



SCoT
PAYS DE FOUGÈRES

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

Document d'Orientations et d'Objectifs

SCoT du Pays de Fougères

Approuvé le 11 février 2026





Sommaire

Sommaire	3
Préambule	9
Mode d'emploi du DOO :	11
Animation, mise en œuvre et suivi du SCoT du Pays de Fougères	13
Les principes généraux de mise en œuvre	13
Principes généraux de mise en œuvre	13
Ingénierie du SCoT : quatre services complémentaires sous gouvernance des élus	14
Cahier d'application du SCoT	16
Coopération territoriale et articulation stratégique	16
Conclusion — Un SCoT vivant, partagé et opérationnel	16
L'armature territoriale	18
Renforcer le maillage territorial du Pays de Fougères en s'appuyant sur les polarités urbaines et rurales existantes	18
La trajectoire de sobriété foncière	21
Organiser la sobriété foncière dans un cadre solidaire et de respect des spécificités de chaque intercommunalité	21
Les objectifs chiffrés de sobriété foncière	22
Horizon 2031 : une première étape de réduction significative	22
2031-2050 : amplifier la trajectoire de sobriété	22
Une trajectoire encadrée, mais ouverte aux grands projets structurants	22
Favoriser la mise en œuvre de démarche de renaturation	22

La territorialisation des objectifs de sobriété foncière.....	23
Objectifs démographiques et répartition territoriale	27
Scénario démographique	28
Besoin en logements	29
Répartition de la production de logements entre les différents EPCI.....	30
Définition des enveloppes urbaines	32
Méthodologie cartographique, non prescriptive	32
Sobriété foncière.....	35
Rappel du projet d'aménagement stratégique :	35
Diversifier l'offre de logements pour répondre aux parcours résidentiels et aux besoins spécifiques de certaines populations.....	38
Qualité des logements et des opérations d'habitat	42
Rappel du projet d'aménagement stratégique :	42
Renforcer, accompagner et renouveler l'offre d'accueil des entreprises	45
Rappel du projet d'aménagement stratégique :	45
Requalifier et optimiser les zones d'activités économiques peu denses.....	52
Rappel du projet d'aménagement stratégique :	52
Autoriser sous conditions le développement d'espaces d'activités	54
Rappel du projet d'aménagement stratégique :	54
Développer une offre de formation adaptée	58
Rappel du projet d'aménagement stratégique :	58
Rappel du cadre législatif	61
Localisation des centralités commerciales	63
Localisation des secteurs d'implantation périphérique.....	79
Conditions d'implantation des constructions commerciales d'importance.....	80

Au sein des centralités commerciales.....	81
Au sein des secteurs d'implantation périphériques (SIP)	82
Dans les autres secteurs (hors centralités commerciales et SIP).....	83
Localisation et conditions d'implantation des constructions pour la logistique commerciale	87
Rappel du projet d'aménagement stratégique	88
Valoriser le patrimoine naturel et bâti et le cadre de vie	89
Accompagner le développement de l'offre touristique	91
Développer l'itinérance touristique	92
Intégration des critères environnementaux dans les projets touristiques.....	95
La ressource en eau	95
Rappel du projet d'aménagement stratégique :	95
Protection des milieux aquatiques et associés	100
Gestion intégrée des eaux pluviales et désimperméabilisation des sols.....	102
Prévention des risques d'inondation, de ruissellement et d'érosion des sols	105
Gestion durable de la ressource en eau potable.....	107
Paysage et patrimoine.....	107
Rappel du projet d'aménagement stratégique :	107
Valorisation du bocage, des vallées et du patrimoine architectural du Pays de Fougères	110
Mise en place de transitions douces entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles et forestiers.....	111
Milieux naturels et biodiversité.....	113
Préservation et restauration de la TVB du Pays de Fougères	118
Renforcement de la nature en ville.....	119
Prise en compte de la Trame Brune et de la Trame Noire	120
Énergie.....	120
Rappel du projet d'aménagement stratégique :	

Réduction de la consommation énergétique liée au bâti	122
Développement des énergies renouvelables	125
Risques et déchets.....	125
Les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer de la prise en compte, dès la conception des projets, des risques de feu de forêt et de retrait/gonflement des argiles, ainsi que des risques de mouvements de terrain, d'éboulement et de cavités naturelles, en adaptant les règles de construction et les aménagements dans les secteurs concernés. Prévention des risques en lien avec la pollution des sols.....	125
Prévention des risques de feu de forêt.....	126
Prévention des risques technologiques.....	127
Gestion des déchets.....	128
La préservation de l'espace agricole.....	131
Développement et diversification des activités agricoles	133
Une agriculture productive et nourricière.....	134
Les multiples rôles de l'agriculture dans l'espace rural et les liens aux autres usages.....	136
Liens aux usages de l'espace rural.....	136
Les activités sylvicoles et les fonctions des espaces boisés.....	137
Gestion durable des boisements et approche économique.....	137
Renforcer la desserte du territoire	143
Renforcer et améliorer l'offre de transports collectifs existante	143
Améliorer les infrastructures routières pour renforcer la desserte du territoire	146
Traduire la stratégie de mobilité dans les politiques de mobilités intercommunales	148
S'orienter vers une mobilité décarbonée et contribuer au développement des modes actifs.....	149
Développer les modes actifs.....	149
Développer les solutions de mobilités décarbonées	151
Conforter le maillage de services et d'équipements autour des pôles.....	158
Rappel du projet d'aménagement stratégique	158
Accompagner le déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire	159

Préambule

Préambule

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

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

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

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

- 1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;*
- 2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;*
- 3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de*

vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes."

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

"Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe :

- 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;*
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte*

contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;

3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;

4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;

5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs."

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

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

1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;

2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou

elles orientent les démarches locales et peuvent venir compléter certaines prescriptions ou s'articuler avec les documents stratégiques d'urbanisme et de programmation.

urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;

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

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

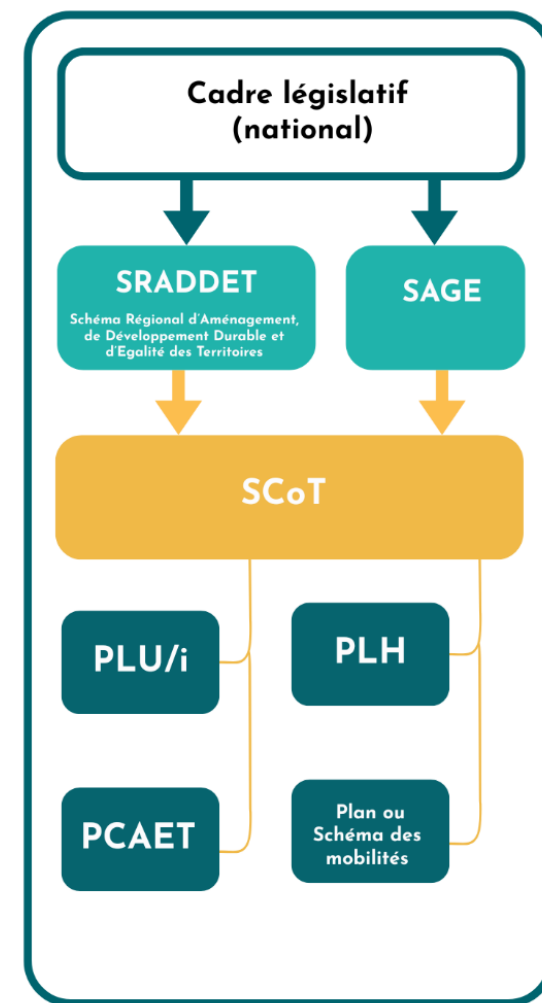
Le DOO pose ainsi les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents qui se doivent d'être compatibles avec ses orientations, et notamment : les Programmes Locaux de

l'Habitat ; les Plans et Schémas de mobilité, les Plans Locaux d'Urbanisme/PLUi, PCAET, Schémas directeurs des énergies, les opérations foncières et les opérations d'aménagement, etc.

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

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

- **Les prescriptions** définissent les principes et objectifs que les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), Schémas de mobilité, Plans Climat Air et Energie (PCAET) ou tout document d'urbanisme en vigueur ou de programmation devront intégrer dans un rapport de compatibilité. Elles constituent le cadre de référence, assurant la cohérence des politiques d'aménagement à l'échelle du territoire.
- **Les recommandations**, quant à elles, regroupent des mesures incitatives qui contribuent à la mise en œuvre du PAS. Bien qu'elles ne soient pas opposables,



Mode d'emploi du DOO :

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

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

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

Animation, mise en œuvre et suivi du SCoT du Pays de Fougères

Animation, mise en œuvre et suivi du SCoT du Pays de Fougères

Les principes généraux de mise en œuvre

Principes généraux de mise en œuvre

La mise en œuvre du SCoT du Pays de Fougères repose sur une ingénierie territoriale mutualisée, mobilisant le Syndicat Mixte du SCoT, les deux EPCI : Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne, l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA).

Cette organisation vise à :

- Garantir la cohérence des politiques publiques locales avec les objectifs du SCoT ;
- Sécuriser juridiquement les documents d'urbanisme et les projets ;
- Piloter une trajectoire de sobriété foncière compatible avec le ZAN ;
- Disposer d'une observation régulière et partagée des dynamiques territoriales ;
- Accompagner les élus dans la traduction opérationnelle du projet de territoire.

Ce dispositif participe de la portée prescriptive du SCoT au sens des articles L.141-1 à L.143-28 du Code de l'urbanisme.

Le **Comité annuel de suivi**, organisé par le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Fougères, réunit les PPA, les deux intercommunalités, les communes. Il :

- Présente les indicateurs annuels ;
- Dresse le bilan d'application du SCoT ;
- Identifie les points de vigilance et les ajustements éventuels ;
- Analyse et documente les effets territoriaux (habitat, commerce, mobilités, foncier, environnement...).

Un compte-rendu public sera produit et annexé au rapport d'évaluation intermédiaire.

Un dispositif de suivi du SCoT a été conçu pour assurer le pilotage régulier de sa mise en œuvre et l'ajustement de ses orientations. Ce dispositif fera l'objet d'une communication structurée auprès des partenaires du territoire, afin de garantir une transparence et une appropriation collective de la démarche.

Gouvernance de l'animation du SCoT

Ingénierie du SCoT : quatre services complémentaires sous gouvernance des élus

L'animation, l'application et l'évaluation du SCoT reposent sur quatre missions complémentaires, placées sous la **gouvernance du Bureau et du Comité Syndical**. Cette organisation fonctionne comme un **système intégré** : *mesurer* → *analyser* → *orienter* → *appliquer*.

OFTC — Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (Mesurer et analyser)

- Produit des données annuelles objectivées : consommation d'espace naturel, agricole et forestier par usage (habitat, activités, équipements, infrastructures), part de renouvellement urbain, densités, potentiels de friches et dents creuses.
- Suit la trajectoire d'artificialisation et la compatibilité avec la stratégie ZAN, fixé par le SRADDET et le SCoT ; alimente la note de conjoncture et le bilan à 6 ans.
- Apporte une expertise géomatique et foncière aux avis techniques (Autorisations du Droits du Sol, Commission Départementale d'Aménagement Commerciale, projets structurants).
- Valeur ajoutée : un levier de pilotage pour objectiver les arbitrages, sécuriser la trajectoire ZAN et cibler les actions (renaturation, renouvellement urbain, requalification...).

Service Observatoire & Dynamiques Territoriales (Mesurer et analyser)

- Réalise la lecture dynamique du territoire : analyses socio-démographiques, économiques et commerciales, suivi des équipements et mobilités, cartographies thématiques et modèles d'armature.
- Conduit et encadre des études thématiques afin d'éclairer les décisions du territoire quant à ses projets d'aménagement.
- Met en œuvre et assure le suivi des indicateurs consolidés pour la gouvernance du SCoT du Pays de Fougères (comité de suivi) ; assure la veille territoriale, économique et juridique et met à disposition des supports d'aide à la décision. Le service assure le lien entre données et stratégie, éclaire les décisions politiques et renforce la cohérence inter-politiques.
- Mesure l'atteinte des objectifs en assurant le suivi des indicateurs consolidés pour la gouvernance du SCoT du Pays de Fougères en application de l'article L143-28 du Code de l'Urbanisme :
 - en analysant la pertinence des orientations et prescriptions du DOO, en s'appuyant sur une veille territoriale, économique et juridique ;
 - en identifiant les corrections nécessaires et en mettant à disposition des supports d'aide à la décision pouvant conduire à une éventuelle modification ou révision du SCoT.

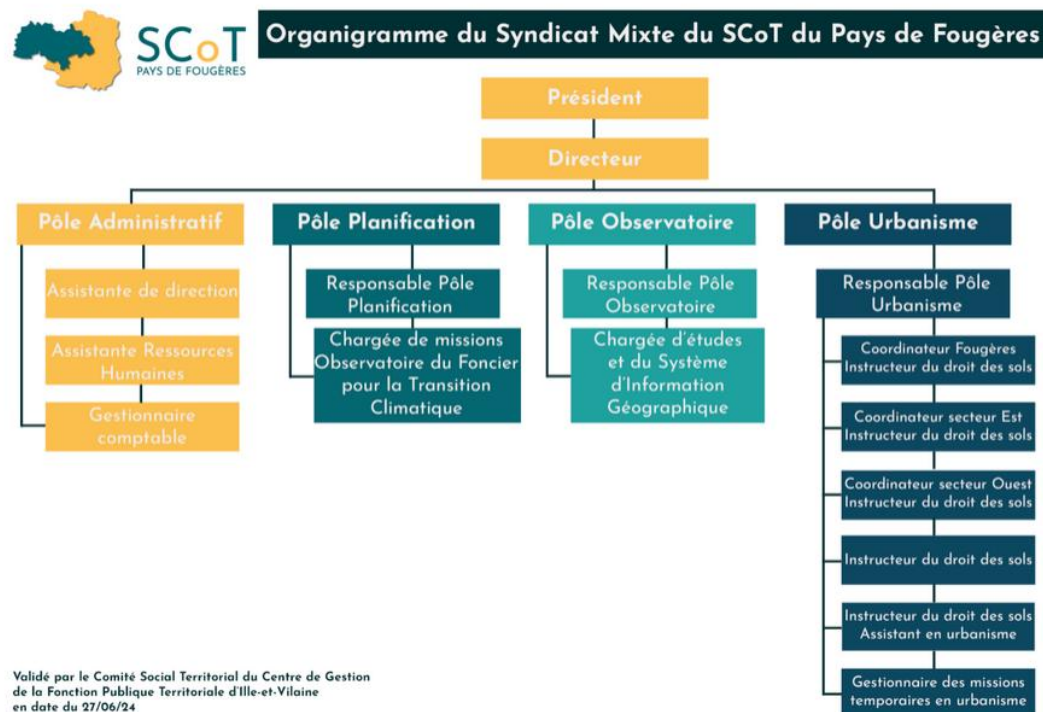
Service Planification Territoriale (Orienter)

- Conçoit, modifie et évalue le SCoT ; accompagne les PLU/PLUi (compatibilité, doctrine), coordonne la trajectoire ZAN, produit et met à jour le Cahier d'application.
- Appuie les projets structurants (mobilités, commerce, ZAE, habitat) et veille à la sécurisation juridique (art. L131-7 CU).
- Sensibiliser et former les élus et les acteurs de la fabrique de la ville aux enjeux d'adaptation.
- Le service est la colonne vertébrale opérationnelle du SCoT, garantissant la traduction fidèle du DOO et la cohérence réglementaire locale des documents d'urbanisme et de programmation.

Service Urbanisme & Droit des Sols — ADS (Appliquer)

- Instruit les autorisations d'urbanisme pour les communes ; accompagne élus et porteurs de projet en amont ; contrôle la conformité aux PLU/PLUi et aux prescriptions du DOO (commerce, ZAN, environnement).
- Alimente l'OFTC par des données fines issues des autorisations d'urbanisme ; détecte les tendances et consolide les avis du Syndicat Mixte pour les Autorisations administratives d'Exploitation commerciale (CDAC).
- Le service est le capteur de terrain et assure l'exécution du SCoT, garantissant une application concrète et quotidienne.

Les services du SCoT bénéficient d'un soutien d'ingénierie mutualisée complémentaire, via les services territorialisés tels que l'Agence Locale de l'Energie et la Société d'Economie Mixte Orchestr'am, pour optimiser la mise en œuvre de la stratégie.



Cahier d'application du SCoT

Document d'accompagnement **non prescriptif**, il précise :

- Les modalités de mise en œuvre du DOO (dont enveloppe urbaine, armature, centralités, urbanisme commercial/DAACL, localisation des projets structurants (Européens, nationaux et régionaux), Trame Verte et Bleue, Orientation d'Aménagement et de Programmation...);
- Les bonnes pratiques (sobriété foncière, gestion des friches);
- Les principes d'analyse des Autorisations d'Exploitations Commerciales et des déclarations de projet;
- Les cartographies synthétiques des zones d'enjeux.

Il est mis à jour en fonction des évolutions législatives/jurisprudentielles, de l'évaluation et des retours d'expérience.

Coopération territoriale et articulation stratégique

La mise en œuvre du SCoT s'appuie sur une coopération permanente avec :

- L'État,
- La Région,
- Le Département,
- Les SAGE,
- Les Chambres Consulaires (CCI, CMA, Chambre d'Agriculture),
- Les intercommunalités et communes,
- L'ingénierie mutualisée, notamment l'Agence Locale de l'Energie.

Cette coopération garantit la cohérence des politiques sectorielles et facilite leur traduction opérationnelle.

Conclusion et opérationnel

L'animation du SCoT du Pays de Fougères garantit un document :

- Vivant, par l'observation continue (OFTC et notes de conjoncture);
- Partagé, via une gouvernance ouverte (Comité de suivi annuel des PPA);
- Opérationnel, grâce au Cahier d'application et à l'ingénierie mutualisée;
- Adaptatif, par le suivi annuel et l'évaluation à 6 ans.

Ce dispositif assure la mise en œuvre effective du projet de territoire et la sécurisation de ses traductions dans les politiques publiques locales.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11-BIS-DE

L'armature territoriale

L'armature territoriale

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

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

- **Les pôles de vie, communes du maillage rural** répondent aux besoins de services et équipements de proximité.
- **Les pôles et les bassins de proximité.** Ces derniers disposent d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements qui permet de répondre aux besoins quotidiens de leur population (commerces de proximité, services médicaux, équipements sportifs...) ainsi qu'à ceux des communes alentours, dans une logique de temps d'accès limité (10-15 minutes maximum). Ils assument ainsi certaines fonctions que les plus petites communes ne pourraient pas assurer individuellement. Les bassins de proximité sont composés de plusieurs communes définissant un territoire de projet formalisant une répartition équilibrée et complémentaire des équipements, des services et notamment des potentiels fonciers
- **Les pôles intermédiaires** se caractérisent par une forte concentration d'emplois et une offre de services dont le rayonnement

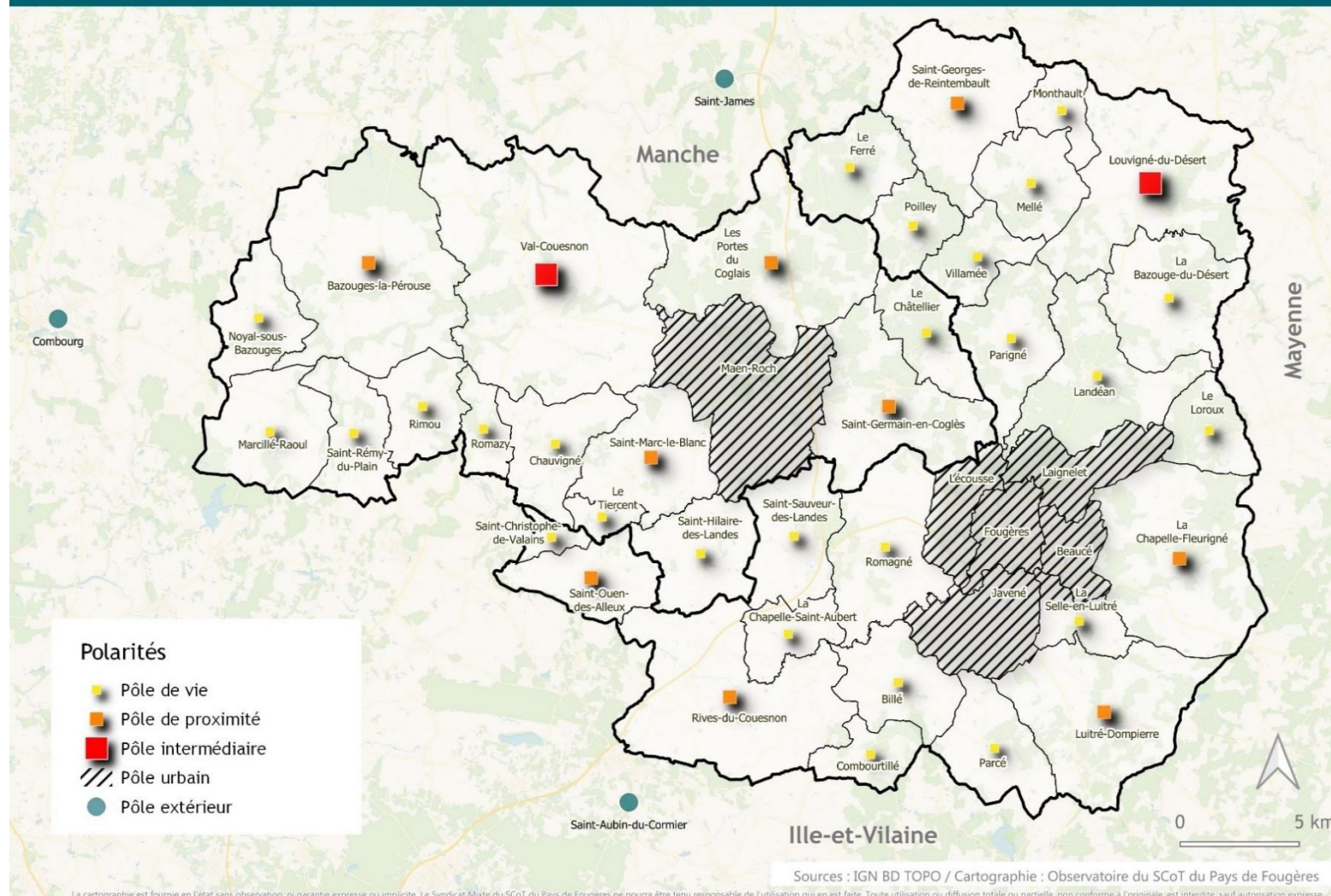
est intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces ...). Ces pôles structurent la vie quotidienne de la population du territoire.

- **Le pôle urbain de Maen Roch** a vocation à accueillir les équipements et services structurants pour répondre aux besoins de la population notamment à l'échelle intercommunale. Il constitue un pôle d'emploi dans une large diversité de secteurs économiques. A l'échelle du SCoT, il joue ainsi un rôle de pôle de développement à l'ouest du territoire
- **Le pôle urbain de Fougères** dont le rôle est d'accueillir les équipements et les services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique...), de niveaux de gamme élevés et de domaines étendus. Il doit concentrer l'offre d'emplois, notamment dans les fonctions supérieures. Par ces différentes fonctions, le pôle de Fougères assure un rôle moteur du développement du pays.

Dans cette stratégie, l'échelon communautaire doit remplir son rôle de chef de file pour organiser et animer les réflexions sur la structuration des territoires, à l'échelle des bassins de vie. La mise en cohérence à l'échelle du pays de Fougères des projets ayant émergé à l'échelle communautaire demeure un défi qui fait l'objet d'une attention particulière afin d'assurer la cohérence territoriale et la réduction des inégalités spatiales. Les pôles identifiés s'appuient sur les bassins de vie et d'habitat, tels que définis par les communes et les intercommunalités (EPCI). Leur délimitation a été réalisée en cohérence avec la répartition des services du quotidien : services publics, commerces de proximité, établissements scolaires, offres de mobilité, accès aux soins, à l'emploi, etc. Cette approche vise à répondre aux besoins concrets des habitants et à améliorer leur qualité de vie. Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), l'autorité compétente précise une armature territoriale compatible à celle du SCoT, afin de définir le rôle de chaque polarité. Lorsque des éléments objectifs le permettent, cette analyse peut conduire à requalifier la position d'une commune en la rattachant à une polarité plus adaptée à ses fonctions et services réels

L'armature territoriale ainsi construite poursuit plusieurs objectifs complémentaires :

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



Les objectifs de sobriété foncière

La trajectoire de sobriété foncière

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

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

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

- **L'optimisation des espaces déjà urbanisés** : La stratégie privilégie la transformation du bâti existant, le renouvellement urbain et la requalification des friches, afin de construire prioritairement dans l'enveloppe urbaine et ainsi limiter l'extension urbaine sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **Des objectifs de densité adaptés aux contextes locaux** : Des seuils de densité sont définis pour les secteurs d'extension résidentielle, en tenant compte des caractéristiques propres à chaque niveau de l'armature territoriale, afin d'assurer un développement maîtrisé et cohérent.
- **La remise sur le marché des logements et bâtis vacants** : La valorisation du parc de logements et bâtis vacants constitue un levier prioritaire pour répondre à la demande sans artificialiser de nouveaux sols.
- **L'expérimentation de dispositifs compensatoires** : Les collectivités volontaires pourront mettre en œuvre des expérimentations de compensation visant à restaurer ou préserver des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en lien avec les projets d'aménagement.
- **La localisation préférentielle des activités économiques** : Les projets économiques doivent être prioritairement implantés dans les enveloppes urbaines, au sein des zones d'activités existantes ou en continuité directe, dans une logique de gestion économe de l'espace.

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

Les objectifs chiffrés de sobriété foncière

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

Horizon 2031 : une première étape de réduction significative

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

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

2031-2050 : amplifier la trajectoire de sobriété

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

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

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

Une trajectoire encadrée, mais ouverte aux grands projets structurants

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

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

- De l'axe stratégique Alençon – Dol-de-Bretagne, qui participe au maillage interrégional des mobilités (annexe 2 des PENE)

- Ou encore les plateformes logistiques, qui répondent à des besoins économiques d'envergure supra-territoriale. (PER) ainsi que l'extension de l'entreprise classée SEVESO.

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

Favoriser la mise en œuvre de démarche de renaturation

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

Cette démarche favorise à la fois la biodiversité locale et le développement de pratiques agricoles durables. Piloté par l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC), ce dispositif offre aux collectivités un cadre structuré pour garantir l'équilibre entre dynamisme urbain et préservation des écosystèmes.

