement durable conciliant croissance et préservation des espaces agricoles et naturels.

3) Structure du logement

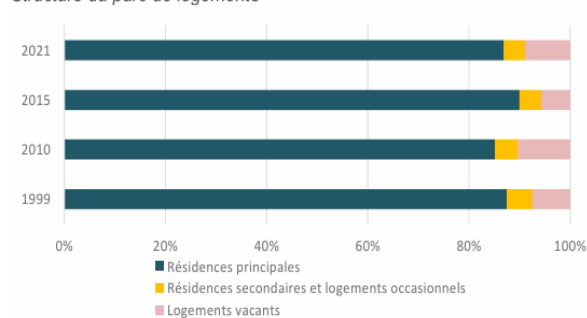
Depuis 1968, le parc de logements du Pays de Fougères a fortement progressé, mais la croissance s'est déplacée vers les communes périurbaines, tandis que la ville-centre reste freinée par un manque de foncier. Après un boom entre 1999 et 2009, la crise de 2008 a provoqué un net ralentissement de la construction. Depuis 2015, la priorité est donnée à un développement urbain maîtrisé et au renouvellement du centre de Fougères.

Evolution du parc de logements



Source : INSEE

Structure du parc de logements

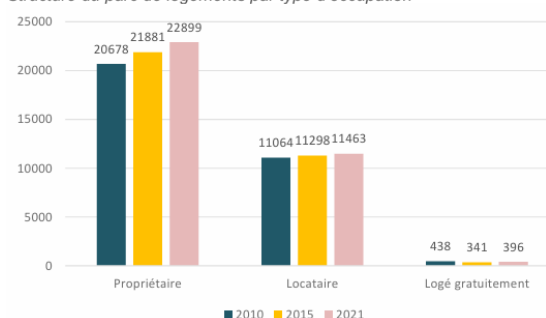


Source : INSEE

Le parc de logements du Pays de Fougères est dominé par les résidences principales en propriété, avec une part locative stable autour de 33 % dans un contexte de développement résidentiel périurbain autour des pôles et axes majeurs du territoire. Cette structure pose la question de la diversité de l'offre résidentielle et de l'adaptation aux besoins des ménages les plus vulnérables.

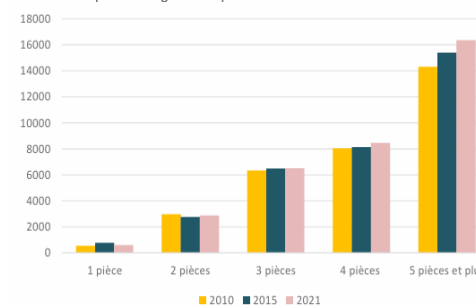
Par ailleurs, le parc de logements du Pays de Fougères reste dominé par l'accession à la propriété et les grands logements individuels, souvent vieillissants. L'offre locative privée, quoiqu'en croissance, demeure insuffisante et peu diversifiée par rapport aux besoins du parcours résidentiel. *L'offre locative sociale* est en diminution et insuffisante par rapport aux besoins, notamment en petits logements adaptés aux jeunes, ménages seuls ou modestes. Diversifier et moderniser le parc apparaît essentiel pour renforcer l'attractivité et répondre aux besoins actuels.

Structure du parc de logements par type d'occupation



Source : INSEE

Structure du parc de logements par taille



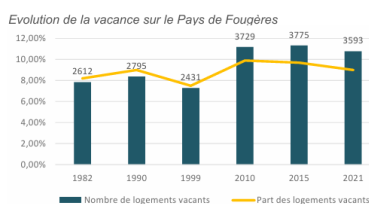
Source : INSEE

Dans le Pays de Fougères, le nombre de *logements vacants* s'est stabilisé depuis 2010, malgré une activité de construction soutenue. Après une légère hausse entre 2010 et 2015, le nombre de logements vacants a diminué pour atteindre 3 593 en 2021, ce qui suggère un équilibre entre l'offre et la demande.

La vacance est diverse selon les zones : dans le centre-ville de Fougères, elle est liée à des logements anciens et dégradés, tandis que dans les zones rurales, elle est due à une inadéquation entre l'offre et les attentes des ménages.

La situation de la vacance diffère entre les deux principales intercommunalités :

- Fougères Agglomération a un taux de vacance d'environ 8 %, grâce à la présence d'un pôle urbain structurant et à des politiques de renouvellement urbain.
- Couesnon Marches de Bretagne présente un taux plus élevé (11,4 %), en raison d'un parc immobilier plus ancien, d'un éloignement des grands pôles d'emploi et d'une population vieillissante.

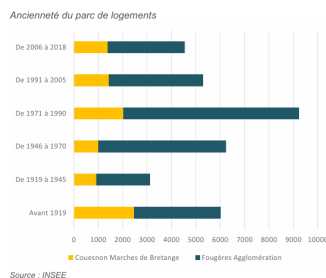
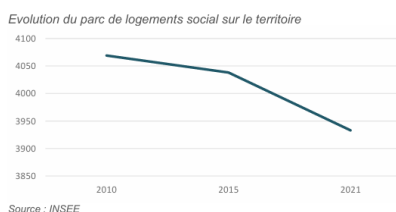


❖ Recul du logement social

Le territoire du Pays de Fougères fait face à une diminution de son parc de logements sociaux, qui ne représente que 12,6 % des résidences principales, un chiffre inférieur à la moyenne nationale (16%). Ce déclin s'explique par une production de nouveaux logements insuffisante pour compenser les démolitions et les ventes. Cette situation limite l'accès au logement pour les ménages les plus vulnérables et menace la cohésion sociale. Il est urgent d'accélérer la construction et la réhabilitation pour inverser cette tendance.

❖ Ancienneté du parc et précarité énergétique

Le parc de logements est majoritairement ancien et très énergivore, avec un grand nombre de constructions datant d'avant 1975 dans l'agglomération de Fougères et même d'avant 1919 dans la communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne. Cette situation expose de nombreux ménages, particulièrement dans les zones rurales, à un risque élevé de précarité énergétique, c'est-à-dire une difficulté à payer leurs factures de chauffage. Bien que des actions locales de rénovation soient en cours, elles ne sont pas assez massives pour résoudre ce problème. La rénovation énergétique est considérée comme un levier essentiel pour lutter contre la précarité et prévenir l'augmentation de la vacance dans les logements anciens.



❖ Regard sur le marché immobilier

Le marché de l'immobilier neuf dans le Pays de Fougères est limité et relativement coûteux, avec un prix médian au mètre carré d'environ 2 204 € pour les appartements et 2 004 € pour les maisons. Cette

situation rend l'accès à la propriété difficile pour les primo-accédants et les foyers modestes, d'autant plus que l'offre est souvent composée de petites surfaces destinées à l'investissement locatif.

Le marché de l'immobilier ancien est plus accessible, avec un prix médian au mètre carré de 1 743 € pour les maisons et 1 706 € pour les appartements. Cependant, ces logements, souvent datant des années 1970 et 1980, nécessitent fréquemment des travaux de rénovation, notamment énergétiques, ce qui représente un coût supplémentaire pour les acheteurs.

Le marché locatif privé est considéré comme relativement accessible, avec des loyers médians de 10,88 €/m² pour les appartements et 8,13 €/m² pour les maisons. La principale difficulté est la faible disponibilité des biens à louer. Le territoire connaît une forte mobilité résidentielle interne : les familles recherchent des maisons avec jardin dans les zones périurbaines ou rurales, tandis que les personnes âgées se rapprochent des centres pour bénéficier des services.

❖ Incertitudes économiques

Depuis 2022, le volume des transactions immobilières est en baisse à cause de la hausse des taux d'intérêt et de l'incertitude économique, ce qui pourrait rendre l'accès au logement plus difficile à court terme.

Au cours de la dernière décennie (2011-2022), le Pays de Fougères a maintenu un *rythme de construction stable*, avec une moyenne de 215 logements neufs par an. Cette production répond aux besoins d'un territoire attractif, notamment grâce à sa qualité de vie, ses bonnes liaisons routières et sa proximité avec Rennes.

Récemment, le rythme de construction s'est accéléré, en partie à cause de l'évolution des modes de vie et de l'attrait pour les villes moyennes et les zones rurales, souvent lié au télétravail.

La construction se diversifie également : le logement collectif est en augmentation, surtout dans les centres-villes comme Fougères. Cette diversification vise à :

- Adapter l'offre à la variété des ménages (célibataires, seniors, familles).
- Économiser l'espace et préserver les zones naturelles et agricoles.

Malgré ces efforts, des défis persistent : il faut s'assurer que les nouveaux logements s'intègrent bien dans le paysage, qu'ils soient accessibles à tous (tant à l'achat qu'à la location) et qu'ils répondent aux besoins sociaux du territoire.

Au Pays de Fougères, la construction de nouveaux logements ne provoque pas une hausse de la vacance, car les maisons et appartements anciens absorbent une grande partie de l'offre. Le parc immobilier neuf complète l'ancien en répondant à des besoins spécifiques, comme l'amélioration de la performance énergétique ou l'augmentation de la surface. Entre 2010 et 2021, la construction de nouveaux logements, complétée par la rénovation de logements anciens ou vacants, a permis de loger tous les nouveaux ménages.

❖ Évolution des modes de vie et nouvelles attentes

L'évolution des modes de vie dans le Pays de Fougères a un impact direct sur la demande de logements. Les parcours résidentiels sont plus variés (alternance entre location et accession à la propriété, colocation élargie) et les attentes des habitants changent :

- Modularité : les logements doivent s'adapter à des usages multiples (télétravail, cohabitation).
- Confort et performance : les habitants recherchent plus d'espace, une meilleure isolation et de meilleures connexions internet.

- Extérieurs : un espace extérieur comme un jardin ou un balcon est devenu un critère important.

Ces nouvelles exigences favorisent l'émergence de formes d'habitat alternatives, comme les habitats partagés, participatifs, ou les offres de logement temporaires.

❖ Forces et faiblesses du marché

Les forces : le dynamisme de la construction ne génère pas de vacance, la tradition d'accession à la propriété est forte, et la ville de Fougères joue un rôle central avec ses opérations de renouvellement urbain.

Les faiblesses : une offre peu diversifiée, avec un manque de petits logements, un recul du parc social qui ne représente que 12,6 % des résidences principales, et un parc ancien très énergivore qui expose de nombreux ménages à la précarité.

❖ Opportunités et menaces

Le territoire a des opportunités pour améliorer la situation, comme le développement de l'habitat collectif pour diversifier l'offre et l'émergence de nouvelles formes d'habitat (intergénérationnel, etc.). Des mesures comme la rénovation énergétique sont également renforcées.

Cependant, des menaces pèsent sur le secteur : la hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique freinent les transactions. Le manque de rénovation pourrait accentuer la vacance du parc ancien. Le manque de terrains en centre-ville et l'insuffisance de logements sociaux sont également des défis majeurs.

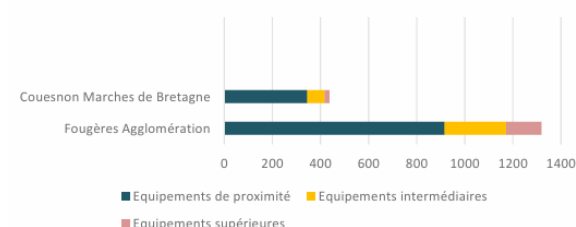
❖ Enjeux principaux

1. Diversifier l'offre pour mieux répondre aux besoins des ménages (plus de studios et de petits appartements).
2. Lutter contre la précarité énergétique en massifiant la rénovation des logements anciens.
3. Optimiser l'usage du foncier en favorisant la densification urbaine.
4. Renforcer le rôle du logement social pour garantir un accès au logement pour tous.

4) Maillage des équipements

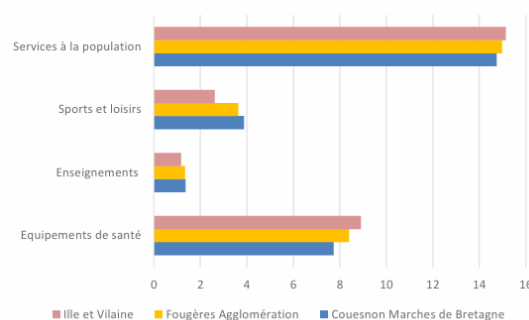
L'offre de services et d'équipements du Pays de Fougères :

Nombre d'équipements par niveau d'usage en 2023 :



Source : INSEE – base permanente des équipements

Nombre d'équipements pour 1000 habitants



Source : INSEE – base permanente des équipements

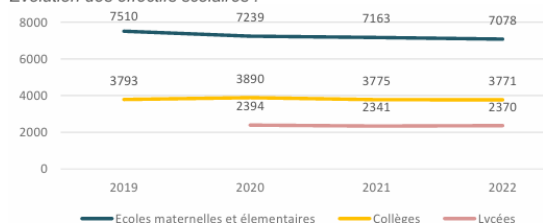
❖ Un maillage territorial dense et bien structuré

Le Pays de Fougères possède un réseau d'équipements et de services très dense, comparable à celui du reste de la Bretagne. La ville de Fougères, qui joue un rôle central, offre une gamme complète de services, complétée par d'autres pôles urbains. Les communes rurales bénéficient aussi de services de proximité pour les besoins quotidiens. Cette organisation est renforcée par la proximité de grandes villes comme Rennes, qui sécurise les parcours de vie des habitants.

❖ Des fragilités dans les domaines de la santé et de l'éducation

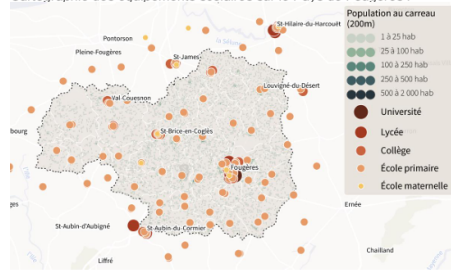
- **Santé** : La population affiche un état de santé globalement dégradé, avec une mortalité et un taux de suicide supérieurs à la moyenne nationale. Bien que de nouvelles maisons de santé aient été créées pour renforcer l'offre, l'offre de santé demeure fragile et le territoire fait face à un manque de médecins généralistes et de difficultés pour les remplacer. L'hôpital de Fougères assure néanmoins les soins de premier recours.
- **Éducation** : Le nombre d'élèves est stable depuis quelques années grâce à l'attractivité résidentielle, mais la baisse de la natalité pourrait fragiliser les effectifs scolaires dans les années à venir, en particulier dans les zones rurales. Malgré cela, le territoire se distingue par une offre de formation professionnelle diversifiée.

Évolution des effectifs scolaires :



Source : INSEE – base permanente des équipements

Cartographie des équipements scolaires sur le Pays de Fougères :



❖ Une offre culturelle et sportive riche

Le Pays de Fougères se distingue par un réseau d'équipements culturels et sportifs particulièrement riche et diversifié. Il dispose de centres culturels, de bibliothèques, de salles de spectacle, ainsi que de nombreux complexes sportifs (piscine, dojo, stades) et d'espaces naturels. Ce maillage, soutenu par un tissu associatif très actif, contribue à la qualité de vie, à la cohésion sociale et au dynamisme des communes.

❖ Points forts et faiblesses

Les forces : Le territoire bénéficie d'un maillage équilibré de services de proximité et d'équipements culturels et sportifs. La ville de Fougères joue un rôle central en concentrant une offre complète, complétée par un tissu associatif dense et des structures de formation professionnelle.

Les faiblesses : la fragilité de l'offre de santé, marquée par un état de santé de la population dégradé et des difficultés à recruter des professionnels. Le vieillissement démographique et le risque de baisse de la fréquentation scolaire constituent une autre inquiétude.

❖ Opportunités et menaces

Des opportunités de développement, notamment grâce à des projets innovants axés sur la transition climatique et au soutien à la vie associative.

Des menaces importantes, telles que les contraintes budgétaires, le risque de désengagement des professionnels de santé et la poursuite du vieillissement de la population, qui pourrait fragiliser les structures éducatives.

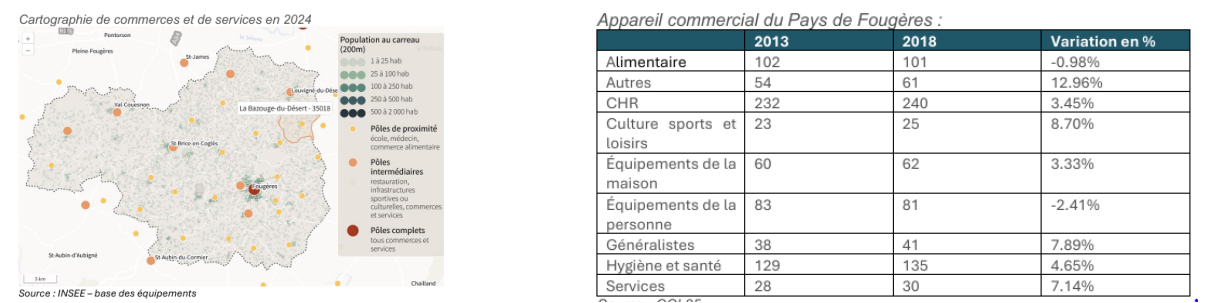
❖ **Enjeux stratégiques**

- 1. Renforcer l'équité territoriale en assurant une répartition équilibrée des services.
- 2. Soutenir la démographie scolaire en s'adaptant aux évolutions de la population.
- 3. Consolider l'offre de santé pour garantir l'accès aux soins pour tous.
- 4. Accompagner la transition énergétique et climatique dans le développement des services.

5) *Maillage commercial du Pays de Fougères*

Entre 2013 et 2018, le Pays de Fougères a connu une croissance modérée de son offre commerciale (+3,6 %), concentrée sur Fougères Agglomération, tandis que Couesnon Marches de Bretagne a reculé. La densité commerciale reste proche de la moyenne départementale, mais avec de fortes disparités internes. Fougères joue le rôle de pôle structurant, appuyé par quelques relais secondaires (Antrain, Louvigné-du-Désert, Maen-Roch). Le commerce de proximité (alimentation, santé, services du quotidien) reste central pour l’attractivité locale et la vie urbaine. Couesnon Marches de Bretagne subit un recul des commerces alimentaires spécialisés, alors que Fougères Agglomération bénéficie d’une dynamique positive, sauf pour l’équipement de la personne. La vacance commerciale est globalement maîtrisée (8,6 % en 2023), mais certains secteurs du centre historique restent fragiles face à la concurrence périphérique.

Enjeu : mettre en perspective ces dynamiques avec l’armature urbaine projetée dans le cadre du SCoT, afin d’assurer une meilleure répartition des fonctions commerciales, de préserver le commerce de proximité et de favoriser la résilience économique des centralités secondaires.



Le développement des grandes et moyennes surfaces profite surtout à Fougères Agglomération, renforçant les déséquilibres avec les territoires ruraux. La progression reste encadrée par les instances locales, mais entraîne des risques de vacance et de fragilisation des commerces de proximité. Parallèlement, les pratiques de consommation évoluent vers plus de digitalisation (e-commerce, drive), de flexibilité (automates) et de recherche de produits locaux, ce qui recompose les équilibres commerciaux du territoire.

Cellules commerciales de plus de 300 m² sur le Pays de Fougères en 2018 :

	Couesnon Marches de Bretagne	Fougères Agglomération	Total des activités
Alimentaire spécialisé		3	3
Autres		5	5
Équipements de la maison	4	21	25
Équipements de la personne		16	16
Généralistes	3	11	14
Sports culture et loisirs		7	7
Total	7	63	70

Source : CCI Ille et Vilaine

❖ Synthèse du maillage commercial

Atouts

- Offre stable et en légère progression (+3,6 % entre 2013 et 2018).
- Rôle moteur de **Fougères Agglomération**, avec un maillage équilibré grâce à des polarités secondaires (Antrain, Louvigné-du-Désert, Maen-Roch).
- Densité proche de la moyenne départementale et diversité des commerces (quotidienneté et spécialité) dans les centralités.

Faiblesses

- Fortes disparités : recul de **Couesnon Marches de Bretagne**, fragilité du commerce de proximité rural.
- Difficultés persistantes pour **l'équipement de la personne** (concurrence du e-commerce, faible fréquentation).
- Risques de vacance et friches dans les centres-bourgs, affaiblis par les grandes surfaces périphériques.
- Contraintes structurelles : normes, stationnement, concurrence des pôles voisins (Rennes, Avranches).

Opportunités

- Intégrer la stratégie commerciale au **SCoT** pour mieux répartir les fonctions.
- Moderniser et soutenir le commerce de proximité (petites surfaces alimentaires, circuits courts, produits locaux).
- Requalification et animation des centres-bourgs pour renforcer attractivité et vie locale.
- Valoriser les flux internes afin de consolider l'économie du territoire.

Menaces

- Concentration accrue sur Fougères Agglomération, accentuant les déséquilibres territoriaux.
- Périphérisation du commerce et dévitalisation des centres-bourgs ruraux.
- Poids croissant des grandes surfaces et du e-commerce au détriment des petits commerces.
- Vacance commerciale, friches et affaiblissement des services de proximité dans les zones peu denses

Enjeux principaux à retenir

1. Rééquilibrer **l'offre commerciale** entre zones urbaines attractives et espaces ruraux pour éviter les fractures territoriales.
2. Soutenir le **commerce de proximité** reste essentiel pour l'attractivité, le lien social et la durabilité.
3. Limiter la vacance des centres-bourgs et la périphérisation commerciale par une **planification intercommunale**
4. Adapter le tissu commercial aux nouvelles pratiques de consommation en conciliant digitalisation, proximité et qualité de service.

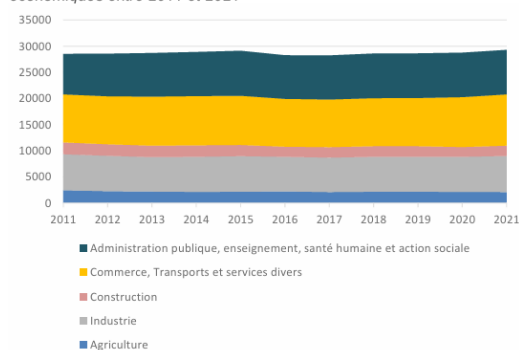
5. Favoriser la **complémentarité des centralités** et les polarités commerciales pour renforcer la cohésion territoriale et bonne accessibilité.

6) La dynamique économique sur le Pays de Fougères

Le Pays de Fougères dispose d'un et résilient bassin d'emploi diversifié, avec une base industrielle stabilisée et une forte croissance des services. Mais il fait face à un déséquilibre entre besoins et ressources humaines, marqué par un faible chômage, un vieillissement démographique et des difficultés de recrutement qui pourraient freiner son développement.

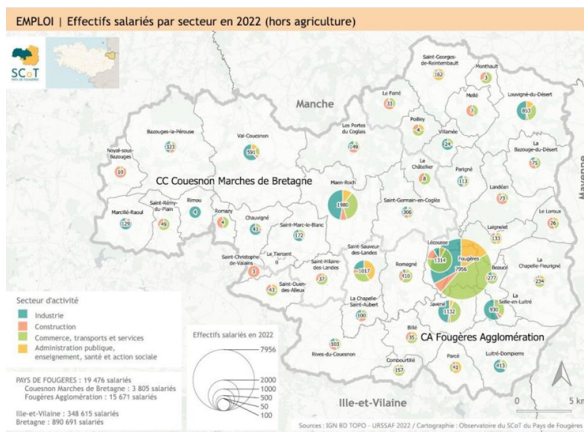
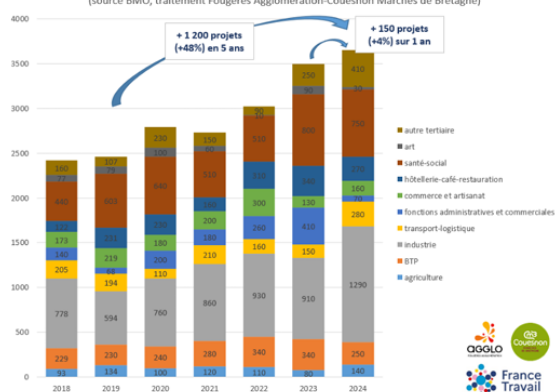
- Le Pays de Fougères a surmonté la désindustrialisation et stabilisé son emploi total, atteignant près de 29 266 emplois en 2021 (+ 749, +2,6% par rapport à 2011).
- L'industrie se maintient, tandis que le commerce, les transports et les services, l'administration publique connaissent une croissance notable, mais que l'agriculture et la construction reculent.
- Le bassin d'emploi est résilient et équilibré, avec un dynamisme marqué dans la couronne périurbaine et certains pôles secondaires.
- Toutefois, le marché du travail est sous tension : faible taux de chômage (5,5%), vieillissement et inadéquation des compétences compliquent les recrutements.
- Le développement futur dépendra de la capacité à attirer et former de la main-d'œuvre, tout en soutenant l'attractivité résidentielle et la mobilité.
- 4 logiques territoriales : couronne périurbaine de Fougères, pôle de Val Couesnon, de Louvigné du Désert (en croissance) et de Maen Roch (en déclin).

Evolution de l'emploi total sur le Pays de Fougères par secteurs économiques entre 2011 et 2021



Source : INSEE

Projets de recrutements 2018 - 2024 recensés par Pôle Emploi-France Travail sur le bassin d'emploi de Fougères (source BMO, traitement Fougères Agglomération-Couesnon Marches de Bretagne)

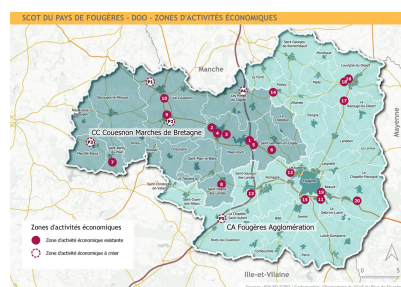
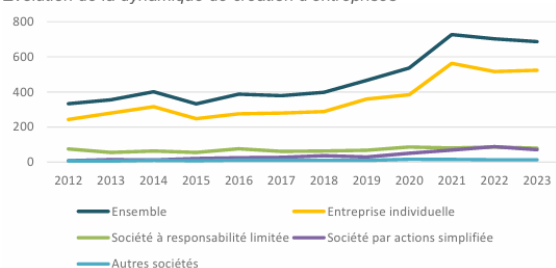


Le Pays de Fougères dispose d'un **tissu économique équilibré**, marqué par un socle industriel solide représentant encore 23,6 % des emplois, soit un poids bien supérieur à la moyenne régionale. L'industrie s'appuie sur des filières dynamiques comme l'agroalimentaire, la plasturgie, l'électronique et la mécanique. Parallèlement, les services connaissent une forte croissance, avec près de 9 800 emplois dans le commerce, les transports et services divers (33 %), et 8 500 emplois dans l'administration, la santé, l'enseignement et l'action sociale (29 %). Cette diversification traduit une résidentialisation progressive de l'économie, en lien avec l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle du territoire. Fougères concentre 41 % des emplois et s'impose comme le principal pôle de services, tandis que Maen Roch joue un rôle complémentaire avec ses zones d'activités récentes. La dynamique entrepreneuriale est forte : plus de 700 créations d'entreprises en 2022, principalement dans les services, avec une tendance haussière depuis 2019. Le territoire dispose d'un maillage dense de zones d'activités économiques (ZAE), allant de grands parcs logistiques (comme Plaisance, 64 ha)) à de petites zones locales, sans spécialisation stricte afin de préserver la flexibilité, la mobilité économique et les synergies entre différents types d'activités.

La **stratégie adoptée par le Pays de Fougères** conjugue une offre foncière diversifiée, un maintien des capacités d'accueil adaptées aux entreprises de toutes tailles, et une gestion économe et durable de l'espace. Il compte une cinquantaine de zones d'activités économiques, représentant environ 730 ha. °Fougères Agglomération dispose de 38 espaces (650 ha), dont 9 zones stratégiques couvrant 311 ha, à moitié commercialisées. Les situations varient fortement : certaines zones disposent encore de foncier disponible (ex. La Pilais à Lécousse), d'autres connaissent un taux de vacance élevé (ex. La Rouillarde à Luitré-Dompierre).

° Couesnon Marches de Bretagne gère 12 zones (80 ha), dont près de 20 ha restent disponibles, avec une offre diversifiée répartie sur plusieurs sites.

Évolution de la dynamique de création d'entreprises



Toutefois, l'offre d'accueil reste trop centrée sur le **foncier nu**, ce qui limite les solutions adaptées pour les artisans, TPE et jeunes entreprises ; la diversification des formes d'accueil (locaux modulaires, ateliers partagés, pépinières) constitue un enjeu majeur pour l'avenir.

Il existe également un schéma régional des carrières qui fait état de 7 sites toujours en cours d'exploitation.

❖ Regard sur la logistique et le fret

Le Pays de Fougères bénéficie d'une position stratégique sur les axes routiers A84 et N176, renforçant son rôle logistique régional, avec des zones d'activités et des entrepôts importants, notamment à Fougères Agglomération. Le secteur logistique est actif, mais confronté à une forte pression foncière, limitant la rotation et l'accueil de nouveaux projets dans un contexte de sobriété foncière et d'objectifs ZAN. Le fret ferroviaire est quasi absent, malgré un potentiel pour relancer l'axe Fougères–Rennes, soutenu par des initiatives locales et le SRADDET. Le territoire vise une logistique durable, intégrant rationalisation du foncier, développement intermodal et modernisation des infrastructures pour

réduire l'impact environnemental. Ces mesures nécessitent l'accompagnement des collectivités pour soutenir la résilience économique et la transition énergétique.

❖ **Regard sur la dynamique touristique**

Le Pays de Fougères connaît un essor touristique marqué, porté par son patrimoine, sa nature et ses savoir-faire locaux. Le château de Fougères attire la majorité des visiteurs, avec une fréquentation en hausse (plus de 120 000 visiteurs en 2023). Le territoire propose également randonnées, villages de caractère, forêts, rivières et hébergements diversifiés (chambres d'hôtes, gîtes, hôtels, campings). La stratégie « Destination Fougères » vise à structurer l'offre, valoriser l'artisanat et les produits locaux, et accroître la notoriété via la communication. Les principaux enjeux sont l'allongement de la saison, la montée en gamme de l'hébergement, la mise en réseau des acteurs et l'intégration du tourisme durable. Le territoire dispose ainsi d'atouts solides pour un tourisme de proximité, entre tradition et innovation.

❖ **Synthèse de la dynamique économique**

Les Atouts :

Le Pays de Fougères dispose d'un tissu économique résilient et diversifié, avec un socle industriel solide, des services en croissance, un marché de l'emploi dynamique et un maillage de zones d'activités équilibré. Ses atouts incluent Fougères et Maen Roch comme pôles structurants, des infrastructures comme l'A84 et le Parc de Plaisance, ainsi qu'un faible taux de chômage.

Les faiblesses

Concernent les tensions sur le marché du travail, des viviers de main-d'œuvre limités, une offre foncière centrée sur le foncier nu, des parcours résidentiels d'entreprises incomplets et une érosion de l'emploi dans les communes périphériques.

Les opportunités

Résident dans la montée en compétences des actifs, la densification et diversification des ZAE, le développement des services liés à la résidentialisation, et le renforcement de l'attractivité résidentielle.

Les menaces

Incluent la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, le déséquilibre emploi/population, la concurrence entre territoires, la saturation foncière, la vulnérabilité des zones rurales et les contraintes réglementaires.

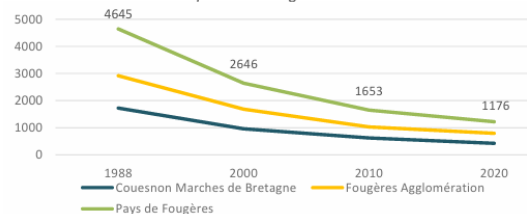
Les enjeux principaux à retenir

1. Renforcer le recrutement local,
2. Adapter l'offre de formation aux besoins des entreprises,
3. Attirer de nouveaux actifs,
4. Consolider le socle industriel tout en accompagnant sa modernisation et sa transition écologique
5. Soutenir la création et la pérennisation d'entreprises, notamment dans les services et l'artisanat.

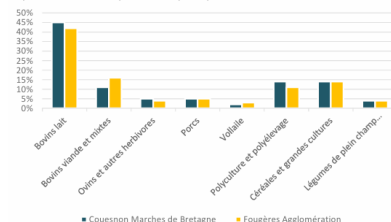
7) Regard sur la filière agricole

Le tissu agricole du Pays de Fougères reste structurant et relativement stable malgré un recul global du nombre d'exploitations (-29 % entre 2010 et 2020 contre -37% la décennie précédente). Cette stabilisation est soutenue par une dynamique d'installation des jeunes agriculteurs, essentielle face au vieillissement des chefs d'exploitation (environ 20 % ont plus de 60 ans).

Évolution du nombre d'exploitations agricoles



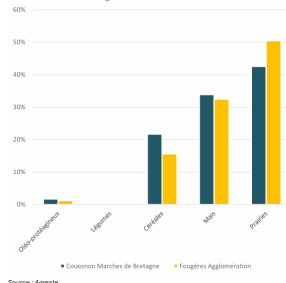
Exploitation selon la production principale



L'élevage, surtout laitier, demeure la filière historique et structurante du territoire, contribuant à l'économie, au maintien des paysages bocagers et à la vie rurale. Toutefois, il reste fragile face aux charges croissantes, à la volatilité des prix, aux exigences environnementales et sanitaires, ainsi qu'aux difficultés de renouvellement des générations. Les exploitants s'adaptent par la diversification, les circuits courts, la valorisation locale et le développement de l'agriculture biologique et circuits courts, les énergies renouvelables.

La *surface agricole utile* est stable, avec un paysage largement dominé par les prairies, reflet de l'importance de l'élevage. Cependant, ce maillage prairial reste fragile face au recul de certaines exploitations, à la pression foncière et aux mutations économiques.

Utilisation des surfaces agricoles utiles



En résumé, l'agriculture du Pays de Fougères est un pilier du territoire, en mutation mais capable d'adaptation, nécessitant un accompagnement pour préserver son rôle économique, environnemental et paysager tout en soutenant la transition agricole.

❖ Synthèse des enjeux agricoles

Atouts

Le territoire bénéficie d'un tissu agricole dense et structuré, avec 1 176 exploitations en 2020, des prairies prédominantes et un bocage valorisé. La stabilisation du nombre d'exploitations est soutenue par un renouvellement partiel des générations, et les pratiques agro-environnementales sont en développement.

Faiblesse

Cependant, l'élevage, filière historique, est fragilisé par les coûts, les contraintes normatives et le vieillissement des chefs d'exploitation. La diminution progressive des exploitations d'éleveurs menace le maillage herbagère.

Opportunités

Les opportunités résident dans l'installation de jeunes exploitants, le développement de l'agriculture biologique, des circuits courts et des pratiques durables (méthanisation, photovoltaïque, entretien des haies et zones humides).

Menaces

Les menaces principales sont les départs massifs à la retraite non remplacés, la pression foncière liée à l'urbanisation et les aléas climatiques et économiques.

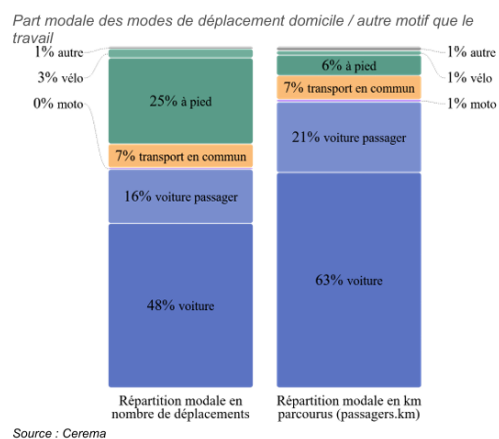
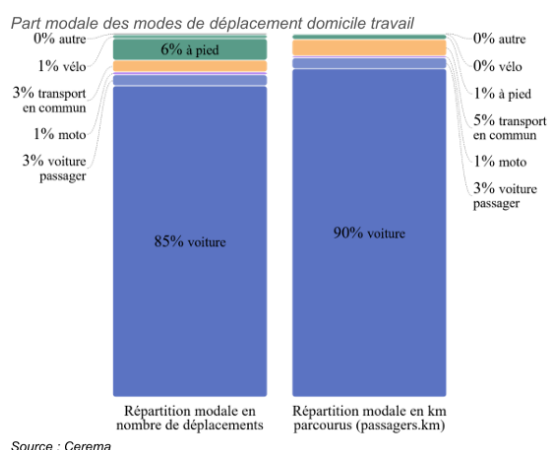
Les enjeux prioritaires

1. Assurer le renouvellement des générations,
2. Renforcer la transformation et la commercialisation locales,
3. Préserver prairies et bocage,
4. Accompagner la transition agricole à travers des soutiens à la diversification, aux MAEC et aux énergies renouvelables

8) La mobilité

❖ Une mobilité dominée par la voiture individuelle

La structure territoriale (habitat dispersé, services concentrés) explique une forte dépendance à l'automobile. 3,45 déplacements/jour par habitant (4,03 pour les personnes mobiles). 29 km et 58 minutes de trajet en moyenne par jour (34 km et 68 minutes pour les personnes mobiles). Les trajets domicile-travail représentent 31 % des distances parcourues. 85 % des déplacements domicile-travail en voiture mais plus de diversité pour les autres motifs : 25 % des trajets sont faits à pied (courses, accompagnement, loisirs).



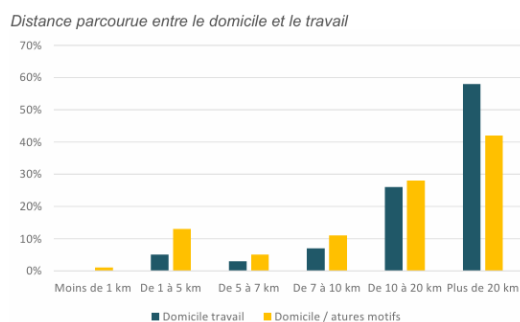
La proportion de déplacement à pied signifie l'importance de renforcer l'accessibilité à ces services par des déplacements doux.

❖ Allongement des distances et périurbanisation

Augmentation continue des distances parcourues (58 % des trajets domicile-travail > 20 km, 42 % pour les autres motifs). Dissociation croissante entre lieux de vie et activités, reflétant étalement urbain et concentration des services. Toutefois, beaucoup de déplacements restent internes au Pays de Fougères, structurés autour de centralités locales (Fougères, Antrain, Saint-Brice-en-Coglès, Louvigné-du-Désert).

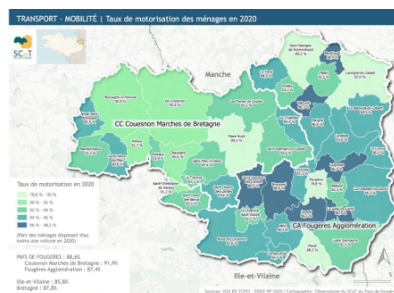
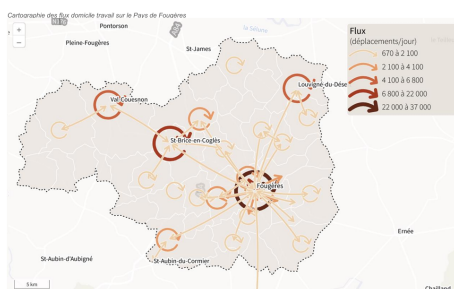
Les chiffres mettent en évidence la dépendance structurelle du territoire aux déplacements motorisés :

- 70 % des foyers possèdent au moins une voiture.
- Dépendance automobile renforcée par la faiblesse des transports en commun, surtout en zones rurales.
- 34 % des actifs travaillent hors de leur intercommunalité avec un temps de mobilité important



❖ La mobilité, frein à l'emploi

Difficultés pour les jeunes, seniors, personnes précaires et non motorisées. Les distances domicile-travail souvent > 15 km, limitant l'accès à l'emploi.



❖ Les offres de mobilité

La situation stratégique du Pays de Fougères offre un maillage dense d'axes routiers structurants :

- Connexions régionales : proximité avec les gares TGV (Combourg, Dol-de-Bretagne, Rennes, Laval).
- Transports collectifs : réseau BreizhGo (dont la ligne 9a), projet de Car à Haut Niveau de Service (Fougères–Rennes), pôles d'échanges multimodaux en cours (Fougères, Romagné).
- Solutions locales : bus urbains/interurbains, covoiturage de proximité, développement de pistes cyclables et cheminements piétons

❖ Synthèse des enjeux de mobilité

Atouts :

- Position géographique stratégique avec un bon maillage routier et proximité des gares TGV.
- Fonctionnement interne autour de pôles d'emploi et de services, favorisant une part importante de déplacements internes.
- Diversité modale hors travail, avec 25 % de trajets quotidiens effectués à pied.
- Développement progressif des offres locales de mobilité (transports en commun, covoiturage, mobilités actives).

Faiblesses :

- Dépendance très forte à la voiture (85 % des trajets domicile-travail).
- Distances et temps de déplacements quotidiens élevés (29 km et 58 min en moyenne).
- Périurbanisation éloignant habitat et pôles d'activités.
- Transports collectifs insuffisamment accessibles dans certaines zones.

Opportunités :

- Renforcement de l'intermodalité avec les réseaux régionaux/nationaux.
- Relocalisation des services dans les centralités locales pour réduire les distances.
- Développement des mobilités actives et collectives (pistes cyclables, zones piétonnes, bus).
- Promotion des solutions de mobilité partagée et numérique.
- Soutien des politiques publiques (SCOT) pour une offre cohérente et durable.

Menaces :

- Poursuite de l'étalement urbain accentuant la dépendance automobile.
- Coûts économiques et environnementaux croissants de la mobilité longue distance.
- Risque d'exclusion sociale pour les non-motorisés.
- Fragmentation territoriale compliquant une politique commune de mobilité.
- Freins culturels et techniques à l'adoption des mobilités durables.

Enjeux majeurs :

1. Réduire la dépendance à la voiture, surtout pour les trajets domicile-travail.
2. Repenser l'organisation spatiale pour rapprocher habitat, services et emplois.
3. Renforcer l'intermodalité locale, régionale et nationale.
4. Développer les mobilités actives sécurisées (marche, vélo).
5. Garantir une accessibilité équitable aux solutions de mobilité pour tous.

2-4 État initial de l'environnement

1) Préambule : Rôle et Objectifs de l'État Initial de l'Environnement (EIE)

L'État Initial de l'Environnement (EIE) est une composante essentielle à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères. Son rôle est d'ancrer la planification territoriale dans une compréhension approfondie des enjeux environnementaux, en identifiant les caractéristiques, sensibilités et fragilités du territoire. Conformément au Code de l'urbanisme et à la directive européenne sur l'évaluation environnementale, l'EIE intègre les préoccupations environnementales dès le début du projet. Il fournit une connaissance objectivée des milieux naturels, des ressources (eau, sols, air), du climat, de la biodiversité, des paysages et des pressions anthropiques.

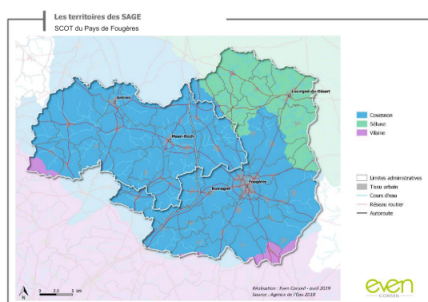
Cet outil d'aide à la décision garantit que les choix d'aménagement et de développement sont éclairés, hiérarchisés et compatibles avec les grands équilibres environnementaux, en approfondissant les dimensions écologiques du diagnostic territorial. Il identifie les enjeux majeurs pour le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), anticipe les incidences potentielles, évalue les effets cumulés des politiques (urbanisation, mobilité, économie, agriculture) et propose des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation. L'EIE sert de fondement à une stratégie d'aménagement durable et garantit la cohérence entre les ambitions du SCoT et les objectifs de transition écologique.

2) Les Documents Cadres et Orientations Réglementaires

Le SCoT du Pays de Fougères doit s'inscrire dans un cadre réglementaire strict et prendre en compte plusieurs documents stratégiques :

❖ Compatibilité avec les documents supra communaux

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Bretagne, qui fixe les objectifs à moyen et long terme en matière d'équilibre territorial, d'infrastructures, d'habitat, de gestion économe de l'espace, de mobilité, de transition énergétique, de lutte contre le changement climatique, de qualité de l'air, de gestion des déchets et de protection de la biodiversité. Le SRADDET vise notamment une division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2040.
- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 et Seine-Normandie 2022-2027, qui définissent les orientations pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, incluant la réduction des pollutions, la maîtrise des prélèvements, la préservation des zones humides et la restauration des cours d'eau.
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, Couesnon et Sélune, qui précisent les objectifs de gestion durable de l'eau à l'échelle des bassins versants, notamment la préservation des zones humides, l'amélioration de la qualité de l'eau potable, la réduction des pollutions diffuses et la prévention des risques d'inondation.
- Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) des bassins Loire-Bretagne et Seine-Normandie 2022-2027, qui visent à réduire les conséquences négatives des inondations, notamment en préservant les champs d'expansion des crues, en planifiant l'organisation du territoire en tenant compte du risque et en réduisant la vulnérabilité des territoires.



❖ Prise en compte

- Le Projet Agricole et Agroalimentaire Régional (PAAR) de Bretagne (2012), qui promeut une gestion économe du foncier agricole, une agriculture respectueuse de l'environnement et la valorisation des ressources forestières.
- La Charte « agriculture et urbanisme » d'Ille et Vilaine (2011), qui, sans valeur réglementaire, vise à concilier préservation des espaces agricoles, maintien de l'activité agricole, renforcement des liens entre agriculture et autres usages, et gestion économe de l'espace.

- L'Atlas des Zones Inondables (AZI) sur les bassins du Couesnon et de la Vilaine, qui guide les collectivités dans l'intégration du risque d'inondation dans les documents d'urbanisme.
- Le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non dangereux (2012), qui encourage la réduction et la valorisation des déchets.
- Le Schéma Départemental des carrières d'Ille-et-Vilaine (2012), qui définit les conditions d'implantation des carrières en conciliant intérêt économique et protection de l'environnement.

3) Paysage et Cadre de Vie

❖ Caractéristiques

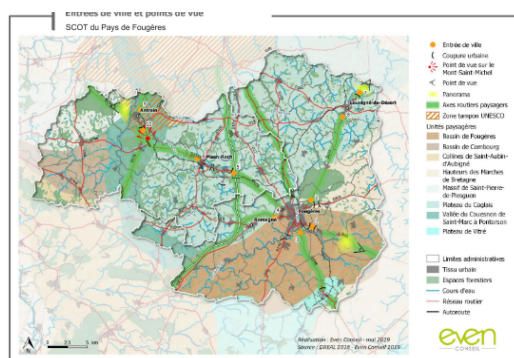
Le Pays de Fougères se caractérise par une *forte identité rurale et une grande diversité de paysages*, façonnée par la géologie (Massif Armoricaire, socles granitiques et schisteux) et les activités humaines. Le bocage est une composante typique, mais il est soumis à des évolutions. Le territoire est découpé en 8 unités paysagères distinctes : Plateau du Coglais, Bassin de Fougères, Vallée du Couesnon de Saint-Marc à Pontorson, Hauteurs des Marches de Bretagne, Plateau de Vitré, Collines de Saint-Aubin d'Aubigné, Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen, et Bassin de Combours.

Le *patrimoine culturel* est très riche, incluant 64 Monuments Historiques (dont le Château de Fougères), 5 sites inscrits et 4 sites classés, 1 site de patrimoine géologique, et 2 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Un SPR est présent sur la commune de Fougères, notamment sur son centre bourg ancien autour du château. Un deuxième SPR est situé à Bazouges-la-Pérouse. Une partie du territoire, notamment le secteur de Val-Couesnon, se trouve dans la zone tampon de la Baie du Mont-Saint-Michel (130 communes), classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Fougères est également labellisée "Ville d'Art et d'Histoire". Le patrimoine vernaculaire (églises, chapelles, manoirs, fours à pains, moulins) contribue fortement à l'identité locale.



❖ Mises en valeur du paysage et du patrimoine

Le territoire du Pays de de Fougères offre des points de vue nombreux sur les paysages et les éléments patrimoniaux



Fougères est une ancienne cité médiévale qui s'est développée au pied du château, sur les bords de la rivière du Nançon où les premières activités artisanales apparaissent : draperie, tannerie, teinturerie. La ville est un site touristique majeur de Bretagne. Ce patrimoine est lié à la mise en place de voies vertes et cyclables.

❖ Diagnostic

Points Forts :

- Forte identité paysagère et rurale.
- Richesse du patrimoine historique, avec de nombreuses protections (MH, sites inscrits/classés, SPR, UNESCO).
- Présence d'un paysage bocager préservé par endroits, offrant un cadre de vie qualifié de "bucolique".

Faiblesses :

- Ruptures paysagères dues aux infrastructures routières (A84, N12), affectant la continuité écologique et la perception visuelle.
- Disparition progressive des haies bocagères et des vergers sous l'effet du remembrement et de l'intensification agricole, entraînant une érosion de la biodiversité et une vulnérabilité accrue des sols.
- Développement urbain impactant certaines entrées de ville et franges urbaines, manquant parfois d'intégration paysagère.

Opportunités :

- Valorisation des cours d'eau (notamment le Couesnon) pour l'ouverture des paysages et les milieux aquatiques.
- Renforcement du maillage bocager et amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville et des points de vue.
- Intégration et valorisation des matériaux et de l'architecture locaux pour renforcer l'attractivité et l'identité du territoire.

Menaces :

- Fermeture des paysages par la transformation agricole (remembrement, boisement).
- Urbanisation croissante et périurbanisation, augmentant la pression sur les espaces naturels et agricoles.
- Stress hydrique pour les éléments arborés et la biodiversité dû au changement climatique.

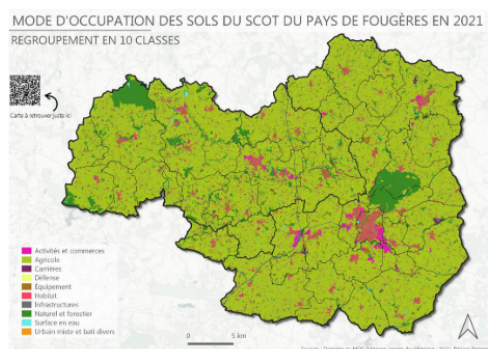
Enjeux :

- Maintenir l'ouverture des paysages, notamment les vallées et cours d'eau, en limitant le boisement.
- Valoriser la présence des cours d'eau.
- Préserver et renforcer le bocage, particulièrement dans les zones en recul.
- Conserver et valoriser le patrimoine bâti et les matériaux locaux.
- Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville et des points de vue.
- Anticiper les impacts du dérèglement climatique sur les paysages et l'agriculture.

4) Milieux Naturels et Biodiversité

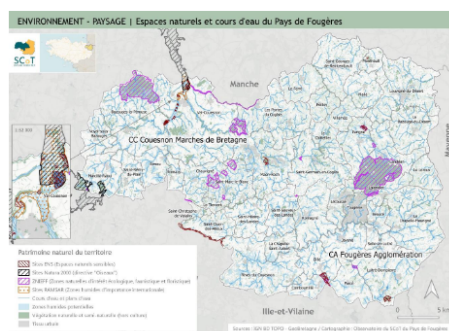
❖ Occupation du sol

L'occupation des sols du Pays de Fougères est dominée par les espaces agricoles (80% en 2021), suivis par les espaces naturels et forestiers (9%), et les espaces urbanisés (11%). Les surfaces agricoles ont légèrement diminué (-414 ha entre 2011 et 2021), tandis que les espaces urbanisés ont augmenté (+130 ha pour l'habitat, +120 ha pour les activités économiques). La production agricole est principalement orientée vers les filières lait et viande bovine, avec une prédominance des cultures fourragères.



❖ Sites naturels

Le territoire est riche en sites naturels remarquables inventoriés, notamment en ZNIEFF de type I (12 sites) et II (2 sites), Natura 2000 et Ramsar (Vallée du Couesnon, Baie du Mont Saint Michel). Des Espaces Naturels Sensibles (ENS) protègent des zones comme les Landes de Jaunouse, la Tourbière de Landemarais ou la Vallée du Couesnon. Les principaux massifs forestiers sont la Forêt de Fougères (1621 ha) et la Forêt de Villecarter (990 ha). Le bocage est une structure typique et dense, essentielle pour la biodiversité, la régulation de l'eau et la qualité des sols. Les milieux humides, couvrant 9,12% du territoire, sont situés le long des nombreux cours d'eau et dans les zones agricoles.



❖ Objectifs de la définition de la Trame Verte et Bleue

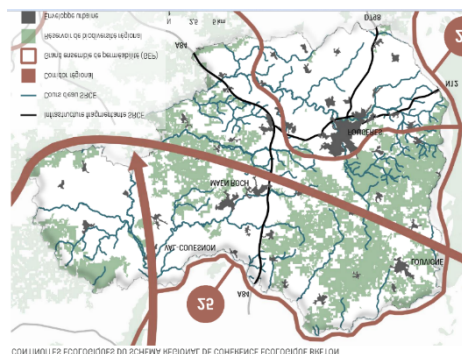
La Trame Verte et Bleue (TVB), cadre régional de référence (SRCE Bretagne), vise à préserver la biodiversité en identifiant et reliant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Le territoire est traversé par deux grands ensembles de perméabilité (Rance au Coglais, Marches de Bretagne) et trois corridors écologiques. Cependant, des éléments de fragmentation tels que les aménagements urbains, les infrastructures routières (A84, N172, D798), les carrières et les obstacles à l'écoulement des cours d'eau (barrages, moulins) menacent ces continuités écologiques.

❖ Analyse de la TVB

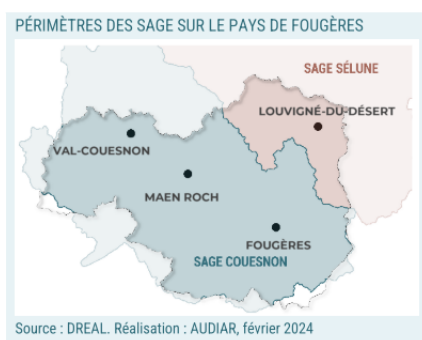
L'étude de la Trame Verte et Bleue (TVB) vise à identifier, préserver et restaurer les réseaux écologiques qui sont vitaux pour la biodiversité et le bon fonctionnement des écosystèmes du territoire.

L'étude s'appuie sur les données de référence :

- Les continuités écologiques du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Breton lignes directrices régionales qui orientent la préservation et la restauration des liens naturels entre les différents milieux.



- Les périmètres des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sur le Pays de Fougères pour la gestion concertée de la ressource en eau et des milieux aquatiques, composantes essentielles de la Trame Bleue.



La première étape de l'étude a consisté à analyser la répartition de l'occupation des sols en fonction des grands types de végétation pour caractériser les spécificités écologiques et paysagères du territoire. Cette cartographie de la végétation est complétée par l'identification des unités paysagères et des zonages environnementaux existants.

L'étude a pris en compte les différentes "couches" écologiques du Pays de Fougères :

- Les Espaces Boisés et Associés, et les Espaces Verts :

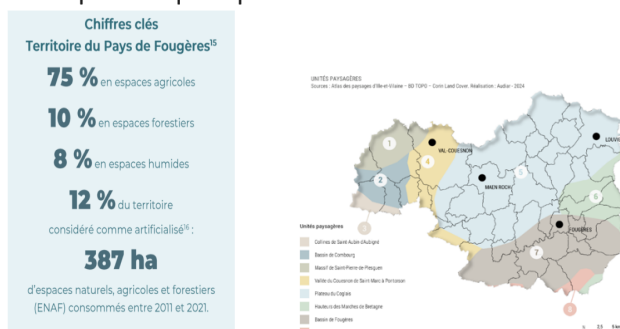
Ces espaces regroupent les forêts, les plantations d'arbres, la végétation de haies et de talus, ainsi que les landes et les fourrés. Les espaces verts comme les parcs, les jardins et les vergers sont également pris en compte.

Des cartes détaillées des espaces boisés à l'échelle du Pays de Fougères ont été réalisées et l'étude a identifié les continuités écologiques des milieux boisés à travers l'étude TEREVAL.

Un volet spécifique est dédié aux corridors de déplacement privilégiés pour les chiroptères (chauves-souris), espèces sensibles dont la présence est un indicateur de la bonne santé environnementale.

Ces analyses spécifiques sont détaillées pour les communes de Fougères, Louvigné-du-Désert, Maen Roch et Val-Couesnon.

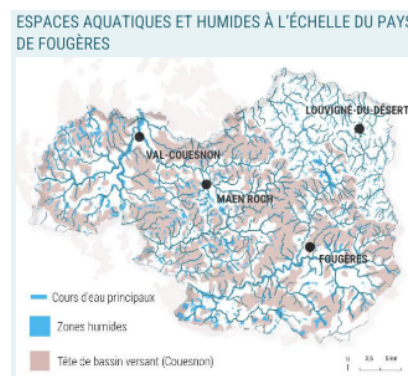
Cruciaux pour la ressource en eau et pour de nombreuses espèces, ces milieux ont fait l'objet d'une cartographie des espaces aquatiques et humides à l'échelle du Pays de Fougères.



- Les Espaces Aquatiques et Humides :

Les continuités écologiques des milieux aquatiques et humides ont été précisément étudiées dans le cadre de l'étude.

Des analyses ciblées sont disponibles pour les communes de Fougères, Louvigné-du-Désert, Maen Roch et Val-Couesnon.



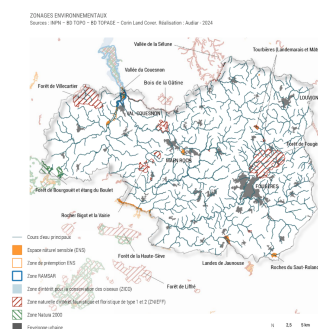
• Les Milieux Agricoles et le Bocage :

Le Pays de Fougères est particulièrement lié à son paysage bocager. L'étude a cartographié les espaces agricoles à cette échelle.

Une attention particulière est portée à la répartition du "grain bocager" selon sa fonctionnalité écologique. Cette analyse met en évidence le rôle des haies, talus et bosquets dans le maillage écologique du territoire et son impact sur le paysage.

Des études spécifiques du grain bocager sont présentées pour les communes de Fougères, Louvigné-du-Désert, Maen Roch et Val-Couesnon.

4% de la surface territoriale est classé comme espace protégé ou inventorié en faveur de la biodiversité



❖ Identification des Enjeux Majeurs et des Défis à Relever

L'étude a permis de localiser et de caractériser les principales ruptures de continuités écologiques sur le territoire. Ces ruptures, souvent dues à des infrastructures routières, l'urbanisation dense ou des pratiques agricoles intensives, fragmentent les habitats naturels et constituent des obstacles majeurs pour les déplacements des espèces.

L'étude prend en compte la Trame Verte Urbaine à l'échelle de Fougères et vise à montrer comment la nature doit être intégrée et préservée au sein des zones bâties, contribuant à la qualité de vie des habitants.

❖ Traduction Stratégique pour Guider l'Avenir du Pays de Fougères

L'étude propose un exemple concret de traduction des enjeux de la Trame Verte et Bleue dans le Programme d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT pour guider directement les futures décisions d'aménagement, d'urbanisme, et de développement territorial du Pays de Fougères. L'intégration de

la TVB dans le PAS doit permettre la préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité et de concilier le développement du territoire avec la sauvegarde de son environnement.

❖ **Diagnostic de la TVB**

Points Forts :

- Nombreuses et fortes mesures de protection des ensembles écologiques majeurs (ex: Vallée du Couesnon).
- Réseau écologique homogène et structurant, basé sur le maillage bocager et les milieux humides.
- Forte diversité des milieux humides (prairies, tourbières, marais, cours d'eau), source d'une richesse écologique notable.

Faiblesses :

- Fragilité des milieux humides due à leur fermeture progressive, notamment les tourbières et marais.
- Ruptures écologiques importantes dans la zone autour de Fougères, son agglomération et l'autoroute A84.
- Impact local marqué des carrières sur les continuités écologiques.
- Maillage routier dense et développement urbain linéaire accentuant les coupures écologiques.

Opportunités :

- Valorisation des espaces naturels protégés (Ramsar, Natura 2000, ENS, ZNIEFF) pour renforcer la reconnaissance et la préservation du patrimoine naturel.
- Développement de pratiques agricoles intégrant la préservation des milieux bocagers et humides et favorisant la biodiversité.
- Renforcement de la gestion écologique et de la restauration des cours d'eau et zones humides pour améliorer la qualité des habitats naturels.

Menaces :

- Pression urbaine et routière croissante, notamment autour de Fougères, fragilisant les systèmes écologiques locaux.
- Effets du dérèglement climatique entraînant migration d'espèces, apparition d'espèces envahissantes, et dégradation des milieux humides et agro-naturels.

Enjeux :

- Protection et renforcement des réservoirs de biodiversité, en particulier dans la Vallée du Couesnon.
- Maintien et restauration des continuités écologiques, via le réseau bocager et les corridors naturels.
- Préservation des massifs boisés et du réseau hydrographique, garantissant la qualité et la fonctionnalité des milieux naturels.
- Reconnaissance du rôle essentiel des activités agricoles dans la gestion durable du territoire et le maintien des milieux bocagers et humides.
- Anticipation des impacts liés au changement climatique sur les écosystèmes.

5) Risques et Nuisances

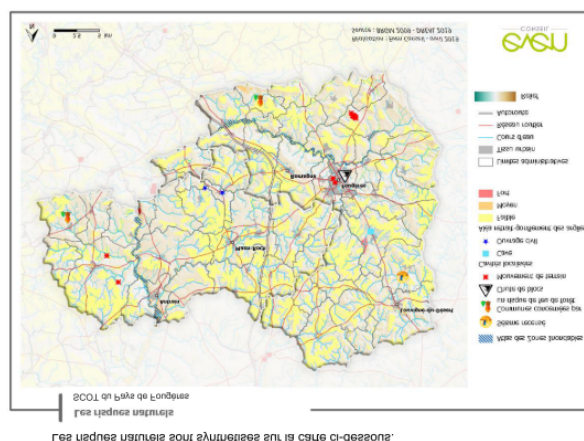
❖ **Changement climatique**

Le territoire est impacté par le changement climatique, avec une augmentation des températures (environ +2°C d'ici 2050) et une modification de la saisonnalité des pluies. Cela entraîne une fragilisation du secteur agricole et de la ressource en eau, un renforcement de l'activité touristique, une augmentation des risques naturels (inondations, feux de forêt, mouvements de terrain), une fragilisation du patrimoine boisé et de la biodiversité, et des risques pour la santé publique (canicules, îlots de chaleur).

❖ **Risques naturels**

Les risques naturels comprennent :

- Inondations de plaine et par ruissellement, notamment à Fougères et Antrain. Les PGRI Loire-Bretagne et Seine-Normandie s'appliquent, mais le territoire ne dispose pas de PPR inondation.
- Feux de forêt, notamment dans les massifs de Bourguët et Villecartier, risque aggravé par le changement climatique.
- Risque sismique faible (zone 2) sur l'ensemble du SCoT.
- Mouvements de terrain, incluant le retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort sur certaines communes comme Landéan, Val-Couesnon, Bazouges-la-Pérouse), les effondrements de cavités souterraines (celliers de Landéan, souterrains de Saint-Marc-le-Blanc) et les chutes de pierres (Fougères, près des remparts).
- Érosion des sols, très forte dans la partie Sud du territoire où la densité bocagère est faible.
- Risque radon, majoritairement de catégorie 3 (risque fort) pour la plupart des communes.



❖ Risques technologiques

Les risques technologiques incluent :

- Le risque industriel, avec 216 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont 3 sites SEVESO Seuil bas (Chimirec à Javené, Boréal Lat France à Luitré-Dompierre, Aérochem SAS à La Bazouges-du-Désert).
- Le risque de pollution des sols, avec 2 sites BASOL à Fougères (ancienne usine à gaz EDF-GDF, BAMAREC) et 214 sites BASIAS potentiellement pollués sur le territoire, dont 98 à Fougères.
- Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD), notamment sur la N12, et la présence d'une canalisation de gaz.

❖ Nuisances

D'autres nuisances impactent la santé et le cadre de vie :

- Les nuisances sonores dues au trafic routier, classées pour l'A84, la N12 et les axes majeurs autour de Fougères (RD177, RD155, RD798, RD175), affectant de nombreux logements.
- Une accidentologie routière significative, avec 150 accidents corporels (dont 11 mortels) entre 2019 et 2023, principalement sur les grandes voies routières.
- L'augmentation des risques d'allergie aux pollens liée au réchauffement climatique.
- La pollution lumineuse, principalement autour des pôles urbains (Fougères, Maen Roch, Louvigné-du-Désert).
- Les rayonnements électromagnétiques des lignes à haute tension.
- Une qualité de l'air globalement satisfaisante, bien que des pollutions locales aux oxydes d'azote et particules fines soient présentes autour de Fougères et des grands axes routiers, ainsi que des pollutions liées au chauffage au bois.

❖ Diagnostic

Points Forts :

- Qualité de l'air globalement bonne sur le territoire.
- Nuisances sonores limitées grâce aux voies de contournement des villes principales et à la localisation en zones rurales.
- Risques d'inondation maîtrisés grâce à une urbanisation limitée dans les zones à risque.
- Risques faibles de mouvements de terrain sur la majeure partie du territoire.
- Forêt de Bourgouët éloignée des bourgs, limitant le risque d'incendie sur les zones habitées.

Faiblesses :

- Pollution de l'air locale liée au trafic routier et aux chauffages au bois.
- Nombre élevé d'accidents mortels sur les routes.
- Forte exposition aux nuisances sonores dans l'Est du territoire, notamment le long de la N12 (Beaucé, Fleurigné).
- Pollution des sols dans le tissu urbain ancien et récent de Fougères.
- Nuisances sonores et risques liés au transport de matières dangereuses sur la N12 à Beaucé et Fleurigné.
- Risque de retrait-gonflement des argiles affectant certaines communes.

Opportunités :

- Amélioration attendue de la qualité de l'air grâce aux progrès technologiques.
- Possibilité d'adopter des mesures ciblées pour réduire les accidents (modes doux).
- Potentiel pour mieux gérer et réduire les nuisances sonores et les risques TMD.
- Intégration des risques argileux dans les projets de construction et de rénovation.
- Gestion proactive des sites pollués et industriels dans le tissu urbain.

Menaces :

- Dégradation possible de la qualité de l'air.
- Multiplication importante des risques liés au retrait-gonflement des argiles en raison du changement climatique.
- Risques d'inondations hivernales mal maîtrisées, impactant les bourgs proches des cours d'eau.
- Risques majeurs de feux de forêt en contexte de dérèglement climatique.

Enjeux :

- Anticiper et intégrer les risques liés au changement climatique (inondations, feux de forêt, mouvements de terrain).
- Protéger les éléments de la trame verte et bleue pour limiter les risques de ruissellement et d'érosion des sols.
- Maintenir une urbanisation maîtrisée pour limiter les risques liés aux inondations et aux sols pollués.
- Réduire la pollution de l'air et les nuisances sonores.
- Diminuer les accidents corporels sur le réseau routier.
- Prendre en compte les aléas liés aux argiles dans les politiques d'aménagement.
- Maîtriser les risques industriels et gérer efficacement les sites pollués.

6) Les Ressources Locales

❖ **Gestion de l'eau potable**

La production est assurée par "Eau du Pays de Fougères" (anciennement SMPBC) et distribuée par différents acteurs. Les ressources proviennent majoritairement des eaux superficielles (64%), notamment des Drains de la forêt de Fougères et de la prise d'eau du Bas Sancé. La protection de la ressource est assurée par des périmètres de protection des captages (PPI, PPR, PPE) et le territoire compte 4 captages prioritaires. L'intégralité de la Bretagne, et donc le Pays de Fougères, est classée en zone vulnérable nitrates. Les objectifs sont de réduire la consommation d'eau de 10% par habitant et par industriel d'ici 2030. La qualité de l'eau est globalement conforme, bien qu'un captage ait dépassé le seuil de nitrates et deux captages superficiels celui des pesticides en 2022.



Une nouvelle usine de production d’eau potable est en cours de construction à Fougères. Cette usine jouera un rôle clé pour sécuriser l’approvisionnement sur le territoire.

❖ Eaux usées et eaux pluviales

Le territoire dispose d'environ 48 stations d'épuration (STEP), fonctionnant globalement à 65% de leur capacité, toutes respectant les normes. La station d'Antrain fonctionne cependant au-dessus de sa capacité nominale. L'assainissement non-collectif (ANC) est géré par les SPANC de Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne. La gestion des eaux pluviales urbaines est également une compétence intercommunale, avec des schémas directeurs visant l'infiltration et la gestion à la parcelle.

❖ État des masses d'eau

Les masses d’eau souterraines du bassin du Couesnon sont en bon état chimique et quantitatif, mais celles de la Sélune et de la Vilaine sont médiocre. Les principaux cours d'eau (Couesnon, Minette, Nançon, Tronçon, Loisançe) sont en état "moyen" et ont pour objectif d'atteindre le "bon état" d'ici 2027.