La territorialisation des objectifs de sobriété foncière

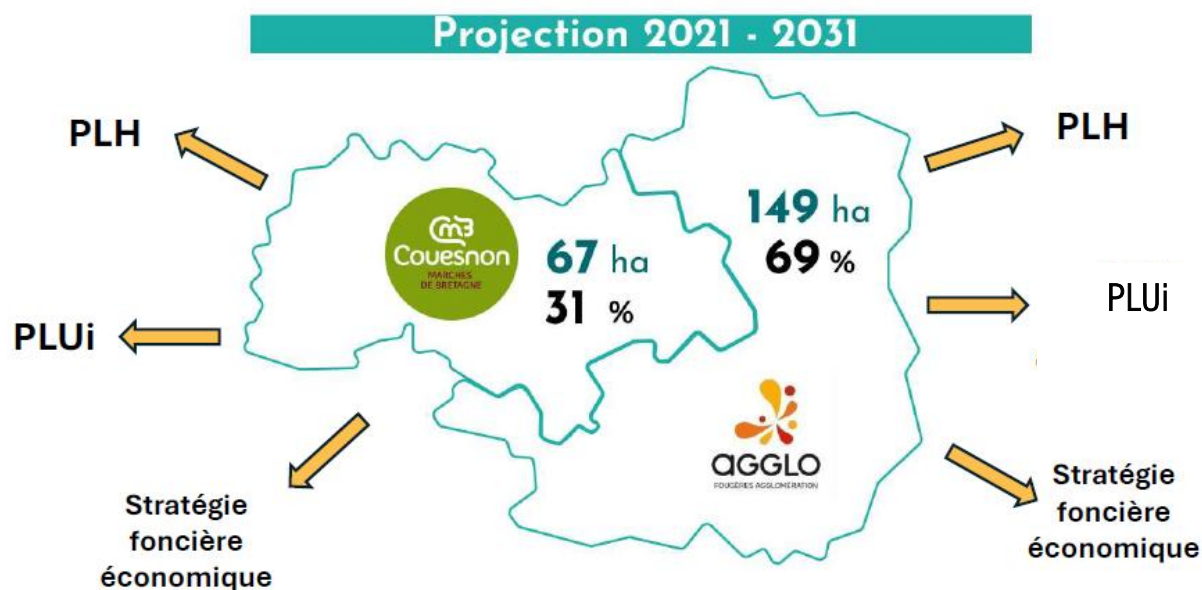
Les deux intercommunalités composant le Pays de Fougères – Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne – se sont dotées de documents cadres visant à planifier leur projet de développement territorial de manière cohérente et durable : PLUi, Schémas stratégiques de développement économiques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

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

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

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

Les outils pour la gouvernance ZAN



Prescription n°1 :

Encadrer, à l'échelle intercommunale, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en mettant en place une gestion stratégique et concertée du foncier agricole et naturel. À ce titre, les PLUi doivent définir une répartition équitable des enveloppes foncières disponibles à l'urbanisation, établie en concertation avec les collectivités, les acteurs agricoles, les acteurs et 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. Cet échéancier doit préciser, pour chaque phase temporelle, les superficies ouvertes à l'urbanisation, les secteurs concernés, les conditions de viabilité et les étapes de réalisation, afin de garantir une mise en œuvre progressive et réversible des enveloppes foncières.

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 naturels agricoles et forestiers (ENAF) 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.

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

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

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

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

Dans un territoire où les dynamiques d'urbanisation tendent à l'extension aux marges des centralités, au détriment des sols agricoles et naturels, le SCoT du Pays de Fougères doit affirmer une stratégie ambitieuse pour un habitat sobre en foncier, inclusif et innovant. L'enjeu est double :

accompagner les habitants en valorisant les potentiels du parc existant, tout en soutenant l'émergence de nouvelles formes d'habitat transitoire, léger, participatif plus adaptées à la diversité des usages et aux impératifs de la transition écologique.

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

.

Objectifs démographiques et répartition territoriale

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

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

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

complémentarité avec les bassins de vie voisins

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

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

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

- **Favoriser le maintien des jeunes sur le territoire**, en renforçant l'attractivité résidentielle, l'accès à la formation, à l'emploi et aux services adaptés à leurs besoins ;
- **Accueillir de jeunes ménages**, afin de renouveler la population active, disposer d'un vivier de compétences local et contribuer à la relance de la natalité ;

- **Anticiper le renouvellement générationnel**, en tenant compte du départ à la retraite d'une part importante de la population active : les 54-64 ans représentent à eux seuls près de 50 % des actifs en emploi sur le territoire ;
- **Maintenir une population équilibrée dans toutes les classes d'âge**, en veillant à répondre aux besoins spécifiques de chacun en matière de logements, de services, de mobilités et d'équipements, afin de garantir des conditions de vie adaptées aux jeunes, aux familles, aux actifs comme aux personnes âgées

Scénario démographique

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

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

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

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

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

Besoin en logements

Afin de garantir l'accueil de ces nouveaux habitants, le Pays de Fougères identifie des besoins de logements à produire à l'échelle du territoire. Pour faire ce calcul, plusieurs facteurs sont pris en compte :

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

Point mort

Le calcul du point mort prend en compte plusieurs facteurs :

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

Sur cette base, il est identifié que :

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

Besoin en logements pour l'accueil de la nouvelle population

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

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

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

Synthèse des besoins

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

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

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

Répartition de la production de logements entre les différents EPCI

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

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

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

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

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

RECOMMANDATION n°1

Mettre en place à l'initiative des EPCI 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.

PRESCRIPTION n°2

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

assurer la cohérence entre les politiques d'habitat, d'aménagement et de services.

PRESCRIPTION n°3

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

PRESCRIPTION n°4

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

PRESCRIPTION n°5

Évaluer l'atteinte des objectifs de production de logements à l'occasion du bilan à six ans du SCoT, et ajuster les orientations si nécessaire pour garantir leur adéquation avec les dynamiques territoriales et les besoins identifiés. 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 SCoT du Pays de Fougères, à savoir le Comité syndical. Cette étape permettra d'assurer une information complète des élus et de garantir la cohérence du pilotage stratégique du territoire. Par ailleurs, les indicateurs de suivi sont actualisés dans leur intégralité. 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.

RECOMMANDATION n°2

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

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

Définition des enveloppes urbaines

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

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

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

Méthodologie cartographique indicative, non prescriptive

L'enveloppe urbaine prend en compte les bâtis cadastrés de plus de 20 m², de toutes les activités confondues (habitat, équipements, activité...). Elle prend également en compte les surfaces urbanisées telles que les parkings, les cimetières, les terrains de sports, les zones

d'activités économiques Pour cela, elle doit s'apprécier au regard du MOS (outil de référence inscrit dans le SRADDET de la Région Bretagne), de la quantité et la densité des espaces bâtis, de la structuration des voies de circulation, de la structuration des réseaux et de l'accès aux services et aux fonctions urbaines pour les enveloppes principales.

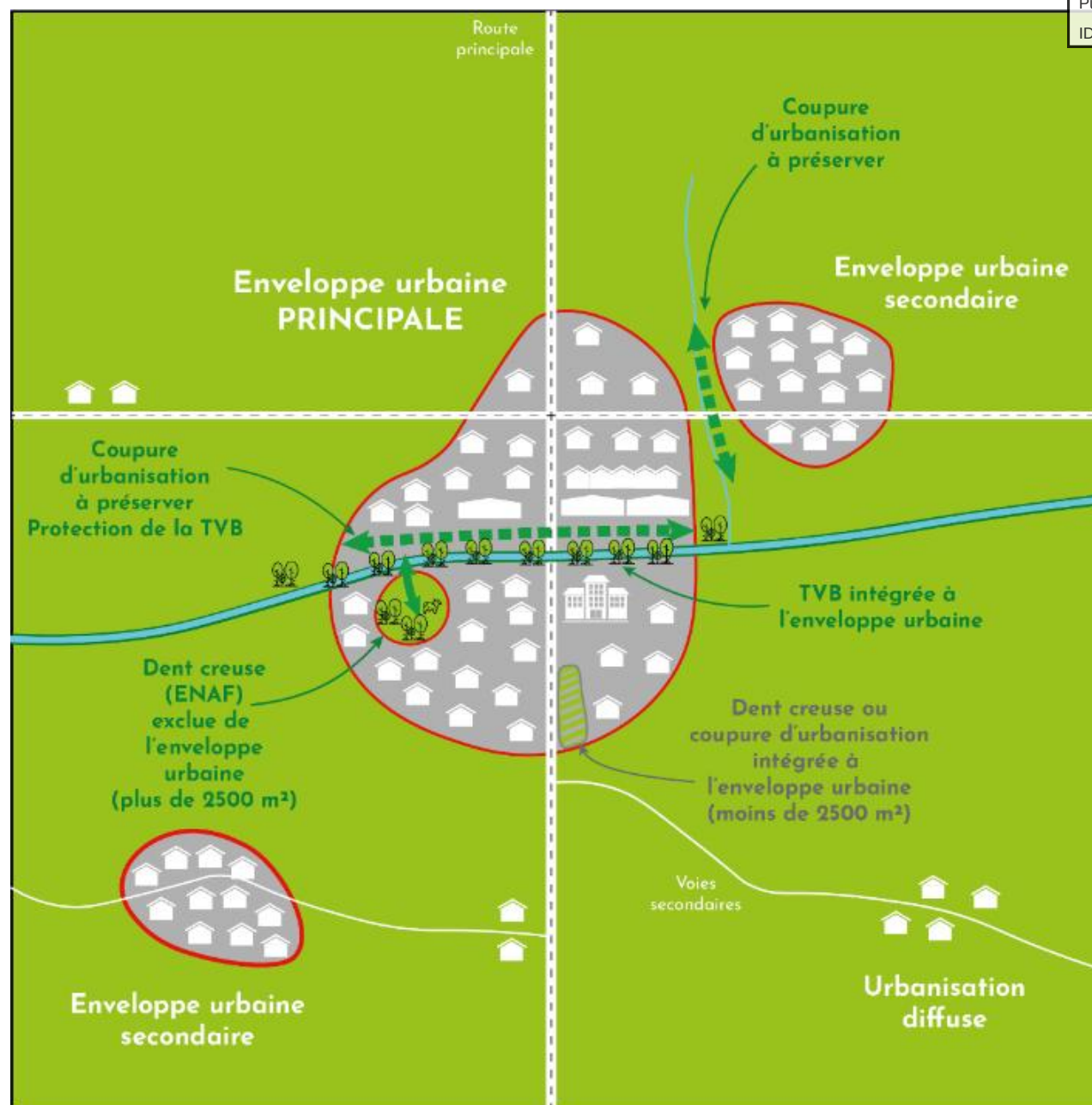
Sur la base de ces critères, une analyse cartographique est réalisée :

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

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

L'enveloppe urbaine distinguera :

- **L'enveloppe urbaine principale** : elle inclut les fonctions de centralité dans ses multiples composantes (services publics, commerces, activités économique, habitat...). Il s'agit des principales zones construites et constructibles
- **Les enveloppes urbaines secondaires potentielles** : constitué d'au moins 10 constructions, elles peuvent inclure des fonctions de centralité qui seraient hors de l'enveloppe principale. Elles rassemblent un nombre de constructions et densité significatifs. Il s'agit également d'une zone construite et constructible
- **L'urbanisation diffuse** : Hors enveloppes urbaines secondaires, elles peuvent faire l'objet de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)



PRESCRIPTION n°6

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

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

Les critères de définition des enveloppes urbaines :

- Éloignement vis-à-vis des exploitations agricoles et préservation du fonctionnement agricole :
- Proximité immédiate du bâti existant et continuité urbaine composé d'au moins 10 bâtiments
- Accessibilité simple, sécurisée et réseaux

- Sobriété foncière et capacité limitée
- Éviter les zones humides, milieux sensibles et les secteurs à enjeux environnementaux. Identifier et protéger les éléments constituant la trame verte et bleue inclus dans les enveloppes urbaines

PRESCRIPTION n°7

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

RECOMMANDATION n°3

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

RECOMMANDATION n°4

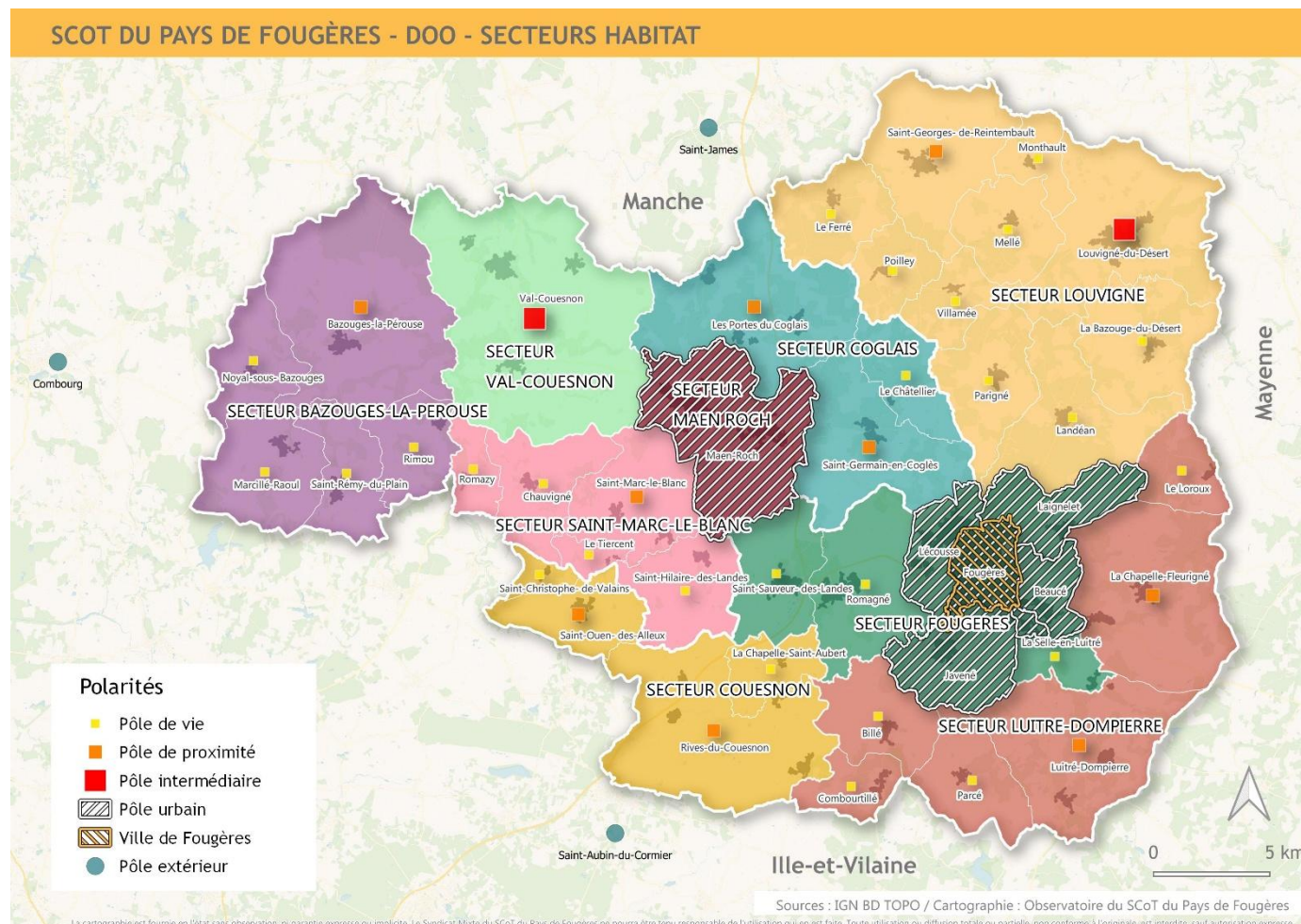
Identifier les dents creuses classées ENAF dans les bourgs par des OAP afin de les caractériser. Elles pourront être exclues de l'enveloppe urbaine en fonction de leur nature (parcelle agricole, nécessite de la préserver pour la trame verte et bleue urbaine ...).

Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 1.4 : Être exemplaire en matière de sobriété foncière. Intégrer l'ensemble des risques dans les projets de développement et d'urbanisme,

- Accompagner les territoires dans la démarche ZAN par palier sur la période 2021-2031,
- Accompagner les territoires dans la démarche de sobriété foncière,
- Privilégier le renouvellement urbain des centres villes et centres bourgs,
- Accompagner le secteur agricole dans la mise en œuvre d'une trajectoire de sobriété foncière et anticiper l'évolution du patrimoine bâti des exploitations agricoles,
- Accompagner les démarches de renaturation.
- Produire des logements sans consommation foncière

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



Produire des logements sans consommation foncière

PRESCRIPTION n°8

Identifier dans les PLUi des potentiels fonciers (dents creuses, friches, fonds de jardin...) et prévoir la réalisation d'au moins 55 % des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines. L'atteinte de cet objectif chiffré est fixée à l'échelle du SCoT du Pays de Fougères.

De plus, l'objectif de résorption de la vacance dans les constructions existantes, estimé à 22 logements par an à l'échelle du SCoT, sera affiné par les PLH et les PLUi dans le cadre du calcul du point mort pour la production du besoin en logements

- Permettre les opérations de démolition/reconstruction, lorsqu'elles permettent une densification maîtrisée, une amélioration de la qualité architecturale ou une meilleure performance énergétique;
- Mobiliser en priorité les terrains déjà urbanisés, tels que les dents creuses, friches, emprises sous-utilisées ou mutables, en facilitant leur identification et leur programmation;
- Encourager les démarches de revitalisation des centres-bourgs et des centralités, en lien avec les politiques de l'habitat, du commerce et des mobilités des EPCI.

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

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 :

- Fixer des objectifs quantitatifs de remise sur le marché de logements vacants et de réhabilitation de bâtiments inoccupés, en s'appuyant sur les données des observatoires locaux de l'habitat ou des études communales;
- Inclure les changements de destination dans les objectifs de production de logements, notamment pour les bâtiments agricoles, artisanaux ou commerciaux devenus obsolètes, sous réserve de leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain;

PRESCRIPTION n°10

L'objectif du SCoT du Pays de Fougères est de produire 40 % des nouveaux logements en renouvellement urbain sur la période 2021-2031. À compter de 2032, tendre vers 70 % des logements produits en renouvellement urbain, selon les secteurs habitats. Cette disposition sera étudiée et affirmée par les PLH des EPCI

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.

PRESCRIPTION n°11

Mettre en place, à l'échelle du SCoT du Pays de Fougères, et en lien avec l'Observatoire Foncier

Les densités à respecter

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

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

Ces densités s'appliqueront aux futures opérations d'habitat et permettront d'accompagner les évolutions des formes urbaines. Elles s'apprécieront à l'échelle de la commune et non à celle de l'opération.

PRESCRIPTION n°12 **PLU / PLH**

Il est attendu d'atteindre certaines densités résidentielles nettes moyennes, minimales, à l'échelle de la commune. Ces densités se déclinent selon l'armature territoriale de la façon suivante :

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

Conformément aux densités minimales prescrites, les plans locaux d'urbanisme intercommunaux et de programmation devront intégrer des objectifs quantitatifs de production, exprimés à l'échelle communale ; notamment dans les OAP, afin d'assurer la cohérence avec les exigences de constructibilité et les capacités d'accueil

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

Rappel du projet d'aménagement stratégique :

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

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

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

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

professionnelle, vieillissement, perte d'autonomie, etc.).

Il s'agit notamment de répondre aux attentes spécifiques :

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

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

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

Cette diversification doit s'accompagner :

- D'une exigence renforcée en matière de qualité résidentielle,
- D'une localisation stratégique (proximité des centralités, des services, des transports),
- D'une offre de logements répondant aux critères de performance énergétique et environnementale, en

cohérence avec les objectifs de neutralité carbone, de sobriété énergétique et de résilience climatique,

- Et d'une capacité d'anticipation des usages futurs (modularité, évolutivité, adaptabilité).

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

PRESCRIPTION n°13

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

Cela implique :

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

À cette fin, les PLH devront conduire une analyse fine des parcours résidentiels et des besoins de la population en matière de typologie et de taille de logement, en tenant compte des évolutions démographiques, des capacités économiques des ménages et des aspirations résidentielles à chaque étape de la vie (accession première, familles, personnes âgées, etc.). Cette analyse permettra de dimensionner et de cibler l'offre de logements en fonction des besoins réels identifiés.

Les formes urbaines attendues (habitat individuel groupé, logements intermédiaires, petits collectifs, formes innovantes ou alternatives) devront être explicitement précisées dans les Orientations

d'Aménagement et de Programmation (OAP) des documents d'urbanisme, afin de garantir une cohérence morphologique et une intégration harmonieuse dans les tissus urbains existants.

Cette approche vise à :

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

PRESCRIPTION n°14

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

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

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

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

PRESCRIPTION n°15

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

- logements abordables dans la production de logements réalisée dans les principales polarités du territoire :
 - Pôle urbain de Fougères,
 - Pôle urbain de Maen Roch,
 - Pôles intermédiaires identifiés dans le SCoT : Louigné-du-Désert et Val-Couesnon
- Fixer un objectif minimal de 30 % de Répondre à la diversité des besoins par la production ou la réhabilitation de logements abordables :
 - Logements locatifs sociaux,
 - Logements en accession aidée (ex.: PSLA),
 - Logements conventionnés par l'ANAH,
 - Logements produits sous bail réel solidaire (BRS).
 - Toute autre typologie définie par le document de planification notamment le PLH compétent comme étant plus abordable que le marché privé.
 - Tout autre dispositif national, régional, ou local pour le logement à prix abordable qui pourrait être ajusté ou créé lors de la période exécutoire du SCoT.

- Intégrer des solutions d'habitat adaptées pour :

- Les jeunes en formation/étudiants/en premier emploi,
- Les personnes âgées, notamment en perte d'autonomie,
- Les personnes en situation de rupture ou de précarité,
- Les salariés temporaires, apprentis, saisonniers, via des logements temporaires ou spécifiques.
- Prendre en compte les orientations du Schéma départemental de l'autonomie et de l'inclusion 2023-2038 dans la programmation des logements et des structures d'hébergement et le PDALHPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logements et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

- Garantir, dans toute opération d'aménagement significative, une mixité sociale et intergénérationnelle, en veillant à la diversité des statuts d'occupation et des profils de ménages accueillis.

Les PLH devront :

- Décliner ces objectifs sous forme de cibles chiffrées par polarité,
- Définir des indicateurs de suivi qualitatifs et quantitatifs,

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

- Accompagner les collectivités dans la mobilisation du foncier mobilisable, l'activation des partenariats public ou privé avec les acteurs de l'habitat et l'intégration de ces leviers dans les documents d'urbanisme afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux et abordables

PRESCRIPTION n°16

Les documents d'urbanisme et leurs outils opérationnels doivent intégrer des objectifs de production de logements abordables à l'échelle des opérations :

- **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

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, qui sera 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.

PRESCRIPTION n°17

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

Ces emplacements doivent être choisis en tenant compte :

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

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

RECOMMANDATION n°5

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

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

- L'habitat transitoire (résidences temporaires, logements d'urgence ou de réinsertion),
- L'habitat léger,

- L'habitat éphémère ou modulaire permettant une adaptation dans le temps aux changements de situation des ménages.

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

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

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

Qualité des logements et des opérations d'habitat

Rappel du projet d'aménagement stratégique :

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

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

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

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

Ambition 3 : Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques

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



PRESCRIPTION n°18

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

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

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



RECOMMANDATION n°6

Les documents d'urbanisme sont invités à créer des OAP thématiques autour de la qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions. Il sera recherché d'avoir des nouveaux bâtiments avec une qualité architecturale typique du paysage du SCoT de Fougères afin de lutter contre la banalisation des paysages. Cette OAP permettra également de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les tissus existants.



RECOMMANDATION n°7

Privilégier l'implantation des nouvelles constructions à vocation d'habitat à proximité des espaces verts et des cheminements doux, en recherchant, autant que possible, la présence d'un espace vert à moins de 300 mètres des habitations.



RECOMMANDATION n°8

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.

L'organisation et l'accueil des activités économiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 1 : encadrer le développement des activités

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

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

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

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

Face à ces enjeux, le territoire souhaite repenser ses pratiques d'aménagement économique. Il ne s'agit plus seulement de proposer du foncier en quantité, mais de mieux utiliser le foncier existant, en veillant à la qualité de l'offre, à son adaptation aux besoins réels des entreprises, et à son inscription dans les dynamiques locales.

Mieux gérer les zones d'activités existantes

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

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

Identifier des secteurs stratégiques pour l'avenir

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

- Des secteurs situés à proximité des grands axes (A84, RN12, RD 175 et 155, RD 15...) pour les activités logistiques ou industrielles, l'axe A84 constituant notamment un axe stratégique pour le développement de ces activités. Cet axe est un vecteur majeur d'accueil d'activités économiques d'envergure, en lien avec les

dynamiques régionales, nationales et européennes.

- Des zones proches des pôles urbains de Fougères et Maen-Roch pour des activités tertiaires ou artisanales.

Favoriser la mixité fonctionnelle et la vitalité des centres

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

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

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

Favoriser l'économie circulaire dans les aménagements économiques

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

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

- Favoriser le réemploi des matériaux sur site ou à proximité, en anticipant les besoins en espaces de stockage temporaires;
- Intégrer des principes de conception évolutive et réversible des bâtiments, pour permettre leur adaptation aux mutations économiques futures ;
- Privilégier l'usage de matériaux bas carbone et biosourcés, dans une logique de réduction de l'empreinte environnementale.

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



PRESCRIPTION n°19

Prioriser l'implantation des entreprises industrielles, logistiques et artisanales non compatibles avec l'habitat dans les ZAE déjà aménagées dans les documents et à l'appui, par exemple des stratégies foncières économiques des EPCI



PRESCRIPTION n°20



SAE

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



PRESCRIPTION n°21



SAE

Autoriser et encadrer, par les documents d'urbanisme (PLU/PLUi), l'installation des petites entreprises (artisans, services de proximité, professions libérales) dans les centralités urbaines, dans le respect de la mixité fonctionnelle, de la cohérence urbanistique et de la gestion économe de l'espace.



PRESCRIPTION n°22

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 est interdite. Des dérogations pourront toutefois être envisagées, à condition qu'elles soient dûment justifiées, par la nature du projet, dans les documents d'urbanisme (PLU/PLUi).



PRESCRIPTION n°23

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

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



PRESCRIPTION n°24

Le territoire se caractérise par la présence de sites industriels isolés ou de secteurs à vocation économique isolés, souvent issus de l'histoire économique locale et implantés en milieu rural selon une logique d'« usine à la campagne ».

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

Afin d'assurer leur développement, il est nécessaire d'accompagner ces sites par des actions de recomposition, de densification ou, lorsque cela est justifié et compatible avec les objectifs de sobriété foncière, d'extensions maîtrisées. Les PLU et PLUi doivent recenser et qualifier l'ensemble de ces sites afin d'en encadrer l'évolution, en tenant compte à la fois des besoins économiques et des enjeux environnementaux et territoriaux.



PRESCRIPTION n°25



SAE

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

PRESCRIPTION n°26

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

PRESCRIPTION n°27

Définir, à l'échelle intercommunale, les besoins en foncier nécessaires à l'accueil des activités économiques (industrielle, artisanales, logistiques, tertiaires, commerces de gros). 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 d'activités existantes. 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.

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

PRESCRIPTION n°28

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

Il convient de :

- Préserver les gisements identifiés comme stratégiques dans le SRC, en évitant toute urbanisation incompatible avec leur exploitation future, afin de garantir l'approvisionnement à long terme en matériaux nécessaires aux filières du BTP et aux projets d'aménagement ;
- Assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs du SRC, notamment en matière de limitation des impacts environnementaux, de logistique d'acheminement et de remise en état des sites ;

Soutenir la filière bretonne des matériaux en favorisant les circuits courts d'approvisionnement, la valorisation locale des ressources extraites, et l'intégration des carrières dans une logique d'économie circulaire (réemploi, recyclage des matériaux inertes, etc.).

RECOMMANDATION n°9

Pour faciliter l'implantation et le maintien des activités artisanales sur le territoire, il convient de prévoir, dans les documents d'urbanisme locaux, des outils réglementaires ou fonciers adaptés aux besoins spécifiques des artisans, notamment en matière de locaux, d'ateliers et de surfaces de stockage. Ces dispositifs permettraient de répondre aux contraintes opérationnelles propres aux activités artisanales et d'assurer leur continuité et leur développement.