Le décret relatif aux programmes d’actions régionaux en vue de la protection des eaux contre les nitrates d’origine agricole définit les parties de zone vulnérable sur lesquelles vont s’appliquer des mesures renforcées 19 communes du Pays de Fougères sont classées Zones d’Actions Renforcées (ZAR)

❖ Gestion des déchets

Le SMICTOM du Pays de Fougères gère la collecte, le tri et le traitement des déchets pour 47 communes. Le territoire compte 8 déchèteries et une recyclerie, et a généralisé le tri à la source des biodéchets depuis 2024. En 2023, une baisse de 20 kg/hab des ordures ménagères résiduelles et une augmentation de 9 kg/hab des emballages recyclables ont été observées.

❖ Diagnostic

Points Forts :

- Bon état qualitatif et quantitatif de certaines masses d’eau souterraines (ex: Couesnon).
- Bonne utilisation des stations d’épuration, avec une capacité suffisante pour de nouveaux effluents et une couverture partielle des besoins en énergies renouvelables grâce au bois énergie.
- Outils de planification existants (2 SDAGE et 3 SAGE) pour la gestion de l'eau.
- Gestion des déchets performante, avec une production en baisse et un recyclage en augmentation.

Faiblesses :

- Mauvaise qualité écologique de certaines eaux superficielles (état moyen à médiocre de plusieurs cours d’eau).
- Parc bâti énergivore et forte dépendance à la voiture individuelle.
- Faible diversification des énergies renouvelables (hors bois).

- La station d'épuration d'Antrain fonctionne au-dessus de sa capacité nominale.

Opportunités :

- Développement des énergies renouvelables pour accroître l'autonomie énergétique.
- Rénovation du parc bâti pour réduire la précarité énergétique.
- Promotion du covoiturage et des mobilités alternatives.
- Amélioration de la qualité et du rendement des réseaux d'eau potable.
- Développement d'une gestion plus naturelle des eaux pluviales.
- Renforcement de la valorisation et de la réduction des déchets.
- Anticipation des besoins futurs en équipements de gestion des déchets et en réduction des besoins en eau.

Menaces :

- Risques accrus de pollution des milieux naturels et tensions croissantes sur la ressource en eau potable.
- Augmentation de la production de déchets et dépendance persistante aux énergies fossiles.
- Dégradation de la qualité écologique, biologique et chimique des masses d'eau due au changement climatique.
- Incapacité des cours d'eau à assurer leur fonction auto-épuratoire et hausse des épisodes pluvieux extrêmes.
- Baisse de la capacité de stockage carbone due à la dégradation des zones humides et des prairies.

Enjeux :

- Préserver le bon état des masses d'eau souterraines et améliorer la qualité des cours d'eau dégradés.
- Renforcer le rendement des réseaux d'eau potable et réduire les besoins en eau potable.
- Soutenir la gestion intégrée et naturelle des eaux pluviales.
- Prévenir les tensions sur la ressource en eau et garantir une sécurité d'accès à l'eau potable.
- Renforcer la capacité d'auto-épuration des cours d'eau et mieux gérer les inondations et ruissellements.
- Préserver les zones humides et prairies comme régulateurs hydrauliques et puits de carbone.
- Réduire la dépendance aux énergies fossiles et accroître la part des énergies renouvelables.
- Poursuivre la rénovation énergétique du parc bâti et lutter contre la précarité énergétique.
- Développer les alternatives à la voiture individuelle et améliorer la desserte en transports collectifs et mobilités douces.
- Réduire la production de déchets et poursuivre l'effort de valorisation.
- Anticiper les besoins futurs en équipements de gestion des déchets et renforcer la sensibilisation au tri.

2-5 Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères est un document de planification essentiel pour l'aménagement du territoire. Il a été élaboré par le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Fougères et approuvé par son comité syndical le 25 juin 2025. Ce document est requis par l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme, qui en régit le contenu et la structure.

Il est précédé d'un paragraphe d'aide à la lecture.

1) Présentation Générale

Le SCoT est un outil central pour l'intégration des préoccupations environnementales dans les politiques publiques d'aménagement du territoire, un rôle renforcé par des lois telles que la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000, la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) de 2010 et la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) de 2014. Ces législations mettent l'environnement au cœur des objectifs du SCoT, visant notamment l'équilibre entre zones urbaines et

rurales, l'utilisation économe des espaces naturels et agricoles, la préservation de la biodiversité et des paysages, la prévention des risques, et la lutte contre le changement climatique.

Les objectifs principaux du SCoT du Pays de Fougères sont de conjuguer l'attractivité résidentielle et économique, de rechercher un rayonnement régional et un équilibre territorial, tout en maîtrisant et anticipant les impacts du développement sur l'environnement, notamment par le suivi de la Trame Verte et Bleue.

2) Méthode de l'Évaluation Environnementale

L'évaluation environnementale a été menée de manière intégrée et itérative dès le lancement du SCoT en 2019, avec une équipe pluridisciplinaire (paysagiste, géographe, agronome, écologue). L'objectif était de faire de l'environnement un des éléments fondateurs du projet pour atteindre un optimum environnemental.

La méthode a inclus :

- L'élaboration d'un État Initial de l'Environnement (EIE), qui a mis en évidence les enjeux environnementaux majeurs du territoire. L'EIE est structuré autour de quatre thèmes : Paysage et cadre de vie, Biodiversité et habitats naturels, Ressources locales, et Risques et santé publique. Il a également analysé l'évolution attendue sans SCoT (le "scénario au fil de l'eau"), intégrant notamment une projection d'une hausse des températures de +3,2°C d'ici 2100 selon le GIEC.
- L'identification et la hiérarchisation de 22 enjeux environnementaux majeurs, classés en forts (9), moyens (4) et faibles (9), selon leur transversalité et leurs incidences potentielles sur la santé humaine et la biodiversité et les habitats.

Les enjeux environnementaux du Pays de Fougères	Transversalité de l'enjeu	Importance vis-à-vis de la santé publique	Importance des impacts sur la biodiversité et les habitats	Bilan	
	L'enjeu porte sur plusieurs thèmes environnementaux.	Ne pas répondre à l'enjeu pourrait avoir des impacts négatifs sur la santé humaine.	Ne pas répondre à l'enjeu pourrait avoir des impacts négatifs sur la biodiversité.		
	3 : Plus de 3 thèmes	3 : Impact fort	3 : Impact fort		
	2 : Moyen : moins de 2 thèmes	2 : Impact moyen	2 : Impact moyen		
	1 : Faible – un seul thème	1 : Impact limité voire inexistant	1 : Impact limité voire inexistant		
1 : Maintien, valorisation et restauration des fonctionnalités écologiques et des paysages des cours d'eau et des milieux humides, particulièrement la vallée du Couesnon	3	3	3	9	Fort
2 : Limitation du développement d'infrastructures linéaires sur le territoire, déjà fortement présentes sur le territoire	2	1	1	4	Moyen
3 : Développement et valorisation des différents points de vue depuis les infrastructures linéaires (notamment l'autoroute A84)	1	1	1	3	Faible
4 : Optimisation de la qualité paysagère des entrées de ville	1	1	1	3	Faible
5 : Préservation de la valorisation de la diversité du patrimoine bâti culturel et historique, spécialement de Fougères et ses environs, induite par les modes de constructions, les matériaux utilisés	1	1	1	3	Faible

Extrait du tableau de hiérarchisation des enjeux (Even Conseil)

- L'analyse des incidences du projet retenu et des dispositions réglementaires, inclut une évaluation de la sensibilité environnementale des futures Zones d'Activités Économiques (ZAE). Cette analyse a permis d'identifier des mesures d'évitement, de réduction et, si nécessaire, de compensation (séquence ERC).
- Une évaluation spécifique des incidences sur les sites Natura 2000.
- La définition de 90 indicateurs de suivi pour évaluer l'application du SCoT tous les 1, 3, 5 ou 6 ans et permettre son adaptation si les incidences environnementales sont plus importantes que prévu.

3) Articulation du SCoT avec les autres documents cadres

- Le SRADDET Bretagne (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), intégrant le SRCE, SRCAE et PRQA, dans un rapport de compatibilité.

6 engagements ont été fixés par la Région dans le cadre du SRADDET Bretagne :

Engagement pour des stratégies numériques responsables, Engagement pour réussir le bien-manger pour tous, Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique, Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources, Engagement pour la cohésion des territoires, Engagement pour des mobilités solidaires et décarbonées

- Les SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux), 2022-2027, dans un rapport de compatibilité.

Ils ont pour objectif d'améliorer le bon état de l'eau et des milieux aquatiques. Ils constituent un outil de gestion prospective et de cohérence au niveau des grands bassins hydrographiques, en orientant les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et les contrats de rivière, en rendant compatibles les interventions publiques sur les enjeux majeurs. Le SCoT doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE

- Les SAGE Vilaine (2015), Couesnon (2013) et Sélune (2007), (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Ils définissent les orientations, les objectifs de qualité à atteindre et les priorités pour les années à venir.

- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne (2022).

Le plan de gestion des risques d'inondation est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation (et de submersion) à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, pour une durée de 6 ans.

- Le Schéma Régional des Carrières (SRC) de Bretagne.

Le SCoT du Pays de Fougères a été conçu pour être compatible avec ces documents de planification supérieurs et sectoriels, et pour prendre en compte leurs objectifs.

Il prend également en compte les objectifs du SRADDET de Bretagne et la Charte « Agriculture et urbanisme » d'Ille-et-Vilaine.

4) Synthèse de l'État Initial de l'Environnement (EIE)

L'EIE a mis en lumière les points suivants pour les quatre thématiques :

- Paysage et cadre de vie : Le territoire possède une grande diversité de paysages et un patrimoine historique fort, marqué par le bocage : 8 unités paysagères, 64 Monuments Historiques, 5 sites inscrits, 4 sites classés, 1 site au patrimoine géologique, 2 SPR, 1 Zone UNESCO.

Cependant, il est menacé par la disparition des haies bocagères, le développement d'infrastructures routières induisant des fragmentations et l'urbanisation progressive.

Le dérèglement climatique (stress hydrique sur les arbres, impact sur les pratiques agricoles) est une menace pour l'identité paysagère.

- Biodiversité et habitats naturels : Le Pays de Fougères bénéficie de mesures de protection fortes, notamment dans la Vallée du Couesnon, et d'une richesse en milieux humides : 8 unités paysagères 1 Zone Humide Ramsar, 1 Zone Natura 2000, 1 Arrêté de Protection de Biotope, 9 Espaces Naturels Sensibles, 13 ZNIEFF de type I 3 ZNIEFF de type 2 3,8% de territoire concerné par un inventaire. Néanmoins, il subit une fragilisation des milieux humides due à leur fermeture, des continuités écologiques fragiles autour des zones urbanisées, et l'impact du maillage routier et des carrières. Le "scénario au fil de l'eau" anticipe une rupture écologique Est/Ouest et une dégradation des écosystèmes due au changement climatique.

- Ressources locales : Le document présente les différents types de ressources présentes sur l'ensemble du territoire ainsi que les modes de vie de la population afin de dégager les enjeux majeurs : 2 SDAGE, 3 SAGE, 48 stations d'épuration, 50% des consommations liées aux bâtiments, 39% de logements à rénover, 27% des distances en covoiturage, 9% des consommations couvertes par les ENR. Malgré un bon état qualitatif de certaines eaux souterraines et une bonne capacité d'épuration, la qualité des eaux superficielles est médiocre, le parc bâti est énergivore et le territoire est dépendant de la voiture individuelle. Les enjeux incluent la réduction des déchets, la gestion économe de l'eau, l'amélioration de sa qualité, la rénovation énergétique des bâtiments et le développement des énergies renouvelables et des mobilités alternatives. Le "scénario au fil de l'eau" prévoit une tension sur la ressource en eau et une dépendance persistante aux énergies fossiles.

- Risques et santé publique : Les risques sanitaires et des dispositifs de résilience existants ou à développer, pour réduire la vulnérabilité de la population sont présentés : 216 ICPE dont 3 sites

SEVESO, 2 sites BASOL 214 sites BASIAS, 150 accidents corporels recensés entre 2019 et 2023. La qualité de l'air est globalement bonne, et les risques d'inondation et de mouvements de terrain sont maîtrisés dans de nombreux secteurs. Cependant, le trafic routier et le chauffage au bois contribuent à la dégradation de l'air, le nombre d'accidents mortels sur les routes est élevé, et des nuisances sonores sont notables le long de la N12. Le territoire est également exposé à un risque de retrait-gonflement des argiles. Le "scénario au fil de l'eau" projette une dégradation de la qualité de l'air, une multiplication des risques liés aux argiles et des inondations non maîtrisées en hiver, ainsi que des risques de feux de forêt.

En conclusion de l'EIE, 23 enjeux environnementaux majeurs ont été identifiés, avec 8 enjeux à impact fort, 10 à impact moyen et 5 à impact faible.

5) Analyse des Alternatives de Développement et Justification des choix ayant conduit au projet retenu

Quatre scénarios de projection démographique ont été étudiés pour le Pays de Fougères : "Terre d'accueil et de développement", "Technologies vertes", "Sobriété et repli sur soi", et "Décroissance subie". Le Pays de Fougères a opté pour une trajectoire démographique volontariste et progressive, alignée sur le scénario « Terre d'accueil ». Cette trajectoire prévoit une croissance annuelle de la population de +0,3% entre 2021 et 2031, puis +0,4% entre 2031 et 2041, et enfin +0,45% entre 2041 et 2051. Ce choix s'appuie sur le renforcement du tissu économique local, le développement des infrastructures de mobilité, le positionnement comme pôle de formation et la valorisation du cadre de vie.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT vise à réduire la consommation énergétique, préserver la ressource en eau, réduire la vulnérabilité au changement climatique, exemplariser la sobriété foncière, réaffirmer le rôle de l'armature territoriale, proposer une offre d'habitat diversifiée, améliorer les mobilités, conforter les filières économiques et agricoles, renforcer l'attractivité touristique et œuvrer au bien-vivre quotidien.

Le bilan des incidences du PAS montre une prise en compte forte ou moyenne de la majorité des 23 enjeux environnementaux. Cependant, des points de vigilance ont été soulevés, notamment l'absence de référence explicite aux "secteurs de replis" pour le bocage, le manque de mention spécifique des sites pollués urbains à Fougères, l'absence de mention spécifique des aléas de retrait-gonflement des argiles dans le PAS, et l'oubli des pollutions de l'air liées aux modes de chauffage dans certaines dispositions.

6) Évaluation des Incidences du SCoT sur l'Environnement et Mesures Envisagées

L'analyse des incidences se fonde sur les grands enjeux environnementaux majeurs et transversaux développés dans l'Etat Initial de l'Environnement :

L'évaluation environnementale a pour objet d'étudier les incidences et mesures d'évitement ou de réduction au travers de ces 4 enjeux environnementaux. Pour chacun de ces enjeux, plusieurs grandes questions évaluatives visent à faire émerger : Les incidences négatives pressenties, correspondant aux impacts négatifs notables, directs ou indirects, du SCoT sur l'environnement, les mesures d'évitement et de réduction intégrées au SCoT, correspondant aux orientations prises lors de son élaboration afin d'éviter ou réduire les effets négatifs précités, les mesures de compensation en dernier recours si les incidences résiduelles ne sont pas nulles :

- Paysage et cadre de vie : Malgré des mesures fortes de préservation (TVB, sobriété foncière), des incidences résiduelles négatives potentielles sont à prévoir concernant la consommation d'espace et la fragmentation et la perturbation des habitats. Des mesures compensatoires sont proposées, comme l'identification et la protection des "vues remarquables" et l'établissement de mesures spécifiques d'insertion paysagère.

- Biodiversité et habitats naturels, bocage : Le SCoT intègre pleinement la préservation et la protection des milieux naturels. Aucune incidence négative résiduelle significative n'est attendue. Les documents d'urbanisme locaux devront toutefois traduire ces objectifs par des mesures complémentaires.
- Ressources locales : Le SCoT vise une gestion optimisée des ressources. Les incidences résiduelles sur la ressource en eau sont considérées comme faibles, et des incidences positives sont attendues pour le développement des énergies renouvelables et la réduction de la dépendance à la voiture individuelle. Des mesures compensatoires sont proposées, comme l'intégration des actions des PCAET (Plans Climat Air Énergie Territoriaux).
- Risques et santé publique : Le SCoT prend en compte les risques naturels, technologiques et humains. Cependant, des incidences négatives résiduelles potentielles sont anticipées concernant l'anticipation des risques climatiques (inondations, mouvements de terrain, feux de forêt), les nuisances sonores dues au trafic routier, et la prise en compte des aléas de retrait-gonflement des argiles. Des mesures compensatoires sont suggérées, notamment la prise en compte des impacts combinés (inondation et technologique), l'identification des sources de nuisances avec des mesures de réduction locales et des liens avec les PCAET, ainsi que des prescriptions spécifiques pour les modes de chauffage et des mesures d'évitement pour les risques liés aux argiles et aux carrières.

Les incidences de l'élaboration du Schéma de Cohérence sont évaluées sur les différents enjeux environnementaux en prenant en compte les objectifs du PAS, notamment les perspectives d'évolution de la démographie, de l'habitat, du développement économique et des équipements et le DOO avec ses dispositions écrites et graphiques et DAACL.

L'analyse des incidences se fonde sur les grands enjeux environnementaux majeurs et transversaux développés dans l'Etat Initial de l'Environnement :

- Les enjeux paysagers et de cadre de vie

Le SCoT garantit la préservation et la valorisation du paysage et du cadre de vie du territoire. Cependant, l'artificialisation des sols que demande le projet de territoire peut être susceptible d'entraîner des altérations sur la qualité de ces paysages et patrimoines. Il est ainsi proposé les mesures compensatoires suivantes :

- Biodiversité et habitats naturels

Il n'est pas attendu d'incidence supplémentaire sur l'environnement, les mesures ERC prises à ce stade par le SCoT apparaissent suffisantes. Les documents d'urbanisme locaux ainsi que les projets d'aménagement devront traduire les objectifs définis par le SCoT en la matière en proposant des mesures complémentaires pour répondre aux enjeux environnementaux

- Ressources locales

Les incidences résiduelles sur les ressources locales (bois, eau, déchets, etc.) peuvent être considérées comme faibles. Les mesures compensatoires éventuelles sont d'intégrer les actions des PCAET communautaires afin de constituer de mesures fortes d'accompagnement susceptible de réduire les incidences.

- Risques et santé publique

Les PAS et DOO s'assurent de la prise en compte de l'ensemble des risques naturels, technologiques, ou générés par l'activité humaine. Toutefois, au regard des tendances démographiques en croissance, et des effets que cela, le projet de développement est susceptible d'induire des incidences résiduelles potentielles. Il est ainsi proposé les mesures compensatoires suivantes :

Le PAS et le DOO ne cartographient pas les enveloppes dédiées à l'ouverture à l'urbanisation mais certaines zones de projet sont d'ores-et-déjà identifiées et destinées à recevoir une urbanisation pouvant générer des impacts environnementaux :

- Zone d'activités à créer : (P1) Secteur « Roumasson », située à Val-Couesnon (La Fontenelle) ;
- Zone d'activités à créer : (P2) Secteur « les Champs Blancs », située à Val-Couesnon (Tremblay) ;
- Zone d'activités à créer : (P3) Secteur « La Gravelle », située à Marcillé-Raoul ;
- Zone d'activités à créer : (P4) Secteur « Sortie n°31 », située à Les Portes du Coglais ;
- Zone d'activités à créer : (P5) Secteur « Le Patis Buret », située à Rives-du-Couesnon.

7) Évaluation des Incidences du SCoT sur le site Natura 2000

Le territoire du SCoT est concerné par deux sites Natura 2000 : l'Étang du Canal d'Ille et Rance (ZSC) et la Baie du Mont Saint-Michel (ZPS). L'analyse conclut qu'aucun projet de développement du SCoT ne recoupe ou n'est situé à proximité immédiate de ces sites, ce qui minimise les incidences directes. Bien que des projets non localisés pourraient potentiellement impacter ces zones, le SCoT intègre des mesures d'évitement et de réduction pour limiter la fragmentation des habitats, les pollutions et les perturbations (protection des réservoirs de biodiversité, sobriété foncière, développement des mobilités douces, gestion intégrée des eaux pluviales). En conséquence, aucun effet négatif significatif n'est attendu sur les milieux et espèces Natura 2000, et aucune mesure compensatoire à l'échelle du SCoT n'est jugée nécessaire, les documents d'urbanisme locaux devant intégrer des mesures complémentaires.

8) Critères, Indicateurs et Modalités de Suivi

Le SCoT intègre un dispositif de suivi comprenant 90 indicateurs, permettant d'analyser les résultats de son application tous les 6 ans, comme l'exige le Code de l'urbanisme. Ces indicateurs couvrent un large éventail de domaines, incluant l'armature territoriale, la démographie, l'habitat, le paysage, le commerce, la mobilité, l'agriculture, le développement économique, le foncier, le développement urbain, la biodiversité, la ressource en eau, et l'adaptation au changement climatique.

L'Évaluation Environnementale (EE) a été menée au long de l'élaboration du SCoT du Pays de Fougères, dès son lancement en 2019, avec l'objectif que l'environnement soit un élément fondateur du projet. 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'analyse des incidences du SCoT a pris en compte les objectifs du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

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 préservation et la reconquête du bocage, la réduction des besoins en eau et 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 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. 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.
- Sites Natura 2000 : L'analyse conclut que le SCoT prend en compte les enjeux liés au réseau Natura 2000 et ne présente pas d'effet négatif significatif sur ces sites. Les sites de projet sont localisés à l'écart des zones Natura 2000.

Un dispositif de suivi et d'évaluation comprenant 90 indicateurs a été mis en place pour s'assurer de l'application des objectifs du SCoT et de la limitation de ses incidences sur l'environnement, avec des mises à jour périodiques permettant d'adapter le schéma si nécessaire.

2-6 Bilan et justification de la consommation foncière

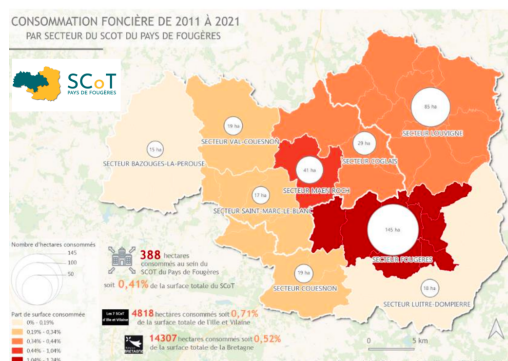
En 2021, le territoire du Pays de Fougères se caractérise par une très forte emprise des ENAF, couvrant près de 89 % de sa superficie, et une vocation agricole affirmée (79,3 % du territoire est dédié à l'agriculture).

Entre 2011 et 2021, d'après les données du MOS, le Pays de Fougères a consommé 388 ha d'ENAF, principalement les terres agricoles (plus de 90%) puis les espaces naturels et les espaces boisés. La consommation s'est répartie entre :

- l'habitat (31 %), principalement des lotissements pavillonnaires.
- les activités économiques et commerciales (30 %), liées à l'extension ou la création de zones d'activités.
- les équipements (28 %), incluant divers usages comme des établissements scolaires, sportifs, ou un golf.
- les infrastructures (ponctuelles mais à fort impact), comme la rocade Est de Fougères.

La consommation s'est majoritairement concentrée sur Fougères Agglomération (266 hectares), contre 122 hectares sur le territoire de Couesnon Marches de Bretagne. L'urbanisation a été la plus importante autour de Fougères et des communes desservies par l'A84 (Romagné, Saint-Sauveur-des-Landes), ainsi que Maen Roch.

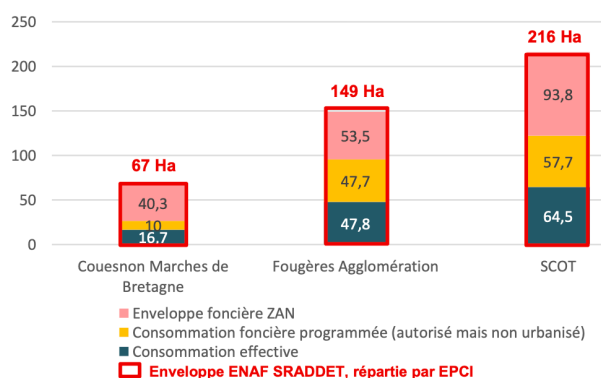
Usages	Surface consommée entre 2011 et 2021	
	Couesnon Marches de Bretagne	Fougères Agglomération
Activités et commerces	22,34 ha	93,49 ha
Equipements	31,90 ha	77,00 ha
Habitats	52,88 ha	66,95 ha
Infrastructures	2,10 ha	21,16 ha
Urbain mixte et bâti divers	12,71 ha	7,56 ha



La trajectoire de consommation depuis 2021 affirme une volonté de sobriété : La consommation annuelle moyenne d'ENAF, qui était de 38 ha entre 2011 et 2021, a fortement diminué à 21,7 ha par

an sur la période août 2021-juillet 2024, soit une réduction de 43 %, conforme aux objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET.

Les orientations traduites dans le PAS et le DOO *pour la décennie 2021-2031* s'inscrivent dans la réduction progressive de la consommation foncière, 216ha autorisés (67 ha pour Couesnon Marches de Bretagne et 149 ha pour Fougères Agglomération), soit une réduction de 44% par rapport à la décennie précédente, puis une division par deux pour 2031-2040 (108 ha), et une consommation résiduelle pour 2041-2050 (54 ha).



Ces objectifs sont articulés autour des principes suivants :

- *Analyse du potentiel de densification* afin d'identifier les parcelles susceptibles d'accueillir à court et moyen terme, de nouveaux projets d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements publics selon des critères tels que la taille, la localisation (au sein/en dehors de l'enveloppe urbaine), le niveau d'armature territoriale, le zonage PLU, l'indice de centralité, la présence de zones humides, le statut de propriété et les permis d'aménager existants (« scoring »). Sur la base du MOS 2021, il est estimé à 181 hectares (dont près de 108 hectares pour les parcelles les plus propices), 54 ha pour Couesnon Marches de Bretagne et 127 ha pour Fougères Agglomération.
- *Priorisation de la densification des tissus urbains existants et du renouvellement urbain* : reconquête des friches et des logements vacants, la limitation des extensions ;
- *Identification du potentiel de renaturation* basée sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

2-7 Justification des choix

❖ Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence des enjeux majeurs :

- *Accélération des transitions face au changement climatique* (préservation de l'eau, biodiversité, bocage, réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, adaptation de l'agriculture).
- *Développement équilibré du territoire* (structuration d'une armature territoriale équilibrée entre pôles urbains et espaces ruraux à l'interface de plusieurs dynamiques régionales, équilibre commercial, relocalisation de l'emploi, accès aux services, renforcement des filières locales, offre de formation pour renforcer l'attractivité, développement des mobilités douces et collectives).
- *Promotion d'une offre de logements diversifiée et abordable (adaptée aux parcours de vie et aux enjeux environnementaux, maîtrise du foncier, densification, lutte contre la vacance, soutien au commerce de proximité).*

- *Respect du SRADDET Bretagne* qui fixe des priorités régionales en matière d'équilibre des territoires, de préservation de la biodiversité et des ressources naturelles, de climat et de qualité de l'air, et de mobilités durables

❖ **Choix Retenus pour le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) s'articulent autour de plusieurs axes :**

- *Capitaliser sur les marqueurs du territoire* : Mettre en valeur l'identité du Pays de Fougères (réseau de centralités, bocage, patrimoine bâti et naturel) pour un développement raisonné et durable.
- *Inscrire le territoire dans une trajectoire d'adaptation et d'atténuation du changement climatique* : Réduire la vulnérabilité (modification des règles d'urbanisme, préservation des continuités écologiques) et l'empreinte carbone (transports, bâtiment, occupation des sols).
- *Intégrer les transitions sociales et sociétales* : Répondre aux besoins humains, sociaux et relationnels de la population (accès aux services, logement abordable, lieux de lien social, urbanisme du quotidien).
- *Définir une armature territoriale équilibrée* : Hiérarchisation en quatre échelons (pôle urbain de Fougères, pôle urbain de Maen-Roch, pôles intermédiaires, pôles de vie ruraux) pour une distribution cohérente des services, équipements et logements.
- *Définir une trajectoire démographique adaptée* : Soutenir une croissance démographique maîtrisée et équilibrée (+0,3% à +0,45% par an entre 2021 et 2051), s'appuyant sur les dynamiques récentes et les projets structurants (emploi, mobilité, formation, cadre de vie).
- *Prolonger la sobriété énergétique* : Réduire de 50% la consommation d'énergie finale d'ici 2050 (par rapport à 2012) en agissant sur les modes de vie (proximité, mobilités alternatives) et la performance énergétique du bâti (rénovation, éco-conception).
- *Préserver les ressources du territoire* : Gérer durablement le foncier, préserver les espaces agricoles et naturels (ENAF), valoriser le foncier déjà urbanisé, et protéger la ressource en eau.

❖ **Choix Retenus pour le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)**

- *Organisation de l'armature territoriale* (définie sur la base d'un diagnostic territorial partagé et d'une concertation avec les élus et les acteurs locaux dans la dynamique de création de communes nouvelles) : Canaliser l'urbanisation vers les pôles structurants, optimiser l'usage du foncier et garantir l'accès aux services de proximité (moins de 15 minutes).
- *Plusieurs scénarios démographiques jusqu'en 2050* : Bretagne, terre d'accueil et de développement (+0,2%/an, choix retenu), technologies vertes (0%/an), sobriété et repli (-0,1%/an), décroissance subie (-0,3%/an),
- *Objectifs de sobriété foncière (ZAN) sur 3 séquences décennales* : Une trajectoire ambitieuse avec une réduction de 44% de la consommation d'ENAF (216 ha maximum) pour 2021-2031 (décennie de transition), puis une division par deux (108 ha) pour 2031-2040 (décennie de consolidation) et une consommation résiduelle de 54 ha réservés à l'intérêt général majeur ou d'envergure territoriale pour 2041-2050 (décennie de sobriété maximale). Cette enveloppe est répartie à 69% pour Fougères Agglomération et 31% pour Couesnon Marches de Bretagne.
- *Renouvellement urbain et "ville sur la ville"* : Prioriser la réhabilitation, la reconversion des friches, la densification des dents creuses avant toute nouvelle artificialisation.
- *Politique d'habitat* : Prévoir la production de 4 626 logements sur 2021-2041 (231 logements/an en moyenne). Ces objectifs sont territorialisés (69% pour Fougères Agglomération, 31% pour Couesnon Marches de Bretagne). Ils encouragent la diversification de l'offre, la réhabilitation du parc existant, et la production de 30% de logements abordables dans les principaux pôles.
- *Objectifs de densité* : Définir des seuils de densité pour les logements neufs, différenciés selon les pôles (ex : 35 log/ha à Fougères, 30 log/ha à Maen-Roch, 20 log/ha dans les autres secteurs).
- *Activités économiques* : Prioriser la remobilisation et l'optimisation des zones d'activités existantes. La création de nouvelles zones est soumise à des justifications strictes. Encourager la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain.

- *Développement commercial (DAACL)* : Consolider les centralités urbaines et rurales, requalifier les zones commerciales existantes, et encadrer strictement les implantations en périphérie. Interdiction de créer de nouvelles Zones d'Implantation Périphérique (SIP).
- *Équipements* : Renforcer l'accessibilité aux services du quotidien équitable à l'échelle des territoires de proximité, en s'appuyant sur l'armature territoriale pour un maillage cohérent et complémentaire entre les échelons et la mixité des usages.
- *Mobilité* : Développer une offre multimodale performante (retour du train, renforcement des transports collectifs comme BreizhGo, covoiturage, mobilités actives), soutenir des projets routiers structurants (déviation RN12, rocade nord de Fougères) et décarboner les déplacements
- *Biodiversité (TVB)* : Protéger les réservoirs et corridors de biodiversité (vallées, bocage, zones humides) et les milieux ordinaires, en appliquant le principe "Éviter, Réduire, Compenser".
- *Transition climatique* : Réduire la consommation énergétique du bâti, favoriser le stockage de carbone (forêts, prairies), améliorer la qualité urbaine et paysagère, et prévenir les risques naturels (inondations, érosion)

❖ Justification des Choix au Regard de l'Environnement

Le SCoT a développé une approche environnementale intégrée dès les premières étapes du projet, s'appuyant sur un diagnostic environnemental approfondi et une concertation avec les acteurs. Il prend notamment en compte la gestion de l'eau (protection des captages, zones humides), du bocage, et des risques naturels et technologiques.

Un dispositif de suivi robuste est mis en place pour évaluer la mise en œuvre des orientations et mesurer leurs impacts, notamment environnementaux, tous les six ans

2-8 Bilan de la concertation

Par délibération en date du 15 décembre 2014 le Comité syndical du SCoT du Pays de Fougères a prescrit la révision du SCoT (approuvé le 8 mars 2010) et défini les modalités de concertation en application des articles L.103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme aux trois phases majeures de la procédure, le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le PADD (PAS) et le DOO. Le processus de concertation s'est déroulé de manière continue sur plusieurs années jusqu'en 2025.

❖ Modalités de Concertation :

- Communications par voie de presse locale pour informer la population.
- Communication via le site internet du Pays de Fougères (onglet SCoT) avec mise à disposition des documents et recueil des avis.
- Mise à disposition d'un registre de concertation au siège du SCoT.
- Organisation de réunions publiques. Ces modalités variées et adaptées ont été mises en œuvre tout au long du processus.

❖ Bilan de la concertation

Le bilan de la concertation a été approuvé par le Comité Syndical le 25 juin 2025. Il détaille les actions menées lors des différentes phases du projet, notamment le lancement et le diagnostic, le projet d'aménagement stratégique (PAS), et le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Il présente également les modalités permanentes d'information et de participation. Bien que certains dispositifs aient connu un succès mesuré sur le territoire, la diversité des canaux de communication a permis de relayer largement auprès des habitants du territoire l'avancement des travaux du SCoT.