Un local ou un espace artisanal « adapté » correspond à un site immédiatement disponible, bénéficiant d'une maîtrise foncière sécurisée, d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours, d'une desserte en réseaux et voiries compatible avec l'activité, et d'une organisation spatiale permettant la flexibilité et l'évolution de l'usage.

RECOMMANDATION n°10

Pour anticiper les besoins industriels du territoire, notamment dans le cadre des dynamiques métropolitaines et régionales, il convient de prévoir, dans les documents d'urbanisme locaux, des outils permettant l'accueil de la logistique à vocation industrielle, en cohérence avec les stratégies portées par les EPCI. Ces dispositifs permettraient de répondre aux besoins des entreprises industrielles et logistiques tout en assurant la continuité et le développement de l'activité sur le territoire.

Un site logistique ou industriel « adapté » correspond à un terrain immédiatement disponible, bénéficiant d'une maîtrise foncière sécurisée, d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours, d'une desserte en réseaux et voiries adaptée aux besoins des entreprises, et d'une organisation permettant la flexibilité et l'évolution des usages. La mise en œuvre de cette recommandation devra répondre aux mêmes conditions, notamment en matière de compatibilité avec les objectifs de planification territoriale, de cohérence avec les stratégies intercommunales et de prise en compte des dynamiques industrielles et logistiques métropolitaines et régionales.

RECOMMANDATION n°11

Pour renforcer l'attractivité économique du territoire et répondre aux besoins d'implantation, et maintenir des projets d'envergure, il convient d'identifier des sites industriels, artisanal et logistiques « clés en main », immédiatement mobilisables. Ces sites permettraient d'accueillir rapidement des entreprises à fort potentiel.

Cela pourra se traduire par :

- La mise en œuvre d'opérations d'ensemble de type ZAC, pouvant être multisite, ou permis d'aménager multisite.
- 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

RECOMMANDATION n°12

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

Cette démarche pourrait s'appuyer sur les axes suivants :

- Identifier et mobiliser les ressources locales (matériaux, déchets valorisables, savoir-faire artisanaux ou industriels) susceptibles d'alimenter des boucles locales de réemploi, de réparation, de recyclage ou de transformation ;

Accompagner l'émergence d'activités économiques liées à l'économie circulaire (plateformes de réemploi, ressourceries, ateliers de réparation, entreprises de l'ESS, etc.) via des dispositifs d'aide, de mise à disposition de foncier ou d'incubation

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

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



RECOMMANDATION n°13

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

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

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



PRESCRIPTION n°29°

Afin de répondre aux objectifs de sobriété foncière et de transition écologique, les documents d'urbanisme locaux doivent concentrer les efforts de développement sur la densification et la requalification des zones d'activités économiques (ZAE) existantes, en limitant strictement l'artificialisation de nouveaux espaces.

A cette fin, les règles d'urbanisme doivent être adaptées pour accroître le potentiel constructible et rationaliser l'usage du foncier, selon les modalités suivantes :

- Réduction des surfaces de stationnement, notamment par la mise en œuvre de dispositifs de mutualisation entre établissements ;
- Requalification et reconversion des emprises vacantes ou sous-exploitées ;
- Mutualisation des infrastructures (voiries, espaces verts, locaux techniques) dans une logique d'efficience collective ;
- Amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale, incluant la gestion durable des eaux pluviales à la parcelle, la désimperméabilisation des sols, la végétalisation des espaces non bâtis, la préservation de la biodiversité, l'Élévation des performances énergétiques des bâtiments ;

Révision des règles de gabarit, de hauteur et d'implantation pour permettre des formes architecturales plus compactes, sobres en ressources et mieux intégrées dans leur environnement. Ces orientations pourront être

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

PRESCRIPTION n° 30

Dans une logique de transition écologique et d'amélioration de l'accessibilité, les documents d'urbanisme locaux doivent promouvoir une mobilité durable et adaptée au fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE) du Pays de Fougères. À ce titre, les collectivités et les acteurs économiques doivent intégrer les dispositions suivantes :

- Renforcement des dessertes en transports collectifs, en lien avec les centralités et les bassins d'emploi ;
- Développement des mobilités actives, par la création de cheminements piétons et cyclables sécurisés ;
- Intégration d'équipements adaptés, tels que des Abris vélos ou encore des bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- Mise en place de plans de mobilité, portés par les entreprises ou les EPCI, visant à encourager le covoiturage / Déployer des navettes intersites / Proposer des solutions de mobilité partagée

Ces orientations pourront être précisées et traduites opérationnellement dans les documents d'urbanisme, notamment au

travers d'OAP sectorielles ou thématiques ou des schémas stratégiques économiques, afin d'assurer une cohérence entre aménagement, mobilité et développement économique.

PRESCRIPTION n°31

Afin de renforcer la dynamique urbaine, de soutenir les fonctions métropolitaines et de préserver la mixité du tissu urbain, les documents d'urbanisme locaux doivent encourager le développement des activités tertiaires en centralité. Cette orientation s'inscrit dans la continuité des démarches engagées dans le cadre des conventions ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) et PVD (Petites Villes de Demain), visant à :

Revitaliser les centralités / Réimplanter des fonctions économiques en cœur de ville. Parallèlement, le développement des activités tertiaires au sein des zones d'activités économiques (ZAE) doit être encadré afin de rester compatible avec leur vocation productive. Les documents d'urbanisme doivent ainsi :

- Prioriser l'implantation des activités tertiaires en centralité, en cohérence avec les objectifs de revitalisation urbaine ;
- Limiter l'implantation tertiaire en ZAE aux fonctions strictement complémentaires à l'activité productive, afin de préserver la vocation

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

industrielle, artisanale ou logistique de ces zones ;

- Garantir une gestion économe du foncier, en évitant la dispersion des fonctions tertiaires et en renforçant la densité des centralités.
- Favoriser les synergies entre centralités et périphéries, en optimisant l'implantation des activités selon les atouts de chaque territoire ;

Ces orientations pourront être traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment dans une approche sectorielle ou thématique, pour assurer la cohérence entre aménagement, développement économique et revitalisation urbaine

Requalifier et optimiser les zones d'activités économiques peu denses

Rappel du projet d'aménagement stratégique :

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

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

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



PRESCRIPTION n°32

Afin de maintenir l'attractivité des ZAE sur le long terme les documents d'urbanisme doivent engager une démarche de requalification des ZAE les plus anciennes, caractérisées par : une organisation parcellaire à optimiser, une faible densité et une qualité d'aménagement parfois dégradée. La requalification de ces zones doit porter une attention particulière aux éléments suivants :

- Amélioration du cadre paysager, par la végétalisation, la désimperméabilisation et la valorisation des espaces extérieurs;
- Valorisation architecturale des bâtiments, en favorisant des formes sobres, performantes et bien intégrées;
- Optimisation des mobilités internes, par la création de cheminements lisibles, sécurisés et adaptés aux différents usages;
- Partage et mutualisation des espaces communs, tels que les stationnements, les locaux techniques, les espaces verts ou les équipements collectifs.

Pour structurer cette transformation, les collectivités pourront élaborer un plan-guide à l'échelle de chaque zone stratégique, permettant d'identifier les secteurs à requalifier en priorité, de fixer des orientations d'aménagement partagées et de favoriser l'émergence de projets cohérents avec les objectifs de modernisation, de performance environnementale, et de sobriété foncière.

Ces orientations pourront être intégrées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'assurer une mise en œuvre opérationnelle et coordonnée de la requalification des ZAE.



RECOMMANDATION n°13

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 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.



PRESCRIPTION n°33

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



PRESCRIPTION n°34

Dans une logique de sobriété foncière et de revitalisation des espaces déjà urbanisés, les documents d'urbanisme locaux doivent œuvrer à la reconversion des friches économiques et industrielles, entendues comme des terrains ou bâtiments anciennement occupés par des activités économiques

(Industries, entrepôts, commerces, bureaux), aujourd'hui désaffectés, sous-utilisés ou en déclin. La reconversion de ces sites doit viser leur réintégration dans les dynamiques territoriales, en cohérence avec les besoins économiques locaux et les enjeux environnementaux, paysagers et urbains. À ce titre, les projets de reconversion doivent s'appuyer sur :

- Un diagnostic préalable des contraintes techniques (pollution, accessibilité, réseaux) et des opportunités d'accueil de nouvelle activité
- Une programmation adaptée aux besoins du territoire, favorisant la réimplantation d'activités économiques, artisanales, tertiaires ou mixtes

Une qualité architecturale et environnementale élevée, intégrant : une gestion durable des ressources, une performance énergétique renforcée, une intégration paysagère harmonieuse dans l'environnement bâti et naturel.

Autoriser sous conditions le développement d'espaces d'activités

Rappel du projet d'aménagement stratégique :

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

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

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



RECOMMANDATION n°14

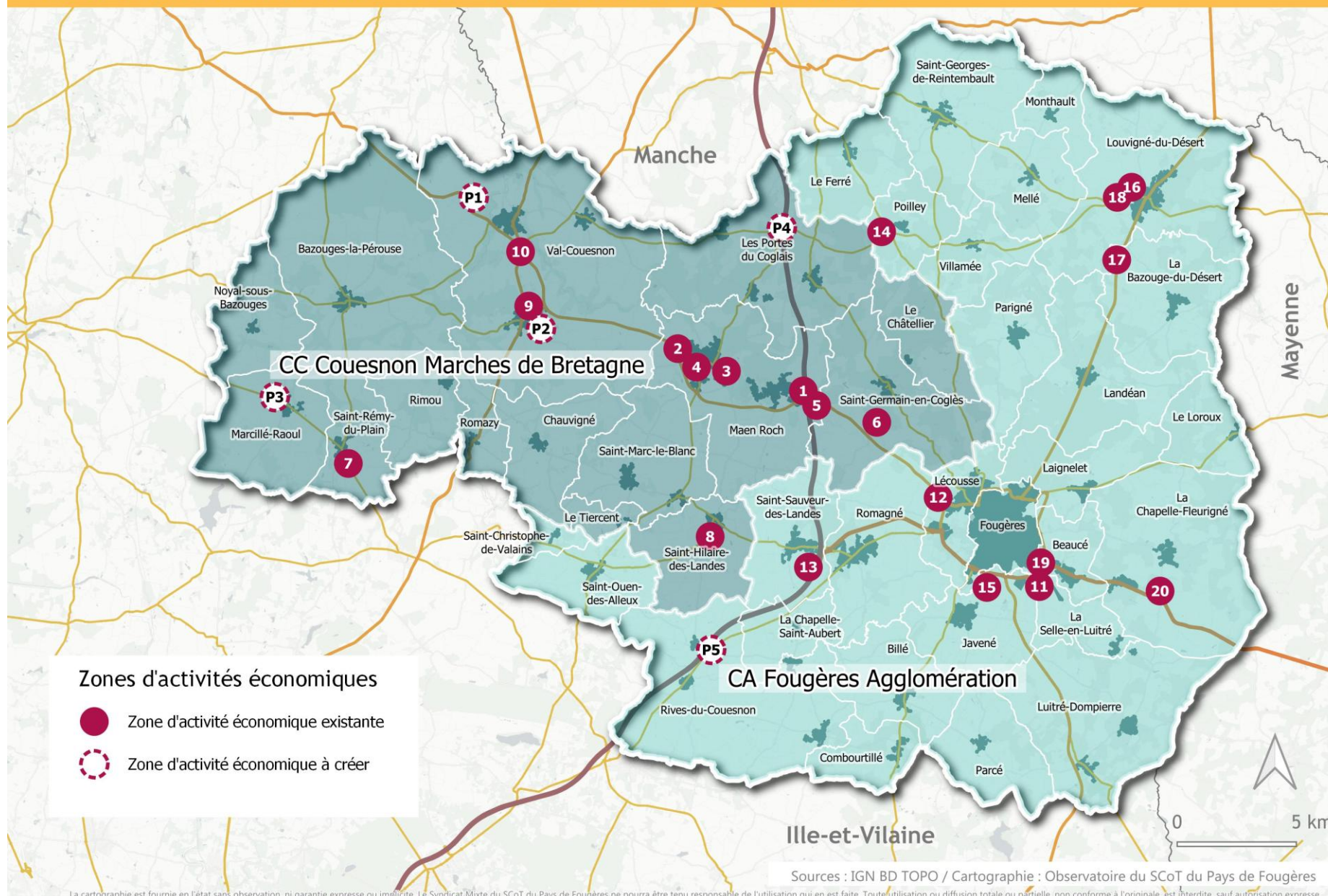
Dans le cadre des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience, et notamment de la trajectoire vers le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, le SCoT du Pays de Fougères propose un cadre de référence pour accompagner les extensions significatives des zones d'activités économiques existantes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

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

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

Les projets d'extension ou de création pourront faire l'objet d'une étude d'opportunité, afin de garantir une vision d'ensemble cohérente et durable à l'échelle du Pays de Fougères.

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



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

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

Développer une offre de formation adaptée

Rappel du projet d'aménagement stratégique :

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

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

PRESCRIPTION n°35

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

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

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

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

- La création de parcours qualifiants et certifiants adaptés aux besoins des entreprises locales, notamment dans les secteurs en tension (industrie, bâtiment, logistique, artisanat, services à la personne).

- Le renforcement de l'alternance (apprentissage et contrat de professionnalisation), en lien avec les CFA, les lycées professionnels et les entreprises du territoire.
- Le déploiement de formations modulaires et continues, accessibles aux salariés, demandeurs d'emploi et indépendants, pour accompagner les transitions professionnelles et les mutations économiques.
- L'ancrage territorial des organismes de formation professionnelle, en facilitant leur implantation dans les centralités et en soutenant les partenariats avec les acteurs économiques.

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

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

Le développement de cette offre devra s'appuyer sur une répartition territoriale équilibrée, confortant les pôles de formation existants ou à créer, et intégrant de nouveaux espaces adaptés à la formation à distance, aux compétences numériques et à l'apprentissage

en tiers-lieux. La réservation de foncier pour l'implantation ou l'extension de centres de formation sera encouragée, en veillant à leur accessibilité multimodale et à leur intégration dans les centralités structurantes du Pays de Fougères.

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

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

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

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique

Rappel du cadre législatif

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

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

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

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

commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

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

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

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

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

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

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

Les zones commerciales, bien qu'encore dynamiques, sont soumises à des mutations structurelles, notamment les hypermarchés et

leurs galeries, sous l'effet combiné de la transition numérique, de la recherche de sobriété foncière et de la diversification des pratiques d'achat. Parallèlement, les centres-villes et centres-bourgs subissent une pression croissante, concurrencés par le commerce en ligne, les livraisons, les circuits courts, le commerce de seconde main et les nouvelles attentes en matière de proximité et de qualité urbaine.

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

Cette attractivité est renforcée par :

- La présence d'une offre commerciale structurée et diversifiée (alimentaire, équipement de la personne, services, restauration, etc.).
- Une bonne accessibilité routière (notamment via l'A84 et les axes secondaires).

- La complémentarité entre commerce de proximité, zones commerciales périphériques et marchés hebdomadaires.
- Le rôle de ces polarités comme lieux de services, d'emploi et de vie quotidienne.

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

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

Cette stratégie se traduira par des actions concrètes :

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

avec des dérogations possibles uniquement si elles sont justifiées et encadrées.

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

Le DAACL énonce des orientations qu'il convient d'examiner lors de l'élaboration ou de l'évolution des projets commerciaux. Il appartient aux documents d'urbanisme de traduire ces orientations en règles adaptées au contexte local.

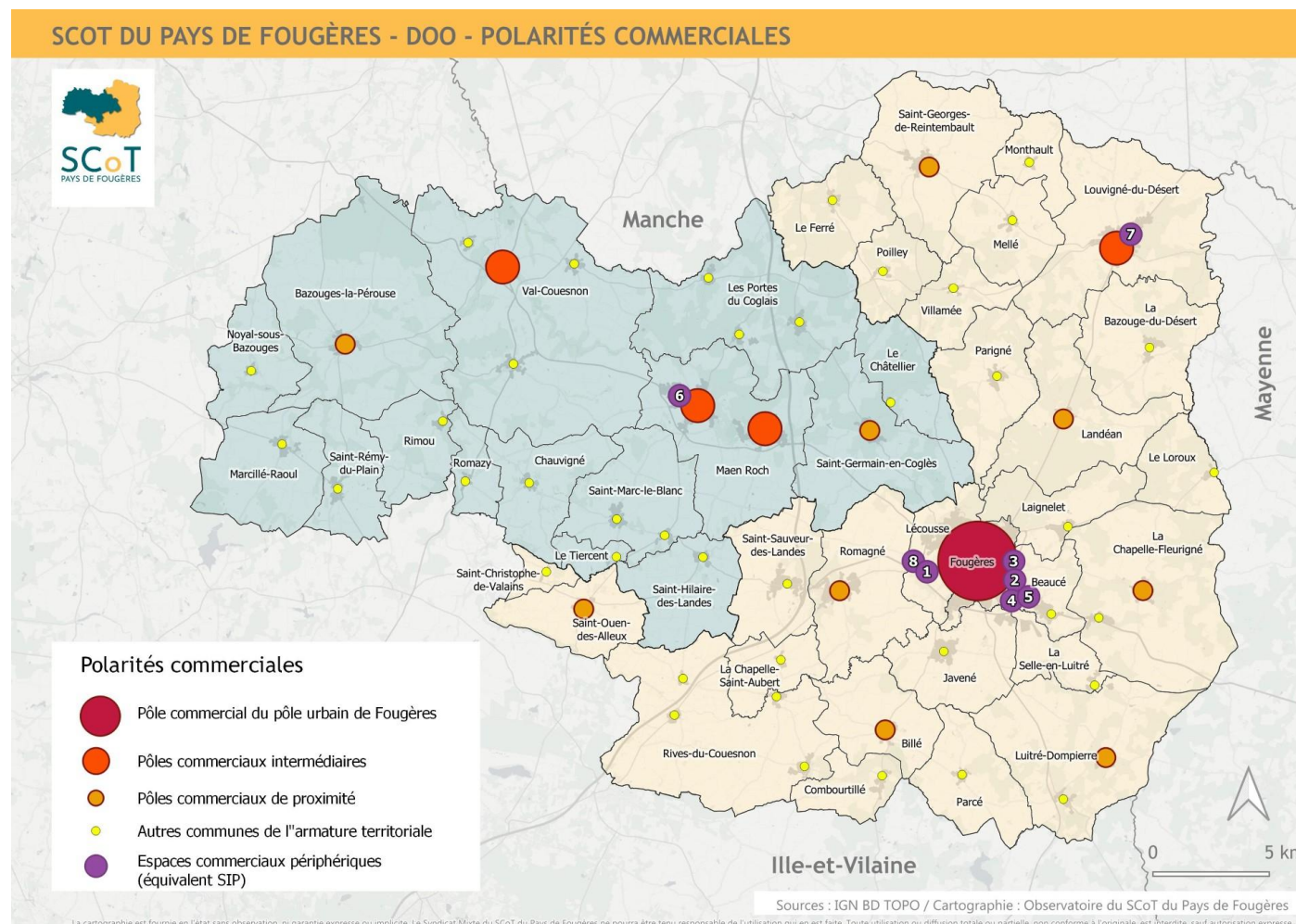
Localisation des centralités commerciales

La délimitation de ces centralités commerciales présente un caractère à la fois indicatif et réglementaire. Elle peut être révisée et affinée dans le cadre des documents d'urbanisme, sous réserve de justifications démontrant la pertinence des modifications apportées et garantissant la cohérence de la stratégie commerciale et d'aménagement du territoire.

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

Les centralités commerciales seront délimitées avec précision dans les documents d'urbanisme. Chaque bourg du Pays de Fougères devrait disposer d'une centralité commerciale.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE



Pôle commercial du pôle urbain de Fougères

SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE



SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE



SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE

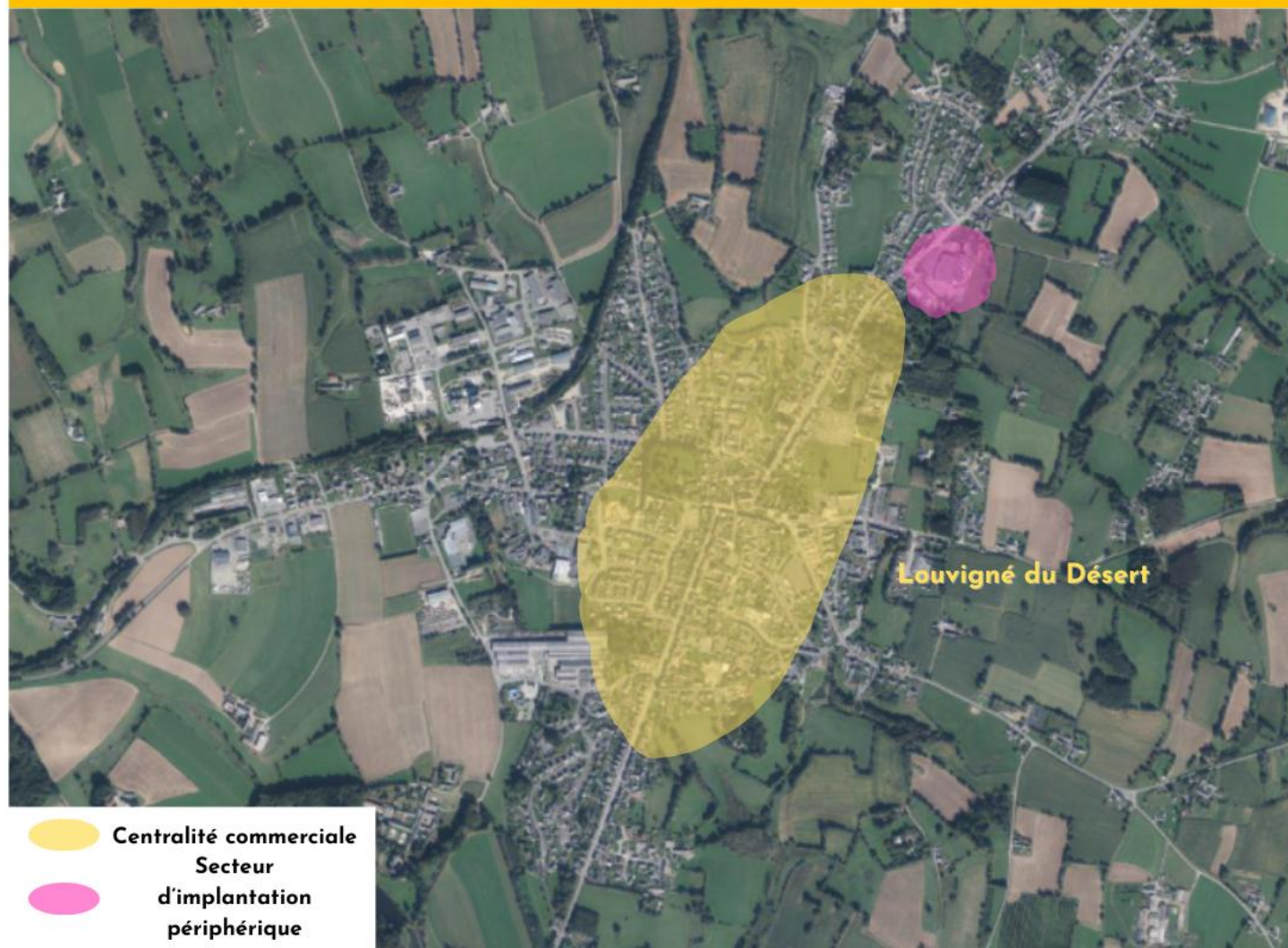


Pôle commercial intermédiaire de Val-Couesnon (Antrain)

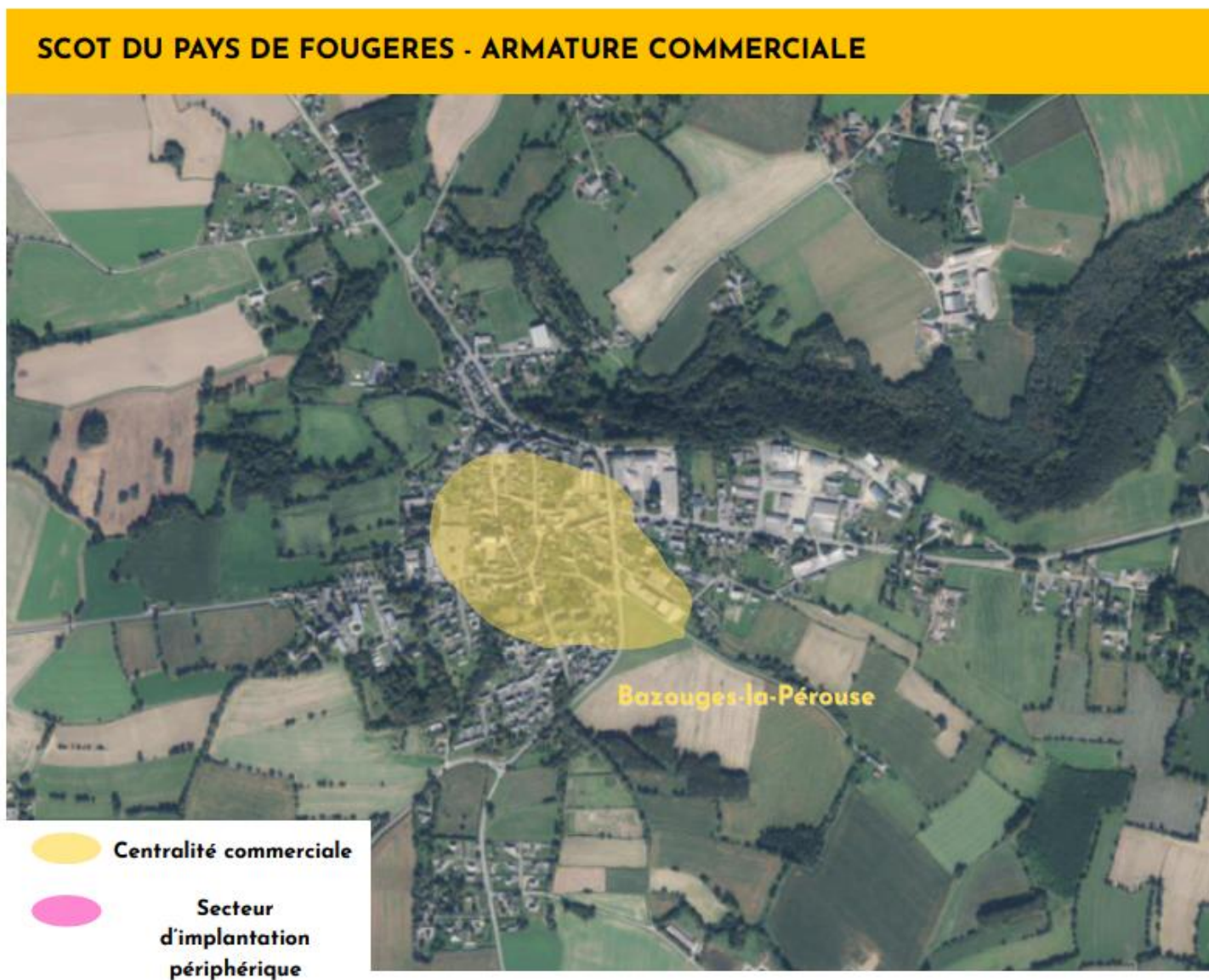
SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE



SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE



Pôle commercial de proximité de Bazouges-la-Pérouse



SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE

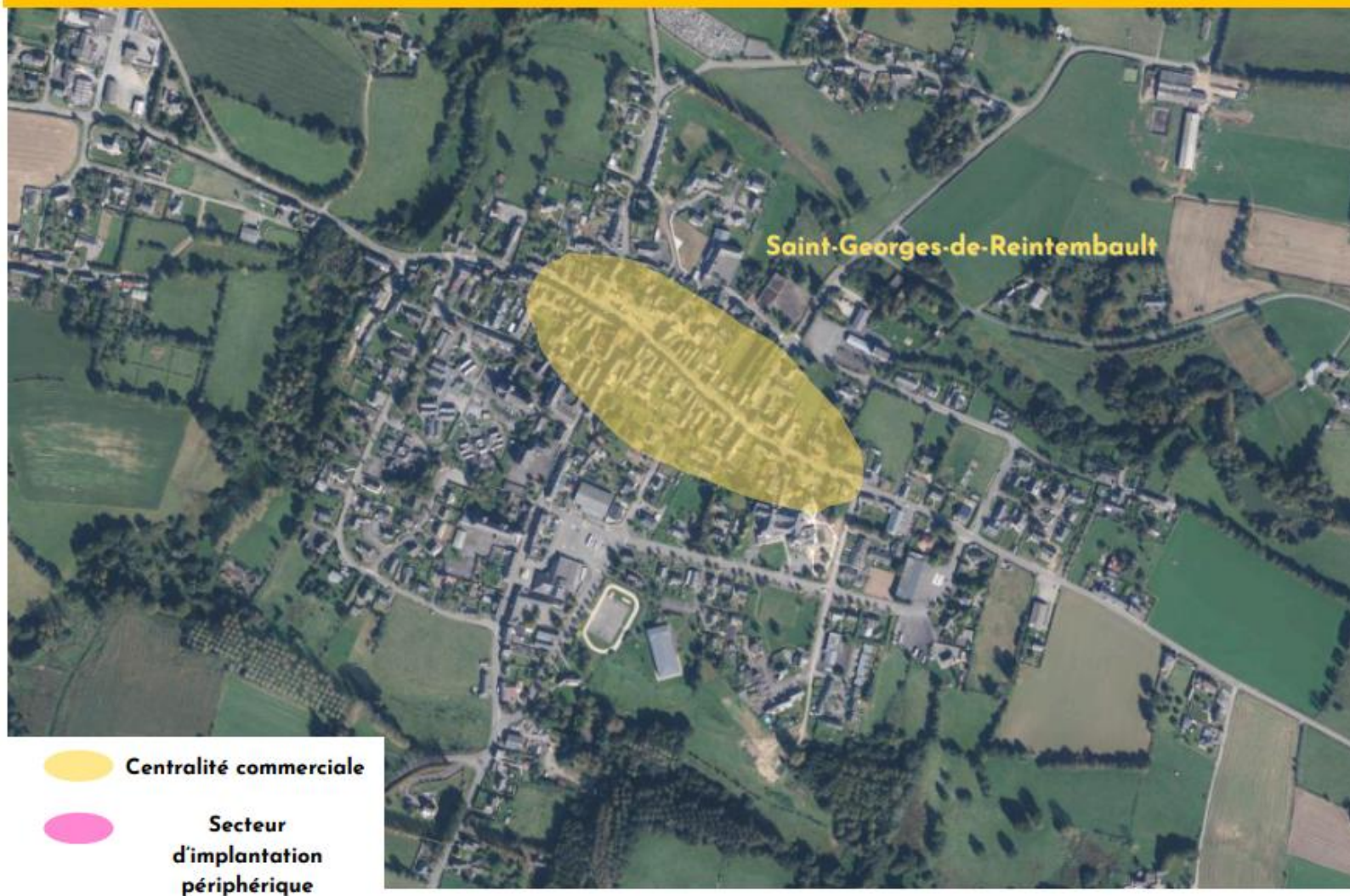


Centralité commerciale

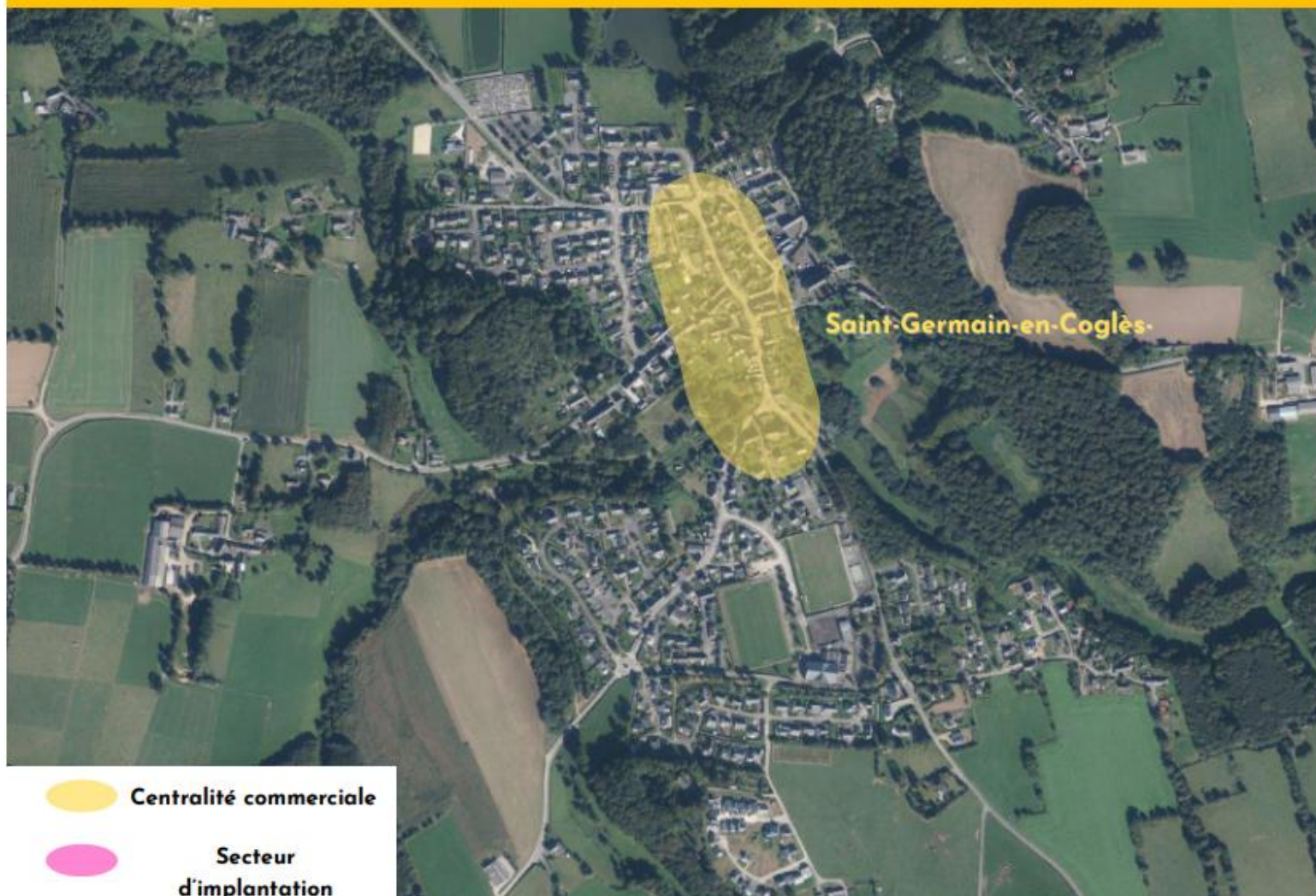
Secteur
d'implantation
périphérique

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

SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE



SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE



 Centralité commerciale

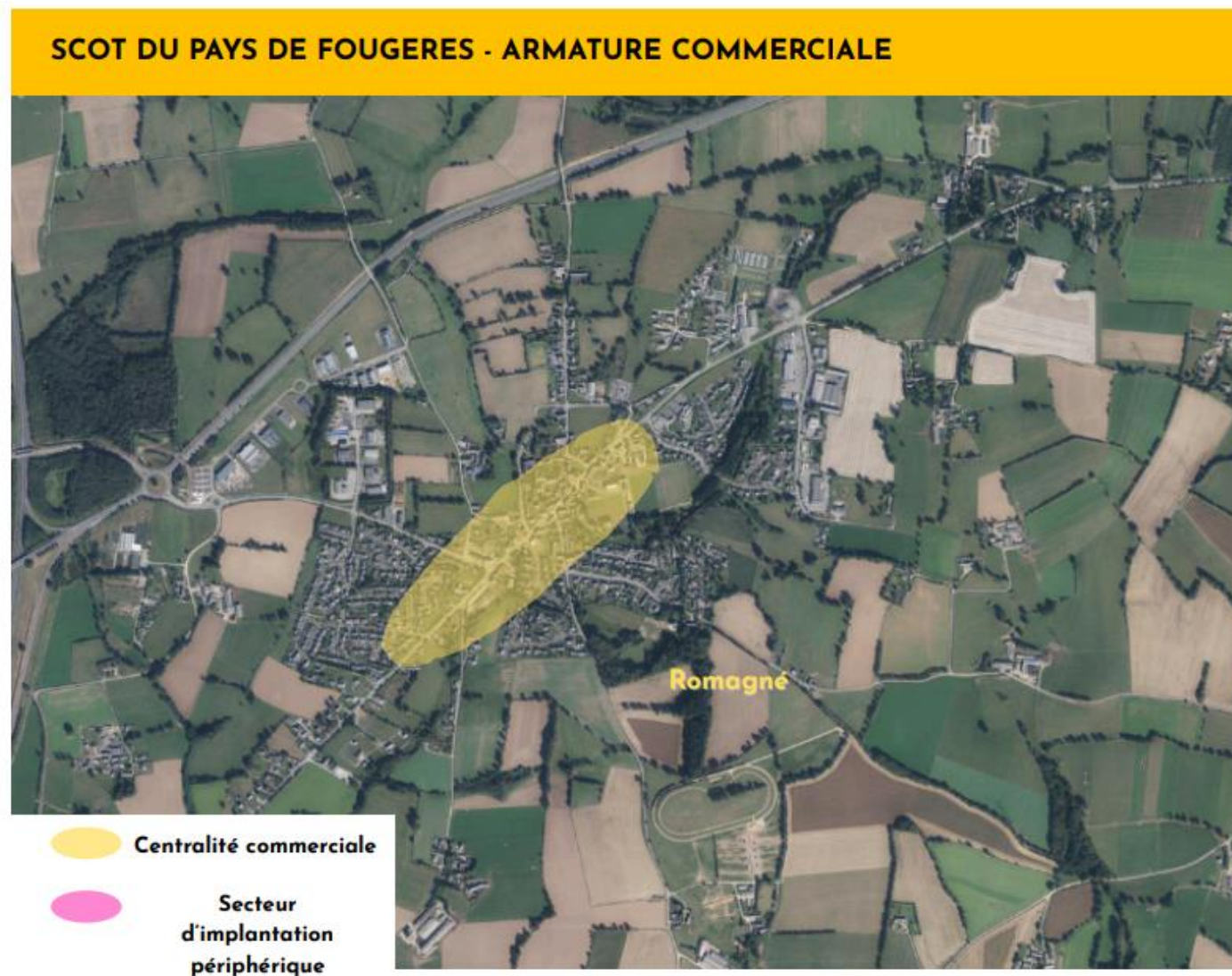
 Secteur
d'implantation
périphérique

Pôle commercial de proximité de Billé

SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE

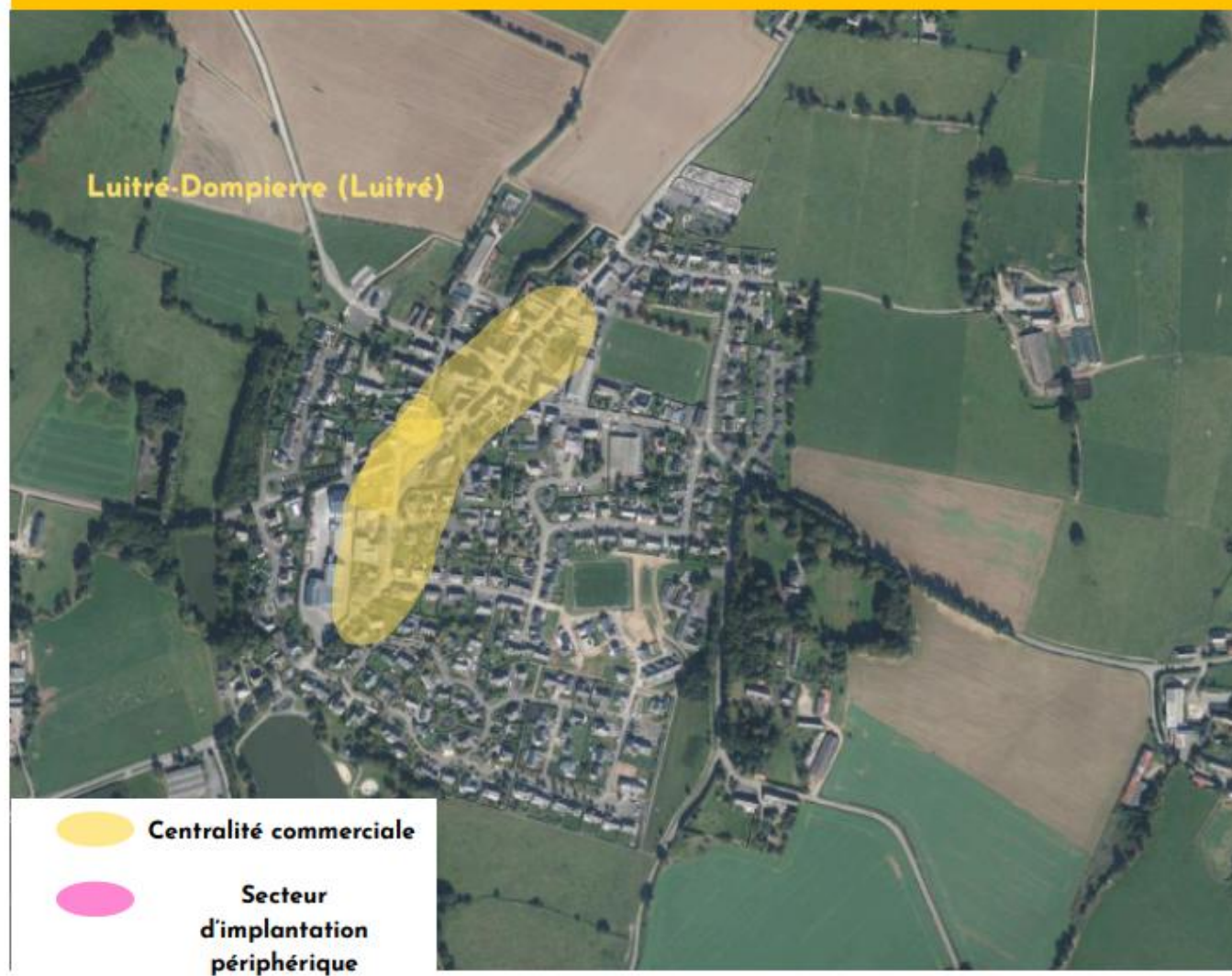


Pôle commercial de proximité de Romagné



Pôle commercial de proximité de Luitré-Dompierre (Luitré)

SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE

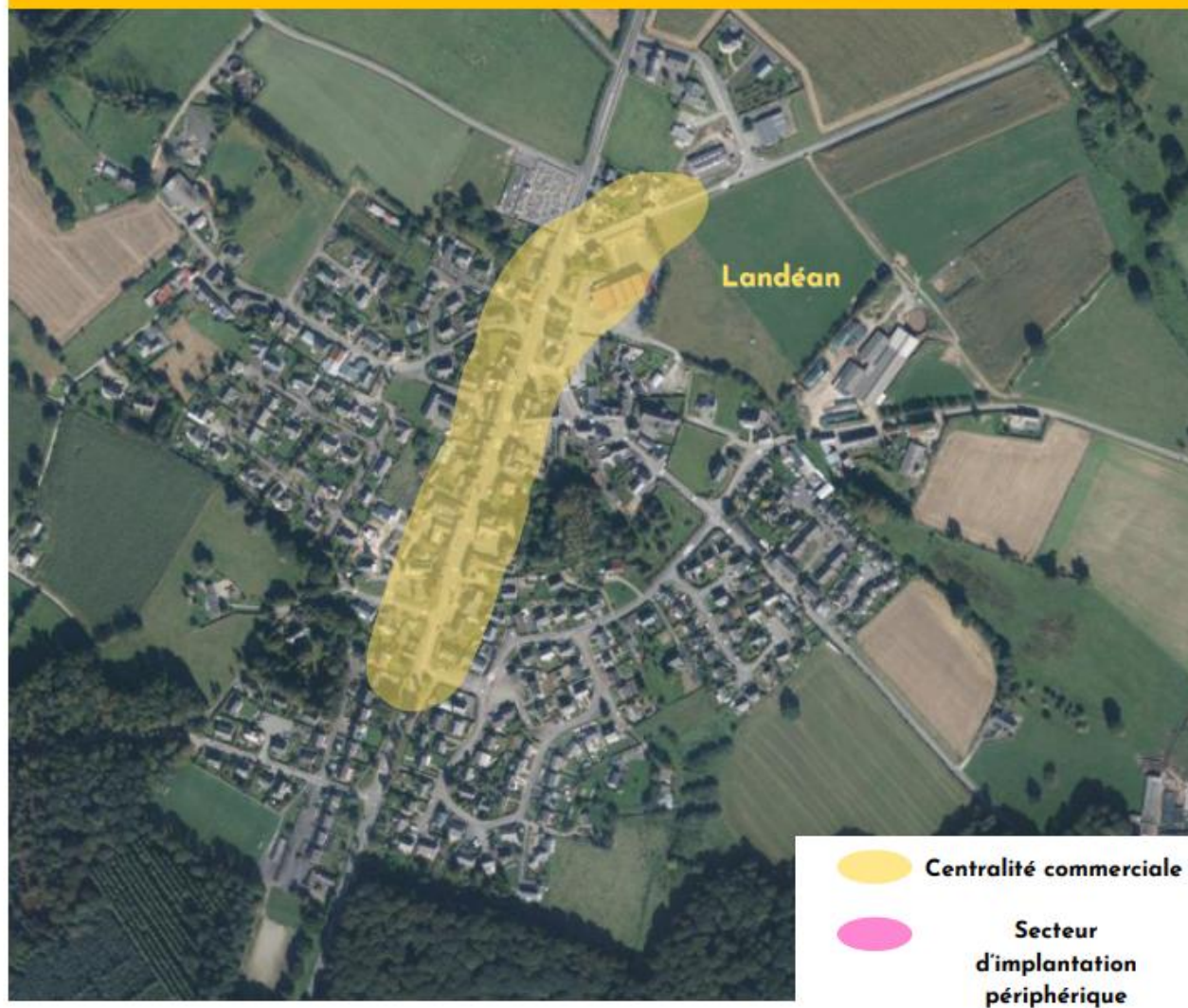


SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE



Pôle commercial de proximité de Landéan

SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE



**Focus sur le Secteur d'Implantation
Périphérique (SIP) de Beauséjour à Beaucé :**

Le périmètre du Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) de Beauséjour, situé sur la commune de Beaucé, correspond à l'emprise du permis d'aménager n° 0350211900001, délivré le 24 janvier 2020.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

SCOT DU PAYS DE FOUGERES - ARMATURE COMMERCIALE - Zoom sur Beauséjour



Localisation des secteurs d'implantation périphérique

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

Pôle commercial du pôle urbain de Fougères :

- La Zone du Parc / Pigeon Blanc sur le boulevard de Bliche à l'Ouest du centre-ville de Fougères à Lécousse
- La Pilais à Lécousse,
- La Zone de la Guénaudière, à l'Est du boulevard du Groslay
- La Zone de Beauséjour, à l'Est dans la continuité de la Guénaudière à Beaucé.

Pôle urbain intermédiaire de Maen-Roch :

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

Pôle intermédiaire de Louvigné du Désert :

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

Cartographie des secteurs d'implantation périphériques (SIP) :

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

Conditions d'implantation des constructions commerciales d'importance

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

- L'implantation doit répondre à un besoin avéré du territoire, démontré à l'échelle locale ou intercommunale, en cohérence avec les dynamiques économiques, les besoins en équipements et les équilibres commerciaux existants ;
- Elle doit s'inscrire dans une logique de renforcement des centralités et de limitation de l'étalement commercial ;
- Aucun nouveau Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) ne pourra être autorisé à compter de l'arrêt du SCoT, afin de préserver l'équilibre commercial territorial, limiter la consommation foncière et renforcer l'attractivité des centralités.

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

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

Au sein des centralités commerciales

Par principe, tous les centre-bourg et centre-ville constituent une centralité commerciale caractérisée de façon cumulative par une certaine densité bâtie, une diversité des fonctions (habitat, commerces, équipements) et la présence d'espaces publics favorisant l'accessibilité aux commerces par les modes actifs (piétons et mobilités douces). A titre indicatif, le SCoT a délimité des centralités commerciales qui, à l'arrêt du SCoT, comprenaient une gamme de services de proximité alimentaires et de services.

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

A noter, il appartiendra au PLUi de confirmer la délimitation précise de ces secteurs par les zonages et les règles d'urbanisme appropriées du PLUi.

Surfaces maximales de vente

Les centralités commerciales sont le lieu de développement privilégié du commerce sur le territoire. Le DAACL ne fixe pas de surfaces de vente et de nature des implantations commerciales au sein des centralités.

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

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

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

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

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

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

mutualisation de ces espaces avec des commerces voisins.

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

Au sein des secteurs d'implantation périphériques (SIP)

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

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

Surfaces maximales et minimales de vente

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

Pour les commerces non-alimentaire :

- L'implantation sur les SIP est autorisée uniquement pour les surfaces de vente supérieures à 400 m².
- L'extension des commerces non alimentaires est autorisée.

Pour les commerces alimentaires :

- Afin de conforter le commerce de proximité dans

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

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

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

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

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

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

Les nouveaux projets ou projets de requalification doivent :

- Contribuer à une économie de foncier, améliorer la qualité des entrées de ville, et favoriser une accessibilité qui réduise l'usage de la voiture tout en encourageant les déplacements piétons et à vélo.
- Intégrer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zones de livraison, accès, etc.) avec les espaces commerciaux situés en limite de terrain.

Le porteur de projet devra démontrer, dans le cadre de sa demande d'autorisation auprès de la CDAC l'impossibilité d'implanter son projet dans une friche ou un bâtiment existant dans la zone préférentielle d'implantation.

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

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

- Créer des liaisons sécurisées pour les

piétons et cyclistes entre les zones d'habitat, les centralités proches et les transports en commun, ainsi qu'entre les commerces de la zone.

- Optimiser les espaces de stationnement en les mutualisant entre les points de vente.
- Intégrer le stationnement dans le bâti (en sous-sol ou au rez-de-chaussée) ou, à défaut, aménager les aires de stationnement avec des solutions écologiques, comme des revêtements perméables et des systèmes de gestion des eaux pluviales.

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

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

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

Dans les autres secteurs (hors centralités commerciales et SIP)

Dans une logique de sobriété foncière et de maîtrise de l'étalement commercial, aucune nouvelle surface de vente à vocation alimentaire, ni aucun projet d'ensemble commercial, ne sont autorisés hors des centralités commerciales et des Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP).

Il est toutefois autorisé de diviser un bâtiment commercial existant, à surface de vente identique existante à la date d'approbation du SCOT du Pays de Fougères, en cellules commerciales, à condition que chaque cellule dispose d'une surface de vente supérieure à 300 m² et qu'aucune ne soit destinée à une activité alimentaire, cette disposition devra être prévue et encadrée par les documents d'urbanisme en vigueur, tels que les PLU ou PLUi, qui fixeront un **zonage précis** et des **prescriptions réglementaires strictes** pour garantir la cohérence des projets avec les objectifs territoriaux.

Pour les commerces existants, les possibilités d'extension sont strictement encadrées. Elles ne pourront excéder 20 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

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

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

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

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

Entrepôt et logistique commerciale

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

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

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

des **tissus urbains constitués**, avec une priorité donnée aux **centralités**, afin de renforcer l'accessibilité et la proximité avec les consommateurs.

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

Points de retrait (Drive)

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

Casier de retrait

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

stricts afin de garantir leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

Les critères d'implantation recommandés sont les suivants :

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

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

Tourisme

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

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

- La ville de Fougères, première en France à obtenir le label Ville d'Art et d'Histoire, avec son château médiéval – la plus vaste forteresse d'Europe – classé monument historique, ses remparts, ses jardins en terrasses et ses musées, dont le CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et des Patrimoines).
- Les communes de Couesnon Marches de Bretagne, situées au carrefour des destinations « Rennes et les Portes de Bretagne » et « Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel », qui enrichissent l'offre avec un patrimoine culturel dense. À

Bazouges-la-Pérouse, Petite Cité de Caractère, les galeries, ateliers d'artisans et parcours culturels témoignent d'une dynamique artistique forte. À Antrain et La Fontenelle (Val-Couesnon), des circuits patrimoniaux permettent de découvrir églises, fontaines et maisons anciennes, dans une démarche de tourisme doux, à pied ou à vélo, à travers bocages, villages fleuris et traditions locales.

Plusieurs communes du Pays de Fougères bénéficient du label "Communes du Patrimoine Rural de Bretagne", parmi lesquelles figurent La commune de Coglès au sein de la commune nouvelle de Les Portes du Coglais (Coglès); Val-Couesnon (regroupant Antrain, Tremblay, La Fontenelle et Saint-Ouen-de-La-Rouerie), Saint-Georges-de-Reintembault, La Chapelle Saint-Aubert et Mellé.

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

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

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

Rappel du projet d'aménagement stratégique

Le tourisme fait l'objet d'un chapitre spécifique au sein de l'orientation « **Un territoire de coopérations et de complémentarités** » du PAS : *Ambition 1 : Renforcer l'attractivité touristique du territoire en capitalisant sur la richesse du patrimoine*

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

- Tourisme vert,
- Espace naturel,
- Tourbières de Parigné,
- Saut Rolland à Luitré-Dompierre,
- La vallée du Couesnon,

L'écotourisme constitue un axe de développement privilégié pour le Pays de Fougères, en s'appuyant sur la richesse de ses paysages, de ses espaces naturels et de ses patrimoines locaux. Il repose sur des pratiques touristiques respectueuses de l'environnement et sur une fréquentation maîtrisée des sites, adaptées à la sensibilité des milieux naturels, notamment dans les tourbières de Parigné, la vallée du Couesnon et le site du Saut Rolland à Luitré-Dompierre. Cette orientation vise à

concilier attractivité touristique et préservation des équilibres écologiques, tout en proposant une offre complémentaire aux grands pôles touristiques voisins. Elle permet de valoriser le bocage, les milieux humides et les sites naturels remarquables, tout en soutenant une dynamique touristique locale et durable.

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

Valoriser le patrimoine naturel et bâti et le cadre de vie

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

Le territoire bénéficie de nombreux labels et protections soulignant la qualité du patrimoine bâti (notamment les labels « communes du

patrimoine rural de Bretagne » et « petite cité de caractère », et des monuments classés au titre des monuments historiques...). Le patrimoine naturel et le paysage du Pays de Fougères est également protégé grâce au périmètre UNESCO de la baie du Mont Saint et deux périmètres Natura 2000, 12 sites ZNIEFF 1 et 4 site ZNIEFF 2.

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

Accompagner le développement de l'offre touristique

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

Développer l'itinérance touristique et de loisirs

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



PRESCRIPTION n°36

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

La valorisation du patrimoine passe également par des dispositifs incitatifs favorisant sa réhabilitation, dans une logique de développement durable et d'adaptation aux usages contemporains.

À ce titre, les documents d'urbanisme doivent prévoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des servitudes de protection, ainsi que des mesures d'accompagnement à la restauration, tout en assurant leur cohérence avec les objectifs économiques, sociaux et environnementaux du territoire.

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



PRESCRIPTION n°37

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.

Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à :

- 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.

Accompagner le développement de l'offre touristique

Le développement touristique du Pays de Fougères s'appuie sur la consolidation et l'enrichissement de son offre culturelle, de loisirs et de tourisme, en complémentarité avec les territoires voisins. Il vise à valoriser l'hébergement, les événements, les sites patrimoniaux et les équipements culturels, tant en milieu naturel qu'en milieu urbain. En combinant tourisme vert et tourisme urbain, l'objectif est de proposer une offre cohérente et diversifiée, renforçant l'attractivité du territoire et contribuant à son dynamisme économique.



PRESCRIPTION n°38

Afin de garantir la protection, la valorisation et une gestion harmonieuse de l'urbanisation, il est essentiel d'identifier, au sein des documents d'urbanisme, les monuments historiques, les bâtiments remarquables et les points d'intérêt touristiques. Ces éléments, véritables piliers du patrimoine local, contribuent fortement à l'identité du territoire et constituent des atouts majeurs pour le développement culturel et touristique. Les documents d'urbanisme (PLU/PLUi), intègrent des dispositions spécifiques visant à préserver l'intégrité visuelle, fonctionnelle et symbolique de ces sites. Cela implique notamment :

- La délimitation de zones de protection autour des monuments historiques, des bâtiments remarquables et des sites d'intérêt patrimonial ;

- L'établissement de prescriptions architecturales et paysagères adaptées pour les constructions neuves et les projets de rénovation situés à proximité ;
- La mise en place d'une gestion cohérente de l'urbanisation dans les secteurs environnants, afin d'éviter toute altération du cadre patrimonial.

Dans le cadre de l'élaboration des PLUi, il est également fondamental de réaliser un inventaire précis et documenté du patrimoine bâti. Cet inventaire permet d'identifier les éléments présentant un intérêt architectural, paysager, touristique, identitaire ou culturel, qu'il s'agisse de monuments historiques, de bâtiments traditionnels, de paysages remarquables ou d'infrastructures anciennes, afin de déterminer ceux qui doivent être protégés ou valorisés. Il doit s'appuyer sur une analyse fine et contextualisée des caractéristiques patrimoniales du territoire.

L'intégration de ces éléments dans les documents d'urbanisme permet de définir des règles adaptées et cohérentes, assurant un équilibre entre développement urbain et préservation du patrimoine, tout en accompagnant les dynamiques d'aménagement durable et en renforçant l'attractivité du territoire.



PRESCRIPTION n°39

Les documents d'urbanisme devront encadrer le développement touristique pour préserver les sites sensibles du Pays de Fougères : Le Pays de Fougères bénéficie d'un patrimoine naturel remarquable, composé notamment de la forêt domaniale de Fougères, classée en ZNIEFF de type 2 et reconnue pour sa richesse écologique.

Le territoire comprend également de nombreuses zones humides identifiées dans les inventaires issus des SAGE, milieux particulièrement sensibles aux pressions humaines.

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.

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.

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 :

- 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.

Les sites sensibles identifiés par le DOO sont les suivants :

- Tourbières
 - Tourbière de Landemarais (Parigné)
- Vallées sensibles
 - Vallée du Couesnon
 - Vallée du Bois Ainaux (Monthault)
- Forêts
 - Forêt de Villecartier
 - Forêt de Fougères
 - Bois de la Motte (Maen-Roch)
- Landes
 - Landes de Jaunouse (Billé, Parcé et Combourtillé)
- Sites naturels touristiques emblématiques
 - Saut Roland (Luitré-Dompierre)
 - Jardin de l'eau à (Saint-Germain en Coglès)



RECOMMANDATION n°14

Dans une logique de valorisation du territoire et de renforcement de son attractivité, le DOO encourage le développement d'une offre d'hébergement touristique diversifiée, en particulier le long des axes et sites structurants et sur l'ensemble des secteurs identifiés comme propices à l'accueil d'activités touristiques.

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

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

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

Développer l'itinérance touristique

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

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

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



PRESCRIPTION n°40

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 grâce à des prescriptions graphiques relatives aux chemins de randonnées, pédestres et cyclables et chemins ruraux. Cette intégration vise à :

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

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

Leur intégration dans les documents d'urbanisme doit permettre :

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

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

RECOMMANDATION n°15

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

Intégration des critères environnementaux dans les projets touristiques



RECOMMANDATION n°16

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

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

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

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

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

Ainsi, en choisissant d'affirmer son ambition de développement équilibré et durable, le territoire met en avant sa volonté de préserver et sécuriser la ressource en eau. Cela passe par la protection des milieux aquatiques et associés, la gestion intégrée des eaux pluviales et la prévention des risques d'inondation, de ruissellement et d'érosion des sols. Un territoire équilibré et durable, c'est un territoire résilient face au changement climatique, c'est-à-dire qui agit en faveur de la préservation et de la restauration de la trame verte et bleue et du renforcement de la nature en ville. C'est aussi un territoire qui œuvre activement à la transition énergétique, par la réduction de ses consommations et le développement des énergies renouvelables.

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

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

Rappel du projet d'aménagement stratégique :

Ambition 1 : Préserver et sécuriser la ressource en eau

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

Protection des milieux aquatiques et associés

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

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

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

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

- Rétention des eaux en période d'inondation ;
- Préservation de la ressource en eau en période de sécheresse ;
- Épuration de l'eau (régulation de l'azote et du phosphore) ;
- Limitation de l'érosion des sols ;
- Stockage du carbone ;

- Régulation climatique ;
- Fourniture de ressources naturelles ;
- Réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces.

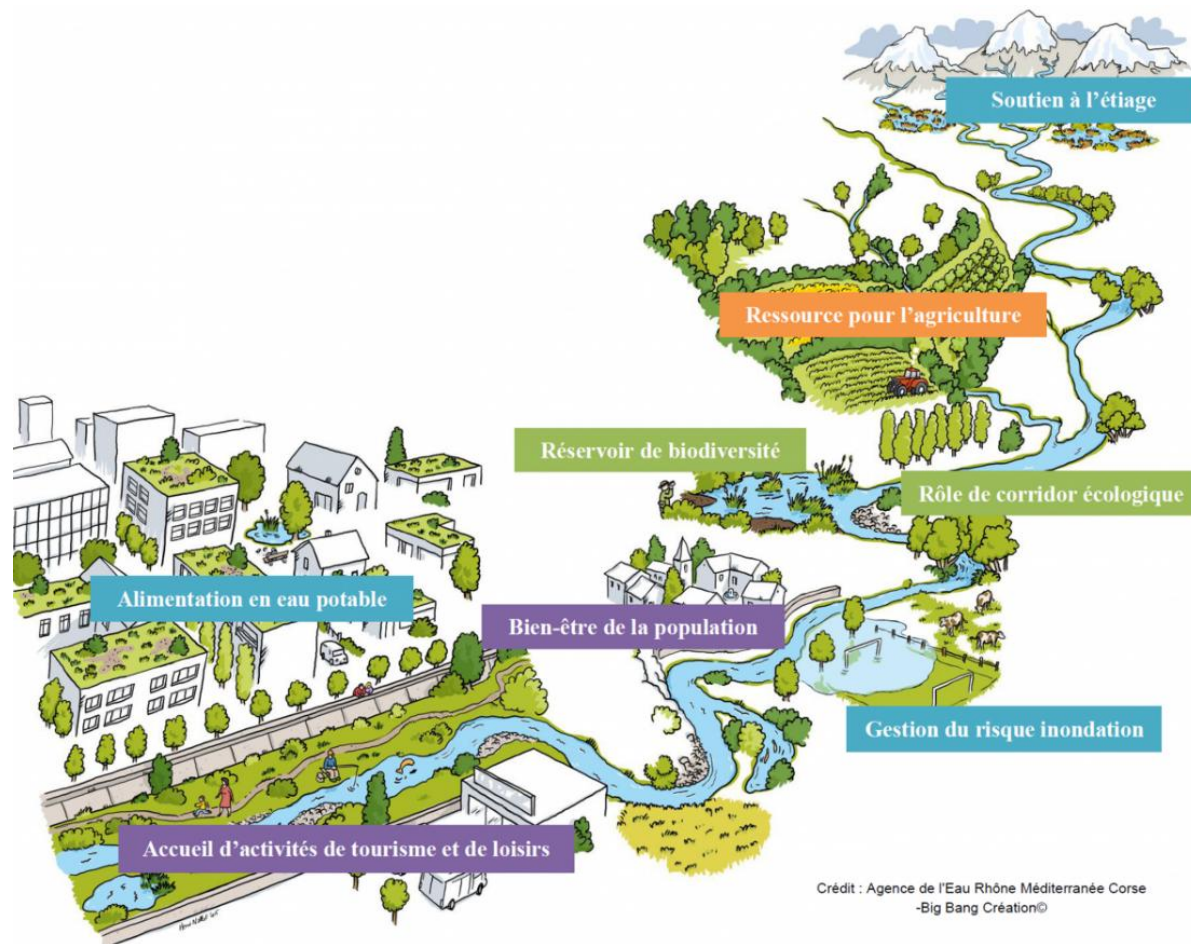
Le bocage joue également un rôle particulièrement important sur le territoire, à la fois pour le déplacement des espèces mais aussi pour la préservation de la ressource en eau et la lutte contre l'érosion des sols.

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

Elles permettent également de :

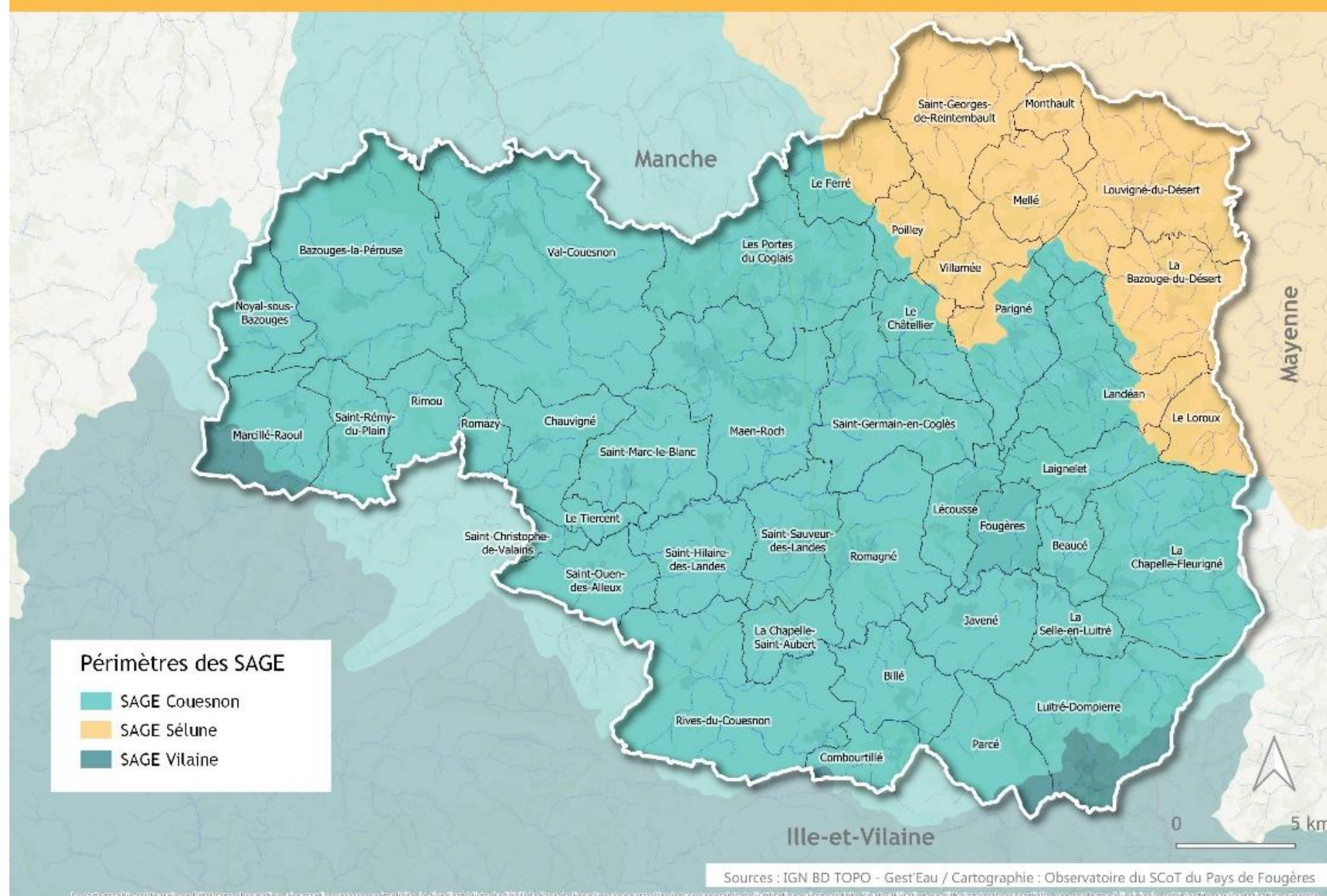
- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol grâce à l'action des racines et la meilleure structuration du sol à leur pied ;
- Filtrer les nitrates et dégrader les substances actives par l'action des arbres et arbustes qui la constituent ;
- Favoriser le dépôt des éléments emportés lors des épisodes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

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



Présentation du cycle de l'eau (Source : Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse)

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - PÉRIMÈTRES DES SAGE



PRESCRIPTION n°42

Dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi), inscrire 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. À ce titre, il est prescrit :

- 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 une 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.

PRESCRIPTION n°43 Stratégie Communale ou Intercommunale

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

PRESCRIPTION n°44

Dans les documents d'urbanisme locaux, identifier et protéger les cours d'eau en définissant une bande de recul inconstructible, exception faite des aménagements ayant pour objectif la mise en valeur paysagère ou les fonctions récréatives dès lors qu'ils sont compatibles avec les fonctionnalités écologiques des milieux concernés.

Cette bande de recul devra être compatible avec la réglementation en vigueur des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) 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 prescrivent, 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.

PRESCRIPTION n°45

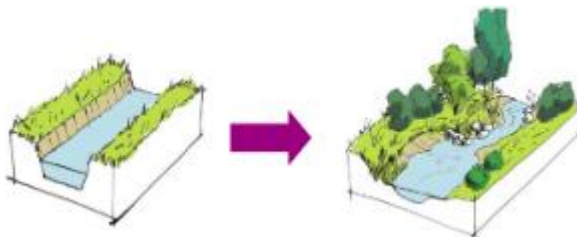
La création de plans d'eau ne pourra être autorisée que sous conditions strictes, définies dans les règlements des documents d'urbanisme locaux notamment :

- La compatibilité avec les objectifs de préservation des milieux aquatiques,
- L'absence d'impact significatif sur les continuités écologiques et les régimes hydrologiques,
- La justification d'un intérêt paysager, agricole ou écologique.

Une dérogation sera toutefois possible pour les ouvrages d'intérêt général ou d'intérêt économique substantiel, à condition qu'ils aient reçu un avis positif de la Commission Locale de l'Eau du SAGE concerné.

RECOMMANDATION n°17

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



Exemple de restauration de ripisylve (Source : Citadia)

RECOMMANDATION n°18

Favoriser la renaturation des abords de cours d'eau dégradés et des zones humides dégradées, 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.

RECOMMANDATION n°19

Les documents d'urbanisme locaux pourront encadrer la création de piscines en fonction des secteurs dans une logique de protection de la ressource en eau.

Gestion intégrée des eaux pluviales et désimperméabilisation des sols

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

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

PRESCRIPTION n°46

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

- Instaurer une obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle à hauteur d'une pluie de 60 mm pour chaque m² imperméabilisé, sur une emprise au sol d'au moins 20% de la surface imperméabilisée (Cf. schéma explicatif en annexe).

Des dérogations au cas par cas pourront être prévues pour prendre en compte les contraintes spécifiques de certains projets ou les cas où les sols ne permettraient pas de mettre en œuvre cette règle.

- La valeur de la pluie à infiltrer pourra être modulée en cas de contraintes fortes du territoire dûment justifiées (forte densité urbaine existante, contrainte environnementale par exemple de pollution, etc.) sans toutefois être inférieure à la valeur de 40 mm.
- Une attention devra également être portée à anticiper les pluies exceptionnelles, c'est-à-dire supérieures à 60mm en 24h.

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

- Structurer et hiérarchiser le réseau viaire en prenant en compte les extensions futures ;

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

- Limiter le débourrage de la voirie tout en veillant à la sécurité des usagers ;
- Utiliser des revêtements 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).

PRESCRIPTION n°47 Stratégie Commune ou Intercommunale

Etablir 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 compatibles 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.

RECOMMANDATION n°20 **PLU**

Afin de limiter les débits et les volumes d'eau de pluie rejetés dans le réseau et dans les cours d'eau, les documents d'urbanisme pourront encourager 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 devront être à minima compatibles avec les dispositions des SDAGE Loire Bretagne et Seine Normandie et des SAGE Couesnon, Vilaine et Sélune en vigueur.

RECOMMANDATION n°21

Intégrer les prescriptions relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales et à la désimperméabilisation des sols, dans les règlements de service « eaux pluviales » existants, afin d'assurer leur application effective et cohérente à l'échelle locale.

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

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

PRESCRIPTION n°48

Les documents d'urbanisme locaux devront mettre en place une stratégie globale de prévention des risques inondation et de gestion hydrique, selon les orientations suivantes :

- Les PLU(i) doivent interdire l'urbanisation dans les zones identifiées comme inondables par les documents de référence lorsqu'ils existent (PPRI, cartographies hydrauliques

Les communes et intercommunalités auront la possibilité d'inscrire des exceptions pour les équipements et constructions d'intérêt général ou collectif, sous réserve de mesures compensatoires appropriées. Le cas échéant, des règles permettant de réduire de manière notable la vulnérabilité des biens et des personnes devront être établies.

- Les PLU(i) devront identifier les zones potentiellement inondables et améliorer la connaissance du risque de ruissellement par la réalisation d'études localisées, afin d'intégrer ces éléments de manière pertinente et garantir une urbanisation adaptée aux enjeux de gestion du risque.
- La protection et le renforcement des éléments bocagers (haies, talus, ripisylves) devront être inscrits dans les documents d'urbanisme, selon leur rôle dans la régulation hydrique et la biodiversité. Des mesures de création de haies et talus perpendiculaires aux pentes devront être prévues dans les secteurs identifiés

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

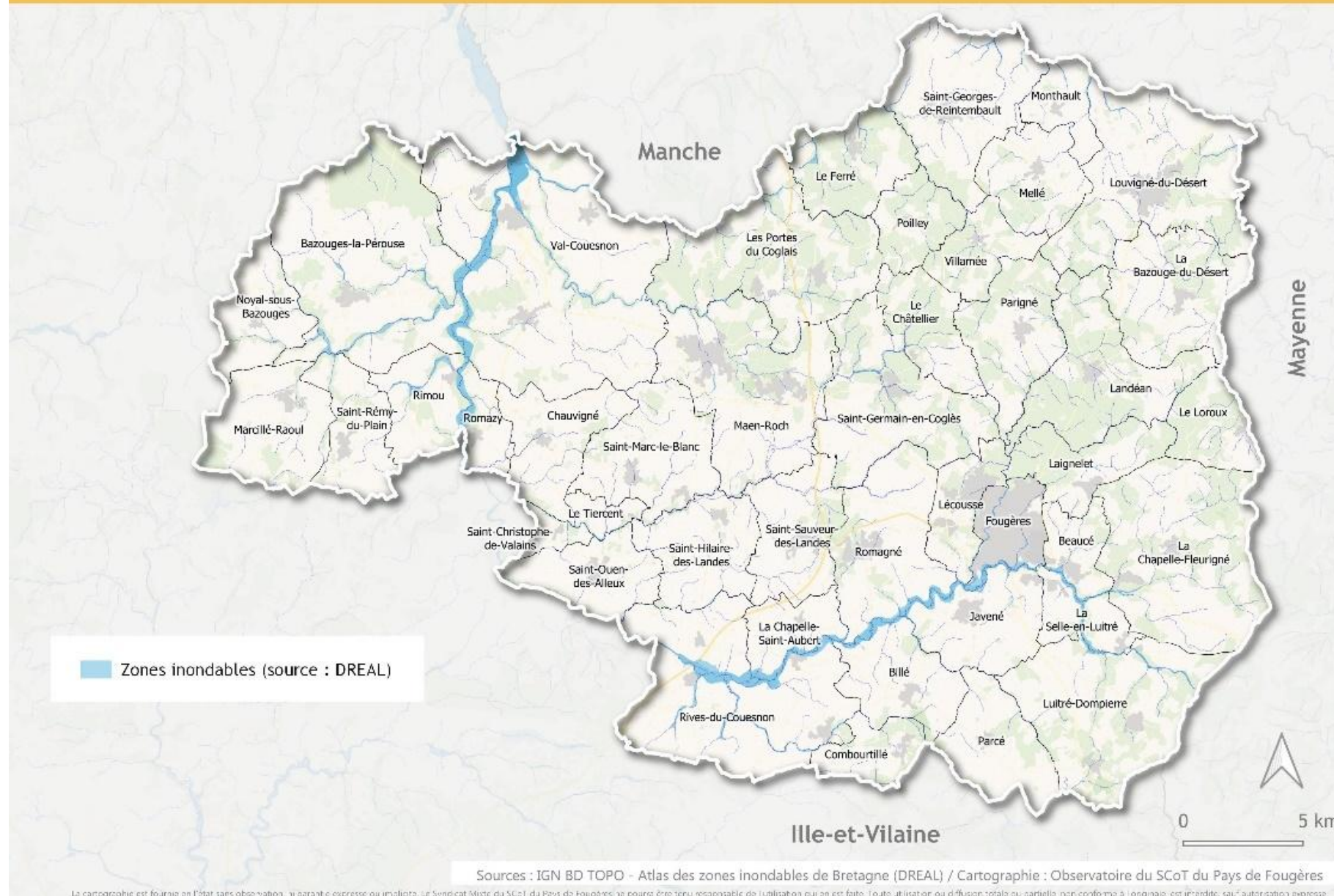
Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

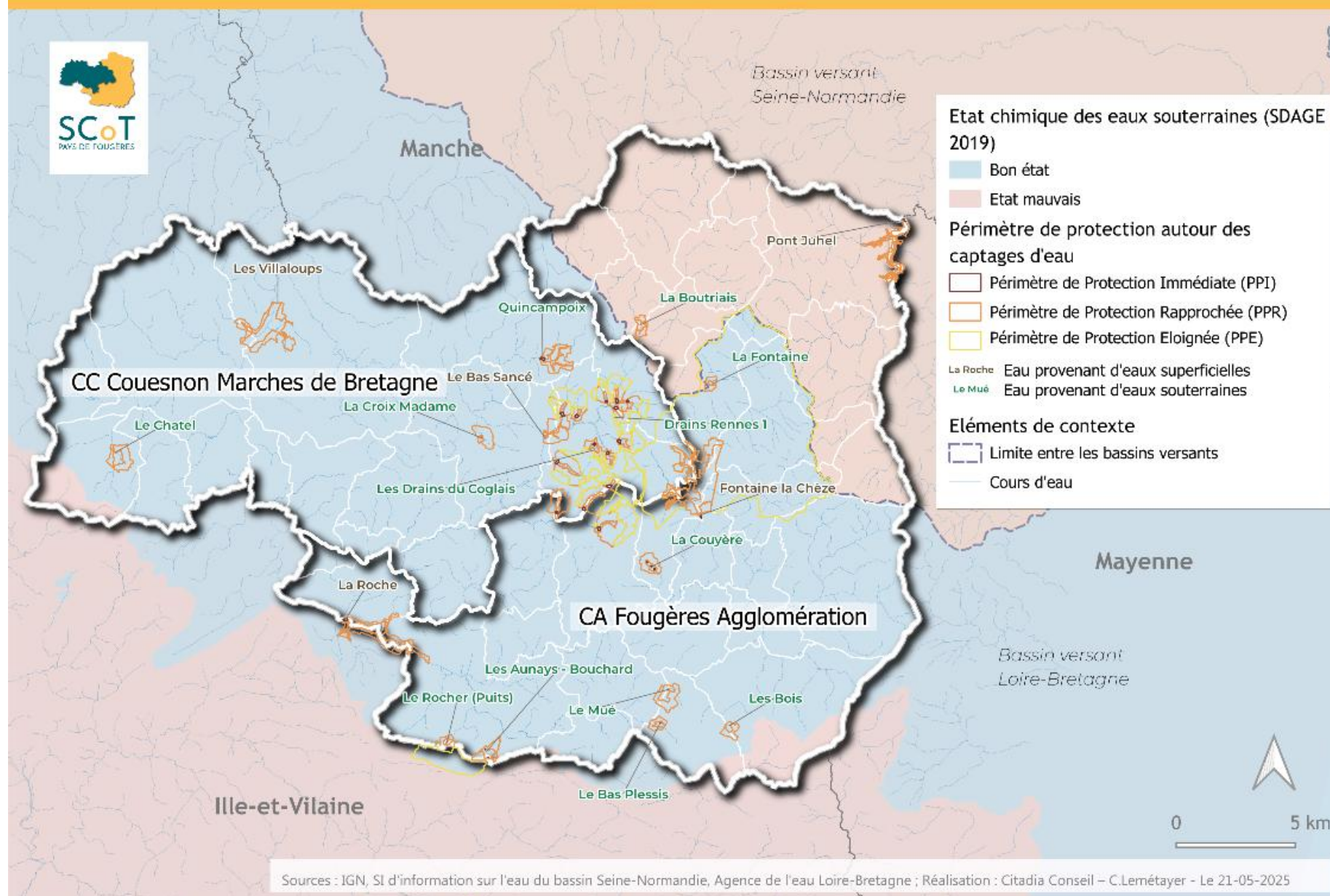
comme étant à risques afin de ralentir le ruissellement et de prévenir l'érosion.

- Des zones préférentielles de renaturation devront être identifiées en priorité aux abords des cours d'eau, dans les corridors entre têtes de bassins versants, et dans les zones à maillage bocager faible, contribuant ainsi à la restauration des fonctionnalités hydrologiques et écologiques du territoire.

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - ZONES INONDABLES



SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES EN EAU POTABLE



Gestion durable de la ressource en eau potable

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

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

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

PRESCRIPTION n°49

Les communes et/ou EPCI adapteront les outils réglementaires des documents d'urbanisme locaux 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 devront être conformes aux dispositions des arrêtés préfectoraux de protection de captages.

PRESCRIPTION n°50

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

PRESCRIPTION n°51

Le développement urbain et des activités économiques seront strictement proportionnés 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.

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) devront :

- Démontrer cette compatibilité dans les secteurs ouverts à l'urbanisation,

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

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 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.

PRESCRIPTION n°52

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

PRESCRIPTION n°53

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

PRESCRIPTION n°54

Favoriser l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie ou d'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.

RECOMMANDATION n°23

Le SCoT encourage les documents d'urbanisme locaux, et/ou les EPCI à travers les schémas d'assainissement collectif, à œuvrer à la mise en conformité des systèmes d'assainissement non collectifs et à l'amélioration des systèmes d'assainissement collectifs.