• **Réunions publiques :**

- 4 décembre 2019 (Fougères)
- 14 janvier 2020 (Fougères) : Présentation du rôle du SCoT, de ses pièces et méthodes de travail, ainsi que des grandes orientations (armature territoriale, consommation de l'espace, habitat, économie, transports, ressources et énergies)
- 16 janvier 2020 : Point d'étape sur le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et temps d'échanges
- 4 décembre 2024 (Maen Roch) : Première réunion depuis la reprise de la révision, dédiée au Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), rassemblant une quarantaine de participants (élus, techniciens, société civile, habitants) pour échanger sur les 3 axes et 13 orientations du projet de territoire
- 18 juin 2025 (Maen Roch) : Présentation du projet de SCoT révisé avant son arrêt, avec exposition de toutes les thématiques du DOO par les élus, ayant généré de nombreux débats et enrichi le projet

• **Événements locaux :**

Foire exposition - Salon de l'habitat (27, 28, 29 septembre 2024) à La Selle en Luitré : Le SCoT était présent pour rencontrer, informer et sensibiliser les habitants aux enjeux de la révision et exposer le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Des kakémonos explicatifs et une vidéo de présentation dynamique ont été utilisés pour expliquer les étapes et enjeux de la révision.

• **Supports de Communication et Couverture Médiatique**

- *Supports numériques* : Les documents et supports de présentation ont été rendus accessibles via l'onglet "SCoT" du site internet du SCoT du Pays de Fougères. Cet onglet recense toute la concertation (articles de presse, articles du site, publications LinkedIn, supports des réunions publiques, informations sur les registres).
- *Presse locale* : De nombreux articles sont parus dans la presse locale (Ouest-France, La Chronique) depuis la prescription de la révision, couvrant l'avancement des procédures et les enjeux du SCoT. Des publications numériques sur le site internet du SCoT et sur LinkedIn ont également été réalisées.

• **Registres de Concertation et Contributions**

Un registre papier était disponible au siège administratif du SCoT et dans ses locaux administratifs à Fougères durant toute la durée de la révision.

L'ensemble des observations consignées a été synthétisé et analysé, permettant d'enrichir et d'ajuster le projet de SCoT. Des exemples concrets d'ajustements du DOO sont donnés en réponse à des contributions sur les thématiques suivantes :

- *Carrières et granulats* : Prise en compte du Schéma Régional des Carrières et préservation des gisements stratégiques, soutien aux circuits courts et à l'économie circulaire.
- *Mobilités douces et alternatives* : Développement des modes actifs (vélo, marche), covoiturage, transports collectifs, liaisons intercommunales et création d'aires de covoiturage
- *Réhabilitation du train* : Soutien aux études de faisabilité pour la liaison ferroviaire Fougères–Rennes et le prolongement de la ligne Rennes–Combourg.
- *Agriculture, foncier et bâtiments agricoles* : Définition des enveloppes urbaines, changement de destination des bâtiments agricoles, reconversion des friches agricoles et diversification des cultures.
- *Qualité de l'eau* : Protection des zones humides, cours d'eau, zones de captage, gestion des eaux pluviales et encouragement à la restauration écologique.
- *Énergie et climat* : Développement des énergies renouvelables (toitures, parkings), mutualisation des réseaux, valorisation du bois-énergie, éco-conception, géothermie, photovoltaïque hors zones agricoles.
- *Centralités et cohérence des orientations* : Structuration autour de pôles de vie et cohérence entre les politiques d'habitat, mobilité, économie et environnement, en n'oubliant pas les petits bourgs.
- *Permis de construire et énergies renouvelables* : Encouragement à l'intégration de dispositifs d'énergies renouvelables (ENR) ou de récupération d'eau dans les projets.

- *État écologique des cours d'eau* : Protection, restauration, renaturation des cours d'eau et zones humides.

- *Protection des arbres et haies* : Protection des haies, arbres isolés, ripisylves et valorisation de l'arbre dans le paysage.

En conclusion La concertation a réussi à mobiliser un large éventail d'acteurs et a permis d'enrichir le projet de SCoT, notamment sur des thématiques clés telles que la mobilité douce, la gestion des ressources naturelles, la valorisation des territoires ruraux, et la transition écologique et énergétique. Ce processus a renforcé la légitimité du projet final en assurant une meilleure appropriation par les citoyens et une prise en compte des enjeux locaux dans une vision stratégique et partagée du territoire.

3– AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

En application de l'article L143-20 du code de l'urbanisme, le projet arrêté de révision du SCoT a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) le 7/07/2025 qui avaient 3 mois pour émettre un avis soit le 7/10/2025.

Par transparence les avis reçus après cette date (hors délai) sont identifiés dans un tableau supplémentaire.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES notifié le 07/07/2025

Structure	Avis	Date de l'avis	Date de réception
CLE – SAGE COUESNON	Favorable	16/09/2025	23/09/2025
CLE – SAGE VILAINE	Favorable	18/09/2025	03/09/2025
Avis du Conseil Départemental Avis détaillé Annexes	Favorable avec réserves	07/10/2025	07/10/2025
Fougères Agglomération	Favorable	01/10/2025	07/10/2025
Couesnon Marches de Bretagne Annexe	Favorable	30/09/2025	07/10/2025
Liffré-Cormier communauté	Favorable assorti d'observation	30/09/2025	07/10/2025
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne	Favorable avec réserves	22/09/2025	25/09/2025
CCI Ille et Vilaine	Favorable avec réserves	08/09/2025	17/09/2025
Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré	Favorable	01/09/2025	02/09/2025
Chambre d'Agriculture	Favorable avec réserves	30/09/2025	06/10/2025
CDPENAF	Favorable avec réserves	16/09/2025	19/09/2025
ETAT Avis Avis détaillé de l'État Annexes	Favorable avec réserves	29/09/2025	29/09/2025

**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
REÇU HORS DELAIS**

Structure	Date de l'avis	Date de réception
Région Bretagne Annexes	08/10/2025	08/10/2025
Pays de Saint-Malo	08/10/2025	10/10/2025
MRAE accusé de réception	08/07/2025	08/07/2025
MRAE Avis	09/10/2025	09/10/2025
Site Internet de la MRAE	09/10/2025	09/10/2025

La Commission d'enquête propose un tableau synthétique des avis des PPA, par thématique, et les réponses apportées par le Syndicat MO *(en bleu)*

Analyse des PPA et réponse du MO *(en bleu)*

Identité de l'organisme	Essentiel de l'objet de l'avis émis sur le projet
Préfet	<p><u>Demande en point II</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'analyse climatique sur l'atténuation et l'adaptation et démontrer que les choix d'aménagement sont en cohérence avec la TRACC - Fixer des règles aux PLU(i) pour les OAP de bioclimatisme voire de secteurs de performance énergétique renforcée ou OAP sectorielles pour les canicules
<p>État (DDTM) (15pages)</p> <p>29 septembre 2025</p>	<p><u>Avis favorable avec réserves.</u> L'État souligne la qualité du travail réalisé par les acteurs du SCoT et la pertinence des débats qui ont conduit à des choix encourageants pour le territoire. L'État émet des demandes (réserves), des recommandations (améliorations), des observations (proposition de corrections).</p> <p>❖ Procédure et forme du SCoT</p> <ul style="list-style-type: none"> • D 58 : Décliner plus précisément dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) la trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation, par tranches de dix années. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • R44 : Préciser la temporalité de mise en œuvre des actions et leurs liens avec les orientations du DOO. <i>Avis favorable</i> <p>❖ Enveloppe urbaine, lutte contre l'artificialisation des sols et trajectoire de sobriété foncière</p> <p>L'État souligne la nécessité de territorialiser davantage les objectifs et d'assurer une maîtrise foncière immédiate.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <i>Avis favorable</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • D 16 : Compléter la prescription n°13 pour préciser des objectifs de production de <i>petits logements</i>, Types 1 et 2. <i>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</i> • D17 : Intégrer la recommandation n°6 dans la prescription n°19 pour <i>interdire l'isolation par l'extérieur</i> sur les bâtiments patrimoniaux, en tenant compte des risques sanitaires et architecturaux. <i>Avis favorable</i> • D18 : Les recommandations n°8 (espaces verts) et n°9 (formes urbaines adaptées au climat) doivent être des prescriptions. <i>Avis favorable pour les formes urbaines, position réservée pour les espaces verts</i> • 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. <i>Avis favorable à une nouvelle rédaction plus prescriptive</i> • D 48 : Retirer le seuil minimum de 1000 m² dans la prescription n°12 et revoir à la hausse les objectifs de <i>densités</i> résidentielles nettes moyennes et minimales (notamment pour les pôles urbains et secondaires). <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • R8 : Territorialiser la production de logements par secteur et pôles d'attractivité de l'armature territoriale. <i>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.</i> • 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. <i>Avis favorable (estimé à 22 logements/an à l'échelle du SCoT)</i> <p>❖ Activités économiques, artisanales et commerciales</p> <p>➤ Activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable.</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • D4 : Pour être appliquées, ces recommandations 13, 14) et 15 (densification et requalification des ZAE) doivent être transformées en prescriptions. <i>Avis favorable.</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • D6 : La recommandation 20 très proche des prescriptions 23 et 24 doit être intégrée dans ces dans les mêmes conditions que la D1. <i>Avis favorable</i>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable.</i> <p>➤ Activités commerciales</p> <ul style="list-style-type: none"> • D11 : Les zones de Beauséjour, du Paron et de l'Aumaillerie 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Maintien de la définition actuelle risque important d'interprétations divergentes et des contournements des règles</i> • 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. <i>Avis favorable.</i> • 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 ». <i>Avis favorable</i> <p>❖ Activités agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> • D8 : La prescription 78 doit demander d'identifier les infrastructures agricoles et agroalimentaires et protéger les continuités spatiales. <i>Avis favorable</i> • D9 : Compléter l'orientation 8-3 pour soutenir une agriculture productrice en cohérence avec le plan alimentaire territorial. <i>Avis favorable</i> • D10 : Ajouter des prescriptions pour que les PLU(i) protègent les activités sylvicoles et les fonctions des espaces boisés. <i>Avis favorable</i> • R2 : Le changement de destination des bâtiments agricoles (P 77) doit permettre une valorisation à usage d'habitat ou d'activité économique. <i>Avis favorable</i> • R3 : La recommandation n°62 pourrait suggérer une maîtrise foncière publique. <i>Avis favorable</i> • R4 : La recommandation n°64 pourrait rappeler la nécessité d'un diagnostic de pollution des friches agricoles. <i>Avis favorable</i> • R5 : Cibler dans la recommandation n°68 des actions pour le développement des filières alimentaires locales. <i>Avis favorable</i> • R5 : Pour l'orientation 8-5 demander d'associer les agriculteurs. <i>Avis favorable</i> • O3 : Le changement de destination des bâtiments agricoles (P 77) clarifier les conditions de CD par rapport à la cessation d'activité. <i>Avis favorable</i> • O4 : Rappeler le volet Eau dans les rôles de l'agriculture dans l'espace rural. <i>Avis favorable</i>
--	---

	<p>❖ Offre de logements</p> <p>L'État souligne la nécessité de territorialiser davantage les objectifs et d'assurer une maîtrise foncière immédiate.</p> <ul style="list-style-type: none"> • D 14 : Inclure un dispositif de <i>phasage</i> et/ou de conditionnement d'ouverture à l'urbanisation pour la période transitoire entre l'approbation du SCoT et celle des PLUi. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • D 16 : Compléter la prescription n°13 pour préciser des objectifs de production de <i>petits logements</i>, Types 1 et 2. <i>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</i> • D17 : Intégrer la recommandation n°6 dans la prescription n°19 pour <i>interdire l'isolation par l'extérieur</i> sur les bâtiments patrimoniaux, en tenant compte des risques sanitaires et architecturaux. <i>Avis favorable</i> • D18 : Les recommandations n°8 (espaces verts) et n°9 (formes urbaines adaptées au climat) doivent être des prescriptions. <i>Avis favorable pour les formes urbaines, position réservée pour les espaces verts</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • R8 : Territorialiser la production de logements par secteur et pôles d'attractivité de l'armature territoriale. <i>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</i> ° R37 : La prescription (n°8) devrait donner des objectifs de résorption de la vacance dans les constructions existantes. <i>Avis favorable (estimé à 22 logements/an à l'échelle du SCoT)</i> • O6 : La prescription 17 fait doublon avec les P 321, 32, 33, 34. <p>❖ Mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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). <i>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</i> • 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
--	---

	<p>réduction de la fragmentation due au tracé existant est à prévoir au sein du projet. <i>Avis favorable</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <i>Prise en compte de la demande qui fera l'objet d'une recommandation</i> • 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. <i>Maintien de l'écriture de l'orientation (9-1) en l'état. Elle résulte d'une concertation entre élus des EPCI</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Prend acte de la demande mais n'est pas pleinement applicable à un SCOT rural tel que celui de Fougères.</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • O7 : L'orientation 9.2 (mobilité décarbonnée) nécessite d'être synthétisée, certains éléments détaillés pouvant être reportés dans le rapport de présentation. <i>Le Scot prend acte mais souhaite maintenir la rédaction actuelle.</i> <p>❖ Équipements, services et cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> • D 24 : La recommandation n°83 demande aux documents d'urbanisme d'être compatibles avec les objectifs de répartition, de mutualisation, d'innovation et de polyvalence des équipements. Cette demande est du ressort d'une prescription. <i>Avis favorable</i> • D 25 : La recommandation n°85 qui priorise l'implantation des équipements de santé en centralité doit être transformée en prescription. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • D 27 : La recommandation (n°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. <i>Avis favorable</i> • R 14 : L'orientation 10-2 (déploiement numérique) devrait comprendre des prescriptions demandant à toute nouvelle opération d'aménagement ou d'urbanisation de prévoir les équipements et emplacements nécessaires au déploiement du très haut débit (fourreaux, coffres...). <i>Avis favorable</i> • R 15 : L'orientation 7-2 (paysage et patrimoine) pourrait comprendre des prescriptions demandant aux projets de grandes infrastructures (routes, équipements de production
--	--

	<p>d'énergie, industries...) de composer avec la qualité des paysages en les soulignant sans les altérer. <i>Avis favorable</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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...). <i>Avis favorable</i> • 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.). <i>Le pays de Fougères maintient l'écriture actuelle</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • O 11 : La prescription (n°52) est en partie redondante avec les prescriptions (n°31, 32 et 34) dans lesquelles elle pourrait être insérée. <i>Avis favorable</i> <p>❖ Energie</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <i>Avis favorable</i> • D 52 : Le SCoT doit encadrer le développement de la filière éolienne et de la filière méthanisation en prenant en compte la sensibilité de secteurs à enjeux environnementaux particuliers. <i>Avis favorable</i> • D 53 : Le SCoT fixe un objectif de rénovation énergétique des logements, cet objectif doit être étendu à l'ensemble du parc immobilier (services, équipements, activités...). <i>Avis favorable</i> • R 40 : Le SCoT devrait fixer des objectifs en matière de développement et de production d'énergie sur le Pays de Fougères. Pour cela, il peut s'appuyer sur le PCAET de Couesnon Marches de Bretagne et les travaux du schéma directeur des énergies renouvelables de Fougères Agglomération. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Le SCOT prend acte de l'observation et il la maintient. Elle sera complétée. Les PCAET des EPCI doivent s'aligner sur les objectifs du SRADDET.</i> <p>❖ Prévention des risques et santé</p> <ul style="list-style-type: none"> • D 54 : Le SCoT doit définir des prescriptions visant à prévenir tout risque lié à l'urbanisation dans des zones inondables ou potentiellement inondable 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. <i>Avis favorable</i> • 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)
--	---

	<p>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. <i>Le SCOT prend acte de cette demande.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • D59 : Les indicateurs de suivi du SCoT doivent être complétés en fixant des objectifs quantitatifs ou qualitatifs mesurables et en complétant l'état initial de l'indicateur, pour une très grande majorité des indicateurs. <i>Avis favorable</i> • R 41 : Pour élaborer leurs projets d'aménagement et leurs OAP, le SCoT devrait inciter les PLU(i) à s'appuyer sur les recommandations des guides de référence. 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. <i>Le SCOT prend acte de la recommandation. Les documents suivants seront annexés au SCOT : guide aménagement favorable à la santé, démarche One Health, guide ISADORA</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • O17 : Le document d'orientations et d'objectifs pourrait reporter les orientations aux éléments d'information regroupées dans l'état initial de l'environnement. <i>Le SCOT prend acte de l'observation</i> • 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. <i>Avis favorable</i> <p>❖ Paysage et patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> • D27 Transformer la recommandation n°37 en prescription pour la préservation de la trame verte. <i>Avis favorable</i> • R15 Dans l'orientation 7-2 prescrire aux projets de composer avec la qualité des paysages. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> <p>❖ Eau, biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • D28 : Compléter l'état des masses d'eau. <i>Prennent acte et s'engagent à donner suite</i> • D29 : Présenter un bilan Besoins-Ressources en justifiant la faisabilité de son projet de territoire. <i>Prennent acte et s'engagent à donner suite</i> • D30 : Présenter la situation détaillée de l'assainissement collectif et non collectif ainsi que la politique de contrôle. <i>Prennent acte et s'engagent à donner suite</i> • D31 : Prescrire des actions pour atteindre l'objectif d'une baisse de 10% des consommations. <i>Avis favorable</i> • D32 : Compléter la prescription n°36 en prescrivant des inventaires des zones humides et de leur zone d'alimentation. <i>Avis favorable</i> • D33 : Préciser dans la prescription n°38 que la bande de recul des cours d'eau doit respecter les SAGE sauf étude spécifique. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • D35 : Dans la prescription n°26 demander aux PLU(i) d'encadrer la création de piscines notamment la consommation en eau. <i>Ne souhaitent pas une prescription</i> • D36 : Dans la prescription n°27 demander aux PLU(i) d'interdire les espèces invasives listées par le CBNB. <i>Avis favorable</i> • D37 : Rappeler dans la prescription n°41 que les documents d'urbanisme concernés par la SDAGE SN doivent être compatibles avec la disposition 3.2.2. <i>Avis favorable</i> • D38 : La prescription 46 doit préciser que les PLUi doivent justifier le développement sur la capacité des réseaux d'assainissement, du milieu récepteur, de la prise en compte du changement climatique et de la réalisation des travaux prévus. <i>Proposition de rédaction</i> • D39 : La prescription n°46 doit demander la mise à jour des zonages d'assainissement. <i>Proposition de rédaction</i> • R17 : Demander aux PLU(i) de préserver les zones contributives des zones humides. <i>Souhaite maintenir sa rédaction</i> • R18 : Dans la prescription n°39 demander aux PLU(i) d'interdire des plans d'eau et rappeler les cas dérogatoires. <i>Pris en compte</i> • R19 : Dans la prescription n°24 demander aux PLU(i) de consulter les référents GEMAPI pour la restauration des milieux aquatiques. <i>Avis favorable</i> • R20 : Préciser dans la recommandation n°29 que les débits de fuite doivent être compatibles avec les SAGE. <i>Avis favorable</i> • R21 : Rappeler dans la prescription n°40 l'objectif de limitation d'imperméabilisation des sols en distinguant les solutions végétalisées et les solutions grises. <i>Avis favorable</i> • R22 : Demander la retranscription des prescriptions eaux pluviales dans les règlements de service. <i>Avis favorable</i> • R23 : Les périmètres de captage dans la prescription 46 doivent être lisibles et mis à jour. <i>Avis favorable</i> • R24 : La prescription n°30 devrait préciser les leviers d'action pour systèmes ANC. <i>Avis favorable</i> • R25 : En complément de la recommandation n°32 visant les PCAET le SCoT doit demander que les collectivités distributrices d'eau fassent des campagnes de sensibilisation sur la sobriété. <i>Prend acte</i> <p style="text-align: center;">❖ Biodiversité et ressources naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • D40 : Définir les termes zones « à enjeux pour la continuité écologique » et « espaces relais ». <i>Avis favorable</i> • 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%. <i>Autre proposition</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • D43 : La prescription n°60 doit demander une équivalence écologique des compensations et privilégier la proximité du lieu impacté. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • D46 : La recommandation n°49 devrait être transformée en prescription et reporter à une annexe précisant ces règles, notamment concernant les clôtures et privilégier les clôtures végétales. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <i>Avis favorable partiel</i> • R28 : La recommandation n°45 pourrait préciser d'utiliser des espèces adaptées au changement climatique dans les projets d'aménagement. <i>Avis favorable</i> • R29 : La recommandation n°46 pourrait proposer la réalisation des atlas de la biodiversité communale. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable partiel</i> • R31 : La prescription n°68 devrait demander aux PLU(i) d'identifier les principaux corridors de biodiversité nocturne. <i>Avis favorable</i> • R32 : Les recommandations n°52 et 53 sur la fonctionnalité des sols devraient identifier les acteurs et les procédures concernées. <i>Avis favorable</i> <p style="text-align: center;">❖ Changement climatique, l'adaptation et l'atténuation</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <i>Avis favorable</i> • D50 : Le SCoT doit s'inscrire dans un scénario TRACC à même de justifier les orientations du SCoT concernant les enjeux climatiques. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • D52 : Le SCoT doit encadrer le développement de la filière éolienne et de la filière méthanisation. <i>Avis favorable</i> • D53 : Le SCoT fixe un objectif de rénovation énergétique qui doit être étendu à l'ensemble du parc immobilier. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • R40 : Le SCoT devrait fixer des objectifs en matière de développement et de production d'énergie sur le Pays de Fougères. <i>Avis favorable</i> • 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. <i>Avis favorable</i> • O15 : Le SCoT pourrait détailler les indicateurs de suivi et d'évaluation sur le changement climatique et les actions d'adaptation mises en œuvre. <i>Avis favorable</i> • O16 : La recommandation n°65 encadrant la filière de méthanisation pourrait être transformée en prescription. <i>Avis favorable</i>
RTE	Sur le territoire, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension. Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de la servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme
Chambre d'agriculture	<u>Avis favorable avec réserves</u> Analyse au regard du PAS et du DOO <p style="text-align: center;">❖ Politique de l'habitat (PAS axe 3)</p>

	<p>° Mieux définir et encadrer les enveloppes urbaines secondaires (critère de 10 constructions insuffisant) en ajoutant l'absence d'enjeux agricoles <i>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</i></p> <p>° Réécrire la P77 Changement de destination afin de prioriser l'usage agricole</p> <p>° Densités (P12) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raisonner en densités à l'opération et non en densités résidentielles, nettes, moyennes, minimales à l'échelle de la commune <i>La mise en œuvre de cette orientation relève de la compétence des PLUi, qui devront intégrer ces principes dans leurs documents d'urbanisme.</i> - Densités déclinées selon l'armature territoriale, indiquer : minimum. <i>Prennent acte.</i> - Objectif de 35 logts sur Fougères pas assez ambitieux. <i>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.</i> - Décliner les objectifs de densité selon les 2 décennies du SCoT, avec des objectifs d'augmentation progressive. <i>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</i> <p>° Revoir la P22 concernant les dérogations possibles à la règle de non-construction de logements de fonction dans les zones d'activités <i>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.</i></p> <p>❖ Consommation énergétique PAS (1.1) Diversifier les modes de productions des énergies renouvelables 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.</p> <p>❖ Réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique PAS (1.3) Pour le maintien des prairies, préserver et replanter un maillage bocager efficace sur l'ensemble du territoire et travailler sur le bocage de demain sans occulter la question de son entretien Avoir une carte de synthèse des enjeux Trame verte et bleue lisible.</p> <p>❖ Sobriété foncière PAS (1.4) : 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. DOO (Axe 2) : 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. <i>Avis favorable, objectifs pris en compte</i> La plantation de haies bocagères ou la restauration de zones humides, ne peuvent être considérées comme de la renaturation. <i>Les élus prennent acte et précisent que sur la base du MOS, certaines unités foncières, en fonction de leur classement en « sols artificialisés »</i></p>
--	--

	<p><i>ou « non artificialisés », pourront être considérées comme relevant de la logique de renaturation définie par la trajectoire ZAN.</i></p> <p>❖ Conforter les espaces agricoles et forestiers comme activités économiques majeures du territoire PAS (2.5)</p> <p>Préserver les sites de production et de permettre leur adaptation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - P28 le retour à l'agriculture doit être prioritaire en fin d'exploitation <i>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.</i> <p>❖ Zones d'activité (DOO axe 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avis défavorable à la création de 4 des 5 nouvelles zones prévues dans le SCoT (La Gravelle, Roumasson, Champs Blancs, Patis Buret). <i>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.</i> - 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) <i>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.</i> - P29 : Intégrer les zones tampons dans le périmètre des ZAE <i>Les élus prennent acte. Il appartiendra au PLUi de préciser ces dispositions dans ses pièces réglementaires opposables.</i> <p>❖ Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)</p> <p>Clarifier la rédaction des activités de vente directe en distinguant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>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</i> <p>❖ Tourisme (DOO axe 6)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prescriptions n°33 et n°34 Rappeler de prendre en compte l'activité agricole. <i>Avis favorable</i> - 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. <i>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.</i> - Le développement de l'itinérance touristique : Préciser que les éléments structurants du maillage territorial ne devront pas entrer en concurrence avec les usages agricoles. <i>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.</i> <p>❖ Eau, paysage et patrimoine, milieux naturels et biodiversité, énergie, risques et déchets (DOO axe 7)</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Prescription n°35 ne pas bloquer les possibilités d'évolution des exploitations par des interdictions d'urbanisme ne donnant pas lieu à indemnisation (cf. article L 105-1 du Code de l'urbanisme). <i>Les élus 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.</i> - Prescription n°38 → Préciser que la présence de sièges ou sites de production agricole existants devra être prise en compte. <i>Avis favorable.</i> - Recommandation n°31 : A supprimer. <i>Les élus du bureau syndical du SCOT du Pays de Fougères maintiennent leur position</i> - Prescription n°49 : Préciser que les sièges et sites de production agricole existants dans ces secteurs doivent pouvoir continuer à évoluer. <i>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.</i> - 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. <i>Les élus maintiennent leur exigence de « réciprocité » entre urbanisation et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</i> - 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. <i>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</i> - La carte de préservation et restauration de la trame verte et bleue devra être dans un format lisible. <i>Avis favorable</i> - 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. <i>Les élus précisent qu'il appartiendra aux PLUi d'apporter les détails nécessaires à la mise en œuvre de la prescription</i> <p style="text-align: center;">❖ Agriculture (DOO axe 8)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>Les élus prennent acte de cette demande. Les PLUi devront intégrer des OAP sectorielles pour encadrer ces évolutions mais également prendre en considération la doctrine CDPENAF correspondant aux changements de destination.</i> - Recommandation n°66 : Remplacer le terme « permettre » la création d'un logement de fonction par le terme « Encadrer » <i>Avis favorable</i> - Recommandation n°68 : A supprimer. - Le paragraphe 8.4.1 pourrait être supprimé : redite. <p style="text-align: center;">❖ Mobilité (DOO axe 9)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>Avis favorable</i> - 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. <i>Avis favorable</i>
Chambre des métiers et artisanat (CMA)	<u>Avis favorable avec réserves</u>

	<p>Analyse des activités économiques, artisanales et commerciales. Dans le PAS, bonne prise en compte de l'artisanat comme composante essentielle des dynamiques territoriales pour une offre de proximité.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat/tourisme. Valoriser l'artisanat dans le développement touristique. Adapter les locaux aux besoins. <i>Lien affirmé dans le PAS. Non précisé dans le DOO, à intégrer dans le PLUi</i> - Artisanat productif. Intégrer les filières artisanales productives dans les ZAE. <i>Précisé dans prescription n°24 (densification et requalification des ZAE)</i> - Vente directe à la ferme et centralités. Risque de dispersion de l'offre alimentaire, privilégier les solutions collectives en centralités (halles, boutiques partagées). <i>Appui des centralités dans le PAS et prescription n°23 (concentration de l'offre commerciale)</i> - Cohabitation artisanat/habitat. Anticiper les nuisances dès la conception. <i>Non précisé dans le PAS, à intégrer dans les prescriptions techniques du DOO.</i> - Activités commerciales non alimentaires hors SIP. Clarifier les règles et seuils d'extension dans une logique de sobriété foncière. <i>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.</i> - Extension en SIP. Risque d'augmentation excessive des surfaces. <i>Précisé dans DOO (15% commerce existant et 1000 m2 pour nouveau commerce). Possibilité de plafond global à l'échelle du SCoT.</i> - Diversification des usages en SIP. Intégrer autres usages que commerce, distinguer SIP connecté et non connecté. <i>A intégrer dans la typologie des SIP</i> - 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. <i>Avis favorable nécessite de définir les types d'activités autorisées.</i> - Showrooms en ZAE. Clarifier leur statut. <i>Non préciser dans SCOT</i> - Agriculture – diversification. Demande que la demande de vente directe à la ferme soit étudiée pour ne pas pénaliser la vitalité des centralités. <i>Les élus prennent acte de cette observation relative au risque de dispersion de l'offre alimentaire et à l'affaiblissement des polarités.</i> <p><i>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 »</i></p>
Chambre de commerce et industrie (CCI)	<p><u>Avis favorable avec 6 réserves.</u></p> <p>Analyse des activités économiques, artisanales et commerciales : 38 espaces économiques (yc commerciaux), 650ha, dont 80 sur 12 ZAE dans Couesnon Marches de Bretagne. Diagnostic : manque de diversité, parcours résidentiel des entreprises incomplet. Aucune surface minimum inscrite pour le développement économique ; aucune orientation chiffrée (liberté accordée aux PLUi, Prescription 24 pour création ou extension des ZAE sous réserve de justifier d'un besoin d'implantation, en fonction des polarités et de la nature des activités à accueillir).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reserve. Surface économique minimale. Demande de quantification des surfaces dédiées au développement économique (30-35% de l'enveloppe ENAF). <i>Non favorable, maintien de la prescription n°24 (décision niveau EPCI)</i> - 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. <i>Maintien de la recommandation n°10 (réserve foncières décidée par EPCI)</i> - 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. <i>Précisé dans prescription n°26 (accompagnement par densification, recomposition, extension maîtrisée)</i> - Logement en ZAE. Demande d'interdiction sauf cas lié à l'activité. <i>Interdiction précisée dans prescription n°22</i>

	<ul style="list-style-type: none"> - Tertiaire en ZAE. Limiter à 2ha ou 10%de surface. <i>Encadré par le SCOT privilégiant la centralité</i> - Restauration en ZAE. Préciser. Demande, 2ha ou 10% de la surface totale, restaurants > à 300m2 uniquement. <i>Encadré par le DAACL. Recommandation 15.</i> - Formation. Approuve la position du SCOT (P30) - Reserve. Galeries commerciales. Demande d'interdiction des galeries ouvertes ou couvertes <300m2. DOO : <i>DOO : interdiction des galeries dans SIP ; encadrement strict des surfaces</i> - 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. <i>Non, prescription n°21 priorité aux friches> 2 ans et sur justification</i> - Reserve. SIP Beauséjour. Modifier le DACCL pour demande d'inscription partielle en SIP (sur le périmètre en cours d'aménagement) avec mixité tertiaire/habitat. <i>Pas de nouvelle création, extension limitée ; encadrement DAACL.</i> - Reserve. Zones humides. Environnement-ZH. Réserve sur la prescription 36 qui ne donne pas la possibilité de compenser les ZH <1000m² demande une possibilité de déplacement pour l'extension des secteurs urbanisés <i>la Prescription impose, la préservation des zones humides dès le premier m², conformément aux dispositions des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux</i> - Reserve. Mobilité sujet RN12 secteur Beauce. Demande ajout de recommandation sur les aménagements induits. <i>Pas de recommandation spécifique. Mentionné dans le Rapport.</i> - Environnement-ZH. Réserve sur la prescription 36 qui ne donne pas la possibilité de compenser les ZH <1000m² demande une possibilité de déplacement pour l'extension des secteurs urbanisés
Centre National de la Propriété Forestière 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. Dans le DOO il serait intéressant de citer le Règlement Type de Gestion. Dans l'EIE quelques coquilles sont à corriger
CLE SAGE Couesnon	<p>Avis favorable en demandant de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ 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 ». <i>Avis favorable</i> ❖ Prescription 54 sur la valorisation des zones de transition entre espaces urbains et espaces naturels agricoles et forestiers en leurs définissant de nouveaux usages : Concernant la préservation de la vocation agricole des zones (4e alinea), préciser en particulier les « élevages herbagers ». <i>Avis favorable</i> ❖ 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.
CLE SAGE Vilaine	<ul style="list-style-type: none"> ❖ EIE - Les masses d'eau, cours d'eau et plans d'eau du territoire appartenant au bassin de la Vilaine ne sont pas identifiées. <i>Avis favorable</i>

	<p>- Zones humides : Selon la base de données de l'EPTB, les inventaires sont assez anciens (2011). <i>Des compléments seront apportés.</i></p> <p>- Alimentation en eau potable : Une nouvelle usine de production d'eau potable est en cours de construction à Fougères</p> <p>- Assainissement collectif : Les stations d'épuration du territoire respectent actuellement les normes réglementaires en matière d'équipement et de fonctionnement.</p> <p>- Assainissement non collectif : L'EIE ne donne pas de précisions sur le fonctionnement de l'assainissement. <i>Des compléments seront apportés.</i></p> <p>- Eaux pluviales : Sur le territoire de Fougères Agglomération, un schéma directeur des eaux pluviales a été validé en 2025.</p> <p>❖ Document d'Orientations et d'Objectifs</p> <p>- 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. <i>Des compléments seront apportés.</i> 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. » <i>Avis favorable</i> La recommandation n°27 sur les espèces exotiques envahissantes mériterait d'être précisée. <i>Avis favorable</i></p> <p>- 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.</p> <p>- Prévention des risques d'inondation, de ruissellement et d'érosion des sols Le projet de SAGE révisé prévoit une règle pour préserver les zones d'expansion de crues.</p> <p>- 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.</p>
<p>Conseil départemental 35 (8 pages)</p> <p>7 Octobre 2025</p>	<p><u>Avis favorable avec réserves.</u> Cet avis s'appuie sur une analyse détaillée des services départementaux et est structuré autour de la compatibilité du SCoT avec la politique départementale en matière de mobilités, d'habitat, d'environnement et de solidarités territoriales.</p> <p>❖ Environnement, Biodiversité et Paysages 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. Enjeux écologiques bien identifiés dans le PAS et bien traduits dans le DOO. <i>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</i></p>

	<p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Zonages environnementaux et maîtrise foncière :</u> 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) <i>et</i> recommande de viser l'augmentation de surface avec préservation contractuelle ou foncière. <i>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.</i> • <u>Trame verte et biodiversité et nature en ville :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - 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. <i>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.</i> <p><i>Le DOO prévoit d'évoluer afin de compléter les points suivants : <u>Prescription gestion forestière</u> : « Soutenir une gestion durable des boisements et des haies, intégrant la biodiversité, la protection des sols et la régénération naturelle ». <u>Prescription risques</u> : intégration des obligations légales de débroussaillage et identification des zones exposées au risque incendie dans les documents d'urbanisme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (nichoirs pour chiroptères, hirondelles). <i>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.</i> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Trame bleue et eau :</u> Le DOO paraît exhaustif concernant les enjeux liés à la gestion de l'eau (désimperméabilisations des sols, infiltration à la parcelle). La mise en place d'un <u>observatoire</u> dédié est pertinente. - 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) <p><i>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</i></p>
--	---

	<p><i>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</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser les capacités et enjeux relatifs à l'assainissement, le SCoT conditionnant le développement du territoire à ces mêmes capacités. <i>Des compléments seront apportés à l'appui des données par les gestionnaires de réseaux et l'Etat.</i> - 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. <i>Avis favorable.</i> <ul style="list-style-type: none"> • Risque incendie et forêts : <ul style="list-style-type: none"> - La sylviculture devrait apparaître dans le PAS au vu des surfaces forestières - 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) (<i>Réserve</i>). - Le Département demande de traduire dans le règlement graphique des documents d'urbanisme les zonages informatifs des obligations légales de débroussaillage (OLD). <i>Le DOO prévoit d'évoluer 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</i> • Paysage et patrimoine : <p>Il serait pertinent d'étendre l'inventaire précis du patrimoine bâti (P31) au patrimoine naturel. <i>Avis favorable.</i></p> <p>Le Département salue la perspective de l'élaboration d'un <u>Plan Paysage</u> 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. <i>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.</i></p> <p>❖ Mobilités et infrastructures (Projet globalement conforme à la stratégie départementale)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projet routier structurant (rocade nord) : <p>Le Département a annoncé le 12 septembre 2025 que le contournement nord de Fougères, inscrit dans le DOO, ne serait pas réalisé (abandonné). <i>Maintien de la référence au projet structurant pour la desserte du territoire, y compris sa requalification pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité et le maintien des connexions écologiques (SRCE) et la protection de la ressource en eau potable.</i></p> • Liaisons mobilités et intermodalité : <p>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. <i>Le SCoT inscrit dans le DOO les liaisons interurbaines à développer et à renforcer, en cohérence avec les objectifs nationaux de mobilité décarbonée répondant aux besoins des populations les plus vulnérables. Les deux EPCI disposent d'un schéma simplifié des mobilités, le DOO leur préconise ses dispositions.</i></p> <p>L'objectif de report modal et de cohésion sociale doit être plus ambitieux, en affichant la spatialisation des liaisons à renforcer et à développer (transports collectifs, modes actifs ou partagés). <i>Cohérence des objectifs du SCoT avec la stratégie départementale des</i></p>
--	--

	<p><i>mobilités et les pactes en cours de contractualisation avec les EPCI. La spatialisation des nœuds multimodaux et une carte des aires de covoiturage sera intégrée dans le DOO.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pistes cyclables (R79)</u> Se reporter au guide départemental. <i>Avis favorable.</i> • <u>Itinérance touristique</u> : 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) <i>Des compléments seront apportés.</i> • <u>Mobilité agricole</u> : 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 <p>❖ Habitat (Avis globalement favorable mais demande un renforcement des objectifs réglementaires)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Logement abordable</u> : <ul style="list-style-type: none"> ° 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 (Réserve). <p><i>Le DOO prévoit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ° 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. <p><i>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 t engagé avec l'Agence Locale de l'Énergie sur ces sujets, en lien avec :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ° 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. <p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ° Les ambitions réglementaires pourraient être relevées afin de mieux répondre aux enjeux et aux besoins du territoire en matière de diversification de l'offre. <p><i>Ces éléments seront portés par les PLUi, compétents pour traduire ces objectifs dans leurs pièces réglementaires.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>❖ Énergies renouvelables (ENR) et projets départementaux</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Le Département préconise l'établissement des ENR dans les secteurs déjà artificialisés ou à faible enjeux environnementaux ; - 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 (<i>Réserve</i>) ; - 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 ; <p>- Le projet de création d'un bâtiment mutualisé (centre d'exploitation routière et base de vie ENS) à Tremblay - Val-Couesnon (7 000 m² de terrain nu) doit être pris en compte dans l'objectif de sobriété foncière du SCoT.</p>
Fougères agglomération (FA) (2 pages) Reçu le 7 octobre 2025	<p><u>Avis favorable :</u></p> <p>Confirme son adhésion aux orientations du SCoT. Son rôle est central dans la mise en œuvre des objectifs de développement et de transition, notamment en raison de la répartition territoriale des efforts fixée par le SCoT. Salue la concertation amont de l'arrêt du SCoT. Orientations cohérentes avec les choix de développement de FA dont la stratégie énergétique.</p> <p>Demande un <i>assouplissement de la prescription 58</i> relative aux ouvertures à l'urbanisation dans les espaces de biodiversité et/ou corridors écologiques sous réserve de compensations environnementales adaptées. <i>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.</i></p> <p>Liste des erreurs de forme. <i>Seront corrigées</i></p>
Couesnon Marches de Bretagne (CMB) Reçu le 7 octobre 2025	<p><u>Avis favorable avec 2 recommandations</u></p> <p><i>Relève les points forts du SCoT</i> qui rejoignent les axes du projet de CMB2026 : Un maillage territorial fin, une projection démographique réaliste, 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 la gestion durable de la ressource en eau.</p> <p><i>Recommandations :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>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.</i> - L'ajout d'un glossaire en annexe du DAACL. <i>Avis favorable avec tableaux de synthèse et seuils</i> <p>Volet environnemental</p> <p>Certaines prescriptions et recommandations relèvent davantage de compétences spécifiques ou de démarches contractuelles. <i>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</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelques prescriptions (n°59, n°63, n°64, n°66) se limitent à une simple identification d'éléments naturels, sans déclinaison réglementaire adaptée. <i>Une reformulation sera opérée afin de garantir la sécurité juridique et assurer la cohérence environnementale avec les documents d'urbanisme locaux</i> • Certaines orientations nécessitent des études ou diagnostics locaux préalables, ce qui pourrait représenter une charge importante pour les collectivités. <i>Le SCoT n'a pas vocation</i>

	<p><i>à produire ces études locales, mais doit rappeler ces exigences réglementaires aux documents d'urbanisme pour garantir la cohérence territoriale et la conformité juridique</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Plusieurs recommandations pourraient utilement être portées sous forme d'actions intercommunales ou partenariales (animation, observatoires, contractualisation), plutôt que d'être intégrées directement aux PLUi. <i>Le SCoT approuvé illustrera cette approche dans sa mise en forme par des encadrés ou tableaux dédiés, rappelant les actions à destination des PLUi.</i> La thématique des déchets gagnerait à être précisée par des critères de dimensionnement ou d'indicateurs de suivi. <i>Un travail complémentaire est actuellement en cours sur la thématique des déchets, notamment pour définir et fiabiliser les indicateurs de suivi.</i>
Liffré Cormier communauté (LCC) (2 pages) Reçu le 7 octobre 2025	<p>Avis favorable assorti d'observations. Attention particulière aux incidences des choix du SCoT sur les communes limitrophes dans LCC.</p> <p>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 1000m²) : quel mode de mesure pour déterminer la surface de la parcelle ? Comment gérer les opérations de plusieurs parcelles de moins de 1000m² chacun ? <i>Le seuil de 1000 m² sera supprimé afin d'éviter toute ambiguïté et garantir une application homogène des densités.</i></p> <p>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. <i>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</i></p>
Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré Reçu le 2 septembre 2025	<p><u>Avis favorable</u></p>
CDPENAF 2 pages 16/9/25	<p><u>Avis favorable avec réserve :</u></p> <p>Demande de renforcer le caractère prescriptif des orientations et objectifs et de prescrire un calendrier d'ouverture à l'urbanisation territorialisé</p>

Avis des PPA reçus hors délais

Identité de l'organisme	Essentiel de l'objet de l'avis émis sur le projet
Région Bretagne (26 pages) Reçu le 8 octobre	<p>Analyse autour des règles et objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.</p> <p>❖ Démographie et Développement des Polarités</p> <p>La Région salue la trajectoire démographique ambitieuse retenue (taux moyen de croissance annuel [TCAM] de +0,38 % sur 30 ans), qui s'inscrit dans la dynamique du scénario INSEE « Bretagne, terre d'accueil et de développement ». Elle valide l'organisation du territoire en une armature hiérarchisée (quatre niveaux de polarité avec des prescriptions différenciées) pour structurer l'accueil différencié de la population et des activités, garantissant un développement équilibré et une cohésion territoriale dans le cadre des PLUi.</p> <p>❖ Logement locatif abordable, mixité et habitat des actifs du tourisme</p> <p>La Région salue l'intégration de l'objectif régional de production de 30 % de <i>logements abordables</i> dans les quatre pôles principaux du territoire (Fougères, Maen-Roch, Louvigné-du-Désert et Val-Couesnon). Elle valide la prise en compte de la <i>diversité des besoins</i></p>

	<p>(jeunes, personnes âgées, précaires, saisonniers) et l'obligation de mixité sociale et intergénérationnelle dans les opérations significatives.</p> <p>La Région note que le SCoT ne présente pas d'analyse relative à la capacité du territoire à loger les <i>actifs du tourisme</i> (permanents ou saisonniers). Elle invite le SCoT à mener cette analyse pour identifier les besoins et les mesures dédiées. <i>Avis favorable</i></p> <p>❖ Tourisme</p> <p><i>Invitation</i> : 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. <i>Prend acte.</i></p> <p>❖ Vitalité commerciale des centralités</p> <p>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. <i>Invitation</i> : 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. <i>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.</i></p> <p>❖ Réduction de l'artificialisation des sols</p> <p>La Région salue 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 SRADET 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.</p> <p>❖ Protection des terres agricoles</p> <p>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</p> <p>❖ Fonctionnement écologique régional (TVB)</p> <p>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). <i>Invitation</i> : Invite à préciser et renforcer la formalisation des secteurs prioritaires de renaturation. <i>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.</i></p> <p>❖ Espaces boisés et de reboisement</p> <p>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). <i>Invitation</i> : Elle invite le SCoT à préciser des cibles de reboisement et de restauration du bocage par secteurs. <i>Recommandation</i> : Détailler les modalités d'applications des prescriptions relatives au choix des essences dans les projets. <i>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.</i></p>
--	---

	<p>❖ Gestion de la ressource en eau 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. <i>Invitation</i> : Invite le SCoT à 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.</p> <p>❖ Gestion des déchets et économie circulaire La Région partage l'objectif de tendre vers le « zéro enfouissement » et de développer des filières locales de réemploi et de valorisation (économie circulaire). <i>Invitation</i> : 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.</p> <p>❖ Secteurs de production d'Énergie Renouvelable La Région prend acte de l'identification des secteurs potentiels de développement ENR, en privilégiant l'implantation sur des espaces déjà artificialisés (toitures, parkings) et la valorisation des ressources locales (bois-énergie, méthanisation). <i>Invitation</i> : Invite à préciser et consolider les mesures et conditions pour favoriser ces installations.</p> <p>❖ Réhabilitation thermique La Région partage l'ambition d'élever la performance énergétique des constructions neuves et d'accélérer la rénovation du parc existant (parc ancien, lutte contre la précarité énergétique, centres anciens). <i>Invitation</i> : Invite le SCoT à formaliser des cibles de rénovation sur le parc public (bâtiments communaux, tertiaires), au-delà du parc résidentiel. Pas de réponse.</p> <p>❖ Adaptation au changement climatique 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. <i>Invitation</i> : Invite à décliner davantage les objectifs et mesures par polarité et typologie d'espaces pour renforcer l'opérationnalité. Pas de réponse</p> <p>❖ 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). <i>Invitation</i> : Invite le SCoT à confirmer cette ambition en intégrant des précisions relatives à leur dimensionnement et à leur équipement. Pas de réponse</p>
<p>Pays de Saint Malo (2 pages)</p> <p>Reçu le 10 octobre</p>	<p>Consulté sur le projet en tant que SCoT limitrophe, se concentre principalement sur les questions de planification et de coopération inter-territoires, notamment les « effets de frange » entre les territoires de SCoT.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	Saint-Malo. Les membres de la Commission se tiennent prêts à organiser tout temps d'échange relatif à ce sujet.
MRAe	<p>❖ Consommation de foncier, Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le TCAM retenu, est surévalué au regard des tendances démographiques récentes. Prévoir un mécanisme d'évaluation et d'ajustement des prévisions démographiques et de leurs conséquences en matière foncière. <i>Appui de l'OFTC.</i> - Prévoir une déclinaison territoriale du TCAM selon l'armature territoriale et une territorialisation du besoin de logements au minimum par EPCI et par type de pôles, afin de prioriser l'accueil de population sur des secteurs bénéficiant d'une mixité fonctionnelle et incluant une certaine offre de services. <i>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 :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>D'une étude fine par commune et par secteur</i> - <i>De l'identification des besoins en logements abordables, sociaux et résidentiels,</i> - <i>De l'analyse du parcours résidentiel, permettant de définir les typologies de logements (notamment les tailles) en fonction des dynamiques propres à chaque EPCI.</i> <i>Cette articulation entre SCoT, PLUi et PLH permettra de garantir une planification cohérente, adaptée aux réalités locales et conforme aux objectifs de sobriété foncière</i> - Intégrer un phasage dans les opérations d'urbanisme. <i>Une prescription spécifique demandera aux PLH de réaliser ce travail de territorialisation</i> - Justifier les besoins par vocation (logements, activités économiques, équipements, projets exceptionnels) puis de déterminer les enveloppes foncières nécessaires correspondantes, et ce par décennie. <i>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</i> - Critères retenus pour la définition de l'enveloppe urbaine trop permissifs (seuil de 10 constructions et limite des bâtis trop bas. <i>Le SCoT prévoit une méthodologie stricte pour la définition des enveloppes urbaines (prescription n°5).</i> - Identifier les centres-villes/centre-bourgs et les villages pouvant être densifiés et/ou étendus, et les hameaux où seule la densification serait possible. <i>L'identification relève du champ de compétence des PLUi.</i> - Fixer des objectifs chiffrés de résorption de la vacance (P9). <i>Avis favorable</i> - Densités minimales : les revoir à la hausse dans les pôles urbains et intermédiaires et supprimer le seuil de 1000m² pour appliquer la densité minimale. <i>Les élus prennent acte de cette demande</i> - Intégrer des prescriptions permettant une production de logements répondant aux besoins identifiés (part de p^{ts} logements, part de logements locatifs sociaux, part de logements « abordables », etc.). <i>Les élus prennent acte mais considèrent que certains points relèvent du champ de compétence des PLUi</i> <ul style="list-style-type: none"> ° 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. <i>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.</i> <p>❖ Activités et infrastructures</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>Les éléments manquants seront ajoutés aux documents correspondants.</i> - Réinterroger la création des 5 ZAE. <i>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.</i> <p>❖ Dans le RNT</p>

	<p>- Intégrer des cartographies opérationnelles de la TVB. <i>Avis favorable</i></p> <p>- EIE : 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). <i>Les éléments manquants seront ajoutés aux documents correspondants.</i></p> <p>❖ Dans l'évaluation environnementale,</p> <p>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.</p> <p>❖ Dispositif de suivi prévu</p> <p>Il 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. <i>Les élus prennent acte Les éléments manquants seront ajoutés aux documents correspondants.</i></p> <p>❖ La prise en compte de l'environnement par le projet doit être globale</p> <p>Le DOO doit imposer la réalisation d'un diagnostic écologique complet (inventaire faune/flore, recherche de zones humides) sur tous les secteurs de projet. <i>Les élus considèrent que le PLUi est le document d'urbanisme le plus adapté pour prescrire ces éléments.</i></p> <p>❖ Préservation de la biodiversité et de ses habitats</p> <p>Selon le dossier, la TVB du pays de Fougères est constituée des différentes sous-trames : milieux aquatiques et humides, milieux forestiers, milieux ouverts et cultivés et milieux bocagers. L'articulation entre la carte de synthèse des enjeux TVB et la carte intégrée au DOO mérite d'être éclaircie et précisée.</p> <p>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.</p> <p>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 noire²⁸ et brune²⁹. 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.</p> <p>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. <i>P38 sera reformulée. Les élus considèrent que le PLUi est le document d'urbanisme le plus adapté pour prescrire ces éléments.</i></p> <p>❖ Préservation des milieux aquatiques</p> <p>° Gestion des eaux usées</p>
--	--

	<p>Le SCoT doit recommander l'élaboration de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées.</p> <p>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.</p> <p>° Gestion des eaux pluviales</p> <p>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.</p> <p>° Approvisionnement en eau potable. Prévoir des mesures plus fortes pour préserver la ressource en eau.</p> <p>Le DOO doit rappeler clairement que les documents d'urbanisme doivent intégrer les prescriptions des arrêtés préfectoraux relatifs aux points de captage.</p> <p>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.</p> <p><i>Les élus prennent acte de ces demandes et s'engagent à compléter les éléments manquants.</i></p> <p>❖ Changement climatique, énergie et mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <i>Les élus prennent acte de cette demande et se réfère au projet d'arrêté préfectoral identifiant les secteurs à enjeux</i> - 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. <i>La demande fera l'objet d'une recommandation aux PLUi</i> - Renforcer les mesures pour augmenter le report modal et développer le covoiturage afin d'anticiper les incidences sur les gaz à effet de serre. <i>Une carte sera ajoutée pour le covoiturage</i> <p>❖ Prise en compte des risques et limitation des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Le DOO doit imposer un retrait suffisant par rapport aux infrastructures bruyantes et prévoir des mesures de réduction.
--	---

4- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier soumis à enquête publique est composé des pièces suivantes :

I – Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

II – Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

III – Annexes

Annexe 1 : Diagnostic stratégique territorial

Annexe 2 : Analyse de la consommation foncière

Annexe 3 : État Initial de l'Environnement (EIE)

Annexe 4 : Justification des choix

Annexe 5 : *Evaluation* environnementale (EE)

Annexe 6 : Rapport non technique de l'évaluation environnementale

Annexe 7 : Programme d'actions

Annexe 8 : Étude TVB

IV – Pièces administratives

Délibération de prescription de la révision du SCoT – 15 décembre 2014

Délibération déterminant les modalités de concertation – 15 décembre 2014

Délibération n°2024-27 du 3/07/2024- Révision du SCoT du Pays de Fougères – Débat sur le PAS

Délibération n°2025-22 du 25/06/2025- Révision du SCoT du Pays de Fougères – Bilan de la concertation et arrêt du projet de SCoT révisé

5- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5-1 Phase préalable à l'ouverture de l'enquête

❖ Désignation de la commission d'enquête

À la demande du Président du Syndicat Mixte du SCoT du pays de Fougères, la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision du SCoT du pays de Fougères a, par décision n°E25000128, été désignée, composée de 3 membres : Marie-Jacqueline MARCHAND, présidente, Marie-Isabelle Pérais et Eric Lemaître, membres.

❖ Arrêté du président du Syndicat Mixte du Pays de fougères

Les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique (période d'enquête, lieu de réception du public, nombre de permanences, information de la population...) ont été définies en concertation avec les services du Syndicat Mixte du pays de Fougères lors d'une visioconférence le 10 septembre 2025. Ces modalités ont été reprises dans l'arrêté du président du Syndicat Mixte du pays de Fougères du 24 septembre 2025 :

- ✓ Les dates de l'enquête :
- ✓ La mise à disposition du dossier d'enquête publique au format papier
- ✓ La consultation du dossier d'enquête sur le site internet qui héberge le registre dématérialisé sécurisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6752/> et à partir d'un poste informatique mis à disposition du public au Siège du Syndicat mixte du Pays de Fougères (siège de l'enquête)
- ✓ Les jours et heures de permanences d'un ou plusieurs membres de la commission d'enquête
- ✓ Les modalités de consignation des observations et propositions dans les registres d'enquête ouverts à cet effet et déposés dans les lieux précités, sur le registre dématérialisé sécurisé, par courrier électronique enquete-publique-6752@registre-dematerialise.fr, par courrier postal (à l'attention de la présidente de la Commission d'enquête) au siège de l'enquête, Syndicat mixte du pays de Fougères.

❖ Réunions avec le maître d'ouvrage

- ✓ Le 10/09/2025 par visioconférence avec les représentants du Syndicat mixte du Pays de Fougères: présentation du projet de révision de SCoT, organisation générale de l'enquête publique et préparation de l'arrêté d'ouverture d'enquête.`
- ✓ Le 7/10/2025, paraphe des dossiers et registre d'enquête et échanges sur le projet objet de l'enquête
- ✓ Le 27/11/2025, debriefing de la CE avec les représentants du Syndicat mixte du Pays de Fougères et le Président pour faire part des principales observations exprimées par la population durant l'enquêtes ainsi que de ses propres remarques, dans l'anticipation de la remise du PVS.
- ✓ Le 29/12 2025, commentaire des conclusions et de l'avis en visio.

❖ **Publicité de l'enquête**

L'information du public concernant la tenue de l'enquête a été réalisée conformément à l'arrêté du Président du Syndicat mixte du pays de Fougères (Annexe 1).

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux locaux, rubrique annonces légales, dans les délais réglementaires :

Ouest-France

1^{er} avis : 6 octobre 2025

2nd avis : 30 octobre 2025

La Chronique républicaine

1^{er} avis : 9 octobre 2025

2ème avis : 30 octobre

L'avis d'enquête au format A2 a été affiché dans toutes les communes.

L'enquête a été annoncée sur le site Web du SCoT du pays de Fougères dès la page d'accueil (22 octobre) avec article explicatif et sur les sites internet des communes accueillant des permanences (Louvigné-du-Désert, Bazouges-la-Pérouse, et Maen-Roch).

Outre la publicité réglementaire, l'enquête publique a fait l'objet de nombreuses actions de communication et d'information (sites internet des communes, panneaux d'affichage lumineux, pages facebook des communes, page locale de OF et de la Chronique républicaine.).

5-2 Phase d'enquête publique

❖ **Déroulement de l'enquête**

L'enquête ouverte le 27 octobre 9h et s'est terminée le 27 novembre 12h.

La commission d'enquête a tenu 8 permanences dans les lieux et aux horaires suivants :

- **27/10** – Fougères (SCoT) – 9h à 12h
- **30/10** – Maen Roch – 9h à 12h
- **04/11** – Louvigné-du-Désert – 14h à 17h
- **07/11** – Bazouges-la-Pérouse – 9h à 12h
- **12/11** – Louvigné-du-Désert – 9h à 12h
- **12/11** – Maen Roch – 14h à 17h
- **18/11** – Bazouges-la-Pérouse – 14h à 17h
- **27/11** – Fougères (SCoT) – 9h à 12h (clôture de l'enquête)

❖ Bilan de l'enquête en termes de fréquentation

15 personnes se sont présentées lors des permanences de la commission d'enquête.

Permanence 1. Fougères, 27 octobre 2025 : 0 visiteur

Permanence 2. Maen Roch, 30 octobre 2025 : 2 visiteurs

Permanence 3. Louvigné du Désert, 4 novembre 2025 : visiteur

Permanence 4. Bazouges la Pérouse, 7 novembre 2025 : 5 visiteurs

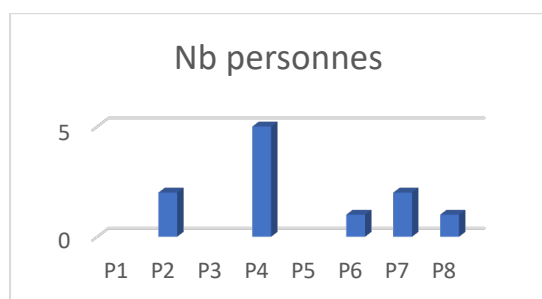
Permanence 5. Louvigné du Désert, 12 novembre 2025 : visiteur

Permanence 6. Maen Roch, 12 novembre 2025 : 2 visiteurs

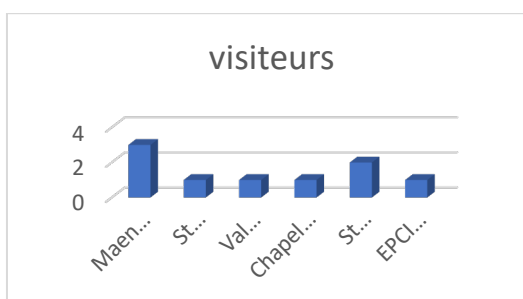
Permanence 7. Bazouges la Pérouse, 18 novembre 2025 : 2 visiteurs

Permanence 8. Fougères, 27 novembre 2025 : 4 visiteurs

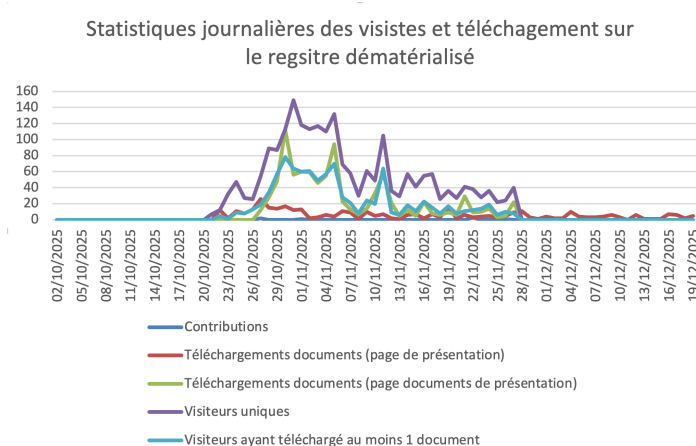
Bilan des visiteurs lors des permanences : 15



Origine communale des visiteurs



Le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6752/> a été consulté par 2198 visiteurs uniques. 945 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation et 3 visiteurs ont déposé au moins une contribution. 1270 téléchargements ont été réalisés.



❖ Les observations du public

La révision du SCoT a fait l'objet de **11 observations** réparties de la manière suivante :

- 2 inscriptions dans le registre d'enquête Fougères (RF)
- 1 inscription au registre de Maen Roch (RM)
- 2 courriers (C)

- 6 inscriptions dans le e-registre (RD) 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.

Synthèse des observations

C: Courier
RD: Registre dématérialisé
RM : Mail sur le registre dématérialisé
RF : Registre Fougères
RM : Registre Maen Roch

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.
- *Sur la définition des enveloppes urbaines* : pourquoi exclure les parcelles de + 2500 m² ?
- *Sur l'extension des commerces existants* : la règle qui limite à 20% l'extension de commerces existants nous paraît trop restrictive.
- *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.
- *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).

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.

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.

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

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.

- L'eau doit rester un bien commun et être protégée. Les agriculteurs sont au 1^{er} plan. L'intérêt général doit primer et tout projet doit être co construit avec les populations.
- 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.

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.

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.

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

RD5 (Web). Anonyme

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

RD6 (Web). Anonyme

Urgence d'assurer une répartition des équipements de santé (médecin) sur tout le territoire.

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.
- ° 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.
- ° DOO P. 28 : Élargir 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.
- ° 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
- ° 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.
- ° 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

❖ Bilan thématique des observations du public

Ces 11 observations correspondent à 20 occurrences réparties entre armature territoriale, sobriété foncière, habitat, équipement (santé), commerce, zones d'activités économiques, mobilité, eau, agriculture.

Thème	Observation	Nom
Habitat	C1	Maire St Sauveur
Commerce	C1	Maire St Sauveur
Armature territoriale	C1	Maire St Sauveur
Economie	C2	Solvalor
Economie	RF1	Delatouche
Patrimoine	RF2	Arribard
Équipement (crématorium)	RM1	Bélé
Eau	RM1	Bélé
Agriculture/logement	RM1	Bélé
Mobilité	RD2	Brenaut
Mobilité	RD3	Pajot
Équipement (santé)	RD3	Pajot
Mobilité	RD4	Anonyme
Commerce	RD5	Anonyme
Équipement (santé)	RD6	Anonyme
Sobriété foncière	RD7	Guillard, Lemoine
Habitat	RD7	Guillard, Lemoine
Nature en ville	RD7	Guillard, Lemoine
Agriculture	RD7	Guillard, Lemoine
Mobilité	RD7	Guillard, Lemoine



5-3 Phase postérieure à la période d'enquête

❖ Réunions de la commission d'enquête (CE)

La commission d'enquête s'est réunie le jeudi 27/11/2025 à l'issue de la dernière permanence puis en visioconférence le 31/11/2025 pour échanger sur le procès-verbal de l'enquête et les différentes questions à poser au maître d'ouvrage.

Après avoir réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage le 5 décembre et des compléments le 18 décembre, la CE s'est réunie en visio les 10, 11, 16, 17 et 22 décembre pour une mise en commun de l'analyse du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, travailler et finaliser les conclusions et l'avis final.

❖ **Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête (PVS) et mémoire en réponse (MER)**

À l'issue de la période d'enquête publique, la commission d'enquête a dressé le procès-verbal de synthèse de l'enquête en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement. Ce procès-verbal doit permettre au maître d'ouvrage d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par les PPA, le public ayant participé à l'enquête et la Commission d'enquête, et produire un mémoire en réponse.

La CE a adressé son PVS le 1^{er} décembre et l'a commenté le 5 décembre par visio conférence. Participaient à cette visio conférence le directeur du SCoT, le président et une chargée de mission SCoT.

Cet échange a été pour les membres de la commission d'enquête l'occasion de faire part du déroulement de l'enquête, des principales observations des intervenants à l'enquête et de ses propres remarques et interrogations.

Les membres de la commission d'enquête ont réceptionné le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse par mail en deux temps, le 5 décembre et un complément de réponses a été apporté le 18 décembre.

Annexe 1. Communication sur l'enquête

1-Annonce légale dans la presse

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête publique a été publié :
Au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique soit le 6 et 9 octobre 2025 dans les journaux suivants :

Ouest France et la Chronique Républicaine

Dans les 8 premiers jours suivants le début de l'enquête publique soit le 30 octobre 2025 dans les mêmes journaux cités ci-dessus

2-Support de communication et diffusion de l'information

2.1-Site web sur SCoT du Pays de Fougères

La diffusion de l'information relative à l'enquête publique a été effectuée par le biais du site internet du SCoT du Pays de Fougères. Cette communication a commencé quelques semaines avant l'enquête publique, mais aussi pendant toute la durée de la procédure. Dès la page d'accueil, un encart donnant les informations principales et essentielles sur l'enquête publique, notamment sur les dates de permanences est visible.

Photo : Site Internet du SCoT du Pays de Fougères

Mise en ligne le 22 octobre 2025

Un article a également été publié sur le site internet. Ce dernier résume l'ensemble des éléments à connaître sur l'enquête publique, notamment : la raison pour laquelle le SCoT mène une enquête publique, la composition de la commission d'enquête, la manière dont le public peut rendre ses observations sur le dossier, les lieux de consultation du dossier, les lieux et dates de permanences

Photo : Extrait de l'article

Photo : Article "Participez à l'enquête publique"

Mise en ligne le 16 octobre 2025

Photo : Extrait de l'article

2.2-Page LinkedIn du SCoT du Pays de Fougères

En parallèle de la communication sur le site internet du SCoT, l'information a été diffusée par le biais de la page LinkedIn. Une relance au milieu de l'enquête publique a également été faite le 20 novembre 2025

Photo : Extrait du post LinkedIn mis en ligne le 21 octobre 2025

Photo : Extrait du post LinkedIn mis en ligne le 21 novembre 2025

3-Kit de communication à destination des communes et des EPCI

L'ensemble des communes du Pays de Fougères (43 communes) ainsi que les deux EPCI du territoire ont reçu un kit de communication relatif à l'enquête publique. En plus de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique ainsi que l'avis, chaque commune a reçu une affiche, ainsi que l'article publié sur le site internet du SCoT. La distribution des avis, des arrêtés et de l'affiche s'est effectuée entre le 14 et le 17 octobre 2025. L'article a été envoyé aux communes le vendredi 17 octobre. Chaque commune, à sa guise, a pu diffuser l'information via son site internet ou encore via les panneaux d'affichage.

Photo : Affiche distribuée aux communes entre le 14 et le 17 octobre 2025

4-Conférence de presse et articles de presse

Lors de l'ouverture de l'enquête publique, une conférence de presse a été organisée le lundi 27 octobre 2025. Le journal Ouest France publia dans la journée un article annonçant l'ouverture et les modalités de l'enquête publique.

Photo : Extrait de l'article Ouest France

La Chronique Républicaine, deuxième relais local, publie un article le 30 octobre 2025.

Photo : Extrait de la Chronique Républicaine

5-Relais sur le site internet des communes accueillant les permanences et des EPCI

Les communes accueillant les permanences, à savoir Louvigné-du-Désert, Bazouges-la-Pérouse, et Maen-Roch, ont toutes relayé sur leur site internet les informations essentielles relatives à l'enquête. Les deux intercommunalités, partenaires et acteurs institutionnels fondamentaux dans l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale ont également fait de même.

Photo : Extrait du site de Maen-Roch
Photo : Extrait du site de Bazouges-la-Pérouse
Photo : Extrait du site de Louvigné du Désert
Photo : Extrait du site de Fougères Agglomération
Photo : Extrait du site de Couesnon Marches de Bretagne

6-Création de flyer

Un flyer a également été réalisé reprenant la chartre graphique de l'affiche présenté plus haut. Ce dernier a été distribué dans les lieux accueillant les permanences, à l'accueil des mairies et du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Fougères

7-Information sur le Salon de l'Habitat

Le SCoT du Pays de Fougères a participé au Salon de l'Habitat septembre 2025 aux côtés de la SEM et de l'ALE du Pays de Fougères. Durant cet événement, le SCoT a diffusé en continu des informations sur la tenue et les dates de l'enquête publique.

8-Autres moyens de diffusion de l'information

Certaines communes ont également communiqué sur l'enquête publique par d'autres canaux de communication comme : Bazouges la Pérouse, Fougères et Lécousse via Facebook, Saint Sauveur des Landes via leur panneau lumineux se trouvant en entrée de ville. Les communes de Rives du Couesnon, La Chapelle Fleurigné, Romagné ou encore Romazy via leur site Internet

Annexe 2 et 3. Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

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

Mémoire en réponse
au
Procès-verbal de synthèse
de fin d'enquête

Commission d'enquête

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

La Commission d'enquête
à
Monsieur le président du SCoT du Pays de Fougères

Objet : Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères.

Réf : Arrêté du Syndicat du 24 septembre 2025

Monsieur le président,


En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal de synthèse des observations consignées lors de l'enquête publique visée en objet.

Vous disposez d'un délai maximum de 2 semaines à partir de ce jour, soit au plus tard le 15 décembre, pour produire vos réponses aux observations du public et à nos propres questions. Les réponses aux avis des personnes publiques associées ont déjà été transmises.

Veillez agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sincères salutations.