Afin d'atteindre ces objectifs 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 documents d'urbanisme locaux et les objectifs du SAGE/SDAGE.

RECOMMANDATION n°24



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

RECOMMANDATION n°25



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

RECOMMANDATION n°26

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

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

Rappel du projet d'aménagement stratégique :

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

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

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

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

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

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

PRESCRIPTION n°55 **PLU**

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

PRESCRIPTION n°56 **PLU**

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

PRESCRIPTION n°57 **PLU**

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

PRESCRIPTION n°58

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, en lien avec le changement climatique.

PRESCRIPTION n°59

Le SCoT du Pays de Fougères prescrit la valorisation de la place de l'arbre dans le paysage, en tant qu'élément structurant du cadre de vie, du patrimoine naturel et des équilibres agricoles.

À ce titre, les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) devront :

- Maintenir et renforcer la présence des arbres sous toutes leurs formes : forêts, lisières, haies, bosquets, îlots boisés et arbres remarquables,
- Reconnaître le rôle multifonctionnel de l'arbre, à la fois pour ses qualités paysagères, écologiques, climatiques (rafraîchissement, captation carbone) et agricoles (abris, haies bocagères, services écosystémiques),
- Mettre en place des outils de protection adaptés pour assurer la préservation des haies, des bosquets et des arbres remarquables, notamment par : la délimitation de zones à protéger dans les règlements graphiques et l'intégration de prescriptions spécifiques dans les règlements écrits (interdiction d'arrachage, obligation de replantation, gestion durable),
- Identifier des éléments végétaux à préserver dans les annexes ou les OAP paysagères.

RECOMMANDATION n°27

Valoriser l'identité d'un pays d'élevage et de bocage.

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

RECOMMANDATION n°28

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

RECOMMANDATION n°29 PLU

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

RECOMMANDATION n°30 PLU

Favoriser une continuité urbaine et paysagère entre les différents secteurs du bourg, en limitant les ruptures architecturales et en assurant une transition harmonieuse entre formes bâties, espaces publics et paysages environnants, objectif pouvant être décliné dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

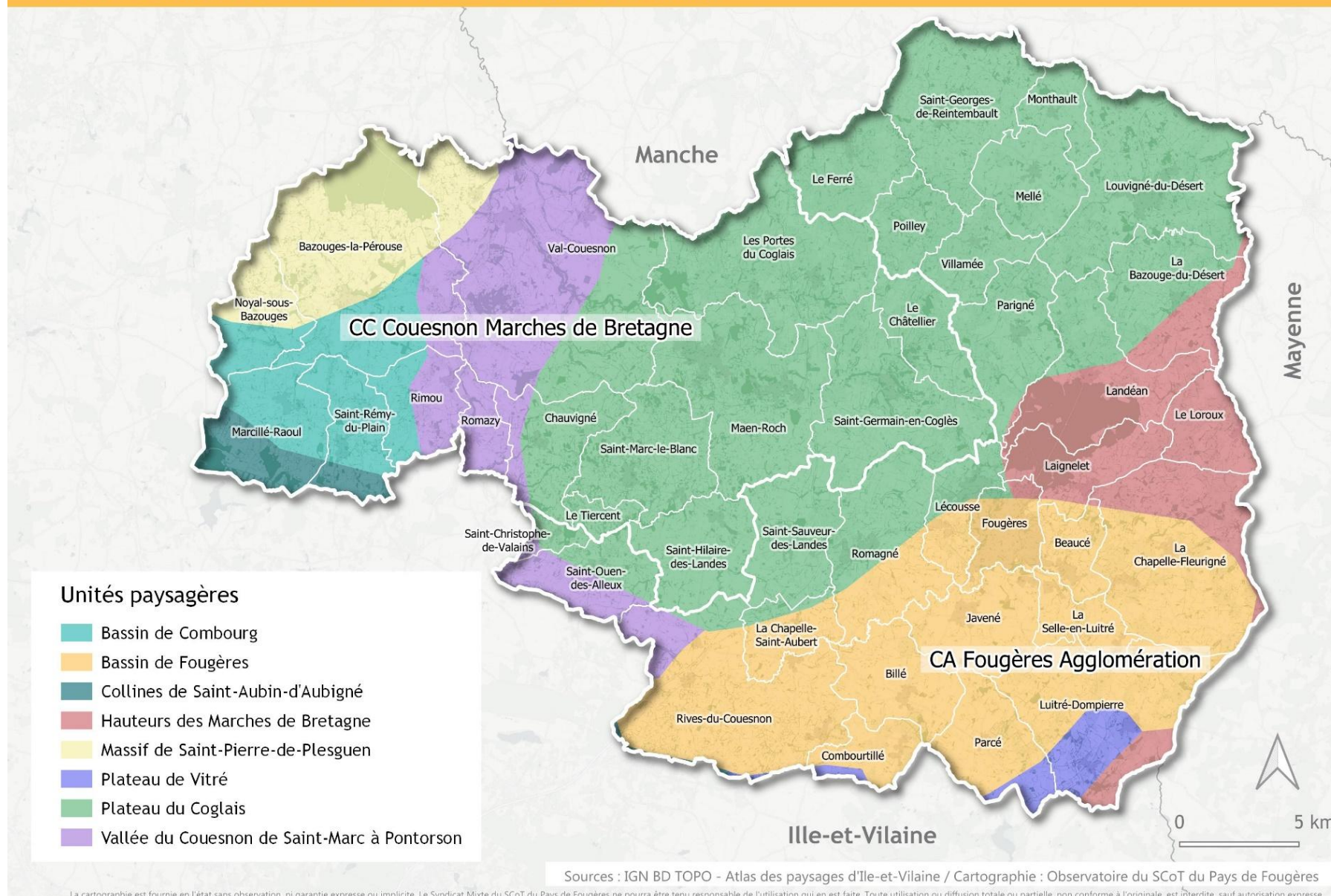
RECOMMANDATION n°31 PLU

Promouvoir des formes urbaines et architecturales économes en espace et qualitatives, évitant toute banalisation du cadre bâti, objectif pouvant être décliné dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

RECOMMANDATION n°32

Améliorer la qualité paysagère perçue depuis les grands axes routiers.

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - UNITÉS PAYSAGÈRES



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

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



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

PRESCRIPTION n°60

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

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.

PRESCRIPTION n°61

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

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

Ces mesures devront être traduites dans les PLUi à travers des outils règlementaires tels que les Orientations d'Aménagement et de

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

Programmation (OAP), les emplacements réservés, le règlement ou encore le zonage.

PRESCRIPTION n°62

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

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.

RECOMMANDATION n°33

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

RECOMMANDATION n°34

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

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

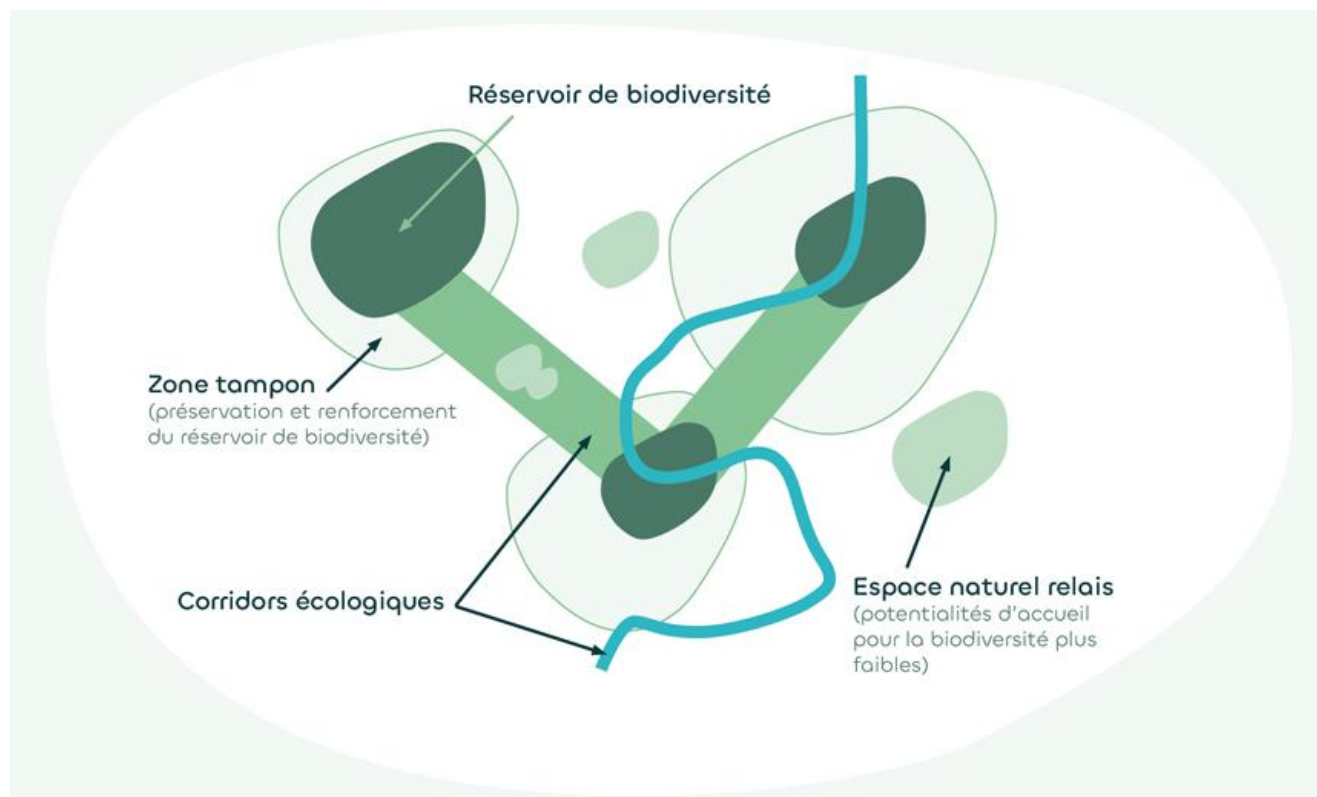
Le SCoT définit la Trame Verte et Bleue (TVB) du Pays de Fougères et caractérise les différents milieux écologiques du territoire, selon leur intérêt écologique et leur composition.

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

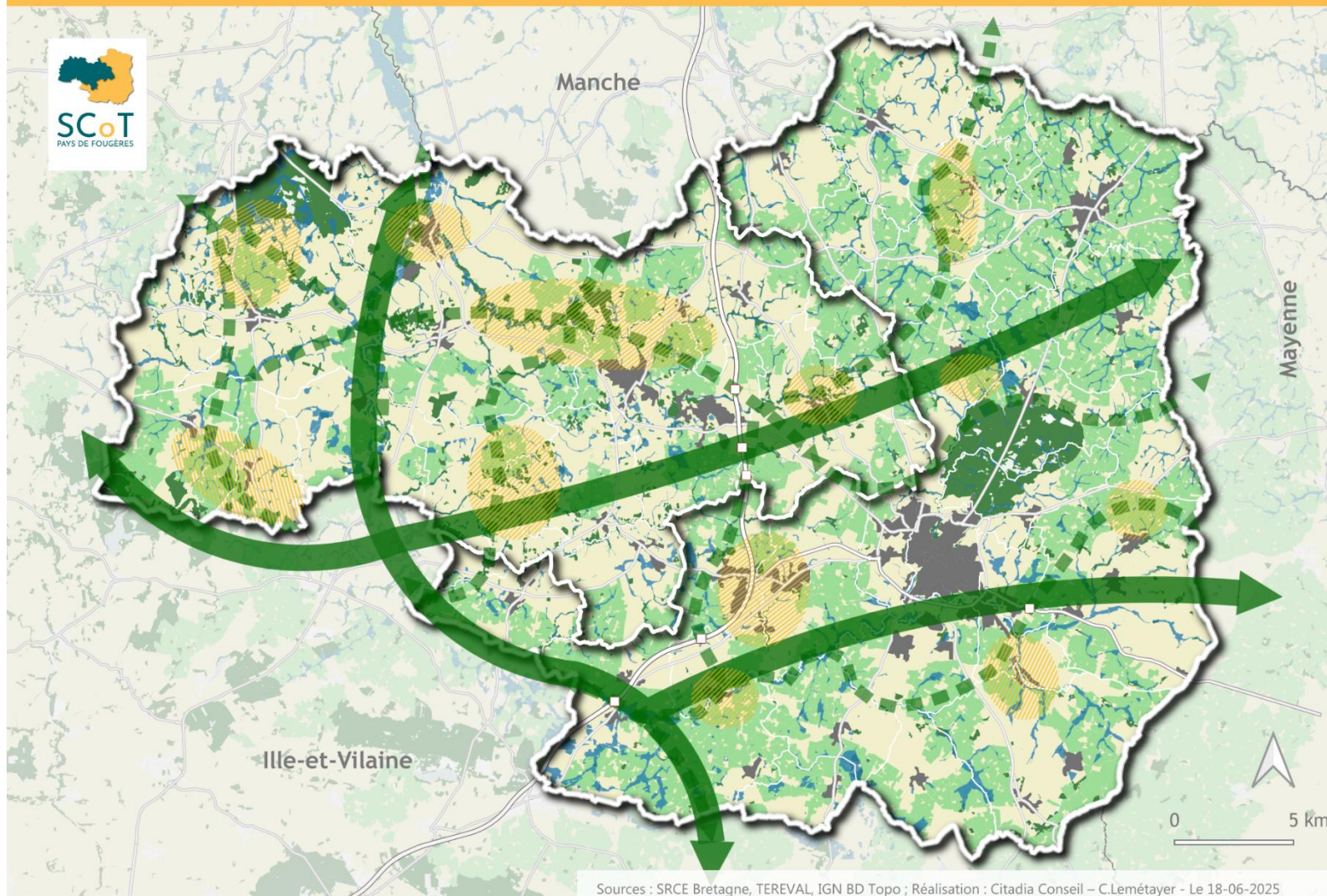
Il est rappelé que, conformément à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, les OAP relatives à la mise en valeur des continuités écologiques (aussi appelées OAP « trames vertes et bleues » ou « OAP TVB ») sont désormais obligatoires dans les PLU(i).

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

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



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



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

Préservation et restauration de la TVB du Pays de Fougères

PRESCRIPTION n°63

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. Cette identification intégrera, conformément à la réglementation en vigueur et aux spécificités locales, l'analyse et la protection de la sous-trame bocagère ainsi que de la sous-trame des landes, pelouses et tourbières.

Les documents d'urbanisme locaux assureront également la protection des abords des réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, afin de garantir la préservation, la remise en bon état et la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire.

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. En privilégiant les outils réglementaires assurant la protection de la faune et de la flore tout en permettant l'entretien des espaces, ils protégeront les réservoirs de biodiversité principaux et

complémentaires ainsi que les corridors écologiques associés, notamment ceux liés :

- Aux milieux boisés (arbres remarquables, alignements, haies et espaces boisés, sans minimum de superficie et hors jardins constituant l'unité foncière des habitations) ;
- Aux milieux ouverts et cultivés participant aux continuités écologiques terrestres ;
- Aux milieux humides et aquatiques, incluant les zones humides, les cours d'eau et leurs espaces fonctionnels.



Principe d'une coupure verte (Source : Citadia)

PRESCRIPTION n°64

Les communes et les EPCI, au travers de leurs documents d'urbanisme, veilleront à ne pas entraver la fonctionnalité des corridors écologiques, notamment en évitant tout effet de « goulot d'étranglement », et à ne pas

aggraver ni créer de nouveaux points de rupture au sein des continuités écologiques, en cohérence avec les objectifs de préservation et de remise en bon état de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Des exceptions pourront être prévues pour les équipements et constructions d'intérêt général ou collectif, sous réserve que ces projets déclinent la séquence « éviter, réduire, compenser », conformément à la réglementation en vigueur. Ces projets devront démontrer qu'ils n'entravent pas le fonctionnement des corridors écologiques et qu'ils n'entraînent ni aggravation ni création de points de rupture dans les continuités écologiques, ou, le cas échéant, qu'ils intègrent des mesures adaptées permettant d'en assurer le maintien ou la restauration fonctionnelle.

PRESCRIPTION n°65

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

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

Ces exceptions seront autorisées à conditions strictes qu'elles ne remettent pas en question

l'équilibre écologique de ces espaces et qu'il n'y ait pas d'autre alternative possible.

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

Des exceptions pourront être autorisées, à conditions strictes :

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

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

PRESCRIPTION n°66 **PLU**

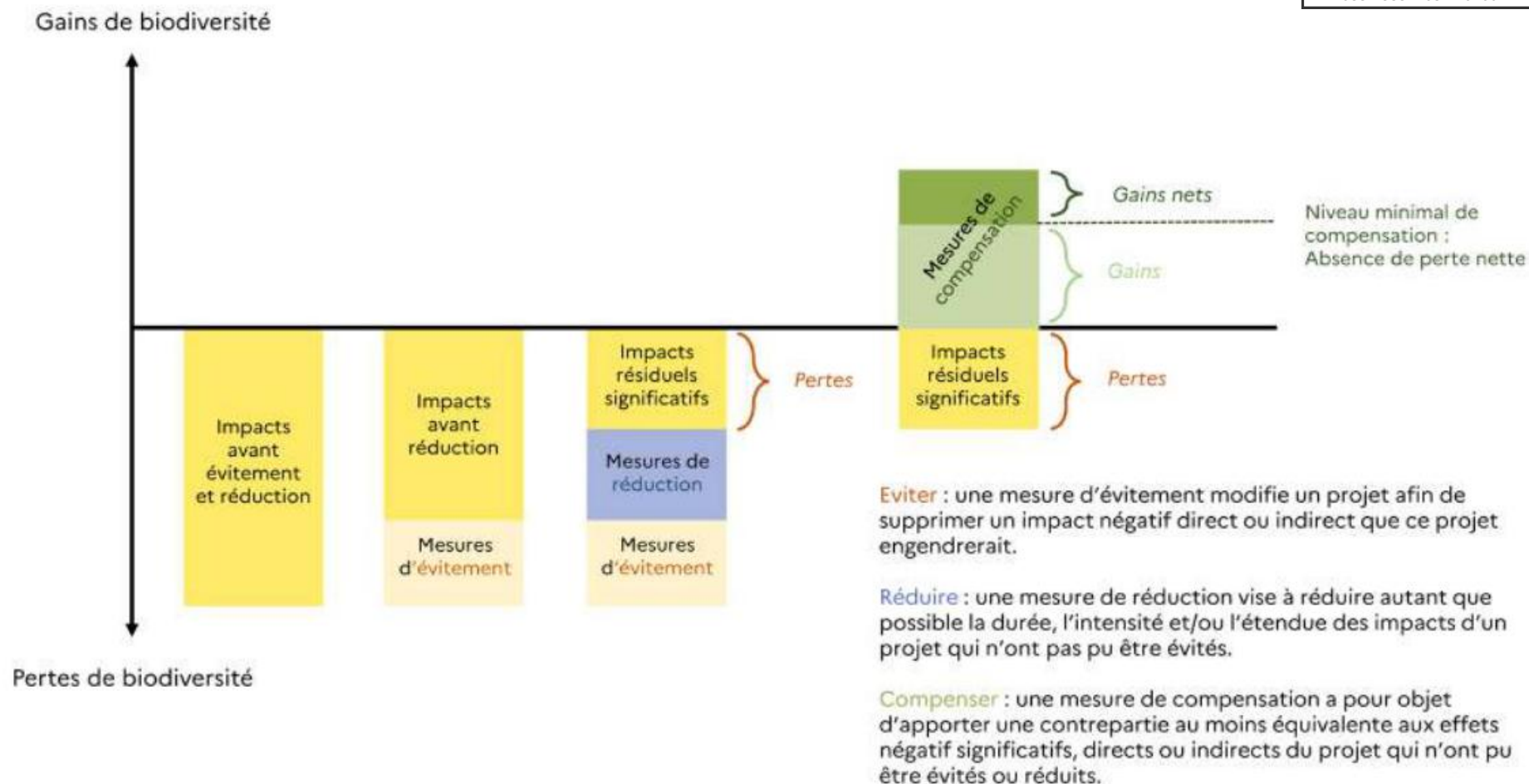
Les documents d'urbanisme locaux œuvrent au renforcement de la Trame Verte et Bleue : ils identifient les corridors dégradés et utilisent les outils disponibles (ex : emplacements réservés, EBC à créer, OAP sectorielles et/ou thématiques...) pour les restaurer.

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

PRESCRIPTION n°67 **PLU**

Afin de prévenir le 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 la plantation d'espèces exotiques envahissantes dans les aménagements privés et collectifs,
- 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,
- Sensibiliser les porteurs de projets et les habitants à l'impact écologique de ces espèces et à l'importance de privilégier des végétaux locaux, adaptés au territoire,
- 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.



Source : adapté du Théma, *Évaluation environnementale : guide d'aide à la définition des mesures ERC*, CGDD, 2018

PRESCRIPTION n°68

En cas de compensation nécessaire dans le cadre de l'application de la démarche « éviter, réduire, compenser », les zones de compensation seront choisies en cohérence avec la Trame Verte et Bleue du territoire, en veillant à garantir une équivalence écologique des mesures compensatoires. La compensation devra prioritairement contribuer au renforcement d'un corridor écologique ou d'un espace relais existant.

La localisation des mesures compensatoires privilégiera la proximité du site impacté, conformément à la réglementation en vigueur, afin d'optimiser leur efficacité écologique et leur intégration dans les dynamiques territoriales locales.

PRESCRIPTION n°69

Les éléments bocagers (haies, talus, boisements, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés et ripisylves) seront protégés selon l'importance des fonctions écologiques, paysagères, agricoles et hydrauliques qu'ils assurent. En cas de protection souple au titre de la loi Paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme), une règle de compensation sera mise en place. Celle-ci sera à minima de deux linéaires replantés pour un linéaire arraché, avec un effort de compensation renforcé dans les secteurs à forts enjeux pour la ressource en eau, la biodiversité, l'activité agricole ou le paysage.

Dans ce cadre, les PLU(i) intégreront dans leur règlement l'obligation de dépôt d'une autorisation du droit des sols pour toute demande d'arrachage d'éléments bocagers protégés. Les modalités de compensation associées à ces demandes seront examinées par une instance dédiée.



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

PRESCRIPTION n°70

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

PRESCRIPTION n°71

Identifier des zones préférentielles de renaturation, situées en priorité :

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

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.

RECOMMANDATION n°35

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

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

RECOMMANDATION n°36

Lors des projets d'aménagement, la création d'espaces verts qualitatifs sera favorisée, en s'appuyant sur des essences locales et adaptées au contexte écologique du territoire, de manière à renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques existants.

Les aménagements paysagers privilégieront l'utilisation d'espèces végétales adaptées au changement climatique, afin d'anticiper les évolutions climatiques et de limiter les besoins d'entretien et l'utilisation des ressources en eau.

RECOMMANDATION n°37

Engager des actions de sensibilisation des habitants au rôle et aux enjeux de la Trame Verte et Bleue, et encourager les initiatives communales et intercommunales visant au développement, au partage et à la valorisation de la connaissance de la biodiversité locale, notamment par l'élaboration et la mise à jour d'un atlas de la biodiversité à l'échelle communale ou intercommunale.

Cet outil contribuera à améliorer l'identification des continuités écologiques, à orienter les projets d'aménagement et à renforcer l'appropriation des enjeux de biodiversité par les acteurs du territoire.

RECOMMANDATION n°38

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

RECOMMANDATION n°39

Intégrer, dans les OAP et règlements des PLU(i), 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.).

Toutefois, cette disposition ne pourra être mobilisée qu'à l'appui d'une connaissance avérée, identifiée notamment par un atlas de la biodiversité. Cette approche garantit la pertinence écologique des aménagements et leur adaptation aux enjeux locaux de biodiversité.

Renforcement de la nature en ville

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

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

PRESCRIPTION n°72

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

PRESCRIPTION n°73

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

PRESCRIPTION n°74

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

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

PRESCRIPTION n°75

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

PRESCRIPTION n°76

Définir des règles facilitant la circulation de la petite faune, notamment en matière de clôtures. Ces règles seront reportées dans une annexe dédiée, précisant les modalités à privilégier, telles que les clôtures perméables ou végétales, afin de préserver les continuités écologiques.

RECOMMANDATION n°40

Réaliser, au sein des documents d'urbanisme locaux, une étude climatique identifiant les îlots de chaleur urbains potentiels et proposant des aménagements adaptés, intégrant les besoins et usages sur ces espaces, afin de renforcer l'adaptation des territoires au changement climatique et d'améliorer le confort thermique en milieu urbain.

RECOMMANDATION n°41

Envisager la mise en place d'un coefficient de biotope ou de pleine terre à l'échelle de l'unité foncière, modulable selon le zonage des documents d'urbanisme locaux. Ce coefficient pourrait tendre vers un minima de 20 %, à adapter par secteur en s'appuyant sur les études produites en lien avec les documents d'urbanisme locaux et le PCAET de l'EPCI. Cette approche permet de concilier les objectifs de résilience écologique et de souplesse locale, tout en favorisant une meilleure prise en compte des enjeux de pleine terre dans les projets d'aménagement.

RECOMMANDATION n°42

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

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

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

Leurs caractéristiques physico-chimiques et biologiques leur permettent d'assurer des fonctions fondamentales (cycles biogéochimiques, cycle de l'eau ...) contribuant à de nombreux services écosystémiques : régulation du climat local et global, réduction des risques d'inondation, régulation de la qualité de l'air, maintien de la biodiversité, épuration de l'eau, approvisionnement en végétaux (ornementaux et alimentaires), décomposition et filtration des déchets et des pollutions, fourniture de matériaux de construction, support d'infrastructures...

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

Par ailleurs, dans un contexte d'augmentation de la pollution lumineuse liée à l'expansion du mode de vie urbain, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes. En effet, la pollution lumineuse impacte toutes les espèces dépendant du rythme circadien (rythme biologique d'environ 24 heures) et particulièrement les espèces nocturnes (mammifères, batraciens, oiseaux, etc.). En modifiant le cycle naturel de la lumière et de l'obscurité au cours de la journée, cette pollution affecte de façon très sensible la biologie des animaux et leurs comportements (migrations, relations proies-prédateurs, etc.).

PRESCRIPTION n°77

Identifier les principaux corridors de biodiversité nocturne, lorsque les données sont disponibles et avérées, et contribuer à la préservation des continuités écologiques nocturnes, par une gestion de l'éclairage public prenant en compte l'impact de la pollution lumineuse sur les écosystèmes (Article L. 371-I du Code de l'Environnement) et en cohérence avec les enjeux de trame verte et bleue et les objectifs de sobriété lumineuse du territoire

RECOMMANDATION n°43

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

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

RECOMMANDATION n°44

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

Cette recommandation s'appuiera sur une concertation avec les représentants de la

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11-BIS-DE

Chambre d'agriculture de la SAFER, des universitaires et chercheurs, ainsi que des collectivités compétentes, afin d'assurer une approche partagée, opérationnelle et adaptée aux spécificités du territoire.

RECOMMANDATION n°45

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

Cette recommandation s'appuiera sur une concertation avec les représentants de la Chambre d'agriculture, de la SAFER, des universitaires et chercheurs, ainsi que des collectivités compétentes, afin d'assurer une approche partagée, opérationnelle et adaptée aux spécificités du territoire.

Illustration

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

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



Rappel du projet d'aménagement stratégique :

AMBITION 1.1 : Un territoire équilibré et durable

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

Réduction de la consommation énergétique liée au bâti

La sobriété énergétique des bâtiments permet de lutter contre le changement climatique, de soutenir le pouvoir d'achat et d'améliorer la qualité de vie. Le secteur du bâtiment, incluant les logements, les bâtiments tertiaires, administratifs et commerciaux, représente près de 45% de la consommation d'énergie finale utilisée en France, soit 15% des émissions de gaz à effet de serre. Pour atteindre l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050, le rythme actuel de baisse de la consommation d'énergie et de décarbonation des constructions doit fortement accélérer.

D'après les modélisations réalisées par l'ADEME, pour atteindre cet objectif, l'ensemble des logements devrait être constitué, en 2050, de 80 à 90% de logements ayant un classement A et B au DPE, ce qui correspond à la définition officielle de « rénovation performante ». Or en 2025, seulement 9% des logements français sont classés A et B.

Les « passoires thermiques » concernent aussi bien le parc résidentiel privé que certains bâtiments tertiaires et publics. Si les efforts de rénovation menés par les bailleurs sociaux répondent aux besoins des ménages les plus fragiles, une accélération massive de la rénovation énergétique doit s'étendre à l'ensemble du parc bâti.

La stratégie territoriale portée par le SCoT s'inscrit dans une trajectoire de massification de l'amélioration et de la rénovation énergétique du parc de constructions existantes et à venir, appliquée indistinctement aux logements, aux bâtiments tertiaires, administratifs, commerciaux et industriels.



Le SCoT fixe deux axes prioritaires : la construction de bâtiments neufs performants énergétiquement et la rénovation du parc existant, afin de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

- Les documents d'urbanisme locaux devront prescrire 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.
- Ils doivent également favoriser les extensions et surélévations à visée énergétique, dans le respect de l'identité architecturale locale, ainsi que l'usage de matériaux biosourcés ou à faible impact carbone.

Exception importante : Ces assouplissements ne s'appliquent pas aux bâtiments patrimoniaux, pour lesquels des solutions de rénovation adaptées et respectueuses du patrimoine seront privilégiées.

- Les PLUi doivent intégrer des dispositions favorisant les matériaux bas-carbone et promouvoir des formes urbaines résilientes face au changement climatique (orientation, végétalisation, lutte contre les îlots de chaleur).
 Il est recommandé de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Énergie et Climat » pour encadrer les projets d'énergies renouvelables et encourager la mutualisation des projets énergétiques à l'échelle intercommunale, notamment via des boucles d'énergie locale.

Plusieurs outils complètent cette prescription :

- 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.
- Le conseil en énergie partagé proposé par les ALE aux communes et EPCI.
- 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.

- 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.

RECOMMANDATION n°46

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.

RECOMMANDATION n°47

Assurer, au sein des documents d'urbanisme, la mise en place d'outils et de dispositions opérationnelles cohérents avec les objectifs des plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET), et justifier que ces documents permettent d'atteindre les objectifs fixés, en démontrant leur contribution effective à la mise en œuvre des stratégies climat-air-énergie du territoire.

Développement des énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables et de récupération (éolien, solaire photovoltaïque, thermique et thermodynamique, biomasse dont bois-énergie, valorisation des déchets, chaleur fatale, hydraulique, géothermie, etc.) constitue un enjeu stratégique pour réussir la transition écologique et renforcer, à terme, l'indépendance énergétique du territoire. La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables offre aux collectivités un cadre renouvelé pour intensifier leur déploiement, notamment par la définition de zones d'implantation concertées avec les habitants.

Les premiers éléments issus des PCAET, en cours de consolidation à partir des données actualisées de l'Observatoire de l'Environnement en Bretagne (OEB, 2020), mettent en évidence des profils énergétiques contrastés entre les deux intercommunalités du Pays de Fougères.

Sur Fougères Agglomération, la consommation d'énergie finale atteignait 1 199 GWh en 2010, dominée par les secteurs résidentiel (34 %) et des transports (32 %). Le mix énergétique reposait principalement sur les produits pétroliers (47 %) et l'électricité (25 %). La production locale d'énergies renouvelables, évaluée à 77 GWh en 2015, ne couvrait que 6,6 % des besoins, avec une forte prédominance du bois-énergie. La facture énergétique territoriale était estimée à 132,6 M€, dont près de 52 M€ directement liés aux

déplacements. Les émissions de gaz à effet de serre (552 000 tCO₂e) étaient largement influencées par les émissions non énergétiques du secteur agricole, représentant 59 % du total.

Sur Couesnon Marches de Bretagne, la consommation d'énergie finale s'élevait à 553 GWh en 2010, portée par les secteurs du bâtiment (37 %) et des transports (33 %). Les produits pétroliers occupaient une place encore plus importante dans le mix énergétique (54 %), complétés par l'électricité (28 %) et le bois (9 %). La production d'énergies renouvelables, estimée à 74 GWh en 2016, couvrait 13,4 % des besoins, essentiellement sous forme de bois-énergie. La facture énergétique atteignait 62,1 M€, soit en moyenne 1 183 € par habitant. Les émissions de GES (301 414 tCO₂e) étaient également dominées par le secteur agricole (67 %), en raison des émissions non énergétiques associées aux pratiques d'élevage.

Ces constats préfigurent les principaux enjeux du territoire : sobriété énergétique, diversification du mix, développement de la production d'énergies renouvelables et réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ils seront approfondis et consolidés dans le diagnostic environnemental du SCOT à partir des données actualisées de l'OEB.

La diversité des techniques actuelles et futures de production d'énergies renouvelables offre la possibilité d'envisager leur déploiement à différentes échelles, sous réserve d'une prise en compte rigoureuse des sensibilités

environnementales, ainsi que des objectifs patrimoniaux, ainsi que des objectifs territoriaux de réduction de la consommation foncière. La qualité de la concertation avec les habitants constituera un facteur déterminant d'acceptabilité sociale et de réussite des projets d'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables.

L'enjeu principal sera d'assurer la cohérence entre les projets, les objectifs chiffrés de production et les caractéristiques des territoires d'accueil. Cette cohérence reposera sur les PCAET portés par les EPCI et les schémas directeurs locaux associés

PRESCRIPTION n°79

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 d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAE nR), arrêtée le 13 août 2025, constitue le document de référence pour le territoire.

Elle reprend les zones proposées par les communes, validées après avis du Comité régional de l'énergie et en accord conforme avec les conseils municipaux.

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.

Sur le territoire du SCoT du Pays de Fougères :

- 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.

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).

Les documents d'urbanisme locaux doivent appliquer les prescriptions suivantes du SCoT du Pays de Fougères relatives à l'identification et à l'encadrement des zones propices à chaque type de production d'énergie renouvelable :

• Éolien terrestre

Les PLUi identifient les zones favorables à l'implantation d'éoliennes, situées hors des secteurs à enjeux paysagers, patrimoniaux ou écologiques majeurs.

Critères d'identification :

- Potentiel éolien avéré ;
- Accessibilité et possibilité de raccordement au réseau électrique ;
- Compatibilité avec les servitudes aéronautiques

Conditions de mise en œuvre :

Réalisation d'une étude d'impact incluant une analyse paysagère et acoustique conforme aux recommandations nationales

• Bois-énergie

Les documents d'urbanisme locaux 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 :

- Des massifs forestiers ou gisements boisés ;

- D'infrastructures routières adaptées à la circulation des poids lourds.

Conditions :

- Gestion durable des forêts et des espaces forestiers ;

Prise en compte des mesures de prévention incendie

• Biomasse / compostage

Les documents d'urbanisme locaux 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.

Critères d'implantation :

- Proximité des ressources organiques ;
- Compatibilité hydrogéologique des sites retenus.

Conditions de mise en œuvre :

Définition d'un plan de gestion des nuisances (odeurs, trafic...) conforme aux réglementations environnementales.

PRESCRIPTION n°79

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

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

considérant les enjeux écologiques, paysagers et climatiques. Cette orientation s'inscrit en cohérence avec le décret tertiaire.

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

PRESCRIPTION n°80

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

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

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

PRESCRIPTION n°81

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

Ainsi, pour tout nouveau projet d'aménagement, étudier la possibilité de son raccordement aux réseaux de chaleur existants et développer des réseaux de chaleur

alimentés par des énergies renouvelables lorsque cela est possible.

PRESCRIPTION n°82

Permettre, dans les projets de construction et d'aménagement, l'installation d'équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables (énergie solaire, petite éolienne, etc.), en lien avec l'habitat, les activités économiques, y compris commerciales, les installations agricoles et les équipements publics ou d'intérêt collectif. Veiller, dans les documents d'urbanisme, à l'intégration paysagère et architecturale de ces équipements, en cohérence avec les orientations du SCoT relatives à la préservation du paysage et du patrimoine, et en apportant une attention particulière aux secteurs à enjeux patrimoniaux (sites patrimoniaux remarquables, sites classés ou inscrits, ensembles protégés).

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.

RECOMMANDATION n°48

Engager des Schémas directeurs des énergies au niveau intercommunal afin de planifier et coordonner les actions de réduction des consommations énergétiques et de

développement des énergies renouvelables sur le territoire.

RECOMMANDATION n°49

Les PCAET des EPCI doivent s'inscrire dans les objectifs régionaux définis par le SRADDET Bretagne, notamment :

- 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.

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.

La prévention des risques – qu'ils soient climatiques, sanitaires, technologiques ou naturels – doit être intégrée dès la conception des projets d'aménagement et d'urbanisme du Pays de Fougères, afin de garantir la sécurité et la résilience des territoires face aux menaces présentes et futures. Cette approche globale de la gestion des risques dans la planification urbaine contribue à construire des villes et villages durables, habitables et protégés pour les générations à venir.

PRESCRIPTION n°83

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

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

PRESCRIPTION n°84

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

Prévention des risques en lien avec la pollution des sols

La qualité des sols constitue un élément fondamental pour la santé des écosystèmes, la viabilité des activités agricoles et la sécurité des populations. Cependant, le Pays de Fougères, comme de nombreux territoires, fait face à des risques de pollution des sols liés à des activités historiques et contemporaines.

RECOMMANDATION n°50

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

- Prendre en compte les temps de dépollution des sols pour participer à l'objectif de renouvellement urbain ;
- Privilégier les formes architecturales et urbaines favorables à l'aération et à la dispersion des polluants ;

Proscrire l'urbanisation, notamment de zones d'habitat, à proximité des carrières et de leur extension prévue afin de préserver la santé publique (nuisances sonores, poussières, vibrations, flux de camions...).

RECOMMANDATION n°51

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

- **D'appréhender le radon** dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, afin d'adapter les prescriptions constructives dans les zones à risque.

De localiser avec précaution les équipements accueillant des publics sensibles (crèches, établissements de santé, hébergements pour personnes âgées) dans les zones exposées à des nuisances sonores importantes, conformément aux cartes de bruit stratégiques.

- **D'intégrer les périmètres d'exposition aux champs électromagnétiques** liés aux lignes à très haute tension (THT) dans les projets d'aménagement, en cohérence avec les recommandations sanitaires.
- **D'anticiper les impacts sanitaires liés aux espèces invasives**, notamment le moustique tigre, en articulant les politiques de biodiversité (TVB) avec les enjeux de santé publique, en lien avec les autorités sanitaires compétentes.

Prévention des risques de feu de forêt

Dans les zones présentant un risque de feu de forêt, l'urbanisation est conditionnée par les objectifs de prévention, de protection et de réduction de la vulnérabilité définis par les Plans de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) lorsqu'ils existent et les documents stratégiques locaux de gestion des risques. Les documents d'urbanisme devront intégrer ces objectifs et mettre en œuvre des mesures adaptées, telles que la limitation de l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés, la définition de zones tampons ou de pares-feux naturels, et la promotion de matériaux et aménagements favorisant la résilience des constructions.

PRESCRIPTION n°85

Mettre en œuvre et soutenir la réalisation et la mise à jour régulière des Plans Communaux et Intercommunaux de Sauvegarde (PCS et PICS), afin de préparer efficacement les territoires aux risques identifiés, notamment les inondations, le retrait-gonflement des argiles, les incendies de forêt, ainsi que les pollutions industrielles ou liées au transport de matières dangereuses. Assurer que cette démarche s'inscrive dans une logique de résilience territoriale et de sécurité des populations, en cohérence avec les politiques locales de prévention des risques et en lien avec les services de l'État et les documents de planification existants (PPRN, DICRIM, etc.).

PRESCRIPTION n°86

Identifier les principaux massifs forestiers sensibles et prescrire, dans les PLUi, des règles visant à réduire le risque incendie, notamment

- Limiter la constructibilité dans et à proximité de ces massifs, en définissant des marges de recul adaptées ;
- Renforcer la défense des zones urbaines existantes situées à proximité, par la mise en place d'ouvrages de lutte et l'amélioration des voies d'accès sur les périmètres concernés

Prévention des risques technologiques

Dans les zones présentant un risque technologique, l'urbanisation est conditionnée par les objectifs de prévention, de protection et de réduction de la vulnérabilité définis par les Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) et les documents stratégiques locaux de gestion des risques. Les documents d'urbanisme devront intégrer ces objectifs et mettre en œuvre des mesures adaptées, telles que la limitation de l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés, la définition de zones tampons autour des installations à risque, et l'adoption de prescriptions constructives renforçant la sécurité des bâtiments et des infrastructures.

PRESCRIPTION n°87

Identifier les dangers présents sur le territoire, notamment ceux liés aux sites classés SEVESO, et limiter les risques en encadrant le droit à construire ainsi que les typologies d'urbanisation à proximité de ces installations.

Conditionner, dans les PLU(i), l'urbanisation et l'implantation de nouvelles activités ou d'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), lorsqu'ils sont prescrits par l'État, et avec les orientations du SCoT relatives à la santé publique et à la résilience territoriale.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

Gestion des déchets

La gestion des déchets constitue un enjeu majeur de la transition écologique et de la durabilité territoriale. Au-delà d'une simple obligation réglementaire, elle représente un vecteur essentiel pour réduire l'empreinte environnementale du Pays de Fougères, préserver ses ressources naturelles et construire une économie plus circulaire.

Face à l'augmentation croissante des volumes de déchets générés par les activités humaines, à l'épuisement des ressources naturelles et aux impacts du changement climatique, le Pays de Fougères doit mettre en place une stratégie ambitieuse de gestion intégrée des déchets. Cette stratégie s'inscrit dans une logique de hiérarchie des modes de traitement : prévention et réduction à la source, réemploi et réparation, recyclage, valorisation, puis élimination en dernier recours.

PRESCRIPTION n°90

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

PRESCRIPTION n°91

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. Veiller 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.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

RECOMMANDATION n°97

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

Agriculture

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

Orientations générales :

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

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

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

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

L'agriculture est également un moteur clé pour un développement durable et équilibré, jouant un rôle crucial dans la préservation des paysages, la biodiversité et la gestion des ressources

naturelles, et contribuant ainsi à la qualité de vie des habitants et à l'attractivité du territoire.

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

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

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

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

Renforcer et valoriser des pratiques agricoles respectueuses des ressources (eau, air, sol...) et diversifiées (polyculture, élevage, production laitière, maraîchage, agroforesterie...)

Soutenir le développement d'un équilibre entre une agriculture présente sur les marchés nationaux, et l'implication dans les circuits de proximité.

Si la diversification du tissu agricole constitue un enjeu majeur pour le territoire, le Pays de

Fougères souhaite à travers son projet de territoire et d'aménagement conforter l'élevage, particulièrement le secteur laitier, en tant que composante majeure de son économie agricole.

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

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

Soutenir / structurer les filières alimentaires locales (production et distribution),

Accompagner le développement de points de vente directe permettant de rapprocher producteurs et consommateurs. »

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

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

La préservation de l'espace agricole

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

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

PRESCRIPTION n°90

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

PRESCRIPTION n°91

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 remarquable des bâtiments d'exploitation (non patrimoniaux) doit être réalisée.

En matière d'habitat, les documents d'urbanisme locaux 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 locaux 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. Une vigilance particulière sera apportée aux activités recevant du public, notamment en matière d'accessibilité et de compatibilité avec le contexte territorial. Ces conditions garantissent que la reconversion répond à une réelle cessation d'activité agricole et préserve les capacités productives du territoire.

RECOMMANDATION n°53

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.

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.

RECOMMANDATION n°54 **PLU**

Afin de pérenniser les exploitations agricoles et de faciliter la transmission, il conviendra de ne pas repérer de changement de destination

dans les **hameaux** disposant de sièges d'exploitation en activité. Les documents d'urbanisme peuvent également établir des règles de limitation des constructions dans ces hameaux.

RECOMMANDATION n°55 **PLU**

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

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

besoins des exploitations. 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 pourront véritablement retrouver leur fonctionnalité écologique et que les risques sanitaires et environnementaux sont correctement maîtrisés.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

Développement et diversification des activités agricoles

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

PRESCRIPTION n°92

Les documents d'urbanisme doivent :

- 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
- Ces éléments pourront être intégrés dans les règlements des documents d'urbanisme, en

cohérence avec les objectifs du SCOT du Pays de Fougères.

RECOMMANDATION n°56

Développer les unités de méthanisation dans le respect des réglementations en vigueur, en veillant à :

- la disponibilité du gisement méthanisable et des réseaux pour accueillir l'énergie produite,
- la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols,
- la gestion des flux de transport afin de réduire les nuisances liées au trafic,
- l'intégration paysagère et architecturale des installations.

S'assurer que le développement des méthaniseurs s'inscrit dans un cadre réglementaire renforcé depuis 2025, incluant :

- des exigences accrues sur les émissions de méthane,
- une traçabilité des intrants,
- des incitations à l'injection de biométhane et à la valorisation des digestats,
- une attention particulière à la biodiversité et à l'acceptabilité locale.

Privilégier les projets de méthanisation :

- en lien avec l'activité agricole locale et les productions animales,
- utilisant les ressources disponibles sur le territoire (biodéchets des collectivités ou des entreprises locales),
- garantissant que les terres agricoles ne soient pas détournées de leur vocation alimentaire, au-delà des seuils de cultures principales autorisées.

Encourager les EPCI à définir une stratégie territoriale pour le développement des projets

de méthanisation. Les documents d'urbanisme et leurs outils (OAP, STECAL, zonage, règlement) devront préciser la localisation possible des projets et les conditions de réalisation, par exemple : secteurs spécifiques, intégration paysagère, desserte routière...

Veiller à l'acceptabilité sociale des projets par :

- un ancrage territorial fort,
- la proximité avec les exploitations agricoles ou les sources de biomasse,
- la limitation de la consommation foncière et des nuisances pour les tiers,
- la conformité avec les réglementations environnementales et les objectifs énergétiques locaux.

RECOMMANDATION n°57

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

Une agriculture productive et nourricière

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

PRESCRIPTION n°93

Les documents d'urbanisme locaux 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, laiteries, 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.

RECOMMANDATION n°58

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

- Friches agricoles foncières et bâties : développement de nouvelles activités agricoles,
- Espaces de renaturation : dans le cadre de la stratégie ZAN, les projets agricoles sont compatibles comme des projets de renaturation,

Espaces naturels, agricoles et forestiers au sein de l'enveloppe urbaine : les productions agricoles dans ces espaces devront être en adéquation avec l'environnement de ces parcelles (espace urbain, habitat, services...).



RECOMMANDATION n°59 PAT

Décliner dans les documents de planification le Plan Alimentaire Territorial (PAT) comme document d'orientation stratégique contribuant à la cohérence des politiques d'aménagement, d'agriculture et d'alimentation. À ce titre, les documents d'urbanisme intercommunaux 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.

Les PLUi identifient, préservent et protègent les espaces agricoles présentant une fonction nourricière stratégique, en particulier :

- 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.

Les PLUi structurent les zones de transition entre milieux urbains et agricoles en secteurs à fonction alimentaire prioritaire, destinés à :

- 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.

Ces secteurs participent à la continuité et à la cohérence de la ceinture alimentaire du Pays de Fougères, telle qu'identifiée dans le PAT.

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 :

- Petits ateliers de transformation;
- Bâtiments de stockage;
- Micro-plateformes logistiques dédiées aux flux alimentaires locaux.

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 :

- 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.

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

Liens aux usages de l'espace rural

L'espace rural du Pays de Fougères joue un rôle multiple : support de production agricole, réservoir de biodiversité, lieu de loisirs et élément fort de l'identité paysagère. Le SCoT vise à renforcer les liens entre habitants, milieux naturels et activités agricoles, en soutenant des pratiques favorables à la transition écologique et à la valorisation des aménités rurales.

RECOMMANDATION n°60 PLU

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

RECOMMANDATION n°61

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

RECOMMANDATION n°62 PLU

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

Les activités sylvicoles et les fonctions des espaces boisés

Les orientations générales visent à réduire autant que possible les défrichements, c'est-à-dire la conversion des espaces boisés vers d'autres usages, tout en favorisant l'extension des surfaces forestières par la création ou la reconstitution de nouveaux boisements. Elles prévoient également d'associer les agriculteurs aux démarches d'identification, de protection et de développement des boisements, et d'étudier les solutions offertes par l'agroforesterie.

La prescription n°63 rappelle l'importance de préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire, notamment les haies, talus, boisements, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés et ripisylve, qui jouent un rôle essentiel en matière de connectivité écologique, de régulation hydrologique et de qualité paysagère.

Gestion durable des boisements et approche économique

PRESCRIPTION n°94

Les documents d'urbanisme locaux 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.

RECOMMANDATION n°63

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

RECOMMANDATION n°64

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

RECOMMANDATION n°65

Encourager au regroupement des parcelles forestières.

Mobilité

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

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

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

- Le retour du train entre Fougères et Rennes, inscrit dans le Contrat de Plan État-Région, constitue un axe majeur de reconquête ferroviaire. Il est complété par des études d'opportunité pour prolonger la ligne Rennes-Combours vers Maen Roch, renforçant ainsi l'accessibilité ferroviaire du nord-est de l'Ille-et-Vilaine.

- Le développement des mobilités collectives en s'appuyant sur le renforcement des lignes interurbaines et express, notamment entre Fougères et la gare ferroviaire de Rennes, Couesnon Marches de Bretagne et Rennes, avec des solutions de rabattement vers les gares ferroviaires périphériques (Combours, Montreuil-sur-Ille, Dol-de-Bretagne).
- Les projets routiers structurants, tels que la déviation de la RN12 (contournement Fougères – Beaucé – Fleurigné) et la rocade nord de Fougères, visent à améliorer la fluidité des déplacements, sécuriser les accès aux pôles urbains et soutenir le développement économique local.
- Les mobilités douces et décarbonées, au cœur de la stratégie territoriale, avec la création d'un réseau cyclable structurant, l'aménagement de cheminements piétons sécurisés, le développement du covoiturage et le déploiement d'infrastructures pour véhicules à faibles émissions (bornes de recharge, aires de covoiturage, stations d'autopartage).

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

intégrant ses projets dans une vision partagée à l'échelle du bassin de mobilité.

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

PRESCRIPTION n°95

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

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

RECOMMANDATION N°66

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

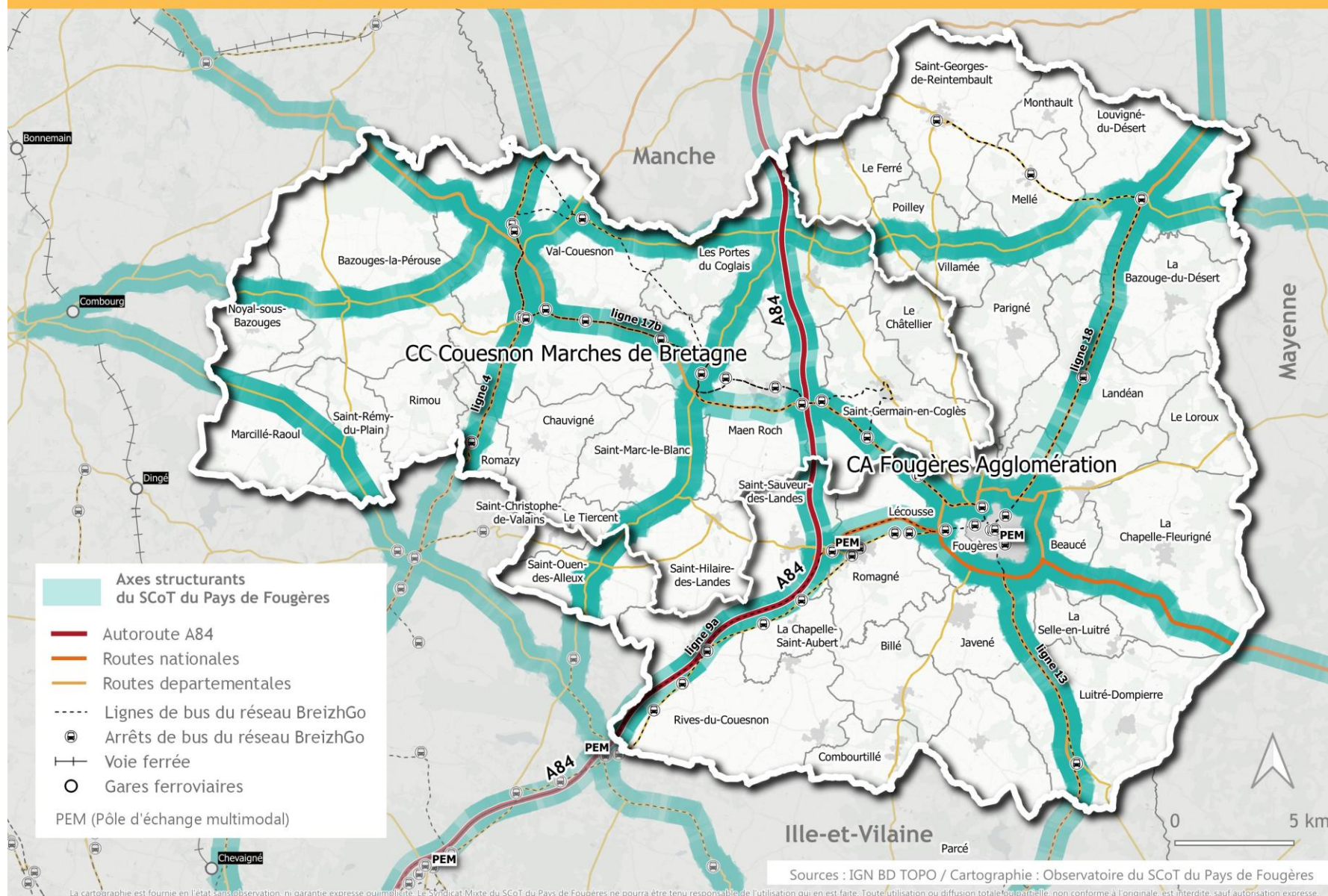
Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

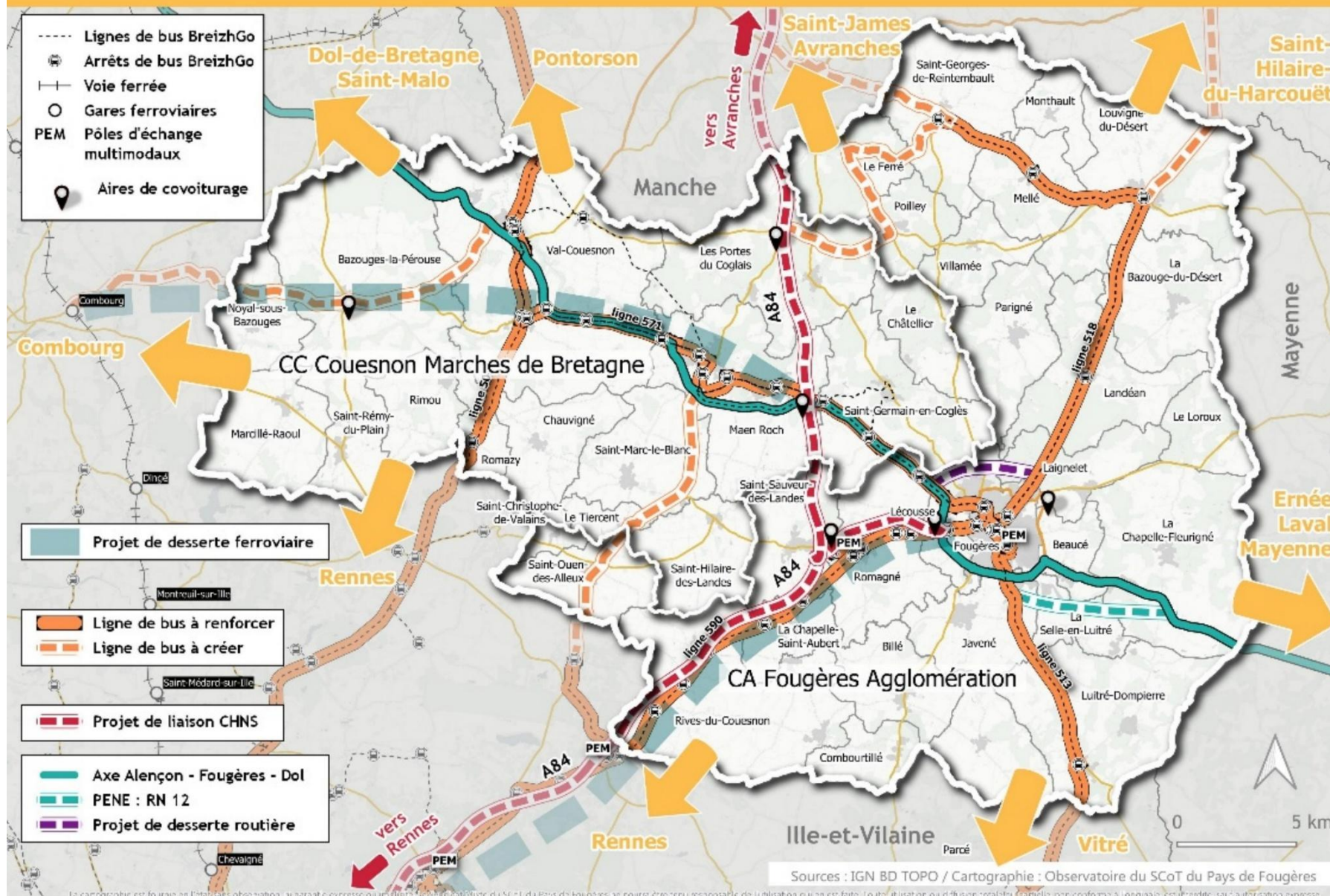
Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - AXES STRUCTURANTS



SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - DESSERTES ET LIAISONS A DÉVELOPPER



Renforcer la desserte du territoire

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

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

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

- La déviation de la RN12 (contournement Fougères – Beaucé – Fleurigné), avec poursuite des études, inscription dans les documents d'urbanisme, anticipation foncière, et demande d'inscription au titre des Projets d'Intérêt Européen (PENE) ;
- Le lancement des études pour la rocade nord de Fougères, afin

d'améliorer la fluidité autour du pôle urbain ;

- La mise à 2x2 voies de la RD175 jusqu'à Sens-de-Bretagne, pour sécuriser et fluidifier l'accès vers Rennes.