Rennes 1^{er} décembre 2025

Marie-Jacqueline Marchand
Présidente de la Commission d'enquête



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

L'enquête publique citée en objet s'est déroulée du 27 octobre au 27 novembre 2025. Elle a donné lieu à 8 permanences qui se sont déroulées comme suit :

Permanence 1. Fougères, 27 octobre 2025 : 0 visite

Permanence 2. Maen Roch, 30 octobre 2025 : 2 visites

Permanence 3. Louvigné du Désert, 4 novembre 2025 : 0 visite

Permanence 4. Bazouges la Pérouse, 7 novembre 2025 : 5 visites

Permanence 5. Louvigné du Désert, 12 novembre 2025 : 0 visite

Permanence 6. Maen Roch, 12 novembre 2025 : 2 visites

Permanence 7. Bazouges la Pérouse, 18 novembre 2025 : 2 visites

Permanence 8. Fougères, 27 novembre 2025 : 4 visites

Au total 15 personnes se sont présentées lors des permanences de la commission d'enquête.

La révision du SCoT a fait l'objet de **11 observations** réparties de la manière suivante :

- **3 inscriptions** dans les registres d'enquête :
- **6 inscriptions** dans le e-registre auxquelles s'ajoute une de la commission d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement du registre dématérialisé le jour de l'ouverture de l'enquête.
- **2 courriers**

La Commission d'enquête vous demande de lui apporter tout élément que vous souhaiteriez porter à sa connaissance en réponse directe aux contributions déposées par le public, aux avis des PPA et à ses propres remarques : informations complémentaires et précisions, justifications, engagements de modification, ... *(en italiques bleu dans le texte)*

1. Observations du public

C : Courriers

RD : Registre dématérialisé

RF : Registre au siège du Pays

RM : Registre à Maen-Roch

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.

- **Sur la définition des enveloppes urbaines : pourquoi exclure les parcelles de + 2500 m² ?**

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 m²) 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 m² est présumée artificialisée.

- **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.*

- **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.

• **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.

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.

RF1. Delatouche André, Saint Sauveur des Landes

Demande : Parcelles concernant la ZAE Plaisance, font partie de la ferme de la Croix à l'EURL 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.*

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.

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.

- L'eau doit rester un bien commun et être protégée. Les agriculteurs sont au 1^{er} plan. L'intérêt général doit primer et tout projet doit être co construit avec les populations.

- 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 : 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.

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.

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.

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.

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 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

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.

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.

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.

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

° 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.

° 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.

° 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.

° 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.

° 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.

2. Avis des PPA ou personnes consultées

La commission d'enquête a déjà reçu vos réponses aux avis des PPA et de la MRAe

3. Remarques de la commission d'enquête (CE)

3.1. Forme et contenu du dossier d'enquête (diagnostic, EIE et EE, PAS, DOO,...)

❖ 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.

Nous vous confirmons que nous allons compléter le diagnostic conformément à votre demande. Les enrichissements prévus sont les suivants :

- *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.*

Ces éléments seront intégrés dans le diagnostic afin de fournir une vision complète et stratégique du territoire

❖ 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.

Nous prenons en compte vos observations et confirmons les actions suivantes :

- *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.*

Ces ajustements permettront d'assurer une meilleure cohérence réglementaire et stratégique, tout en renforçant la lisibilité et l'efficacité des mesures proposées.

❖ 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 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 mentionnée concerne spécifiquement l'annexe Trame Verte et Bleue (TVB), qui constitue un élément essentiel de l'Évaluation Environnementale (EIE) et contribue à la définition des axes du Plan d'Aménagement Stratégique (PAS). Il est important de noter que plusieurs pièces du SCOT arrêté reprennent ces éléments, garantissant ainsi la cohérence entre l'analyse écologique et la planification territoriale.

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 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.*

❖ PAS

- 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 LEGISLATIF

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 SYNTHETIQUE DES RESULTATS

Points forts : gouvernance renforcée, outils de pilotage, préservation environnementale, structuration des mobilités et de l'activité économique.

Points à améliorer : objectifs fixés en 2010 démographiques non atteints, consommation foncière non maîtrisée, absence d'indicateurs chiffrés.

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 DEMARCHE REALISEE.

Acquis du 1er SCoT	Limites identifiées	Actions prévues dans le PAS
<p>Armature territoriale définie : hiérarchisation des pôles urbains et ruraux pour structurer habitat, emploi et services.</p> <p>Gouvernance intercommunale instaurée : création du syndicat mixte du SCOT pour coordonner les EPCI.</p> <p>Vision commune du territoire : projet partagé à l'échelle intercommunale pour renforcer l'attractivité.</p> <p>Orientations stratégiques durables : PADD et DOG intégrant habitat, mobilité, économie et environnement.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Ces évolutions permettront d'amplifier la coopération interterritoriale et de consolider l'attractivité du Pays de Fougères.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

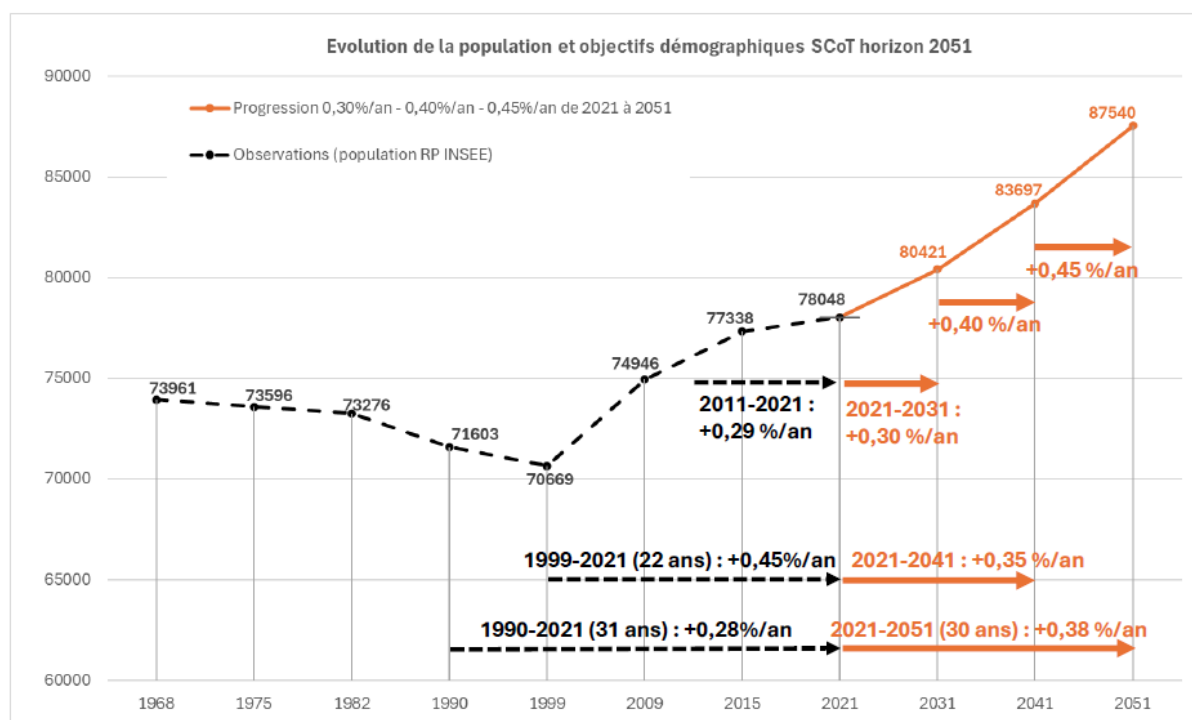
<p>Prise en compte de la sobriété foncière : limitation de la consommation d'espace et valorisation des ressources naturelles.</p> <p>Réflexion sur la mobilité : amorce d'une politique visant à réduire la dépendance à la voiture.</p> <p>Dynamique démographique relancée : inversion d'une tendance négative grâce à une stratégie territoriale cohérente.</p>		
<p>Densification des centralités : concentration des constructions dans les pôles urbains et villages structurants.</p> <p>Limitation de l'étalement urbain : encadrement des extensions pour réduire la consommation d'espace.</p> <p>Préservation des espaces agricoles : maintien des terres productives et soutien à l'activité agricole.</p> <p>Protection des espaces naturels : sauvegarde des zones écologiques et des paysages identitaires.</p>	<p>Le SCOT 2010 a amorcé la maîtrise de la consommation foncière en encourageant la densification des 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>Le PAS fixe une trajectoire de sobriété foncière en limitant l'artificialisation des sols conformément à l'objectif 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 aires de covoiturage le long des axes structurants (A84).</p> <p>Création de voies vertes pour les mobilités douces (Fougères–Louvigné, Fougères–Antrain).</p> <p>Mise en place des réseaux de transport : 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 Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).</p> <p>Densification des centralités 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.

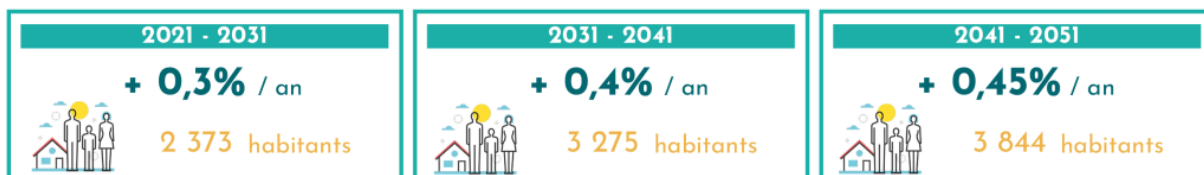
Les données à disposition lors de l'élaboration du SCoT font état d'une croissance démographique sur le territoire du SCoT de +0,17% / an entre 2016 et 2022. Cette croissance démographique est portée par un solde migratoire positif qui fait plus que compenser un solde naturel négatif. Par ailleurs, les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

Plusieurs éléments sont favorables à la poursuite d'une attractivité du territoire : un marché du logement offrant des possibilités d'acquisitions à des coûts moindres, 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, ...).

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

L'état d'avancement des documents d'urbanisme dans les EPCI est le suivant :

Fougères Agglomération

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

La communauté de communes 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. À 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.

- 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 interrégionale, situé au carrefour des dynamiques des Pays de Rennes, Vitry, 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 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

- 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 ?

Le mémoire en réponse à l'avis de l'Etat, versé à l'enquête publique, démontre bien que le travail des élus du syndicat mixte avec les services de la DDTM 35 a permis de renforcer la portée juridique du SCoT. Plusieurs recommandations ont été transformées en prescriptions contraignantes et opposables, afin de :

- *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.*

Ce travail répond à la remarque initiale de la MRAe sur le caractère trop « incitatif » de certaines dispositions. Désormais, le DOO comporte des prescriptions (ex. : bande de recul aux cours d'eau, interdiction d'espèces invasives, etc.), 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 ?

Les élus du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères ont fait ce choix pour plusieurs 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.*

4. 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.

3.2. Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification

- 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 ?

Vous trouverez ci-joint les notes de conjoncture produites dans le cadre de l'Observatoire Foncier et Territorial Commun (OFTC).

Ces documents apportent des éléments de suivi sur la consommation foncière à l'échelle du Pays de Fougères. Ils permettent d'identifier les tendances et les volumes consommés depuis 2021, mais il est important de préciser que :

- **L'OFTC fournit des données consolidées à partir de deux sources de données :**
 - **Le MOS foncier de la Région Bretagne** permet d'obtenir une vision de la consommation foncière à partir de données consolidées et homogènes à l'échelon régional. Elles sont mises à jour tous les trois ans et permettent d'établir un bilan structurel de la consommation foncière par période.
 - **Les remontées communales et intercommunales des données d'autorisation du droit du sol (ADS)** permettent de réaliser un suivi bisannuel de la consommation foncière, à partir notamment des permis d'aménager et permis de construire. Cela ce qui permet d'informer en continu les élus du territoire sur l'avancée de l'utilisation de l'enveloppe foncière. Les premiers résultats de ces études font apparaître une estimation fiable de la consommation foncière, très proches des résultats des données MOS et disponibles en continu.
- **L'exploitation de ces différentes sources de données fait l'objet de publications pour l'information des collectivités :**
 - Evolution de l'occupation du sol à partir de données MOS (2021-2024)
 - Consommation foncière 2021-2024 (données MOS)
 - Estimation de la consommation foncière à partir des données ADS (par EPCI, par secteur SCoT, par commune)

*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 ainsi 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. Ces enveloppes sont gérées directement par :

- *L'État pour les projets d'intérêt national et européen,*
- *La Conférence Régionale de Gouvernance ZAN (CRG ZAN) de la Région Bretagne pour les projets d'intérêt régional.*

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.

3.3. Articulation entre croissance démographique et stratégie d'habitat

- 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 (EPCI, pôles) correspondant aux réalités observées.

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.

- 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 le choix de 10 habitations pour la définition des enveloppes urbaines secondaires au risque d'un mitage de l'espace rural et du développement des transports motorisés.

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 2500m² 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 à 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. 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... 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.

- 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.

Données clés :

- Densité des OAP en zones AU : entre **30 et 100 logements/ha** (selon le PLU de Fougères).
- Moyenne fixée par le SCOT arrêté le **25/06/2025 : 35 logements/ha.**

Cela montre que le PLU prévoit des densités parfois bien supérieures à la moyenne SCOT, ce qui peut être cohérent avec des zones stratégiques (proximité des centralités, équipements, transports), mais pose la question de l'équilibre global pour atteindre les objectifs ZAN et de consommation foncière

Tableau des prescriptions en matière de densité urbaine (zones d'habitat)

Secteur	Surface site	Surface réellement aménageable et destinée à l'habitat*	Densité urbaine minimale (logements)	Nombre de logements minimum attendus
Secteur 1 : La Placardière	2,67 ha	2,26 ha	30 logements/ ha	68 logements
Secteur 2 : Chemin du Patis	5,38 ha	5,04 ha	30 logements/ ha	152 logements
Secteur 3 : Paron	20,18 ha	17,8 ha (1,53 ha sont dédiés aux équipements collectifs)	30 logements/ ha	529 logements
Secteur 4 : Rue Chanzy	0,15 ha	0,15 ha	60 logements/ ha	9 logements
Secteur 5 : La Forairie Sud	0,94 ha	0,94 ha	30 logements/ ha	28 logements
Secteur 8 : Ilot ancienne usine Minelli	0,56 ha	0,46 ha	100 logements/ ha	46 logements**
Secteur 9 : Ilot ancienne usine Bertin	0,78 ha	0,65 ha	100 logements/ ha	65 logements**
Secteur 10 : La Chapelle Janson	1,00 ha	1,00 ha	30 logements/ ha	21 logements
Secteur 12 : La Bayette Enfumée	1,93 ha	1,93 ha	30 logements/ ha	62 logements
Secteur 13 : Ancienne usine JB Martin	1,55 ha	1,32 ha	100 logements/ ha	155 logements
Moyenne / total	35,14 ha	31,55 ha	36,0 logements/ ha	1135 logements

- Critères de logement abordable versus logements social. Pourquoi privilégier le concept de logement abordable et pas de prescription sur le logement social alors que le diagnostic fait état d'un recul de logements sociaux et de la nécessité de les renforcer ? Pourquoi limiter les prescriptions sur le logement abordable aux principales polarités et pas aux autres niveaux de l'armature territoriale ?

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 :

- Logements locatifs sociaux,
- Logements en accession aidée (ex. : PSLA),
- Logements conventionnés par l'ANAH,
- Logements produits sous bail réel solidaire (BRS).
- Toute autre typologie définie par le document de planification notamment le PLH compétent comme étant plus abordable que le marché privé
- Tout autre dispositif national, régional, ou local pour le logement à prix abordable qui pourrait être ajusté ou créé lors de la période exécutoire du SCoT.

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.

- 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) précise 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)*
- 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, justification 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.*
- Ne pas compromettre le potentiel agricole du site, notamment lorsque le bâtiment dispose d'un foncier agricole attenant.*
- Prendre en compte la durée d'inactivité agricole, sans imposer une durée minimale systématique (appréciation 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 : accessibilité et compatibilité avec le contexte territorial.*

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 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

3.4. Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières

❖ 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 SRADET 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 SRADET 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 SRADET 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.*

❖ **Développement commercial**

- 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 m², dans la limite de 2 000 m².*
 - *Extension possible dans la limite de 20 % de la surface existante (sans dépasser 2 000 m²).*
- *Commerces alimentaires :*
 - *Interdiction d'implanter un nouveau commerce alimentaire en SIP si la surface est < 300 m² ou > 1 000 m².*
 - *Extension des commerces existants possible dans la limite de 15 % de la surface existante.*
 - *Interdiction de créer des cellules < 300 m² 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 m²,
- Limite maximale : 2 000 m² par commerce,
- Extension possible dans la limite de 20 % de la surface existante, sans dépasser 2 000 m².

Pour les commerces alimentaires :

- Implantation interdite si la surface est < 300 m² ou > 1 000 m²,
- 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 m²), 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 m²,*
- *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.

❖ Logistique

- 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.

Principes généraux issus du DOO

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 ≤ 1 000 m² : 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.

❖ **Développement touristique**

- 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.

❖ Développement des activités agricoles

- 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 :

- 1. Préservation des espaces agricoles*
 - *Maintenir la vocation agricole des terres pour garantir la production locale et la souveraineté alimentaire.*
 - *Limiter l'artificialisation des sols conformément à l'objectif ZAN.*
- 2. Structuration des filières locales*
 - *Encourager les circuits courts et la transformation locale des produits.*
 - *Soutenir les initiatives collectives (coopératives, plateformes logistiques).*
- 3. Lien avec la restauration collective et les consommateurs*
 - *Favoriser l'approvisionnement local des cantines et établissements publics.*
 - *Sensibiliser à une alimentation durable et de qualité.*
- 4. Articulation avec les autres politiques territoriales*
 - *Intégrer le PAT dans les projets de territoire des EPCI et dans les PLUi.*

- Développer des partenariats avec les acteurs agricoles et économiques.

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.

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 :

1. *Structuration des circuits de proximité*
 - Favoriser l'utilisation de produits issus du territoire, notamment dans les secteurs de l'alimentation, de la construction et de l'artisanat.
 - Soutenir les démarches qui renforcent les filières locales et les ceintures vertes alimentaires.
2. *Intégration dans les projets publics et privés*
 - Inciter à l'intégration des produits locaux et des éco-matériaux dans les projets d'aménagement.
 - Promouvoir la coopération entre acteurs économiques pour optimiser les ressources et réduire les impacts environnementaux.
3. *Prise en compte dans les documents d'urbanisme*
 - Les PLUi et autres documents locaux doivent traduire ces orientations pour soutenir les circuits courts et la production locale.

Le SCOT ne prescrit pas directement une politique d'achat, cela relève de la compétence pleine et entière des collectivités, mais il 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 ne prévoit pas directement la création de logements locatifs pour les agriculteurs dans ce cas précis, mais il donne des orientations et recommandations qui peuvent être traduites dans les documents d'urbanisme (PLUi/PLU) :

1. *Création d'un logement de fonction rattaché au siège d'exploitation*
 - *Recommandation n°66 : Permettre la création d'un logement de fonction dans les exploitations nécessitant la présence en continu du personnel indispensable au fonctionnement de l'activité. Cela répond partiellement à la problématique, mais reste limité à un logement par siège.*
2. *Pérennisation des sièges d'exploitation et sobriété foncière*
 - *Recommandation n°63 : Ne pas autoriser le changement de destination dans les hameaux disposant de sièges d'exploitation pour faciliter la transmission et éviter la perte de vocation agricole.*
 - *Recommandation n°64 : Privilégier la reprise des bâtiments agricoles vacants pour les besoins des exploitations, afin de limiter la consommation foncière et respecter les objectifs ZAN.*

3. 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

3.5. Mobilités

- 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.*

- 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 une meilleure continuité des réseaux et une offre de transport plus performante et attractive.

- 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 :

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.

- 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.

3.6. Environnement

- 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.

- 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

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,

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".

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

❖ Zones agricoles

Remarques sur les réponses à l'Etat

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

La remarque de l'État 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.

- Demande 41 (R48) : 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.

Remarques sur les réponses à 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

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.

Les objectifs explicités de la recommandation 68 sont les suivants :

- 1. Intégration territoriale et cohérence des politiques publiques*
 - Assurer la déclinaison des objectifs du PAT dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, cartes communales) pour garantir une cohérence entre aménagement, agriculture et alimentation.*
 - Éviter les contradictions entre urbanisation et préservation des terres agricoles.*
- 2. Préservation et valorisation des ressources agricoles*
 - Maintenir la capacité productive du territoire en limitant l'artificialisation des sols (objectif ZAN).*
 - Favoriser la transmission des exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs.*
- 3. Transition agroécologique et durabilité*
 - Encourager des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (réduction des intrants, diversification des cultures).*
 - Contribuer à la résilience alimentaire face aux enjeux climatiques.*
- 4. Relocalisation des systèmes alimentaires*
 - Développer les circuits courts et la consommation locale pour réduire la dépendance aux importations.*

- *Soutenir la structuration de filières locales (maraîchage, légumineuses, fruits) adaptées aux besoins du territoire.*
- 5. *Animation et gouvernance alimentaire*
 - *Mettre en place un suivi et une animation territoriale pour évaluer l'impact des actions et ajuster le plan.*
 - *Impliquer les acteurs locaux (agriculteurs, collectivités, entreprises, associations) dans la gouvernance alimentaire.*

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*

❖ **Zones naturelles**

Deux questions de la CA sont sans réponse :

° 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, défendus dans le SCoT.

Concernant l'échangeur 31, nous comprenons la remarque et souhaitons apporter des précisions importantes :

- **Statut des zones représentées**
Certaines zones d'activités économiques figurant sur la carte de synthèse apparaissent comme des zones « à créer », ce qui peut prêter à confusion. En réalité, il s'agit de zones potentielles, dont l'aménagement est envisagé à moyen ou long terme. Cette représentation n'implique aucune ouverture immédiate à l'urbanisation.
- **Absence de consommation foncière sur la période du SCoT**
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ne réserve aucune surface à urbaniser pour ces zones sur la période 2021–2031. Il n'y a donc aucune consommation effective d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) prévue dans le cadre du SCoT.
- **Conditions strictes avant toute ouverture**
L'ouverture éventuelle de ces zones à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude foncière obligatoire dans les PLUi, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Cette étude devra s'inscrire dans une stratégie intercommunale, intégrant les objectifs de sobriété foncière et de protection des espaces agricoles et naturels.
- **Clarification cartographique**
Une mise à jour des cartes d'illustration du DOO sera réalisée afin de lever toute ambiguïté sur le statut actuel de ces zones.
- **Compensation et gouvernance ZAN**
Dans le cadre de la gouvernance ZAN, la consommation éventuelle d'ENAF devra être compensée par des actions de renaturation d'espaces déjà urbanisés, en cohérence avec l'OFTC et les stratégies des EPCI.

° Le paragraphe 8.4.1 pourrait être supprimé : redite.

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.

❖ **Ressource en eau et trame bleue**

- 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.

- Remarques sur les réponses à l'État

Prescription 36 : Vous souhaitez maintenir votre rédaction. Pourquoi ne pas prendre en compte les marges de recul prenant en compte les zones d'alimentation ?

Il a bien été rajouté dans la reformulation proposée dans la réponse à l'avis de l'État : "il est prescrit la réalisation d'inventaires exhaustifs des zones humides et de leurs aires d'alimentation". Selon nous, la demande a bien été prise en compte.

❖ Gestion de l'eau

- 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.

- Remarques sur les réponses à l'État

° 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.

° 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.

° 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. »

° 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).*

❖ TVB

- 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.

❖ Patrimoine

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.

❖ Déchets

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 préservation 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 (qui relève des EPCI ou des syndicats spécialisés).

Ainsi, la prescription ne peut pas imposer directement la création ou la gestion des filières, mais elle peut organiser le cadre spatial et fonctionnel pour permettre leur développement.

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.*
- 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.

3.7 Energie

- Comment le Scot décline-t-il les objectifs des 2 PCAET en termes de territorialisation, quels sont les critères : zones propices à l'éolien, plateforme pour le bois énergie ou le compostage ? Quelles mesures et conditions prévoyez-vous pour favoriser ces installations ?

Le SCoT du Pays de Fougères constitue un document stratégique de planification intercommunale, dont la vocation est d'assurer la cohérence des politiques publiques d'aménagement et de développement durable à l'échelle du Pays de Fougères. Conformément à l'article L.141-10 du Code de l'urbanisme, le SCoT fixe des orientations pour la transition énergétique et climatique, sans intégrer les objectifs chiffrés des Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET), qui relèvent de la compétence des intercommunalités.

Ces orientations visent à :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et favoriser la sobriété énergétique ;*
- Développer les énergies renouvelables (éolien, bois-énergie, biogaz, hydrogène renouvelable) ;*
- Structurer des écosystèmes économiques sobres et résilients, en encourageant la mutualisation des services et des équipements (gestion des déchets, approvisionnement énergétique, logistique).*

Il pourrait être proposé la prescription suivante aux élus du comité syndical.

PRESCRIPTION n°XX – Transition énergétique et développement des énergies renouvelables

Afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et au développement des énergies renouvelables, le SCoT du Pays de Fougères prescrit :

1. Identification des zones propices aux énergies renouvelables

- *Éolien terrestre*
 - *Les documents d'urbanisme locaux (PLUi) doivent identifier des zones favorables à l'implantation d'éoliennes, hors secteurs à enjeux paysagers ou écologiques majeurs (sites classés, ZNIEFF, continuités écologiques).*
 - *Critères : potentiel éolien suffisant, accessibilité pour raccordement au réseau, compatibilité avec les servitudes aéronautiques.*
 - *Conditions : réalisation d'une étude d'impact paysager et acoustique conforme aux recommandations nationales (CEREMA).*
- *Bois-énergie*
 - *Les PLUi doivent prévoir des emplacements pour des plateformes de stockage et de transformation du bois-énergie à proximité des zones forestières et des infrastructures routières adaptées.*
 - *Critères : ressource locale disponible (rayon < 50 km), accessibilité poids lourds.*
 - *Conditions : gestion durable des forêts et respect des plans de prévention incendie.*
- *Compostage / Biomasse*
 - *Les PLUi doivent identifier des sites pour la co-valorisation des déchets organiques (agricoles, ménagers) en lien avec les exploitations agricoles.*
 - *Critères : proximité des gisements organiques, compatibilité hydrogéologique.*
 - *Conditions : mise en place d'un plan de gestion des nuisances (odeurs, lixiviats).*

2. Coordination avec les PCAET

Les Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux devront préciser les modalités techniques et financières de mise en œuvre des zones identifiées par les schémas des énergies des EPCI et développer des actions de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs locaux pour le déploiement des filières ENR.

Le SCoT fixe des prescriptions qualitatives, sans imposer d'objectifs chiffrés, laissant aux PCAET et PLUi la mise en œuvre opérationnelle.

- Pas de réponse au CD35 et à la région sur ce thème des EnR.

Le DOO du SCoT du Pays de Fougères répond à la question de la production d'énergie décarbonée et renouvelable par plusieurs orientations et prescriptions structurantes :

1. Déploiement des énergies renouvelables à toutes les échelles

- *Le document insiste sur la diversité des techniques actuelles et futures (solaire, biogaz, hydrogène, etc.) et leur déploiement « partout et à toutes les échelles », en tenant compte des sensibilités environnementales et patrimoniales ainsi que des objectifs de sobriété foncière.*
- *Cette cohérence sera assurée par les PCAET des EPCI et les schémas directeurs locaux.*

2. Priorité aux espaces déjà artificialisés

- *Prescription n°71 : développer l'installation de nouveaux équipements de production d'énergie renouvelable en priorité sur des espaces déjà artificialisés (toitures existantes ou nouvelles, bâtiments agricoles, parkings, équipements publics ou d'intérêt collectif).*
- *Les documents d'urbanisme doivent veiller à l'intégration paysagère et architecturale, notamment dans les secteurs à enjeux patrimoniaux.*

3. Intégration dans les documents d'urbanisme

- *Les PLUi/PLU devront assouplir certaines règles (gabarit, hauteur, emprise au sol) pour faciliter :*
 - *L'isolation thermique par l'extérieur.*
 - *L'installation de systèmes ou équipements de production d'énergie renouvelable.*
- *Favoriser les extensions ou surélévations à visée énergétique, dans le respect de l'identité architecturale.*

4. Filières spécifiques mentionnées

- *Biogaz : production et distribution en lien avec les unités de méthanisation existantes ou en projet.*
- *Hydrogène renouvelable : développement envisagé si des usages collectifs ou industriels se dessinent à l'échelle du Pays.*

Le DOO ne fixe pas un mix énergétique chiffré, mais il définit des principes forts :

- *Priorité à la sobriété foncière et à la réutilisation des surfaces artificialisées.*
- *Intégration des ENR dans l'urbanisme local.*
- *Développement concerté des filières (biogaz, hydrogène, solaire) en cohérence avec les PCAET et les schémas directeurs.*

Il pourrait être proposé la prescription suivante aux élus du comité syndical.

PRESCRIPTION n°XX – Transition énergétique et développement des énergies renouvelables

Afin de contribuer aux objectifs nationaux et régionaux de neutralité carbone et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le SCOT du Pays de Fougères fixe les orientations suivantes :

- 1. Performance énergétique des constructions*
 - *Les documents d'urbanisme locaux (PLUi) devront imposer la construction de logements neufs à haute performance énergétique, conformément à la réglementation environnementale en vigueur (RE2020 ou normes ultérieures).*
 - *Ils devront prévoir des dispositions facilitant la rénovation énergétique du parc bâti existant, notamment par l'assouplissement des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol lorsque cela est nécessaire pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur ou l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable.*
- 2. Développement des énergies renouvelables*
 - *Les PLUi et PCAET devront identifier des zones favorables à l'implantation d'unités de production d'énergie renouvelable, en veillant à la compatibilité avec les paysages et la biodiversité.*
 - *Le mix énergétique territorial devra privilégier :*
 - *Photovoltaïque : sur toitures des bâtiments publics, privés, agricoles et industriels, ainsi que sur friches et parkings.*
 - *Biomasse et méthanisation : valorisation des effluents agricoles et déchets verts pour la production de chaleur et de biogaz.*
 - *Réseaux de chaleur : développement et interconnexion des réseaux alimentés par bois-énergie local ou biogaz.*
 - *Micro-hydraulique et éolien : sous réserve d'études d'impact et d'intégration paysagère.*
- 3. Sobriété et efficacité énergétique*
 - *Les PLUi devront intégrer des dispositions favorisant l'usage de matériaux biosourcés ou à faible empreinte carbone.*
 - *Les opérations d'aménagement devront promouvoir des formes urbaines adaptées au changement climatique (orientation des bâtiments, végétalisation, limitation des îlots de chaleur).*

Il est recommandé de créer des OAP thématiques « Énergie et Climat » pour encadrer la localisation des projets ENR et la qualité architecturale des constructions intégrant des dispositifs énergétiques et d'encourager la mutualisation des projets énergétiques à l'échelle intercommunale notamment par la mise en œuvre de boucles d'énergie locale.

3.8. Gestions des risques

- 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 ?

Cette réponse figure dans le mémoire en réponse à l'État :

« 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 ?

Principes généraux inscrits dans le DOO sur le risque inondation et son évolution sont les suivants :

Ambition 3 : Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques

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

Mesures spécifiques pour le risque inondation

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.

Renforcement des éléments bocagers (haies, talus) pour :

- Réduire le risque d'aléa ruissellement.*
- Protéger les terres agricoles contre l'érosion.*
- Favoriser l'infiltration de l'eau et lutter contre les inondations.*
- Préserver la biodiversité.*

Implications pour les PLU et projets

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.*

3.9. Suivi du SCoT

- 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.*

Annexe 4**RÉVISION DU SCoT DU PAYS DE FOUGERES**Liste des modifications des prescriptions et
des recommandations du DOO1-PVS – Commission d'enquête

Thématique	Demande	Nouvelle écriture ou modification
Commerce	Pourcentage d'extension trop restrictif	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.
	SIP de Beauséjour	 <p>Zone de Beauséjour</p> <p>Ajout des parcelles correspondants au PA autorisé et purgé de recours.</p>
Enveloppe urbaine	+ de critères	<p>PRESCRIPTION n°5</p> <p>Définir les enveloppes urbaines selon cette méthode à l'échelle des documents d'urbanisme intercommunaux et en établir une cartographie dans le rapport de présentation.</p> <p>Ces enveloppes devront, à minima, présenter les enveloppes urbaines principales, autour des fonctions de centralité de chaque commune (services publics comme la mairie, équipements, commerces, infrastructures). Ces enveloppes, représentant les centres-villes et centres-bourgs. Elles pourront faire l'objet d'un projet stratégique traduit au sein d'outil opérationnel comme une OAP ou d'un Plan Guide.</p> <p><i>Éloignement vis-à-vis des exploitations agricoles et Préservation du fonctionnement agricole</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.



		<p><i>Proximité immédiate du bâti existant et Continuité et densité minimale du tissu construit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans un rayon ≤ 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. <p><i>Accessibilité simple, sécurisée et réseaux</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • D'un accès existant, fonctionnel et sécurisé, via une voie communale ou départementale. • À proximité des réseaux d'eau potable et d'électricité. <p><i>Sobriété foncière et capacité limitée</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Changement de destination		<p>PRESCRIPTION n°XX</p> <p>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.</p> <p>Une distinction entre le bâti patrimonial des bâtiments d'exploitation (non patrimoniaux) doit être réalisée.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

		<p>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</p>
PAT		<p>RECOMMANDATION N°xx</p> <p>Le SCoT du Pays de Fougères affirme la prise en compte du Plan Alimentaire Territorial (PAT) comme document d'orientation stratégique contribuant à la cohérence des politiques d'aménagement, d'agriculture et d'alimentation.</p> <p>À ce titre, les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) déclinent, à l'échelle opérationnelle, les objectifs du PAT, notamment ceux relatifs à la préservation du foncier agricole, au développement des circuits courts, à la transition agroécologique et au renforcement d'un système alimentaire local résilient.</p> <p>Les PLUi identifient, préservent et protègent les espaces agricoles présentant une fonction nourricière stratégique, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les espaces contribuant à la constitution de la ceinture alimentaire du territoire ; • les zones situées en interface entre espaces urbanisés et espaces agricoles ; • les secteurs favorables au développement du maraîchage, des productions alimentaires de proximité et des circuits courts. <p>Les PLUi structurent les zones de transition entre milieux urbains et agricoles en secteurs à fonction alimentaire prioritaire, destinés à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • faciliter l'installation ou la transmission d'exploitations agricoles ; • accompagner la diversification vers des productions alimentaires locales ; • limiter les conflits d'usage entre activités agricoles et usages urbains. <p>Ces secteurs participent à la continuité et à la cohérence de la ceinture alimentaire du Pays de Fougères, telle qu'identifiée dans le PAT.</p> <p>Dans les zones agricoles et dans les secteurs identifiés par le PAT, les PLUi peuvent autoriser, sous conditions et en cohérence avec les besoins locaux, les implantations nécessaires à l'organisation des circuits courts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Petits ateliers de transformation ; • Bâtiments de stockage ; • Micro-plateformes logistiques dédiées aux flux alimentaires locaux.

		<p>Le SCoT recommande que le PAT et les documents d'urbanisme du territoire mobilisent les outils et leviers permettant de structurer une production locale durable, une logistique territoriale de proximité et une économie circulaire, afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organiser le recours aux réserves foncières et aux zones de production, en privilégiant la réutilisation du foncier déjà artificialisé et en soutenant les filières économiques locales ; • Développer une logistique de proximité, limitant les déplacements liés aux activités économiques et renforçant les mutualisations entre acteurs ; • Associer les acteurs économiques et agricoles dans des partenariats structurants pour consolider les circuits courts, la production alimentaire locale et les services logistiques ; • Réduire et valoriser les déchets en soutenant les filières de réemploi, réparation et recyclage, et en intégrant l'économie circulaire dans les projets d'aménagement ; • Contribuer à un territoire plus durable et résilient, en diminuant les déplacements et en réduisant l'empreinte environnementale des activités.
Circuits courts		Intégrer dans la recommandation ci-dessus
Mobilités, transports en commun		<p>Prescription complémentaire n°1 : Développer des pôles d'échanges multimodaux intégrés</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Prescription complémentaire n°2 : Prioriser les liaisons structurantes pour les transports collectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Risque routier		<p>PRESCRIPTION n°XX – Intégrer la prévention du risque routier dans les politiques de mobilité</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Conditions de covoiturage		<p>PRESCRIPTION n°XX – Aires de covoiturage : dimensionnement et équipements</p> <p>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 :</p> <p>5. Dimensionnement des aires</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Intégrer des possibilités d'extension future pour accompagner l'évolution des usages.</p> <p>6. Équipements obligatoires</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>7. Localisation stratégique</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>8. Suivi et mise à jour</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer ces aires dans le schéma de mobilité du territoire et prévoir un suivi annuel des taux d'occupation pour ajuster le dimensionnement.
Zone humide		<p>PRESCRIPTION n°36</p> <p>Le SCoT du Pays de Fougères prescrit, dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi), la préservation des zones humides dès le premier mètre carré, conformément aux dispositions des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et Seine-Normandie, ainsi qu'aux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Couesnon, Sélune et Vilaine.</p> <p>À ce titre, il est prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La mise en œuvre d'outils de protection adaptés pour assurer la conservation des zones humides, de leurs continuités écologiques et de leurs fonctions hydrologiques, -La réalisation d'inventaires exhaustifs des zones humides et de leurs aires d'alimentation, préalablement à toute ouverture à l'urbanisation, afin d'identifier les milieux à préserver et d'éviter leur altération, -L'intégration des zones humides dans les documents graphiques et réglementaires des PLU(i), avec des dispositions spécifiques visant à limiter l'artificialisation, encadrer les usages et favoriser leur gestion durable, -La coordination avec les acteurs de l'eau et de l'environnement pour assurer une cohérence entre les politiques d'aménagement et les objectifs de préservation des milieux humides. <p>Cette prescription vise à préserver les fonctions écologiques, hydrologiques et paysagères des zones humides, tout en garantissant la compatibilité des projets d'aménagement avec les enjeux environnementaux du territoire.</p>
Recommandation 26	Piscine	<p>RECOMMANDATION n°26</p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront moduler l'encadrement des créations de piscine en fonction des secteurs dans une logique de protection de la ressource en eau.</i></p>
Recommandation 25		<p>RECOMMANDATION n°32</p> <p>« 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. »</p>

Zones préférentielles de renaturation		<p>PRESCRIPTION n°63  </p> <p>Identifier des zones préférentielles de renaturation, situées en priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones où les continuités écologiques sont dégradées où à renforcer ; • Dans les zones où le maillage bocager est faible ; • Aux abords des cours d'eau ; • Dans les corridors entre les têtes de bassins versants ; • Et dans tout autre endroit permettant de renforcer la trame verte et bleue. <p>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.</p> <p>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).</p>
Déchets		<p>PRESCRIPTION n°XX – Préservation et développement des infrastructures de valorisation des déchets et du réemploi</p> <p>Afin de soutenir la stratégie territoriale en matière d'économie circulaire et de sobriété foncière, les documents d'urbanisme locaux devront :</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 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. 5. 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. 6. Assurer la compatibilité des PLU/PLUi avec ces objectifs, en veillant à la pérennité des infrastructures et à leur accessibilité. <p>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.</p>
Transition énergétique		<p>PRESCRIPTION n°XX – Transition énergétique et développement des énergies renouvelables</p> <p>Afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'accompagner le déploiement des énergies renouvelables, la cartographie départementale des Zones</p>

		<p>d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAE nR), arrêtée le 13 août 2025, constitue le document de référence pour le territoire.</p> <p>Elle reprend les zones proposées par les communes, validées après avis du Comité régional de l'énergie et accord conforme des conseils municipaux.</p> <p>Ces ZAE nR couvrent l'ensemble des filières : photovoltaïque, solaire thermique, éolien, biomasse/bois-énergie, méthanisation, géothermie et hydroélectricité. Elles ont été définies par les communes à partir de l'outil cartographique national et à l'issue d'une concertation locale.</p> <p>Sur le territoire du SCOT du Pays de Fougères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fougères Agglomération : présence significative de zones dédiées à la biomasse/bois-énergie et potentiel éolien identifié. • Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne : potentiel marqué pour la méthanisation et secteurs favorables au photovoltaïque. <p>Les ZAE nR identifient les secteurs où l'accueil des projets est prioritaire, chaque projet demeure soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement et au respect de la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC).</p> <p>Les documents d'urbanisme doivent appliquer les prescriptions suivantes du SCoT du Pays de Fougères relatives à l'identification et à l'encadrement des zones propices au</p> <p><u>• Éolien terrestre</u></p> <p>Les PLUi identifient les zones favorables à l'implantation d'éoliennes, situées hors des secteurs à enjeux paysagers, patrimoniaux ou écologiques majeurs.</p> <p>Critères d'identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potentiel éolien avéré ; • Accessibilité et possibilité de raccordement au réseau électrique ; • compatibilité avec les servitudes aéronautiques. <p>Conditions de mise en œuvre :</p> <p>Réalisation d'une étude d'impact incluant une analyse paysagère et acoustique conforme aux recommandations nationales.</p> <p><u>• Bois-énergie</u></p> <p>Les PLUi réservent, sur les secteurs à enjeux, des emplacements dédiés aux plateformes de stockage, de préparation ou de transformation du bois-énergie, idéalement situées à proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des massifs forestiers ou gisements boisés ; • d'infrastructures routières adaptées à la circulation des poids lourds.
--	--	---

		<p>Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestion durable des forêts ou des espaces forestiers ; • prise en compte des mesures de prévention incendie. <p>• <u>Biomasse / compostage</u></p> <p>Les PLUi identifient des sites dédiés à la valorisation ou co-valorisation des déchets organiques (agricoles, ménagers, agroalimentaires), en articulation avec les exploitations agricoles et les gisements locaux.</p> <p>Critères d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • proximité des ressources organiques ; • compatibilité hydrogéologique des sites retenus. <p>Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • définition d'un plan de gestion des nuisances (odeurs, trafic...) conforme aux réglementations environnementales.
Développement des ENR		<p>PRESCRIPTION n°XX – Transition énergétique et développement des énergies renouvelables</p> <p>Afin de contribuer aux objectifs nationaux et régionaux de neutralité carbone et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le SCOT du Pays de Fougères fixe les orientations suivantes :</p> <p>4. Performance énergétique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les documents d'urbanisme locaux (PLUi) devront imposer la construction de logements neufs à haute performance énergétique, conformément à la réglementation environnementale en vigueur (RE2020 ou normes ultérieures). ○ Ils devront prévoir des dispositions facilitant la rénovation énergétique du parc bâti existant, notamment par l'assouplissement des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol lorsque cela est nécessaire pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur ou l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable. <p>5. Développement des énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les PLUi et PCAET devront identifier des zones favorables à l'implantation d'unités de production d'énergie renouvelable, en veillant à la compatibilité avec les paysages et la biodiversité. ○ Le mix énergétique territorial devra privilégier : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Photovoltaïque : sur toitures des bâtiments publics, privés, agricoles et

		<p>industriels, ainsi que sur friches et parkings.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biomasse et méthanisation : valorisation des effluents agricoles et déchets verts pour la production de chaleur et de biogaz. ▪ Réseaux de chaleur : développement et interconnexion des réseaux alimentés par bois-énergie local ou biogaz. ▪ Micro-hydraulique et éolien : sous réserve d'études d'impact et d'intégration paysagère. <p>6. Sobriété et efficacité énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les PLUi devront intégrer des dispositions favorisant l'usage de matériaux biosourcés ou à faible empreinte carbone. ○ Les opérations d'aménagement devront promouvoir des formes urbaines adaptées au changement climatique (orientation des bâtiments, végétalisation, limitation des îlots de chaleur). <p>Il est recommandé de créer des OAP thématiques « Énergie et Climat » pour encadrer la localisation des projets ENR et la qualité architecturale des constructions intégrant des dispositifs énergétiques et d'encourager la mutualisation des projets énergétiques à l'échelle intercommunale notamment par la mise en œuvre de boucles d'énergie locale.</p>
Prévention des risques inondation		<p>Prescription XX : Prévention et gestion du risque inondation</p> <p>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.</p> <p>Contenu à destination des PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Tourisme et vulnérabilité écologique		<p>Préconisation : « Encadrer le développement touristique pour préserver les sites sensibles du Pays de Fougères ».</p> <p>Le Pays de Fougères bénéficie d'un patrimoine naturel remarquable, composé notamment de la forêt domaniale de</p>

		<p>Fougères, classée en ZNIEFF de type 2 et reconnue pour sa richesse écologique.</p> <p>Le territoire comprend également de nombreuses zones humides identifiées dans les inventaires issus des SAGE, milieux particulièrement sensibles aux pressions humaines.</p> <p>Parallèlement, le territoire accueille plusieurs sites touristiques majeurs comme le Château de Fougères, des jardins remarquables, des forêts, le Parc botanique de Haute Bretagne ou encore la réserve de Landemaraïs, qui attirent un public croissant.</p> <p>Cette attractivité, bien qu'important levier de développement local, accroît la pression sur les milieux naturels, en particulier dans les zones les plus fragiles : zones humides, captages, espaces forestiers, secteurs exposés au risque incendie dans un contexte de changement climatique.</p> <p>Afin de prévenir la dégradation des milieux naturels sensibles, il est recommandé 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une évaluation des incidences lorsqu'exigée par la réglementation ; • la prise en compte systématique des inventaires des zones humides ; • des mesures adaptées de prévention incendie en forêt. <p>A l'appui d'une carte mentionnant les sites « Tourisme & Vulnérabilité écologique »</p> <p>Tourbières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tourbière de Landemaraïs (Parigné) <p>Vallées sensibles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vallée du Couesnon • Vallée du Bois Ainaux (Monthault) <p>Forêts fréquentées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forêt de Villecartier • Forêt de Fougères • Bois de la Motte (Maen-Roch) <p>Landes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landes de Jaunouse (Billé, Parcé et Combourtille) <p>Sites naturels touristiques emblématiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saut Roland (Luitré-Dompierre) • Jardin de l'eau à (Saint-Germain en Coglès)
Bilan du SCoT à 6 ans		<p>Dans le cadre du dispositif de suivi et d'évaluation, il est précisé que le présent bilan fera l'objet d'une présentation devant les instances de gouvernance du Pays de Fougères, à savoir le Comité syndical. Cette étape permettra d'assurer une</p>

		<p>information complète des élus et de garantir la cohérence du pilotage stratégique du territoire.</p> <p>Par ailleurs, les indicateurs de suivi sont retravaillés ans leur intégralité.</p> <p>Pour les indicateurs les plus sensibles, une échéance à mi-parcours, permettant d’apprécier l’avancement intermédiaire des actions et, le cas échéant, d’engager les ajustements nécessaires. Cette structuration vise à renforcer la lisibilité du dispositif d’évaluation et à inscrire la démarche dans une logique d’amélioration continue.</p>
Gens du Voyage		<p>Diagnostic et orientations à intégrer dans le SCOT</p> <p>1.1. Cadre réglementaire et gouvernance</p> <p>Le Schéma départemental d’accueil et d’habitat des Gens du Voyage (SDAGV/SDAHGV) d’Ille-et-Vilaine 2020-2025 fixe, pour l’ensemble du département, la programmation des aires permanentes d’accueil (APA), des terrains familiaux locatifs (TFL) et des aires de grands passages (AGP), ainsi que les modalités d’intervention sociale et de coordination des grands passages. L’outil départemental de mise en œuvre est le GIP AGV 35, en lien avec l’État, le Département, la CAF et les EPCI (dont Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne). Depuis la loi NOTRe (2015), la création, l’aménagement, l’entretien et la gestion de ces équipements relèvent obligatoirement des EPCI. Les études d’opportunité prescrites par le schéma doivent être engagées dans les deux ans suivant sa publication.</p> <p>1.2. État des besoins et de l’offre</p> <p>Le diagnostic départemental met en évidence :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une hétérogénéité de l’offre en APA (capacités, qualité des équipements, tarification, modalités de fermeture) et des tensions d’occupation sur certaines aires ; • des stationnements récurrents hors aires liés à l’insuffisance ou à l’inadéquation de l’offre (localisation, saisonnalité, nombre d’emplacements) ; • une montée en puissance de l’ancrage territorial des familles et des besoins de terrains familiaux (locatifs ou à régulariser), afin d’assurer stabilité résidentielle, scolarisation, accès aux services ; • des enjeux de grands passages (capacités, localisation, gestion multi-acteurs, calendrier estival) nécessitant des sites adaptés et une coordination opérationnelle. angvc.fr <p>1.3. Fonctionnement, gestion et accompagnement</p> <p>Les retours d’expérience insistent sur la professionnalisation de la gestion des aires (règlements, médiation, tarification lisible), l’animation sociale (accès aux droits, scolarité, santé), et des besoins de rénovation/modernisation des équipements (sanitaires, raccordements, espaces communs). La coordination</p>

		<p>départementale (AGV35) facilite la préparation des grands passages, la médiation et l'appui technique aux collectivités.</p> <p>2) Enjeux territoriaux pour le Pays de Fougères</p> <p>2.1. Adapter l'offre aux mobilités et à l'ancrage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dimensionner et localiser les APA pour répondre aux usages (séjour court/moyen terme, saisonnalité), à proximité des pôles urbains et des services. • Développer les TFL pour l'ancrage territorial, articulés aux politiques locales de l'habitat et du foncier. <p>2.2. Anticiper et sécuriser les grands passages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier des AGP (ou des sites multi-fonctionnels) en capacité, accessibilité, gestion, calendrier estival, pour limiter les stationnements non régulés et les tensions locales. • Structurer la gouvernance opérationnelle avec AGV35, les forces de l'ordre et les communes concernées. <p>2.3. Harmoniser les pratiques et la médiation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Harmoniser règlements intérieurs, tarification, gestion des fermetures annuelles, modalités d'occupation, et dispositifs de médiation à l'échelle des deux EPCI. • Standardiser les indicateurs (occupation, rotation, coûts, interventions sociales) pour le suivi SCOT/Observatoire. <p>2.4. Intégrer l'habitat adapté dans les politiques locales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscrire les TFL et l'habitat des Gens du Voyage dans les PLH, les documents d'urbanisme (PLUi/PLU), la planification énergétique (ALE), et les politiques d'inclusion (éducation, santé, emploi). <p>3) Objectifs opérationnels (Fougères Agglomération & Couesnon Marches de Bretagne)</p> <p>3.1. Offre d'accueil et d'habitat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. APA – Capacité & qualité <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre à niveau l'offre en nombre d'emplacements et en qualité des équipements (sanitaires, branchements, espaces communs, accessibilité PMR), en priorisant les aires proches des pôles de services (écoles, santé, commerces). ○ Indicateurs : capacité totale, taux d'occupation, durée moyenne de séjour, coûts/exploitant, retours usagers. 2. TFL – Ancrage territorial <ul style="list-style-type: none"> ○ Programmer X terrains familiaux locatifs (nombre à fixer après étude d'opportunité) dans chaque EPCI, avec gestion sociale dédiée (convention, accompagnement).
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> ○ Étudier la régularisation de situations privées lorsque les critères réglementaires sont réunis (sécurité, salubrité, urbanisme). ○ Indicateurs : nombre de TFL ouverts, taux d'occupation, stabilité résidentielle, scolarisation. <p>3. AGP – Grands passages</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier/sécuriser au moins un site d'AGP ou un dispositif équivalent par EPCI (ou à l'échelle inter-EPCI), avec un calendrier estival validé en commission. ○ Indicateurs : nombre de passages accueillis, incidents évités, coûts, satisfaction des communes et des groupes. <p>3.2. Gouvernance, gestion et médiation</p> <p>4. Harmonisation des pratiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Adopter un règlement intérieur type et une grille tarifaire harmonisée à l'échelle des deux EPCI ; prévoir un guide d'exploitation partagé (admissions, fermetures, médiation, recouvrement). ○ Indicateurs : convergence réglementaire, taux d'impayés, signalements, satisfaction. <p>5. Coordination départementale et commission consultative</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Formaliser un protocole avec le GIP AGV 35 (médiation, grands passages, mobilisation des partenaires), et participer activement aux commissions consultatives du SDAGV. ○ Indicateurs : nombre de réunions, actions conjointes, délais de résolution. <p>6. Suivi-évaluation SCOT/Observatoire</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en place un tableau de bord annuel (capacités, occupation, coûts, interventions sociales), avec publication dans l'Observatoire du SCOT et remontée au comité de pilotage. ○ Indicateurs : complétude des données, partage inter-services, décisions prises. <p>3.3. Accompagnement social et services</p> <p>7. Accès aux droits et à l'énergie</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mobiliser les dispositifs de l'Agence Locale de l'Énergie et des partenaires sociaux pour l'efficacité énergétique, la sobriété, l'accès aux aides et la sensibilisation (santé, numérique, mobilité).
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> ○ Indicateurs : nombre d'ateliers, ménages accompagnés, gains énergétiques. <p>4) Pistes d'articulation avec ZAN, mobilités, urbanisme, foncier, habitat</p> <p>4.1. ZAN (zéro artificialisation nette)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localisation préférentielle des APA/TFL sur sites déjà urbanisés ou anthropisés, friches, extensions limitées de zones d'équipements, pour minimiser l'artificialisation. • Intégrer la programmation dans les documents d'urbanisme (SCOT/PLUi) avec objectifs de sobriété foncière et requalification. • Argumentaire ZAN : les aires et TFL répondent à une obligation de service public et à la cohésion sociale, justifiant une priorisation dans la trajectoire ZAN. <p>4.2. Mobilités et infrastructures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implanter les APA et TFL à proximité des axes structurants (transports collectifs, voiries principales) pour limiter les déplacements contraints et faciliter l'accès aux services (écoles, santé). • Prévoir des dispositifs d'accès sécurisé (gabarits, girations), des liaisons douces et des arrêts TC à courte distance. <p>4.3. Urbanisme réglementaire (PLU/PLUi) et habitat (PLH)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réserver des emplacements pour APA/TFL dans les documents d'urbanisme, avec règles d'insertion (gabarits, réseaux, nuisances) et compatibilité SCOT. • Articuler avec le PLH pour reconnaître les TFL comme forme d'habitat adapté et prévoir l'accompagnement social. <p>4.4. Foncier et environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser le foncier (maîtrise publique, conventions, baux) et évaluer les contraintes environnementales (risques, bruit, inondation) dès l'étude d'opportunité. • Intégrer les objectifs d'énergie (raccordements sobres, gestion de l'eau, tri des déchets) et de résilience (ombrage, perméabilisation)
Etat des lieux des consommations d'énergie et EnR dans le diagnostic.		<p>En synthèses les éléments issus des PCAET qui seront complétés au diagnostic avec les données actualisées de l'Observatoire de l'Environnement en Bretagne (OEB) de 2020.</p> <p>Sur Fougères Agglomération, la consommation d'énergie finale s'établit à 1 199 GWh (2010), portée par le résidentiel (34 %) et les transports (32 %). Le mix reste dominé par les produits pétroliers (47 %) et l'électricité (25 %) ; la production locale d'EnR couvre ~6,6 % des besoins (77 GWh en 2015, principalement bois-énergie). La facture énergétique atteint ~132,6 M€ (dont ~52 M€ pour les transports). Les émissions de</p>


		<p>GES sont de ~552 000 tCO₂e avec une dominance agricole (59 %) liée aux émissions non énergétiques.</p> <p>Sur Couesnon Marches de Bretagne, la consommation d'énergie finale s'établit à 553 GWh (2010), avec un profil équilibré entre bâtiment (37 %) et transports (33 %). Le mix est plus pétrolier (54 %), l'électricité représentant 28 % et le bois 9 %. La production locale d'EnR couvre ~13,4 % des besoins (~74 GWh en 2016, très majoritairement bois-énergie). La facture énergétique est de ~62,1 M€, soit en moyenne ~1 183 €/habitant. Les émissions de GES atteignent ~301 414 tCO₂e, dominées par l'agriculture (~67 %).</p>
<p>Implantation des artisans</p> <p>Intro du DAACL</p>		<p>Implantation des activités artisanales en cohérence avec les dispositions des articles L.151-5 et L.151-9 du Code de l'urbanisme et les objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience (ZAN).</p> <p>Toute implantation doit privilégier les espaces déjà artificialisés et les bâtiments existants, conformément aux objectifs de sobriété foncière du SCOT et aux exigences du Code de l'urbanisme. Les activités artisanales y sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas d'incompatibilités majeures avec les activités ou zones résidentielles voisines (nuisances, ICPE, sécurité).</p> <p>1. Centralités</p> <p>Les activités artisanales sont autorisées dans les centralités des polarités de l'armature territoriale du SCOT identifiées par le SCOT, garantissant la mixité fonctionnelle et la diversification des usages.</p> <p>2. Zones à vocation économique</p> <p>Les activités artisanales sont admises dans l'ensemble des zones économiques existantes, Les implantations privilégient la requalification, la densification ou le recyclage des espaces déjà artificialisés.</p> <p>3. Bâtiments vacants et changements de destination</p> <p>Les activités artisanales peuvent être implantées dans des bâtiments vacants, en milieu urbain ou rural, au titre du changement de destination prévu par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. Cette possibilité est subordonnée à la compatibilité avec l'environnement bâti, l'absence de nuisances incompatibles et la non-atteinte aux fonctions agricoles existantes (L.151-11 et L.113-1 CU).</p>
TCAM		<p>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.</p> <p>Les résultats sont diffusés :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • annuellement, sous forme d'un rapport de l'Observatoire publié en e-publication et présenté aux élus du syndicat mixte et des EPCI ; • tous les six ans, dans le cadre du bilan d'application du SCoT (conformément à l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme). <p>Cette organisation permet d'ajuster en continu les objectifs du SCoT, notamment en matière d'offre de logements, en les confrontant à la réalité des dynamiques démographiques et foncières du territoire. La veille annuelle garantit ainsi une adaptation réactive des politiques locales (PLU, PLH, stratégies foncières) et une sécurisation du bilan réglementaire à 6 ans.</p>
--	--	--

2-Avis de l'Etat

Thématique	Demande	Nouvelle écriture ou reformation
Economie	Demande 1 et observation 1	<p>PRESCRIPTION n°24</p> <p>Définir, à l'échelle intercommunale, les besoins en foncier nécessaires à l'accueil des activités économiques en s'appuyant sur une stratégie partagée, tout en répartissant plus équitablement le développement pour éviter les déséquilibres liés à la concentration (congestion, pollution, mobilités contraintes). Cette définition intégrera les objectifs de hiérarchisation de l'offre économique selon les rôles et vocations des polarités, ainsi que la priorité donnée à la densification et la requalification des zones existantes, limitant la création de nouvelles zones aux seuls besoins avérés. L'enjeu est de garantir une adéquation entre l'offre et les besoins réels tout en assurant une sobriété foncière conforme aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), notamment en encourageant l'implantation d'activités au cœur des espaces urbanisés pour rapprocher emploi et habitat et réduire les déplacements. Des extensions communales peuvent être envisagées sous conditions, dans le cadre d'une gestion économe et durable des ressources foncières.</p> <p>A ce titre, dans le cadre des PLUi / PLU, les intercommunalités et les communes devront justifier les ouvertures à l'urbanisation de nouveaux secteurs de ZAE à l'appui de l'évolution de la demande d'implantation des entreprises et de la nature des activités à accueillir.</p>
Economie	<u>Observation 2</u>	<p>PRESCRIPTION n°22</p> <p>Compte tenu de l'évolution des pratiques et dans un souci de limitation des conflits d'usages, l'implantation de logements, y compris les logements de fonction ou de gardien, au sein des zones d'activités sera interdite. Des dérogations pourront toutefois être envisagées, à condition qu'elles soient dûment justifiées, par la nature du projet, par, sauf exception, dans les documents d'urbanisme (PLUi/PLU).</p>
Economie		<p>PRESCRIPTION n°XX (ajout)</p> <p>Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) devront autoriser et encadrer l'installation des</p>

		<p>petites entreprises (artisans, services de proximité, professions libérales) dans les centralités urbaines du territoire.</p> <p>Cette autorisation pourra être étendue, sous conditions définies localement, aux enveloppes urbaines principales ou secondaires, dans le respect des objectifs de mixité fonctionnelle, de cohérence urbanistique et de gestion économe de l'espace</p>
Economie	Site clef en main	<p><u>RECOMMANDATION n°10</u></p> <p>Pour renforcer l'attractivité économique du territoire et répondre aux besoins d'implantation, notamment pour des projets d'envergure, il convient d'identifier des sites industriels et logistiques « clés en main », immédiatement mobilisables. Ces sites permettraient d'accueillir rapidement des entreprises à fort potentiel.</p> <p>Un site industriel, artisanal ou logistique « clé en main » est un terrain immédiatement disponible à la commercialisation, bénéficiant d'une maîtrise foncière publique ou privée sécurisée, d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours, et d'une desserte en réseaux et voiries adaptée aux besoins des entreprises. Il est également compatible avec les documents de planification en vigueur et respecte les objectifs de sobriété foncière.</p> <p>La mise en œuvre de cette recommandation devra répondre aux mêmes conditions que celles prévues dans la prescription 24, notamment en matière de compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière, de planification territoriale et de cohérence avec les stratégies intercommunales.</p> <p>Cela pourra se traduire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en œuvre d'opérations d'ensemble de type ZAC, pouvant être multisite. <p>L'identification, dans les schémas intercommunaux d'accueil des entreprises, de sites dédiés à l'accueil d'entreprises de taille conséquente, en cohérence avec les orientations du SCOT et les documents de planification locaux</p>
Economie		Transformation des recommandations 13/14/15 en prescriptions
Economie		Transformation des recommandations 16 et 19
Economie circulaire		<p><u>RECOMMANDATION n°</u></p> <p>Le SCoT du Pays de Fougères promeut une économie circulaire fondée sur la valorisation des ressources locales, envisagée comme un levier essentiel de sobriété énergétique et de relocalisation des flux. Cette dynamique s'appuie sur la structuration de circuits de proximité favorisant l'utilisation de produits locaux (construction, alimentation, artisanat), la production et l'intégration d'éco-matériaux dans les projets d'aménagement, ainsi que la création d'une filière dédiée au réemploi des matériaux, équipements et objets. Dans les zones d'activités économiques, le territoire encourage la coopération entre entreprises pour optimiser l'usage des matières premières, limiter les consommations énergétiques et réduire les impacts environnementaux, notamment par la mutualisation des services et équipements (gestion des déchets, approvisionnement énergétique, logistique) et l'accueil d'activités de valorisation des ressources secondaires. Le territoire soutient également les démarches de réduction des déchets à la source, de limitation des rejets et de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) à l'échelle interentreprises. Ces orientations, à intégrer dans les</p>

		documents d'urbanisme locaux et les politiques d'aménagement en partenariat avec les acteurs économiques, associatifs et institutionnels, visent à structurer des écosystèmes économiques sobres, résilients et ancrés dans les ressources locales.
Foncier		<p>PRESCRIPTION n°1</p> <p>Encadrer, à l'échelle intercommunale, la consommation des espaces agricoles en mettant en place une gestion stratégique et concertée du foncier agricole. À ce titre, les PLUi doivent définir une répartition équitable des enveloppes foncières agricoles disponibles à l'urbanisation, établie en concertation avec les collectivités, les acteurs agricoles et les professionnels du territoire, afin d'assurer une cohérence dans la planification des usages des sols. Ils doivent également établir un échéancier pluriannuel d'ouvertures à l'urbanisation, fondé sur les besoins réels identifiés et les objectifs de modération de la consommation foncière, permettant une anticipation et une maîtrise des transformations d'usage des sols agricoles. La mobilisation de l'Observatoire du Foncier et de la Transition Climatique (OFTC) constitue un outil essentiel de suivi et de structuration de cette trajectoire, permettant de disposer de données actualisées sur les consommations foncières, d'évaluer la pertinence des enveloppes définies et d'ajuster les stratégies en fonction des évolutions du territoire. Enfin, toute consommation d'espaces agricoles doit être justifiée selon la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC), en démontrant que les projets d'urbanisation répondent à des besoins avérés, que les alternatives ont été explorées et que les mesures compensatoires permettent de préserver le potentiel agricole du territoire, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette approche permettra une gestion durable et maîtrisée des ressources agricoles, préservant les potentiels productifs du territoire et limitant l'étalement urbain.</p>
Changement de destination		<p>PRESCRIPTION n°77 </p> <p>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.</p> <p>Une distinction entre le bâti patrimonial des bâtiments d'exploitation (non patrimoniaux) doit être réalisée.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

		<p>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.</p>
Espaces agricoles et forestiers dans les enveloppes urbaines		<p>RECOMMANDATION n°</p> <p>Le SCoT donne la possibilité de maintenir la présence d'espaces agricoles et forestiers au sein des enveloppes urbaines, notamment lorsque la superficie de ces espaces est supérieure à 2 500 m², en raison de leur rôle en matière de trame verte et bleue. Le développement d'activités agricoles dans ces espaces devra être compatible avec la présence d'habitations à proximité.</p> <p>Une maîtrise foncière publique de ces espaces représente un atout majeur pour sécuriser leur pérennité. Elle permet aux collectivités d'assurer directement la préservation de ces surfaces agricoles et forestières à long terme, en évitant les risques de changement d'affectation liés à des enjeux de rentabilité ou à des cessions foncières à des tiers. Cette maîtrise foncière facilite également la mise en œuvre de pratiques durables et la coordination des usages (agriculture, loisirs, gestion environnementale), garantissant ainsi une meilleure articulation entre les fonctions agricoles, écologiques et urbaines de ces espaces.</p>
Friche agricole		<p>RECOMMANDATION n°</p> <p>Selon les objectifs en matière de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'artificialisation engendrée par les projets agricoles sera prise en compte à partir de 2031. Le SCoT rappelle la nécessité d'une sobriété foncière dans la construction des bâtiments et installations des exploitations agricoles. Le renouvellement bâti, par la reprise des installations obsolètes ou sous-occupées, doit être privilégié. S'ils ne peuvent être renouvelés, la question de la renaturation de ces espaces et bâtiments doit être étudiée.</p> <p>Dans la logique des stratégies de limitation de la consommation d'ENAF, privilégier la reprise des bâtiments agricoles vacants pour les besoins des exploitations. Toutefois, avant d'envisager une renaturation, une analyse approfondie de la qualité des sols et de la pollution potentielle des sites concernés s'avère indispensable. Cette évaluation environnementale doit précéder tout projet de renaturation afin d'identifier les éventuels polluants historiques liés aux activités antérieures (résidus de pesticides, contaminations métalliques, hydrocarbures, etc.) et de déterminer les mesures de dépollution nécessaires. Cette démarche garantit que les espaces renaturés</p>


		pourront véritablement retrouver leur fonctionnalité écologique et que les risques sanitaires et environnementaux sont correctement maîtrisés.
Diversification des activités agri		<p>PRESCRIPTION n°78</p> <p>Les documents d'urbanisme doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifier les sièges d'exploitation agricole ainsi que les sites secondaires liés à l'activité agricole sur le territoire. - Recenser les principales infrastructures agricoles et agroalimentaires, qu'elles soient de production, de transformation, de stockage ou de commercialisation. - Protéger les continuités spatiales nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles et agroalimentaires, notamment les accès (voiries, chemins ruraux, servitudes, etc.), afin d'éviter leur enclavement ou leur fragilisation par des aménagements ou des zonages inadaptés <p>Ces éléments seront intégrés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les règlements des documents d'urbanisme, en cohérence avec les objectifs du SCOT du Pays de Fougères.</p>
Agriculture productrice et nourricière		<p>PRESCRIPTION n° XX (ajout)</p> <p>Les documents d'urbanisme devront intégrer une stratégie alimentaire territoriale globale, visant à renforcer l'autonomie alimentaire et la résilience du territoire. À cet effet, ils doivent identifier et réserver des emplacements pour les infrastructures agroalimentaires essentielles au développement des filières locales (abattoirs de proximité, légumeries, conserveries, etc.), encourager la multifonctionnalité des espaces agricoles en valorisant leurs fonctions alimentaires, écologiques, paysagères et sociales, et favoriser l'agriculture urbaine et périurbaine par l'intégration d'espaces de production alimentaire dans les projets d'aménagement (jardins partagés, micro-fermes, etc.). Cette stratégie devra anticiper les impacts du changement climatique sur les productions locales et renforcer la résilience alimentaire du territoire. Enfin, les documents d'urbanisme doivent assurer une articulation continue avec le Plan Alimentaire Territorial, en contribuant à son animation, son suivi et son évolution, afin de garantir une cohérence durable entre les dynamiques de planification territoriale et les enjeux des filières alimentaires locales.</p>
Sylviculture		<p>PRESCRIPTION n°XX (ajout)</p> <p>Les PLU(i) devront définir et mettre en œuvre une stratégie forestière opérationnelle visant à valoriser le potentiel sylvicole et à soutenir les filières locales de transformation du bois. À ce titre, ils identifieront et protégeront les boisements existants ainsi que les secteurs propices à de nouveaux boisements, établiront des règles d'urbanisme favorisant une gestion forestière durable (exploitation, entretien, accès), et réserveront des sites de taille adaptée pour l'accueil d'activités économiques liées à la transformation et à la valorisation du bois. Cette stratégie devra garantir une gestion équilibrée des ressources, conciliant enjeux environnementaux, économiques et d'aménagement du territoire.</p>
Commerce	Classement en SIP	Cartographie des SIP

		<p>-Zone de Beauséjour reste en SIP mais se limite aux parcelles du PA</p> <p>-Zone Nord de l'Aumallerie est classée dans la catégorie autre secteur</p> <p>-Zone de Paron : intégrée dans la centralité de Fougères</p>
Logistique		<p>Casier de retrait</p> <p>Encadrement par le zonage : les PLU/PLUi devront définir des zones autorisées ou interdites, ainsi que des prescriptions spécifiques pour encadrer leur développement.</p>
Habitat et perspectives démographique		<p>Recommandation n°XX</p> <p>Mettre en place un dispositif de phasage et/ou de conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation durant la période transitoire entre l'approbation du SCoT et celle des PLUi et PLH, afin d'éviter toute surconsommation foncière et de garantir une urbanisation maîtrisée. Ce dispositif s'appuiera sur une évaluation des besoins en logements, sur un échéancier d'ouvertures à l'urbanisation inscrit dans les pièces réglementaires des PLUi et PLU, sur le suivi assuré par l'Observatoire du Foncier et de la Transition Climatique (OFTC), ainsi que sur la justification des ouvertures selon la séquence Éviter–Réduire–Compenser (ERC), conformément au Code de l'environnement.</p>
Habitat et production de logements		<p>PRESCRIPTION n°2</p> <p>Répartir l'objectif de production de logements à différentes échelles territoriales en s'appuyant sur l'armature territoriale permet d'adapter les efforts de construction aux spécificités locales. À l'échelle des PLUi ou des PLH, cette répartition consiste à ventiler les objectifs par secteurs géographiques, en tenant compte de la capacité d'accueil, des dynamiques démographiques, de la disponibilité foncière et des contraintes environnementales propres à chaque territoire. Cette approche garantit une planification plus fine et cohérente, conciliant équilibre territorial, sobriété foncière et réponse aux besoins en logements.</p>
Logements abordable et logements sociaux		<p>PRESCRIPTION n°XX</p> <p>Les documents d'urbanismes et leurs outils opérationnels doivent intégrer des objectifs de production de logements abordables à l'échelle des opérations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opérations inférieures à 20 logements : Intégrer un nombre de logements abordables selon les capacités des porteurs de projets et le contexte territorial • Opérations de 20 à 40 logements : atteindre un objectif de 30% de logements abordables par opération • Opération de plus de 40 logements : atteindre un objectif de 30% de logements abordables par opération et intégrer un objectif de densité renforcée par le biais de formes urbaines adaptées <p>Le SCOT prévoit les seuils de logements locatifs sociaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Logements et performance énergétique		<p>PRESCRIPTION n°19</p> <p>Dans le cadre de la transition écologique et énergétique, et en cohérence avec les objectifs régionaux et nationaux, le SCoT du Pays de Fougères requiert :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La construction de logements neufs à haute performance énergétique, en conformité avec la réglementation environnementale en vigueur. • La rénovation énergétique du parc bâti existant, en particulier dans les centres-bourgs/villes et les zones d'habitat diffus, afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. <p>Les documents d'urbanisme locaux (PLUi) devront intégrer des dispositions spécifiques permettant de faciliter les travaux de rénovation énergétique, notamment en :</p> <p>Assouplissant les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol, lorsque cela est nécessaire pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur, l'installation de systèmes ou équipements techniques de production d'énergie renouvelable.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favorisant les extensions ou surélévations à visée énergétique, dans le respect de l'identité architecturale et paysagère du territoire. • L'usage de matériaux biosourcés ou à faible empreinte carbone. <p>Toutefois, ces assouplissements ne devront pas s'appliquer aux bâtiments présentant une qualité patrimoniale reconnaissable, pour lesquels des solutions de rénovation énergétique adaptées et respectueuses du patrimoine devront être privilégiées.</p>
Formes urbaines		<p>PRESCRIPTION n° XX</p> <p>Promouvoir des aménagements et des formes urbaines qualitatives et adaptées au changement climatique, en veillant à l'orientation des bâtiments et en évitant l'implantation de nouvelles constructions dans les zones exposées aux risques.</p>
Mobilités et création de voies réservées		<p>PRESCRIPTION n°81</p> <p>Afin de réaffirmer la nécessité de créer des voies réservées aux transports collectifs non seulement entre Rennes et Fougères, mais également à l'intérieur de l'agglomération de Fougères, jusqu'au pôle d'échange multimodal, le SCOT du Pays de Fougères soutient l'aménagement d'une liaison de transport collectif de Fougères, jusqu'à la gare de Rennes » à haut niveau de service, afin de renforcer l'attractivité du territoire, d'améliorer la mobilité quotidienne et de favoriser les alternatives à la voiture individuelle.</p> <p>Cette liaison devra mobiliser des solutions ciblées et complémentaires, telles que la création de voies réservées à la sortie de l'agglomération de Fougères, le développement de pôles d'échanges multimodaux stratégiquement localisés, ainsi que la mise en place</p>

		d'aménagements de rabattement et d'interconnexions efficaces entre les différents modes de transport.
Mobilités et maintien des continuités écologiques		<p>Introduction au sens de l'orientation 9.1.3</p> <p>Le SCoT rappelle que tout nouveau projet d'aménagement d'infrastructure routière ou ferroviaire doit intégrer des mesures garantissant le maintien et la restauration des continuités écologiques, notamment par la mise en place de dispositifs de franchissement adaptés aux espèces animales et végétales, afin de prévenir la fragmentation des milieux naturels et de contribuer efficacement à la préservation de la biodiversité et au maintien des connexions écologiques, conformément aux objectifs du SRCE et aux principes de la trame verte et bleue. Ces projets doivent également assurer la protection de la ressource en eau potable, le secteur étant concerné par des périmètres de protection de captage.</p>
Idem		<p>Introduction au sens de l'orientation 9.1.3</p> <p>Dans le cas de requalification d'infrastructures avec tracés neufs, l'intégration de la réduction de la fragmentation écologique due au tracé existant devra être prévue au sein du projet, afin de renforcer la cohérence entre les objectifs de mobilité et ceux de préservation des continuités écologiques, conformément aux orientations du SRCE.</p>
Réseau cyclable		<p>PRESCRIPTION n°85</p> <p>Réserves foncières et continuités de déplacement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier et protéger les emprises nécessaires au développement d'un réseau cyclable structurant, en particulier pour relier les centres-bourgs, les zones d'emploi, les établissements scolaires, les équipements publics et les points d'échange avec les territoires voisins. • Dans les secteurs à urbaniser, veiller à assurer la continuité des cheminements piétons et cyclables en lien avec les voiries et réseaux existants. <p>Intégrer systématiquement les enjeux de mobilité active dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ou via les emplacements réservés, notamment aux entrées de bourg, dans les zones d'activités ou autour des pôles de correspondance.</p>
Nouvelle zone d'urbanisation et liaisons		<p>RECOMMANDATION n°XX</p> <p>Étudier, pour toute nouvelle zone d'urbanisation, l'accès à des liaisons cyclables et piétonnes protégées vers la centralité et les transports collectifs, ainsi que des aires de covoiturage. Ces aménagements devront s'inscrire dans une logique d'intermobilité et de décarbonation, en minimisant la consommation d'espaces agricoles et naturels, et former un réseau cohérent à l'échelle des deux intercommunalités du Pays de Fougères et des territoires voisins.</p>
Stationnements		<p>PRESCRIPTION n°86</p> <p>Les PLUi devront prévoir des aménagements adaptés et équipements favorables en imposant la création de stationnements vélos sécurisés aux abords :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Des équipements publics (écoles, équipements sportifs, espaces culturels), • Des zones commerciales, services de proximité et zones d'activités, • Des arrêts de transport collectif ou pôles multimodaux. • Dans les constructions neuves de logements et de bureaux. Les PLUi préciseront le nombre minimal de stationnement par logements. <p>Et en Intégrant des dispositions favorables aux piétons, comme des trottoirs confortables et continus, des traversées sécurisées et un traitement qualitatif des espaces public</p>
Equipement et mutualisation		<p>PRESCRIPTION n°xx</p> <p>Afin de garantir un aménagement équilibré et solidaire du territoire, les PLU(i) doivent définir des objectifs de répartition, de mutualisation et de polyvalence des équipements publics et collectifs, adaptés aux besoins évolutifs des populations. Les collectivités procéderont à l'identification régulière des besoins locaux et assureront une répartition équilibrée des équipements structurants (santé, éducation, culture, sport, mobilité) dans les pôles de centralité et espaces ruraux, en garantissant une accessibilité physique, économique et numérique pour tous les publics.</p> <p>La mutualisation intercommunale et la polyvalence fonctionnelle des équipements seront encouragées pour optimiser les ressources. L'innovation sera soutenue par le développement de tiers-lieux, d'espaces partagés et d'équipements modulables. Un suivi régulier sera assuré à l'échelle du SCoT à l'aide d'indicateurs partagés, afin de renforcer l'efficacité territoriale, la sobriété foncière et la qualité de service en cohérence avec les ambitions du SCoT en matière de développement durable et d'équité territoriale</p>
Equipements de santé		<p>Recommandation N°85 devient une prescription</p> <p>PRESCRIPTION n°</p> <p>Au travers des documents d'urbanisme, renforcer le maillage d'équipements de santé en assurant la déclinaison du Contrat Local de Santé. La localisation des équipements de santé sera prioritairement en centralité, à proximité et en cohérence avec les équipements existants, afin de favoriser la mixité fonctionnelle et l'accessibilité aux services. Toutefois, cette implantation devra répondre à une logique de maillage territorial cohérent prenant en compte les besoins des bassins de vie, qui peuvent s'étendre sur plusieurs communes, permettant de couvrir efficacement les besoins de la population, y compris dans les secteurs ruraux ou périphériques. Cette approche vise à concilier efficacité fonctionnelle, équité territoriale et accessibilité aux soins, en cohérence avec les objectifs du SCoT en matière de qualité de vie et de santé publique.</p>
Numérique		<p>PRESCRIPTION n</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux (PLU(i)) sont invités à prévoir dans toute nouvelle opération d'aménagement ou d'urbanisation, les dispositifs nécessaires à l'accueil des infrastructures de télécommunication, notamment les réservations techniques (fourreaux,</p>

		chambres, coffres, etc.), ainsi que l'intégration des infrastructures numériques et la mutualisation des équipements techniques.
Patrimoine naturel et bâti		<p>PRESCRIPTION n°33</p> <p>Les grandes unités paysagères du territoire – le Bassin de Fougères, la Vallée du Couesnon (Saint-Marc à Pontorson), le Plateau du Coglais et les Hauteurs des Marches de Bretagne – constituent des éléments emblématiques de son identité et des atouts pour la qualité de vie et l'attractivité touristique.</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger ces paysages en limitant les constructions ou infrastructures susceptibles de les dégrader ; • Valoriser les éléments naturels et patrimoniaux (bocages, boisements, points de vue) ; • Assurer la cohérence écologique et la transmission de ces paysages aux générations futures.
Itinérance touristique		<p>PRESCRIPTION n°</p> <p>Afin de garantir la pérennité, la lisibilité et la cohérence des itinéraires touristiques avec les projets d'aménagement du territoire, les documents d'urbanisme (PLU, PLUi) doivent identifier et inscrire les boucles, parcours et circuits contribuant à structurer l'armature touristique locale. Cette intégration vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faciliter leur développement, leur valorisation et leur entretien ; • Assurer leur articulation avec les espaces naturels, les sites patrimoniaux et les pôles d'intérêt locaux ; • Coordonner les actions d'aménagement pour garantir une insertion harmonieuse dans les tissus urbains et ruraux, tout en respectant les enjeux environnementaux. <p>Dans cette logique, une attention particulière doit être portée à l'identification, la reconnaissance et la valorisation des chemins ruraux et des chemins creux, en tant qu'éléments structurants du maillage territorial. Ces voies, souvent anciennes, constituent à la fois des supports de mobilité douce (cyclable et piétonne) et des éléments du patrimoine paysager et culturel local.</p>
Nouvelle prescription sur les nouveaux projets et la qualité des paysages (Plan de paysage)		<p>PRESCRIPTION n°</p> <p>Élaborer un Plan de paysage à l'échelle du Pays de Fougères afin de doter les communes et les EPCI d'un cadre d'analyse partagé et d'outils opérationnels facilitant la mise en œuvre des prescriptions du DOO en matière de paysage. Ce document devra permettre d'identifier les structures paysagères à préserver ou à recomposer, de préciser les enjeux locaux, de définir des orientations d'aménagement cohérentes et de proposer des actions concrètes visant à renforcer la qualité paysagère du territoire. Il constituera ainsi un appui pour assurer la cohérence des projets d'urbanisation, de renouvellement urbain, d'infrastructures et d'espaces publics avec les grands équilibres paysagers du Pays de Fougères.</p>
Place de l'arbre		<p>RECOMMANDATION n°37 </p>

		<p>Les documents d'urbanisme devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Valoriser la place de l'arbre dans le paysage (forêts, lisières, haies, îlots boisés et arbres remarquables). -Maintenir et renforcer la place de l'arbre pour son rôle caractéristique dans le paysage et pour ses fonctions agricoles. <p>Les documents d'urbanisme définissent les outils de protection adaptés pour la préservation des haies et des bosquets.</p>
Valorisation des transitions		<p>PRESCRIPTION n°53/54/55 et RECOMMANDATION 39 et 41</p> <p>Complété avec la mention suivante : ces mesures devront être traduites dans les PLUi à travers des outils règlementaires tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les emplacements réservés, le règlement ou encore le zonage.</p>
Récupération eaux de pluie		<p>PRESCRIPTION N°XX (ajout)</p> <p>Le SCoT demande aux PLU(i) de favoriser l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie ou par des eaux non conventionnelles en conformité avec les possibilités offertes par la réglementation en vigueur (dont l'arrêté du 12 juillet 2024 encadrant l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine). Ces dispositions s'appliqueront également aux activités économiques.</p>
Inventaire des zones humides		<p>PRESCRIPTION n°36</p> <p>Dans les documents d'urbanisme locaux, préserver les zones humides dès le premier m², dans le respect des dispositions prévues par les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et Seine-Normandie et les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Couesnon, Sélune et Vilaine.</p> <p>À ce titre, il est prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La mise en œuvre d'outils de protection adaptés pour assurer la conservation des zones humides, de leurs continuités écologiques et de leurs fonctions hydrologiques, -La réalisation d'inventaires exhaustifs des zones humides et de leurs aires d'alimentation, préalablement à toute ouverture à l'urbanisation, afin d'identifier les milieux à préserver et d'éviter leur altération, -L'intégration des zones humides dans les documents graphiques et règlementaires des PLU(i), avec des dispositions spécifiques visant à limiter l'artificialisation, encadrer les usages et favoriser leur gestion durable, -La coordination avec les acteurs de l'eau et de l'environnement pour assurer une cohérence entre les politiques d'aménagement et les objectifs de préservation des milieux humides. <p>Cette prescription vise à préserver les fonctions écologiques, hydrologiques et paysagères des zones humides, tout en garantissant la compatibilité des projets d'aménagement avec les enjeux environnementaux du territoire.</p>
Bande de recul		<p>PRESCRIPTION n°38</p> <p>Le SCoT du Pays de Fougères prescrit, dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) :</p> <p>L'identification et la protection des cours d'eau, par la définition d'une bande de recul inconstructible le long des berges. Cette bande de recul</p>

		devra être compatible avec la réglementation en vigueur des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), notamment le SAGE Couesnon, et ne pourra être inférieure à 10 mètres en l'absence d'étude spécifique. La localisation et la largeur de cette bande devront être déterminées en fonction du contexte local, en cohérence avec les zones d'expansion des crues et les enjeux de préservation des milieux aquatiques. Les communes et EPCI devront permettre, dans leurs documents d'urbanisme, la réalisation d'actions d'entretien et de restauration des cours d'eau, en lien avec les objectifs des SAGE et des SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie,
GEMAPI		RECOMMANDATION n°24 Le SCoT encourage la restauration écologique des cours d'eau via des opérations de reméandrage, de débusage et d'effacement des obstacles à l'écoulement par les autorités compétentes en matière de gestion des milieux aquatiques. Les PLUi sont invités à consulter les autorités compétentes en GEMAPI afin de mobiliser les éventuels outils facilitant la réalisation des travaux de restauration des milieux aquatiques, tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou encore les emplacements réservés
Renaturation des cours d'eau		RECOMMANDATION n°25 Le SCoT du Pays de Fougères recommande de favoriser la renaturation des abords de cours d'eau dégradés et des zones humides potentielles, afin de restaurer les fonctionnalités écologiques, paysagères et hydrologiques de ces milieux. À ce titre, il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) : -Mobilisent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour intégrer des dispositions concrètes de renaturation des cours d'eau et de restauration des zones humides dégradées, -Identifient les secteurs prioritaires d'intervention, en lien avec les diagnostics environnementaux et les objectifs des SAGE et SDAGE, -Encouragent les projets d'aménagement intégrant des solutions fondées sur la nature, telles que la replantation de ripisylves, la désimperméabilisation des sols, la création de zones tampons ou de mares écologiques, -Favorisent les partenariats avec les acteurs locaux de l'eau et de l'environnement, pour assurer la cohérence des actions de renaturation avec les politiques territoriales de gestion des milieux aquatiques
Piscine		RECOMMANDATION n°26 Encadrer la création de piscines. Les documents d'urbanisme devront moduler l'encadrement des créations de piscine en fonction des secteurs dans une logique de protection de la ressource en eau.
Espèces invasives		PRESCRIPTION n°XX Le SCoT du Pays de Fougères prescrit, dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi), la prévention du développement des espèces exotiques envahissantes, en cohérence avec les objectifs de préservation de la biodiversité et des milieux naturels. Les documents d'urbanisme locaux devront : -Interdire l'introduction et de la plantation d'espèces exotiques envahissantes dans les aménagements privés et collectifs,

		<p>-S'appuyer sur la liste de référence établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, qui devra être annexée aux documents d'urbanisme pour servir de base réglementaire,</p> <p>-Sensibiliser les porteurs de projets et des habitants à l'impact écologique de ces espèces et à l'importance de privilégier des végétaux locaux, adaptés au territoire,</p> <p>-Intégrer cette interdiction dans les règlements écrits des PLU(i), notamment dans les articles relatifs à l'aménagement paysager, aux espaces verts et aux plantations obligatoires.</p>
Débits de fuite		<p>RECOMMANDATION n°29</p> <p>Les documents d'urbanisme peuvent limiter les débits et les volumes d'eau de pluie rejetés dans le réseau et dans les cours d'eau. Ils sont encouragés à la mise en place d'un schéma de déconnexion des eaux pluviales dans les zones déjà urbanisées. Ce schéma permettra de définir les zones à enjeu prioritaire de déconnexion au réseau. Les débits de fuite à limiter doivent être à minima comptable avec les dispositions des SDAGE Loire Bretagne et Seine Normandie et les SAGE Couesnon et Sélune en vigueur</p>
Imperméabilisation du sol		<p>PRESCRIPTION n°40</p> <p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les communes et intercommunalités devront, au travers de leurs documents d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Structurer et hiérarchiser le réseau viaire en prenant en compte les extensions futures ; • Limiter la largeur de la voirie tout en veillant à la sécurité des usagers ; • Utiliser des revêtements plus perméables pour les voiries de desserte, les parkings, les sentiers piétons ; •Gérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque secteur d'aménagement en privilégiant des solutions végétalisées (jardin de pluie, noues, toitures végétalisées) par rapport aux solutions grises (tranchées drainantes, revêtements perméables ou poreux)
SDAGE Seine Normandie		<p>PRESCRIPTION n°41</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront établir une stratégie de désimperméabilisation des zones urbaines existantes. Pour les communes et les documents d'urbanisme concernés par le SDAGE Seine Normandie, ces derniers devront être compatible avec la disposition 3.2.2 du SDAGE Seine Normandie : pour pallier les effets de l'urbanisation nouvelle sur le cycle de l'eau, le document d'urbanisme doit planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, de manière à déconnecter ou détourner les eaux pluviales du réseau de collecte, en privilégiant une compensation sur le même bassin versant, si possible. La compensation s'effectuera en priorité en désimperméabilisant des surfaces déjà imperméabilisées, prioritairement par infiltration en pleine terre des eaux de pluie ou tout dispositif d'efficacité équivalente tel que les noues, les espaces végétalisés en creux, les jardins de pluie et les toitures végétalisées.</p>

Protection des captages d'eau		<p>PRESCRIPTION N°44</p> <p>Les communes et/ou EPCI adapteront les outils réglementaires des documents d'urbanisme aux périmètres de protection des captages d'eau potable afin d'assurer une occupation du sol permettant de préserver la qualité de la ressource (maintien des haies et alignement d'arbres, etc.). Les règles d'occupation du sol doivent être conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux de protection de captages.</p>
Capacité d'assainissement		<p>PRESCRIPTION N°46</p> <p>Le SCoT du Pays de Fougères prescrit que le développement urbain et des activités économiques soit strictement proportionné aux capacités d'assainissement, incluant : la capacité des réseaux d'assainissement existants ou programmés, la capacité de traitement des stations d'épuration et les capacités des milieux récepteurs à absorber les rejets sans altération de leur qualité écologique.</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Démontrer cette compatibilité dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, en s'appuyant sur des études actualisées, -Intégrer dans cette analyse les effets du changement climatique, notamment en prenant en compte une baisse minimale de 10 % du débit QMNA5 du cours d'eau récepteur, sauf justification contraire par une étude hydrologique spécifique, -Conditionner tout développement urbain ou économique nécessitant des travaux d'assainissement structurants (renforcement des réseaux, extension ou création de station d'épuration, etc.) à la réalisation effective de ces travaux, avant toute autorisation d'urbanisme.
Assainissement non-collectif		<p>RECOMMANDATION n°30</p> <p>Le SCoT encourage les PLUi et/ou les EPCI à travers les schémas d'assainissement collectif la mise en conformité des systèmes d'assainissement non collectifs et l'amélioration des systèmes d'assainissement collectifs. Afin d'atteindre ces objectifs, les leviers d'actions suivants pourrait être mis en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de la gestion intégrée de l'eau - Préservation des milieux aquatiques et lutte contre la pollution - Développement de solutions décentralisées et innovantes -Contractualisation territoriale -Articulation avec le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).
Identification de la TVB		<p>PRESCRIPTION n°56</p> <p>Les documents d'urbanisme, sur la base de la carte fournie par le SCoT et des connaissances locales, affineront et compléteront le travail d'identification de la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle de leur territoire, en lien avec les acteurs locaux.</p> <p>En ce sens, les communes et/ou l'intercommunalité, au travers de leurs documents d'urbanisme, définiront précisément les réservoirs de biodiversité, les espaces relais et les corridors écologiques de chaque sous-trame. Puis, en privilégiant les outils réglementaires assurant la protection de la faune et de la flore tout en permettant l'entretien des</p>

		<p>espaces, ils protégeront les réservoirs de biodiversités principaux et complémentaires et les corridors écologiques associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aux milieux boisés (arbres remarquables et espaces boisés, sans minimum de superficie et hors jardins constituant l'unité foncière des habitations), • Aux milieux ouverts et cultivés, • Aux milieux humides et aquatiques. • Au bocage • Aux landes, pelouses et tourbières <p>Les PLU(i) devront protéger les abords des réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, conformément aux objectifs de préservation des continuités écologiques du territoire</p>
Projet d'intérêt général		<p>PRESCRIPTION n°57</p> <p>Les communes et EPCI, au travers de leurs documents d'urbanisme, veilleront à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ne pas entraver la fonctionnalité des corridors écologiques (éviter l'effet « goulot d'étranglement ») ; • Ne pas aggraver ni créer des nouveaux points de rupture des continuités écologiques ; <p>Elles pourront inscrire des exceptions pour les équipements et constructions d'intérêt général ou collectif. Les équipements et constructions d'intérêt général ou collectif doivent décliner la séquence « éviter, réduire, compenser », conformément à la réglementation en vigueur.</p>
Compensation et séquence ERC		<p>PRESCRIPTION n°60</p> <p>En cas de compensation nécessaire dans le cadre de l'application de la démarche « Eviter, réduire, compenser », privilégier une zone de compensation cohérente avec la Trame verte et bleue permettant de renforcer un corridor ou un espace relais existant, en veillant à garantir une équivalence écologique des mesures compensatoires. La proximité du lieu impacté doit être privilégié, conformément à la réglementation en vigueur, afin de renforcer l'efficacité écologique des compensations et leur intégration dans les dynamiques territoriales locales.</p>
Compensation en cas d'arasement		<p>PRESCRIPTION n°60</p> <p>Les éléments bocagers (haies, talus, boisements, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés et ripisylve) seront protégés selon l'importance des fonctions assurées, en s'assurant d'une équivalence écologique des compensations et de la proximité fonctionnelle des compensations. En cas de protection souple du type loi Paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme), une règle de compensation devra être mise en place. Celle-ci sera à minima de 2 pour 1 avec un effort supplémentaire demandé dans les secteurs à fort enjeu pour l'eau, la biodiversité, l'agriculture ou le paysage.</p>
Suppression strate arbustive		<p>PRESCRIPTION n°62</p> <p>Protéger les lisières des forêts et des massifs boisés en instaurant une bande tampon inconstructible, exception faite des constructions</p>

		existantes, dont la largeur sera définie en fonction des caractéristiques locales.
Espèces végétales adaptés au changement climatique		RECOMMANDATION n°45 Lors de projets d'aménagement, favoriser la création d'espaces verts qualitatifs, constitués d'espèces adaptées au contexte local et permettant de renforcer les corridors écologiques existants ; Les projets d'aménagement sont invités à utiliser des espèces végétales adaptées au changement climatique, en cohérence avec les enjeux de résilience écologique et de durabilité des aménagements paysagers.
Atlas de la biodiversité		RECOMMANDATION n°46 Engager des actions de sensibilisation des habitants au rôle de la Trame verte et bleue et encourager les initiatives communales et intercommunales de développement de la connaissance de la biodiversité locale Le SCoT encourage les EPCI à initier une démarche d'Atlas de la biodiversité.
Espèces protégées dans les projets d'aménagement		RECOMMANDATION n°XX Les PLU(i) pourront d'intégrer, dans leurs OAP et règlements, des dispositifs architecturaux dans les projets de réhabilitation et de construction, destinés à héberger les espèces protégées locales (nichoirs pour chiroptères, rapaces nocturnes, martinets, hirondelles, insectes, etc.).
Transformation recommandation vers prescription		PRESCRIPTION N°XX Inciter les PLU(i) à définir des règles permettant de faciliter la circulation de la petite faune ;
Trame noire		PRESCRIPTION n°68 Préserver les corridors d'évolution faunistique nocturne, par une gestion de l'éclairage public prenant en compte l'impact de la pollution lumineuse sur les écosystèmes (Article L. 371-1 du Code de l'Environnement). Les PLU(i) devront d'identifier les principaux corridors de biodiversité nocturne, lorsque les données sont disponibles et avérées
Recommandation 52/53		Voir avis de l'Etat
Logements au sein de l'enveloppe urbaine		PRESCRIPTION n°9 Étudier les possibilités de production de nouveaux logements à partir du bâti existant, dans une logique de sobriété foncière, de revitalisation des centralités et de valorisation du patrimoine. Cette prescription peut se décliner à travers plusieurs leviers [...]
Résorption de la vacances		PRESCRIPTION 8 Identifier dans les PLUi des potentiels fonciers (dents creuses, friches, fonds de jardin...) et prévoir la réalisation d'au moins 55 % des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines. De plus, 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
Renouvellement urbain		<p>PRESCRIPTION n°10</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLUi-H) doivent traduire de manière quantitative les objectifs de production de logements en renouvellement urbain.</p> <p>À compter de 2032, au moins 70 % des logements produits devront être réalisés en renouvellement urbain.</p> <p>Cette exigence implique de définir, pour chaque commune ou secteur, le nombre de logements à créer à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, en identifiant les capacités de densification, de réhabilitation, de changement de destination ou de reconversion de friches.</p> <p>Cette démarche vise à garantir la mise en œuvre effective des objectifs de sobriété foncière et à assurer une répartition territoriale cohérente de l'effort de renouvellement urbain.</p>
Densité		<p>PRESCRIPTION n°12</p> <p>il est attendu d'atteindre certaines densités résidentielles nettes moyennes, minimales, à l'échelle de la commune. Ces densités se déclinent selon l'armature territoriale de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35 logements par hectare dans la commune de Fougères, • 30 logements par hectare dans le pôle urbain de Maen Roch • 25 logements par hectare dans le pôle urbain de Fougères, hors Fougères, • 25 logements par hectare dans le pôle secondaire de Louvigné-du-Désert • 22 logements par hectare dans le pôle secondaire de Val-Couesnon • 20 logements par hectare dans les autres secteurs de l'armature territoriale <p>Conformément aux densités minimales prescrites, les documents de planification urbaine et les outils de programmation opérationnelle devront intégrer des objectifs quantitatifs de production, exprimés à l'échelle de périmètres opérationnels ou d'une OAP ou d'un ensemble d'OAP à l'échelle communale, afin d'assurer la cohérence avec les exigences de constructibilité et les capacités d'accueil des secteurs de l'armature territoriale du SCOT du Pays de Fougères.</p>
Performance énergétique des bâtiments		<p>PRESCRIPTION n°70</p> <p>Pour tout nouveau projet d'aménagement, veiller au respect des exigences de performance énergétique suivant les normes en vigueur. Le PLU(i) doit fixer des règles dans leurs règlements et orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prenant en compte les principes du bio-climatisme (orientation et conception des constructions), conformément à la recommandation n°54.</p>

Etude climatique sur les îlots de chaleur		<p>RECOMMANDATION N°XX</p> <p>Le SCoT invite les documents d'urbanisme à réaliser une étude climatique identifiant les îlots de chaleur urbains potentiels et proposant des aménagements adaptés, intégrant les besoins et les usages sur ces espaces.</p>
PCAET		<p>RECOMMANDATION N°XX</p>
		<p>Les PCAET des EPCI doivent s'inscrire dans les objectifs régionaux définis par le SRADDET Bretagne, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre en Bretagne à horizon 2040 ; - Multiplier par 7 la production d'énergie renouvelable ; - Réduire de 39 % les consommations d'énergie ; - Réduire de 34 % les émissions de GES de l'agriculture ; - Atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, avec une trajectoire progressive ; - Adapter les territoires au recul du trait de côte et aux effets du changement climatique. <p>Les EPCI traduiront ces dispositions dans leurs PLUi sous forme de zonages, de règles, voire d'OAP thématiques ou sectorielles, afin d'assurer une cohérence territoriale avec les objectifs énergétiques et climatiques locaux.</p>
Transformation reco → prescription		<p>PRESCRIPTION N°XX (avant recommandation N°57)</p> <p>Permettre l'installation d'équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne de petite taille, etc.) dans les projets de construction en lien avec l'habitat, les activités économiques (dont commerciales), les installations agricoles et les équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Le cas échéant, les documents d'urbanisme veilleront à l'intégration paysagère et architecturale des installations de production d'énergie renouvelable, et plus particulièrement dans les secteurs à enjeux patrimoniaux (sites patrimoniaux remarquables, sites classés, inscrits, etc...).</p>

Energie		<p>Nouvelles orientations sur l'énergie (intro)</p> <p>Le SCoT, qui fixe déjà un objectif de rénovation énergétique des logements, étendra cet objectif sous la forme d'une orientation générale à l'ensemble du parc immobilier, incluant les services, équipements et activités.</p> <p>En précisant que cette ambition pourra s'appuyer sur plusieurs dispositifs complémentaires :</p> <p>L'action portée par l'Agence Locale de l'Énergie (ALE) à destination des collectivités, notamment dans le cadre du décret tertiaire, qui impose une réduction progressive de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires : -40 % en 2030, -50 % en 2040, -60 % en 2050.</p> <p>Le conseil en énergie partagé proposé par les ALE aux communes et EPCI.</p> <p>Les missions du guichet France Rénov', dont les objectifs sont fixés par la Région Bretagne, l'ANAH, et les pactes territoriaux signés avec les EPCI.</p> <p>Le développement d'un accompagnement spécifique par les EPCI, via les ALE, à destination du secteur privé, et plus particulièrement des entreprises, depuis septembre 2025.</p> <p>Ces objectifs sont traduits au niveau régional et fixés dans les PCAET des EPCI, en cohérence avec les orientations du SRADDET Bretagne.</p>
Risque incendie		<p>PRESCRIPTION N°XX</p> <p>Le SCoT identifiera les principaux massifs forestiers sensibles et demandera aux PLUi de prescrire des règles visant à réduire le risque incendie, notamment :</p> <p>En limitant la constructibilité dans et à proximité de ces massifs (marges de recul),</p> <p>En améliorant la défense des zones urbaines existantes à proximité (ouvrages de lutte, voies d'accès sur les périmètres).</p>
Risque SEVESO		<p>PRESCRIPTION N°XX</p> <p>Le SCoT demande aux PLU(i) de préciser les dangers identifiés sur le territoire, notamment ceux liés aux sites classés SEVESO, et de limiter les risques en réglementant le droit à construire et les typologies d'urbanisation à proximité de ces installations</p> <p>Les PLU(i) conditionnent l'urbanisation ou l'implantation de nouvelles activités ou établissements recevant du public (ERP) à la mise en œuvre de mesures de sécurisation adaptées, en cohérence avec les prescriptions des plans de prévention des risques technologiques (PPRT) s'ils devaient être prescrit par l'Etat et les orientations du SCoT en matière de santé publique et de résilience territoriale</p>
PCS PICS		<p>PRESCRIPTION N°XX</p> <p>Le SCoT incite à la poursuite de la réalisation des Plans Communaux et Intercommunaux de Sauvegarde (PCS et PICS), afin de mieux préparer les territoires à faire face aux risques</p>

		<p>identifiés, notamment les risques d'inondation, de retrait-gonflement des argiles, d'incendie de forêt, de pollution industrielle ou de transport de matières dangereuses.</p> <p>Cette incitation s'inscrit dans une logique de résilience territoriale, de sécurité des populations et de cohérence avec les politiques locales de prévention des risques, en lien avec les services de l'État et les documents de planification existants (PPRN, DICRIM, etc.)</p>
--	--	--