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

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

Renforcer et améliorer l'offre de transports collectifs existante

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

PRESCRIPTION n°96

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

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

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

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

PRESCRIPTION n°97

Le SCoT du Pays de Fougères réaffirme 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 de Romagné, dans le cadre de l'aménagement d'une liaison de transport collectif à haut niveau de services de Fougères jusqu'à la gare de Rennes, afin de renforcer l'attractivité du territoire, d'améliorer la mobilité quotidienne et de favoriser les alternatives à la voiture individuelle.

Cette liaison devra mobiliser des solutions ciblées et complémentaires, telles que la création de voies réservées dès l'intérieur de l'agglomération de Fougères et à sa sortie, le développement de pôles d'échanges

multimodaux stratégiquement localisés, ainsi que la mise en place d'aménagements de rabattement et d'interconnexions efficaces entre les différents modes de transport.

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

PRESCRIPTION n°98

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.

Prioriser les liaisons structurantes pour les transports collectifs

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

- 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.

PRESCRIPTION n°99

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 :

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.

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.

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).

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.

RECOMMANDATION n°67

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

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

- La mise en place d'une nouvelle offre de mobilité entre Maen-Roch, Saint-

Ouen-des-Alleux et Saint-Aubin-du-Cormier, permettant de rejoindre les lignes structurantes telles que la ligne 9 et la future ligne expresse entre Fougères et la gare ferroviaire de Rennes.

- La réalisation d'études d'opportunité de fuseaux vers le sud Manche (Avranches, Saint-Hilaire-du-Harcouët), via la ligne 18, avec un bouclage vers des communes actuellement non desservies, comme Le Ferré, pour rejoindre Fougères via l'A84.
- La création de lignes interurbaines depuis Val-Couesnon, via Bazouges-la-Pérouse et Noyal-sous-Bazouges, en direction de la gare ferroviaire de Combourg.

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

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

L'objectif global de la politique de mobilité est de structurer un réseau de transport cohérent, sûr et accessible pour tous, favorisant les

déplacements durables et facilitant l'interconnexion entre les deux EPCI, notamment dans le cadre de Bretagne Mobilités et des actions définies au sein du bassin local de mobilités.

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

Améliorer les infrastructures routières pour renforcer la desserte du territoire

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

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

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

Dans une logique d'amélioration de la fluidité des déplacements autour du pôle urbain de Fougères et de renforcement de l'accessibilité des communes situées au nord-est du Pays de Fougères, le lancement d'études spécifiques

sur la Rcade nord s'impose comme une priorité.

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

Les études à mener devront répondre à plusieurs enjeux majeurs :

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

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. 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.

Traduire la stratégie de mobilité dans les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme (PLU/PLUi) ont un rôle central à jouer dans l'amélioration de la desserte du territoire et l'interconnexion avec les territoires voisins. En tant qu'outils de planification, ils doivent anticiper les besoins

d'aménagements d'infrastructures de transport, tout en veillant à faciliter la mobilité entre les différents secteurs et avec les zones limitrophes.

PRESCRIPTION n°100

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

PRESCRIPTION n°101

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

Intégrer les risques routiers

PRESCRIPTION n°102

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) et les plans de mobilité devront intégrer la prévention du risque routier dans leurs orientations et politiques, selon les principes suivants :

- Identifier et cartographier les principaux sites et secteurs à risques routiers, en portant une attention particulière aux traversées de bourgs par des voies à forte circulation ou de transit poids lourds, aux liaisons piétonnes et cyclables présentant des risques entre pôles générateurs de déplacements importants (sites d'emplois, de formation, commerces...), aux carrefours sensibles entre itinéraires cyclables ou piétons et axes routiers, ainsi qu'aux entrées de ville, zones de transit poids lourds et carrefours accidentogènes.
- Prévoir des mesures adaptées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour sécuriser ces secteurs à risque, notamment les zones scolaires et les établissements recevant du public (ERP).
- 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,

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

éclairés adaptés. Ces dispositifs devront être systématiquement intégrés dès la conception des projets.

- 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), contribuant ainsi à une meilleure coexistence entre les différents usagers de la route.
- Limiter ou conditionner l'urbanisation ainsi que l'implantation d'établissements recevant du public (ERP) à la sécurisation de leurs accès et abords, et prévoir, le cas échéant, des orientations d'aménagement et de programmation favorisant ces sécurisations.

Traduire la stratégie de mobilité dans les politiques de mobilités intercommunales

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

Le Plan de Mobilité Simplifié de Couesnon Marches de Bretagne poursuit une logique similaire, mais avec une approche plus spécifique aux particularités de cette communauté de communes. Il se concentre sur la création de liaisons intercommunales, l'amélioration de la sécurité des usagers et le développement de solutions adaptées aux besoins de mobilité quotidienne. Ce plan met également l'accent sur la nécessité d'intégrer les transports doux (vélo, marche) et de garantir l'accessibilité des équipements publics et des services.

Ces démarches locales s'inscrivent pleinement dans la dynamique régionale qui seront portées par Bretagne Mobilité, la stratégie de coordination des mobilités à l'échelle du bassin

de mobilité. Cette initiative vise à articuler les politiques locales et régionales autour d'objectifs communs : développement des transports collectifs, amélioration de l'intermodalité, soutien aux mobilités actives, et réduction de l'empreinte carbone des déplacements. En facilitant la coopération entre les territoires, Bretagne Mobilité permettra une meilleure cohérence des projets d'infrastructures, une mutualisation des ressources et une vision partagée des enjeux de mobilité durable à l'échelle bretonne.

Pour ces deux documents cadres, il sera essentiel de :

PRESCRIPTION n°103

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

RECOMMANDATION n°68

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

les trajets au sein du territoire et vers les zones limitrophes.

RECOMMANDATION n°69

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

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

S'orienter vers une mobilité décarbonée et contribuer au développement

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

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

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

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

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

Développer les modes actifs

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

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

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

Le développement de ce réseau suppose :

- Des aménagements sécurisés en agglomération et en entrée de bourg (voies partagées, bandes ou pistes cyclables),
- Une priorisation des liaisons vers les équipements structurants (gares routières, pôles de santé, établissements scolaires, zones d'emploi),
- La mise en cohérence des projets cyclables à l'échelle des deux EPCI, en prolongeant et renforçant les stratégies déjà engagées (plans vélo, schémas cyclables, actions de sensibilisation...),
- Une intégration dans un schéma départemental,
- Un cofinancement des collectivités territoriales partenaires.

En parallèle, les déplacements piétons doivent être pensés de manière fonctionnelle et confortable, notamment au sein des centres-bourgs, en assurant une accessibilité directe et continue vers les principaux pôles de vie. Cette

démarche implique une attention particulière à l'aménagement de l'espace public : cheminements sécurisés, traversées piétonnes visibles, mobilier urbain adapté, etc.

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

PRESCRIPTION n°104

Réserves foncières et continuités de déplacement

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

Intégrer systématiquement les enjeux de mobilité active dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ou via les emplacements réservés, notamment

aux entrées de bourg, dans les zones d'activités ou autour des pôles de correspondance.

PRESCRIPTION n°105

Les documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi) devront prévoir des aménagements adaptés et équipements favorables en imposant la création de stationnements vélos sécurisés aux abords :

- Des équipements publics (écoles, équipements sportifs, espaces culturels),
- Des zones commerciales, services de proximité et zones d'activités,
- Des arrêts de transport collectif ou pôles multimodaux.
- Dans les constructions neuves de logements et de bureaux. Les PLUi préciseront le nombre minimal de stationnement par logements.

Et en intégrant des dispositions favorables aux piétons, comme des trottoirs confortables et continus, des traversées sécurisées et un traitement qualitatif des espaces public.

RECOMMANDATION n°70

Sécurité et qualité des aménagements

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

RECOMMANDATION n°71

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.

Développer les solutions de mobilités décarbonées

Dans une logique de transition énergétique et d'amélioration de l'accessibilité sur l'ensemble du territoire, le Pays de Fougères doit encourager le développement des mobilités partagées et soutenir le recours aux énergies décarbonées. Deux leviers prioritaires peuvent être activés : le covoiturage et les infrastructures pour véhicules propres.

Structurer et valoriser le covoiturage comme mode de déplacement du quotidien

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

Pour accompagner son développement, il convient de :

- Renforcer le maillage territorial en s'appuyant sur l'étude en cours dans Couesnon Marches de Bretagne (dans le cadre de la convention avec le Département d'Ille-et-Vilaine) et en lançant une démarche équivalente sur Fougères Agglomération. Ces études visent à identifier les axes prioritaires de déplacement, les points de rupture modale et les besoins en infrastructures.
- Créer ou conforter des aires de covoiturage adaptées, visibles et bien situées, en lien avec les pôles de centralité, les zones d'activités et les axes structurants (ex. D175, A84), tout en

assurant leur accessibilité en modes actifs (stationnement vélo, cheminements piétons).

- Organiser la pratique du covoiturage à l'échelle locale : signalétique dédiée, fléchage, information en temps réel (par exemple via des applications ou bornes interactives), désignation de points d'arrêt clairement identifiés.

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

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

Les actions prioritaires sont les suivantes :

- Poursuivre le maillage territorial en bornes de recharge pour véhicules électriques, en s'appuyant sur le Schéma départemental d'électromobilité porté par le SDE 35. Ce maillage devra tenir compte :
 - Des infrastructures publiques et privées accessibles au public (centres commerciaux, parkings d'entreprises...),
 - De la diversité des usages (usagers quotidiens, touristes, flottes professionnelles),
 - Et des capacités du réseau électrique local, pour anticiper les besoins en renforcement si nécessaire.
- Soutenir les filières locales d'énergies alternatives, notamment :

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

- La production et la distribution de biogaz, en lien avec les unités de méthanisation présentes ou en projet sur le territoire,
- Le développement de l'hydrogène renouvelable, si des usages collectifs ou industriels se dessinent à l'échelle du Pays.

Complémentarité avec les mobilités actives et les transports collectifs

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

Traduire dans les documents d'urbanisme

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

RECOMMANDATION n°72

Sécurité et qualité des aménagements

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

RECOMMANDATION n°73

Prévoir et dimensionner les aménagements liés au covoiturage, en s'appuyant sur les pratiques de déplacements constatées et les besoins émergents (notamment domicile-travail), mais aussi sur les entreprises. Cela implique d'identifier les secteurs stratégiques pour implanter des aires de covoiturage fonctionnelles, sécurisées et accessibles, en lien avec les zones d'activités, les axes routiers structurants (D175, A84...) et les pôles de centralité. Le SCoT du Pays de Fougères invite les entreprises à déployer des plans de mobilité

RECOMMANDATION n°74

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

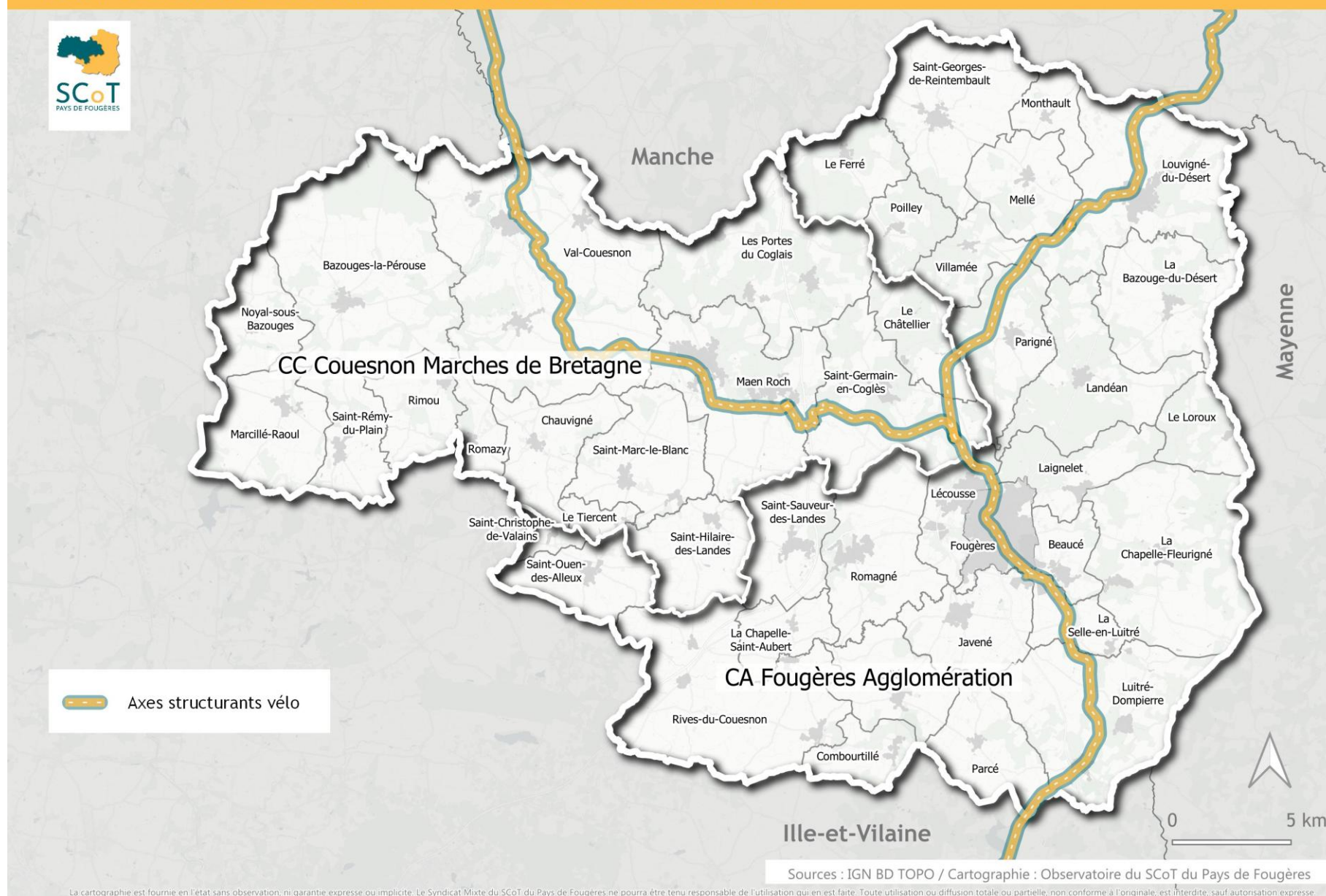
RECOMMANDATION n°75

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

- Des bornes publiques et privées accessibles au public ;
- De la typologie des usages (quotidien, touristique, professionnel) ;
- De la capacité du réseau électrique à absorber de nouveaux points de charge.

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

SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES - DOO - AXES STRUCTURANTS VÉLO



Equipements

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 035-253514632-20260211-2026 11 BIS-DE



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

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

- **Le pôle urbain de Fougères** : accueillir les équipements et les services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique...), de niveaux de gamme élevés et de domaines étendus.
- **Le pôle urbain de Maen-Roch** : accueillir les équipements et les services structurants (commerces, services à la population...), de niveaux de gamme élevée et intermédiaire dans des domaines étendus. Les fonctions de

centralité de ce pôle structurent la vie quotidienne de la population dans une logique de rayonnement intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces...).

- **Les pôles intermédiaires** : une offre de services ayant un rayonnement intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces...). Ces pôles structurent la vie quotidienne de la population du territoire.
- **Les pôles, les bassins de proximité et communes nouvelles** : une offre de services courants, de commerces et d'équipements qui permet de répondre aux besoins quotidiens de leur population (commerces de proximité, services médicaux, équipements sportifs...) ainsi qu'à ceux des communes alentour, dans une logique de temps d'accès limité (10-15 minutes maximum). Ils assurent ainsi certaines fonctions que les plus petites communes ne pourraient pas assurer individuellement.
- **Les pôles de vie, communes du maillage rural** : ils répondent aux besoins de services et équipements de proximité.

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

Ce contexte territorial encourage le

développement de synergies dans les domaines de la santé, de la formation, de la culture et de l'emploi. Toutefois, la **superficie de la commune de Fougères** limite les possibilités d'extension ou de maintien de ces équipements, dont l'influence dépasse largement ses frontières administratives. Il est donc essentiel d'anticiper les besoins en foncier et en aménagement pour garantir la pérennité et le développement de ces fonctions stratégiques. Cela pourrait, à terme, **conduire à des réflexions sur un éventuel regroupement ou une coopération renforcée entre communes**, afin de soutenir une gouvernance adaptée à l'échelle réelle du fonctionnement urbain.

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

- L'accueil démographique et la construction de logements ;
- Les seuils minimums de densité à tenir à l'échelle de la commune ou de l'opération ;
- La proportion de logements à réaliser en renouvellement urbain et en densification ;
- La part de logements abordables à intégrer ;
- Le logement des jeunes actifs, apprentis, et étudiants ;
- Le logement des personnes en difficulté et en situation de fragilité et d'urgence, privées de domicile ;

- L'accueil et l'habitat des gens du voyage;
- L'encadrement des activités commerciales (nombre de centralités secondaires, types de commerce autorisés en secteur d'implantation périphérique, surfaces de vente maximales des équipements commerciaux..);
- La desserte des nouveaux équipements publics en transports collectifs.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 035-253514632-20260211-2026_11_BIS-DE

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

Rappel du projet d'aménagement stratégique

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

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

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

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

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

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

PRESCRIPTION n°106

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. Ces objectifs pourront être intégrés dans les orientations d'aménagement prioritaires afin de favoriser une localisation cohérente, une utilisation optimisée et une adaptabilité des équipements aux besoins évolutifs du territoire.

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.

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.

PRESCRIPTION n°107

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.

RECOMMANDATION n°76

Conforter le maillage de services et d'équipements autour des centralités au travers des documents d'urbanisme locaux priorisant l'implantation des activités économiques dans les centralités et les autres secteurs urbains mixtes lorsque ces activités peuvent cohabiter avec l'habitat et les équipements ou espaces accueillant du public. Ainsi, l'accueil des commerces dont l'offre de produits et la superficie sont compatibles avec l'environnement urbain dense des centres et

ne génèrent pas de circulations automobiles intenses est privilégié dans les centralités urbaines. Dans ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux veillent à promouvoir la mixité des fonctions.

RECOMMANDATION n°77

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

- Maintenant une carte scolaire cohérente et adaptée aux enjeux du territoire
- Veillant à la pérennité des écoles primaires en milieu rural et anticiper les besoins en collèges et lycées
- Favorisant les mutualisations d'équipements éducatifs et périscolaires dans les centralités
- Soutenant le développement de structures d'accueil pour la petite enfance (crèches..)
- Maintenant une présence administrative de proximité (France Services, mairies annexes, etc.).
- Soutenant les permanences sociales et les dispositifs d'accompagnement dans les territoires les plus fragiles.

Accompagner le déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire

PRESCRIPTION n°108

Soutenir le déploiement du très haut débit à l'échelle de l'ensemble du territoire, y compris dans les secteurs les plus ruraux, afin d'éviter l'apparition de zones blanches. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) invite ainsi les documents d'urbanisme (PLU/PLUi) à intégrer, dans toute nouvelle opération d'aménagement ou d'urbanisation, les dispositions nécessaires à l'accueil des infrastructures de télécommunications, notamment par la réservation d'emprises et d'équipements techniques (fourreaux, chambres, coffres, etc.), l'intégration des réseaux numériques et la mutualisation des installations. Cette approche permet d'accompagner la transition numérique du territoire et de garantir une couverture complète en réseaux de communications électroniques à haut débit et très haut débit, tout en laissant aux collectivités la capacité d'adapter les solutions techniques aux standards en vigueur au moment de la réalisation des projets.

Glossaire

(non prescriptif)

B

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

C

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

Les corridors écologiques comprennent notamment :

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

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

D

Densité : La densité brute correspond au rapport entre le nombre de logements (ou la surface de plancher) et la surface totale du secteur

considéré, incluant l'ensemble des emprises, voiries, espaces publics, équipements, espaces verts, servitudes et surfaces non bâties. La densité brute constitue un indicateur de pilotage de la consommation foncière, permettant d'apprécier l'intensité globale de l'urbanisation et d'assurer la cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de structuration de l'armature urbaine.

La densité nette correspond au rapport entre le nombre de logements (ou la surface de plancher) et la surface strictement constructible, hors voiries, espaces publics, équipements collectifs et emprises non destinées à l'accueil du bâti.

La densité nette permet d'analyser les formes urbaines effectivement produites et sert de référence pour la traduction opérationnelle des objectifs du PLUi, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit.

E

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

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

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

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

F

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

G

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

H

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

I

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

L

Logement abordable : On entend par logement abordable un logement proposé à un prix ou à un loyer inférieur à ceux du marché libre, permettant l'accès au logement de ménages dont les ressources ne leur permettent pas de se loger dans le parc privé classique.

Le logement abordable regroupe un ensemble de productions à prix maîtrisés, qu'il s'agisse de logement locatif ou d'accès à la propriété, intégrant notamment :

- le logement locatif social ;
- les logements en accession à prix maîtrisé ;
- les dispositifs de location-accession ;
- les logements conventionnés ouvrant droit à des loyers plafonnés ;
- les formes de dissociation du foncier et du bâti, visant à réduire durablement le coût d'acquisition ou d'occupation.

Le caractère abordable du logement s'apprécie au regard des niveaux de revenus des ménages, des plafonds de prix ou de loyers appliqués, et de l'écart constaté avec les valeurs du marché local.

P

Plan d'eau : Les plans d'eau désignent une étendue d'eau continentale de surface, libre, stagnante, d'origine naturelle ou anthropique (retenue de substitution dont retenue collinaire, plans d'eau de loisirs, pisciculture...), de profondeur variable.

R

RAMSAR : Convention (plus connue sous le nom de Convention de Ramsar) identifiant des zones humides d'importance internationale au sein des parties contractantes (168 en 2025). Ce traité international prône la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides.

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

se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

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

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

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

S

Site NATURA 2000 : Outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité, les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines. Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et

d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore

Showroom : espace de présentation et de valorisation de produits, de matériaux ou de savoir-faire, destiné à l'exposition, à la démonstration et à l'information des clients, sans constituer un commerce de détail à part entière. Le showroom est généralement adossé à une activité de production, d'artisanat, de services ou de logistique, et peut intégrer des fonctions annexes telles que l'accueil du public, le conseil, ou la prise de commandes, à l'exclusion de la vente directe avec emport immédiat.

Substances actives : substance chimique présente à une concentration supérieure à la normale qui peut avoir des effets néfastes sur tout organisme non ciblé (les substances actives sont homologuées au niveau européen après le dépôt d'un dossier et l'examen selon les normes européennes).

T

Trame et sous-trame (écologique) : Dans un territoire donné, elle rassemble l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Elle est composée de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces qui contribuent à former la trame et la sous-trame pour le type de milieu correspondant.

V

Vulnérabilité : Niveau d'exposition des biens et des personnes aux aléas. Un aléa qui se produit dans un lieu vide de toute présence humaine se multiplie avec une vulnérabilité égale à 0. Le risque est donc très faible. En revanche, un aléa, même peu probable, dans une zone fortement peuplée représente un risque élevé, car la vulnérabilité y est maximale.

Z

ZNIEFF I et II : Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus

grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance mais aussi un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire).

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours

Zone d'Activité Economique (ZAE) : La notion de zone d'activité ne fait l'objet d'aucune définition normative, mais deux conditions cumulatives permettent de qualifier une ZAE :

- Concentration ou regroupement d'activités économiques (commerciales, artisanales, tertiaires, industrielles, touristiques, etc.) sur un même périmètre
- Périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public (ou sur initiative publique).

Le fait que la zone d'implantation soit référencée dans le document d'urbanisme ne suffit pas à la qualifier de ZAE. Sont exclues les zones qui se sont constituées « de fait » sur la base du droit des sols, sur initiative privée et sans intervention de la puissance publique, ainsi que les implantations d'entreprises isolées. La ZAE traduit en effet une volonté publique de développer une action économique de façon coordonnée et cohérente.

ZAP : La zone agricole protégée (ZAP) est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique.

Zone humide : Selon l'article L211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'article R.211- 108 du Code de l'environnement précise que : « Les critères à retenir pour la définition des zones humides [...] sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »