

Analyse de la consommation foncière de 2021 à 2024

SCoT du Pays de Fougères

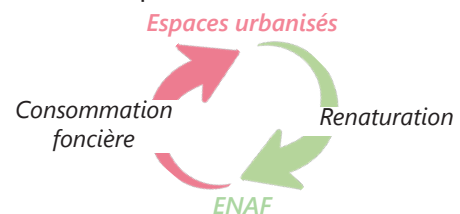
Qu'est-ce que la consommation foncière ?

Dans le cadre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Loi Climat et résilience », la France s'est fixée comme objectif l'atteinte du « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050. Cette trajectoire est progressive avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2021.

Au sens de l'article 194 de la Loi Climat et Résilience, la **consommation d'ENAF, autrement appelée consommation foncière, est enten-**

due comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés en ENAF du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation, permettant d'atteindre l'équilibre ZAN.



Focus sur la trajectoire ZAN du Pays de Fougères

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) breton a territorialisé les objectifs régionaux de réduction de la consommation foncière **pour la période 2021-2031 et alloué au SCoT du Pays de Fougères une enveloppe foncière de consommation maximale d'ENAF de 216 ha.**

Le SCoT du Pays de Fougères, approuvé en février 2026, affirme une orientation forte en faveur de la réduction progressive du rythme de l'artificialisation des sols. Cette orientation est ensuite déclinée à travers une stratégie

foncière et la mise en place d'un outil de suivi et d'aide à la décision : l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC). Le SCoT a également réparti l'enveloppe foncière entre les deux intercommunalités qui le composent : 149 ha pour Fougères Agglomération et 67 ha pour Couesnon Marches de Bretagne.



Méthodologie de suivi de la consommation foncière

Afin de mesurer le plus précisément possible la consommation foncière, la région Bretagne a développé un outil local, le MOS (Mode d'occupation du sol), dont il existe à ce jour trois millésimes : 2011, 2021 et 2024. Les données du MOS se basent sur la photographie aérienne, les informations de fiscalité (fichiers fonciers), d'urbanisme (données Sitadel) et les déclarations à la PAC. Elles permettent de qualifier l'occupation effective du sol, à une date donnée, via un classement des terrains en 44 classes, dont 10 sont des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Il devient donc possible de mesurer les changements induisant de la consommation foncière (lorsqu'un terrain ENAF devient urbanisé) ou de la renaturation (lorsqu'un terrain urbanisé devient ENAF).

C'est la CRG ZAN (Conférence Régionale de Gouvernance du ZAN, à laquelle siègent les SCoT bretons) qui assure le suivi du MOS et de ses campagnes de correction tous les trois ans. Cette note d'analyse de la consommation foncière 2021-2024 est entièrement basée sur les données officielles du MOS, en date du 22 janvier 2026.

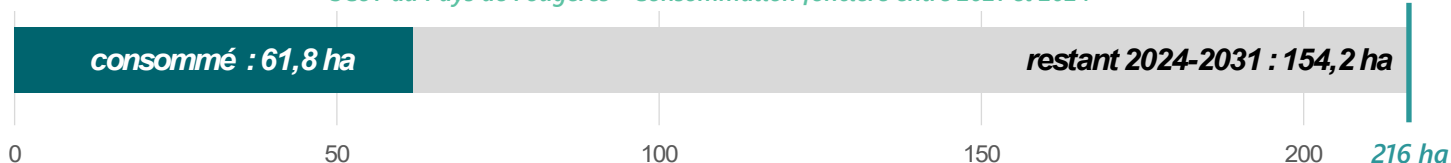


Scannez ce QR code pour accéder à la note complète d'analyse de la consommation foncière 2011-2021 (données MOS)

Chiffres clés

- **La consommation foncière du Pays de Fougères est de 61,8 hectares entre 2021 et 2024**, soit 29% de l'enveloppe foncière maximale de 216 ha allouée au territoire par le SRADDET pour la période 2021-2031.
- 10 620 hectares du Pays de Fougères sont classés comme urbanisés en 2024, soit 11,2% du territoire.
- La surface urbanisée du Pays de Fougères s'est accrue de +0,58% entre 2021 et 2024.

SCoT du Pays de Fougères - Consommation foncière entre 2021 et 2024



Quels espaces consommés entre 2021 et 2024 ?

Les 61,8 ha de consommation foncière à l'échelle du SCoT du Pays de Fougères entre 2021 et 2024 ont été pris en très grande majorité sur les terres agricoles (68,7 ha, soit 95% de la consommation foncière).

Les 3,1 ha restants proviennent d'espaces naturels et forestiers (2,7 ha) et de bâtiments agricoles (0,4 ha).

Type d'espace consommé	Surface	Part
Terre agricole	58,7 ha	95 %
Bâtiment agricole et espaces autour	0,4 ha	1 %
Espace boisé	1,5 ha	2 %
Espace naturel	1,2 ha	2 %

Retrouvez l'ensemble des données sur la typologie des espaces consommés aux échelles SCoT, EPCI, secteur SCoT et commune en scannant ce QR Code



Des espaces consommés pour quels usages ?

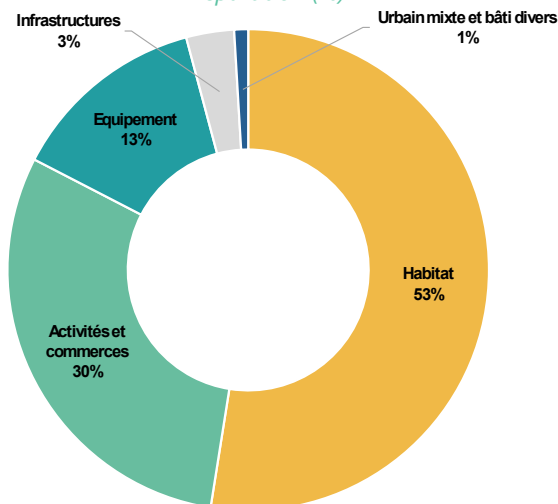
La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2024 sur le périmètre du SCoT du Pays de Fougères a été destinée à trois usages principaux : l'habitat (32,5 ha), les activités et commerces (18,6 ha) et les équipements (8,2 ha).

La consommation foncière pour l'habitat résulte essentiellement de la production de lotissements (maisons individuelles construites, terrains vacants disponibles à la construction, voies de desserte).

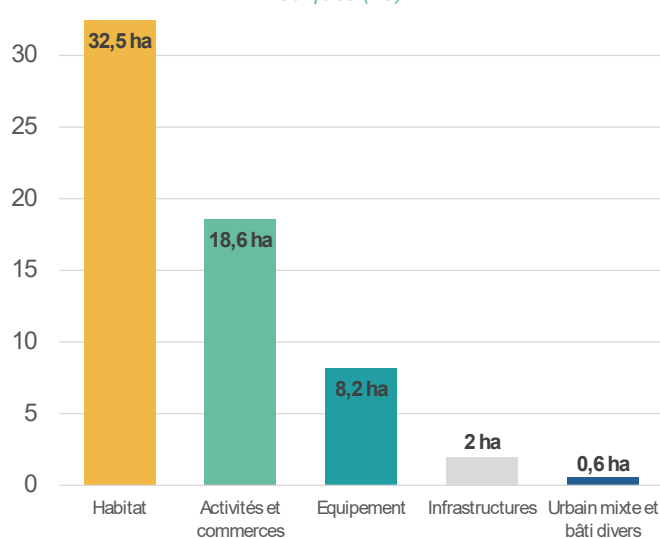
La consommation foncière liée au développement des activités économiques résulte de l'extension d'entreprises existantes et de l'implantation de nouvelles entreprises dans les zones d'activités dédiées (Aumaillerie, Meslais, Estuaires, Gournerie...).

La consommation foncière pour l'équipement est liée au développement des énergies renouvelables sur le territoire (méthanisation et photovoltaïque) et aux équipements sportifs de type pumptrack.

SCoT du Pays de Fougères
Consommation foncière par usage entre 2021 et 2024
Répartition (%)



SCoT du Pays de Fougères
Consommation foncière par usage entre 2021 et 2024
Surface (ha)

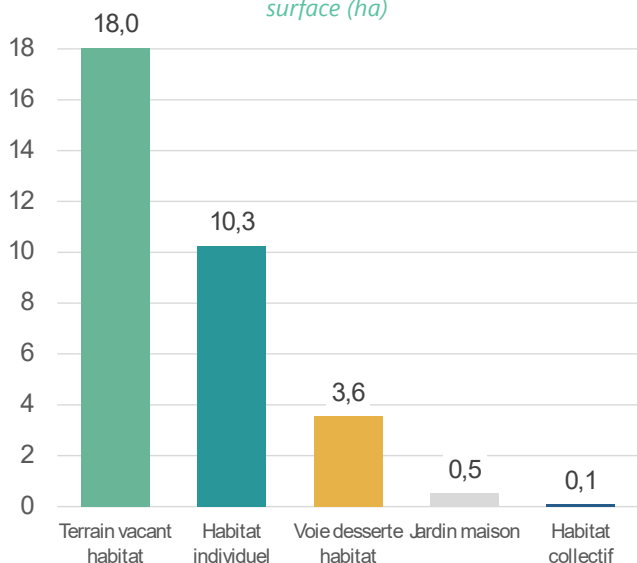


Retrouvez les données de consommation foncière par usage aux échelles SCoT, EPCI, secteur SCoT et commune en scannant ce QR Code

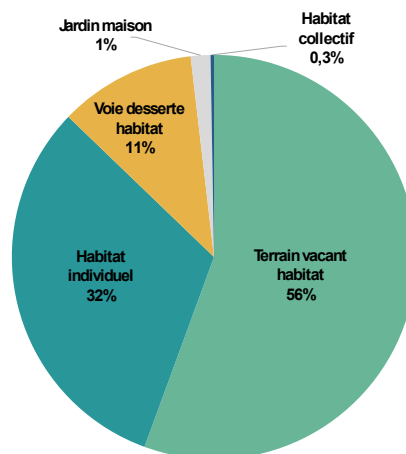
Focus / La consommation foncière pour l'habitat

Entre 2021 et 2024, 32,5 hectares, soit 53% de la consommation totale du territoire, ont été urbanisés pour créer des espaces à vocation d'habitat. Cette consommation foncière s'est faite en grande majorité sur des terres agricoles (à 93%).

SCoT du Pays de Fougères
Consommation 2021-2024 par type d'espace dédié à l'habitat
surface (ha)



SCoT du Pays de Fougères
Consommation 2021-2024 par type d'espace dédié à l'habitat
Répartition (%)

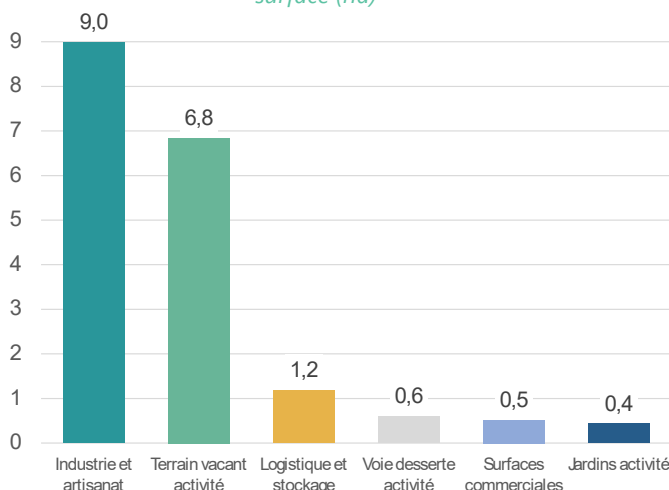


La consommation foncière liée à la création de terrains vacants à destination d'habitat, lotissements principalement, représente 18 ha (56%) dont 17 ha initialement en terre agricole. Ce type de terrains constitue une offre disponible à la construction. En complément, 10 ha ont été consommés pour de l'habitat individuel (32%) et 4 ha pour les voies de desserte des habitations et leurs jardins.

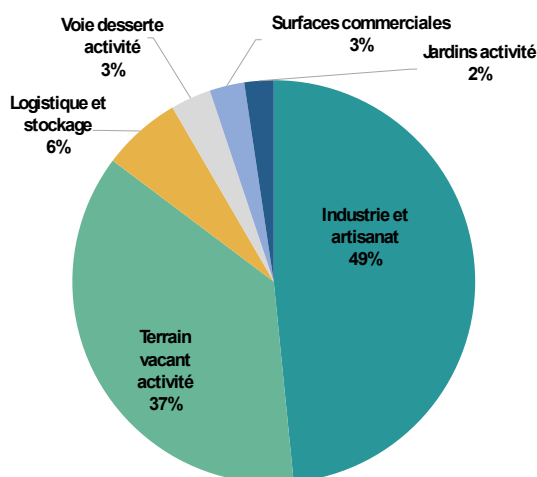
Focus / Les activités économiques

Le développement des espaces économiques (industrie, artisanat, transport, commerces...) a consommé 18,6 hectares entre 2021 et 2024, essentiellement en urbanisant des terres agricoles (à 97%).

SCoT du Pays de Fougères
Consommation 2021-2024 par type d'espace économique
surface (ha)



SCoT du Pays de Fougères
Consommation 2021-2024 par type d'espace économique
Répartition (%)



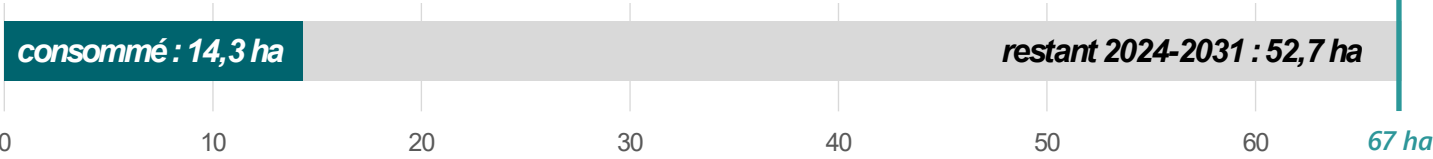
Les activités industrielles et artisanales, traditionnellement consommatrices d'espace, représentent près de la moitié de la consommation foncière à usage économique (9 ha), auxquels s'ajoutent 1,2 ha dédiés à la logistique et au stockage. Les terrains vacants activité, c'est-à-dire les terrains en cours de construction ou prêts à recevoir une construction liée aux activités et commerces, représentent quant à eux 6,8 ha, soit 37% de la consommation 2021-2024 à usage économique.

NB : Sur décision de la CRG ZAN, la zone d'activité de Saint-Eustache II à Maen Roch (14 ha) n'est pas comptabilisée dans la consommation 2021-2024 car les fouilles archéologiques préalables aux travaux avaient commencé avant août 2021. Par ailleurs, l'extension de l'entreprise CHIMIREC à Javené (0,5 ha) n'est pas comptabilisée à l'échelle du SCoT car elle relève d'un PER (Projet d'envergure régionale), lesquels font l'objet d'une enveloppe régionale dédiée.

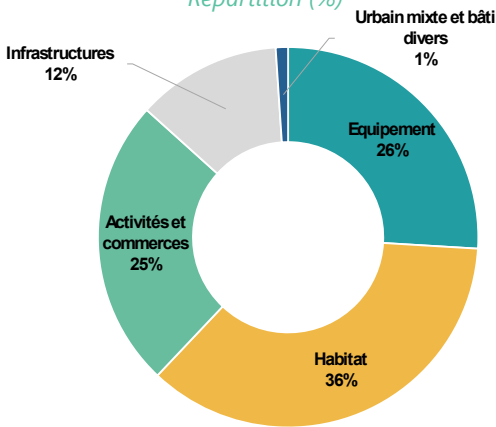
Zoom sur Couesnon Marches de Bretagne

La consommation foncière de Couesnon Marches de Bretagne est de 14,3 hectares entre 2021 et 2024, soit 21% de l’enveloppe foncière maximale de 67 ha définie dans le SCoT arrêté pour la période 2021-2031.

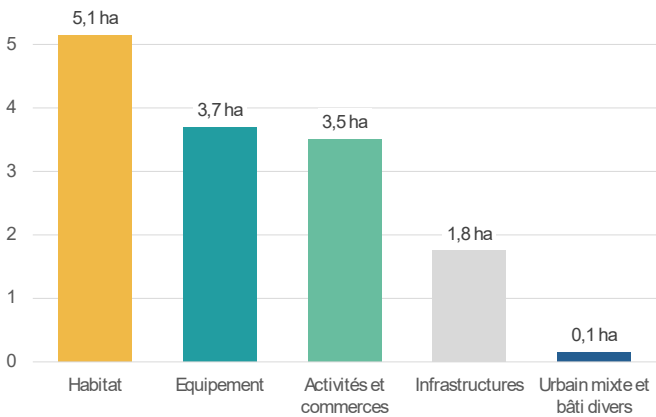
CC Couesnon Marches de Bretagne - Consommation foncière entre 2021 et 2024



CC Couesnon Marches de Bretagne
Consommation foncière par usage entre 2021 et 2024
Répartition (%)



CC Couesnon Marches de Bretagne
Consommation foncière par usage entre 2021 et 2024
Surface (ha)



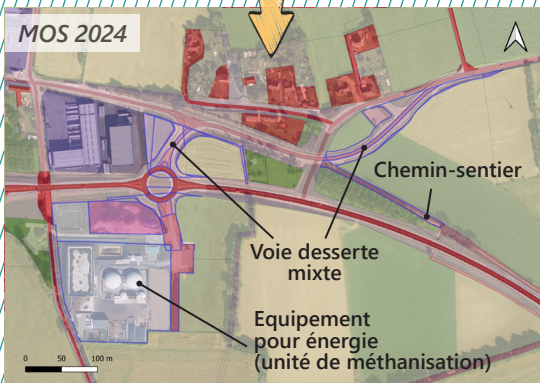
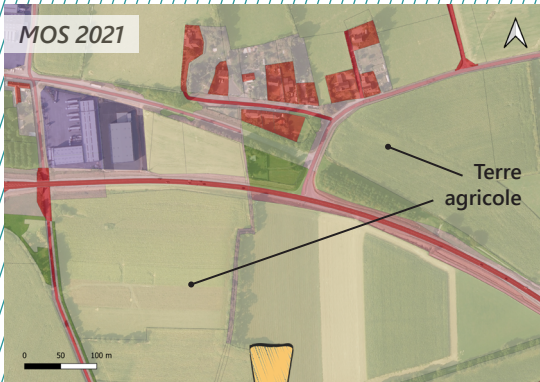
Un tiers de la consommation foncière de Couesnon Marches de Bretagne est liée à l’habitat (5,1 ha) et un quart à la construction d’équipements (3,7 ha), dont 2,4 ha pour l’unité de méthanisation de la Gournerie.

La consommation liée aux activités économiques (3,5 ha) est majoritairement due à des extensions d’entreprises existantes et celle liée aux infrastructures à l’aménagement routier à proximité de la Gournerie.

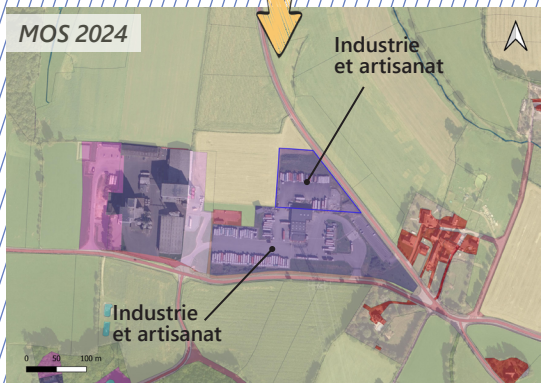
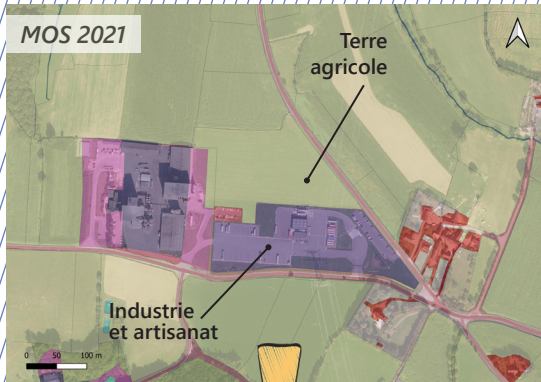
NB : Sur décision de la CRG ZAN, seuls les chemins d’accès aux éoliennes sont comptabilisés dans la consommation foncière, en tant qu’infrastructures. C’est le cas notamment à Marcillé-Raoul. Quant aux projets photovoltaïques sur des ENAF, ils sont comptabilisés par défaut jusqu’à ce qu’il puisse être prouvé qu’ils respectent le décret permettant d’être exonéré.

Exemples de consommation foncière

Création d’une unité de méthanisation



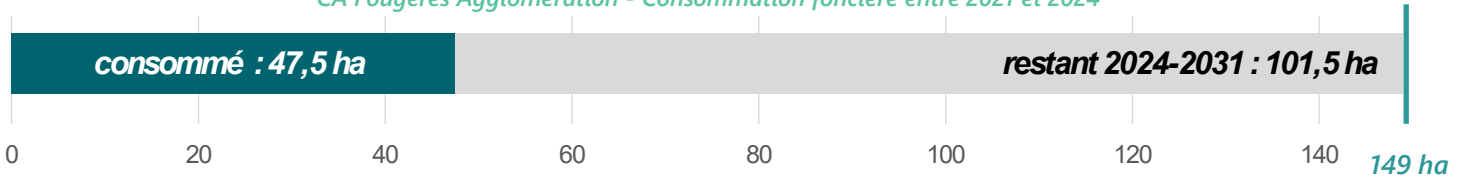
Extension d’une entreprise existante



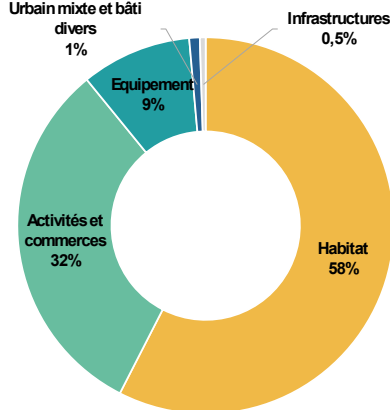
Zoom sur Fougères Agglomération

La consommation foncière de Fougères Agglomération est de 47,5 hectares entre 2021 et 2024, soit 32% de l'enveloppe foncière maximale de 149 ha définie dans le SCoT arrêté pour la période 2021-2031.

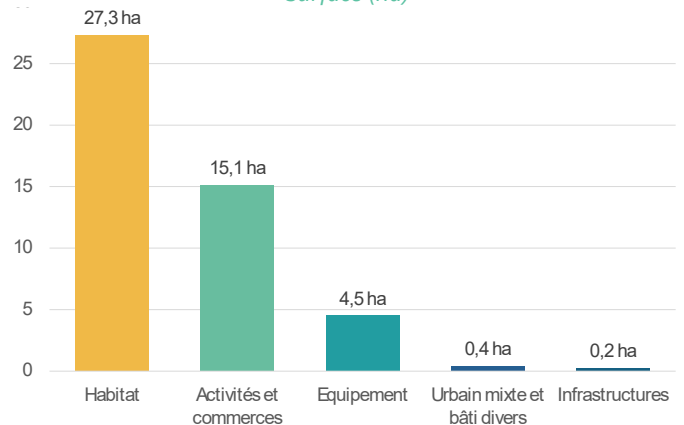
CA Fougères Agglomération - Consommation foncière entre 2021 et 2024



CA Fougères Agglomération
Consommation foncière par usage entre 2021 et 2024
Répartition (%)



CA Fougères Agglomération
Consommation foncière par usage entre 2021 et 2024
Surface (ha)

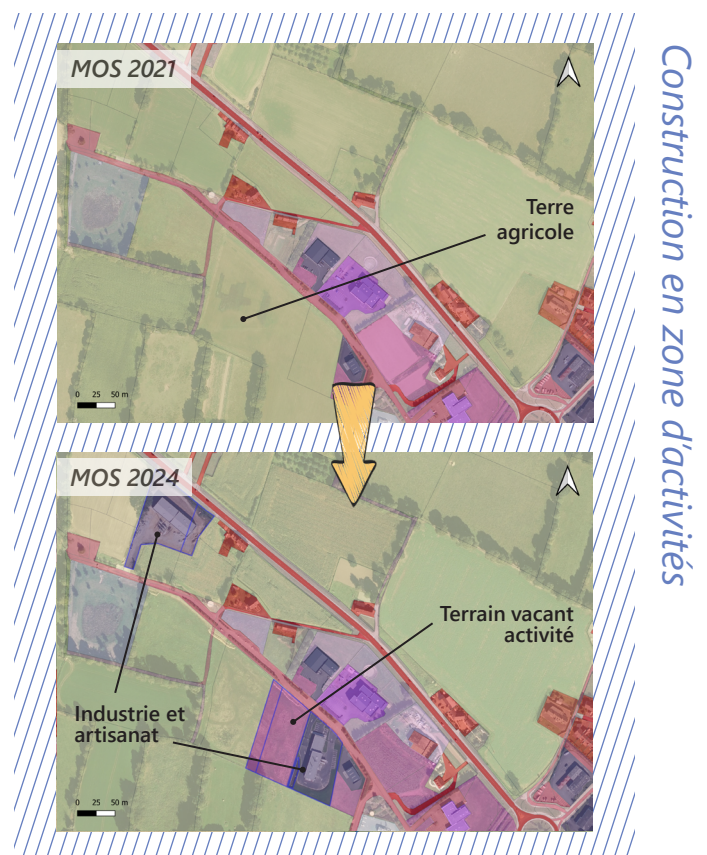
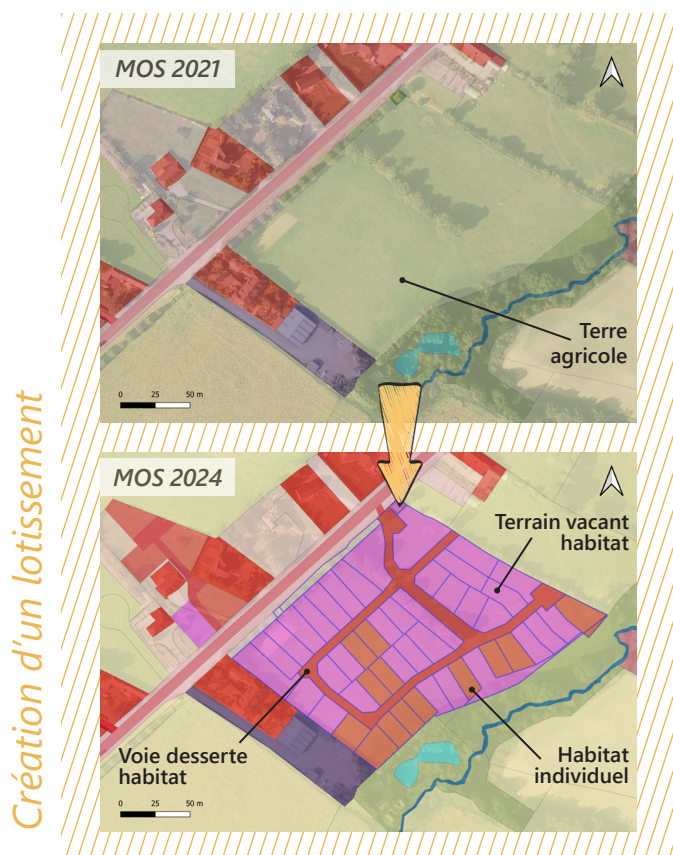


La majorité de la consommation foncière de Fougères Agglomération est due à l'habitat (27,3 ha), liée à l'ouverture de lotissements à Beaucé, Fougères, Javené, Laignelet, Lécousse, Rives-du-Couesnon (ZAC de la Prairie), Romagné et Saint-Sauveur-des-Landes.

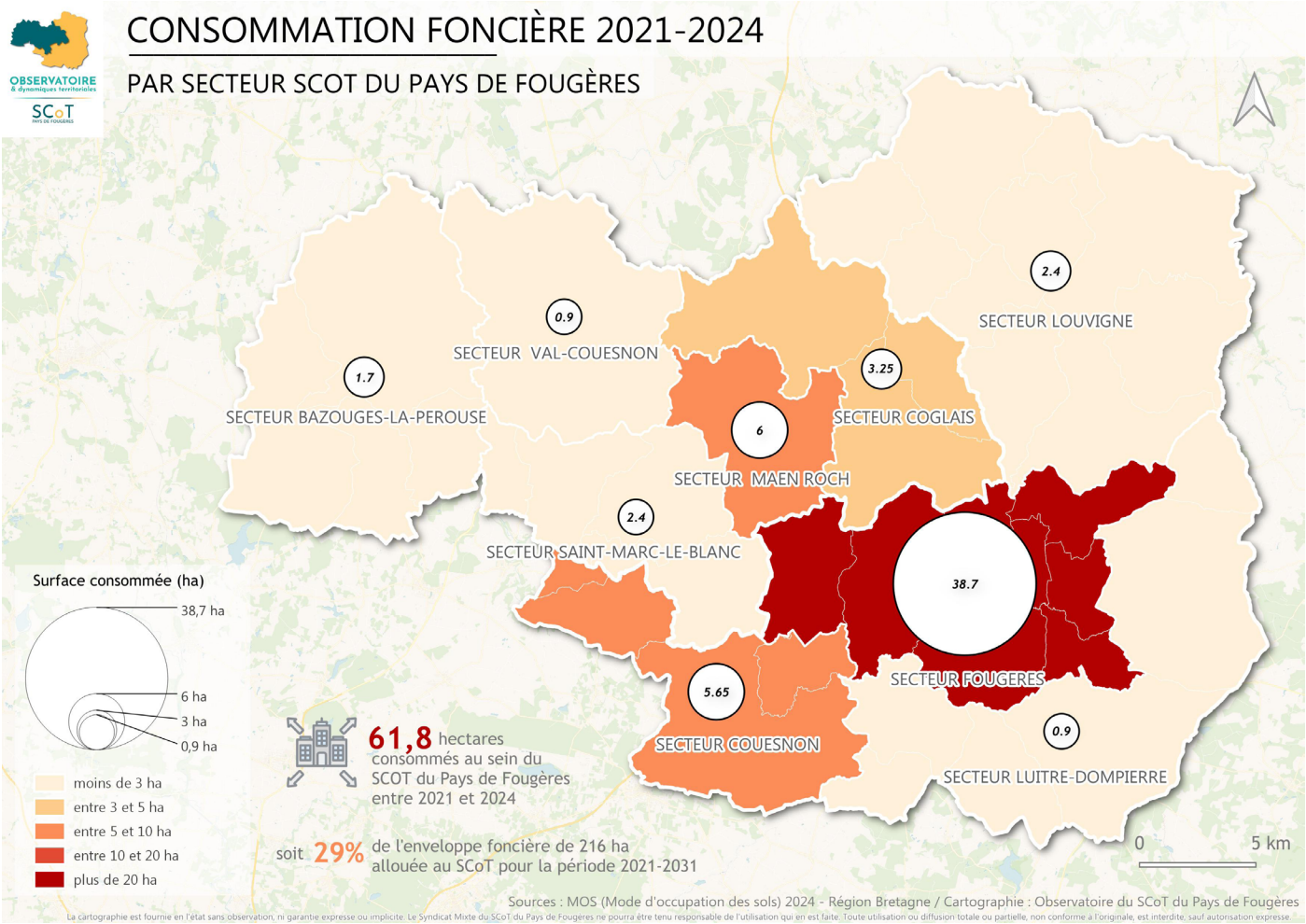
La consommation du secteur économique (15,1 ha) provient principalement de constructions dans les zones d'activité de l'Aumaillerie, la Meslais et les Estuaires. La consommation pour l'équipement (4,5 ha) est liée en majorité à un cimetière et un pumtrack.

NB : A l'issue des prochaines décisions de la CRG ZAN, l'usine d'eau de la Forairie à Fougères (2,8 ha), classée en Activités au MOS 2024, sera soit reclassée en Equipement, soit considérée comme un PER (Projet d'envergure régionale) et décomptée.

Exemples de consommation foncière



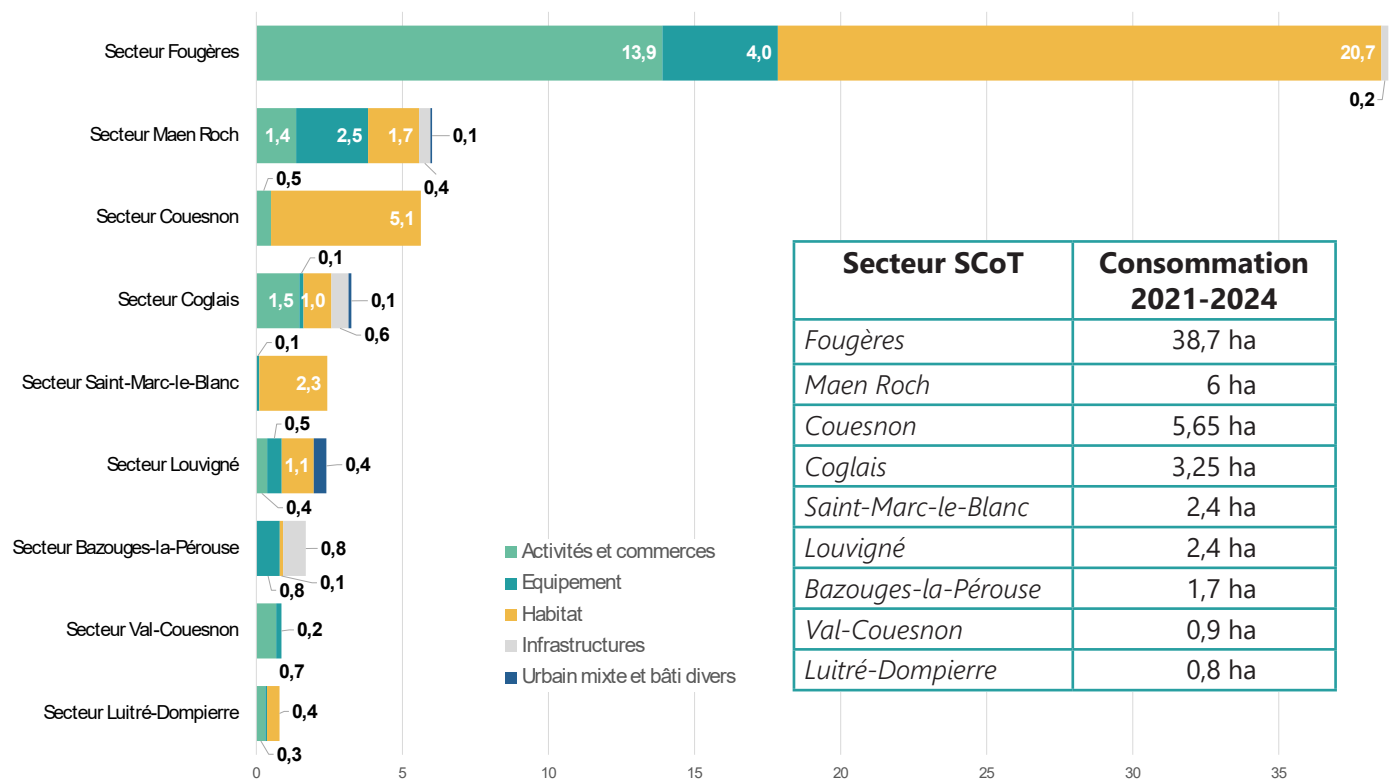
Consommation foncière 2021-2024 par secteur SCoT



C'est le secteur SCoT de Fougères qui concentre la majorité de la consommation foncière 2021-2024 du territoire (63%) et qui a le plus fort taux d'urbanisation sur la période. Cela résulte du dynamisme du secteur en matière de développement économique et d'habitat.

Consommation foncière par secteur SCoT et par usage entre 2021 et 2024

Surface (ha)



Consommation foncière 2021-2024 par commune

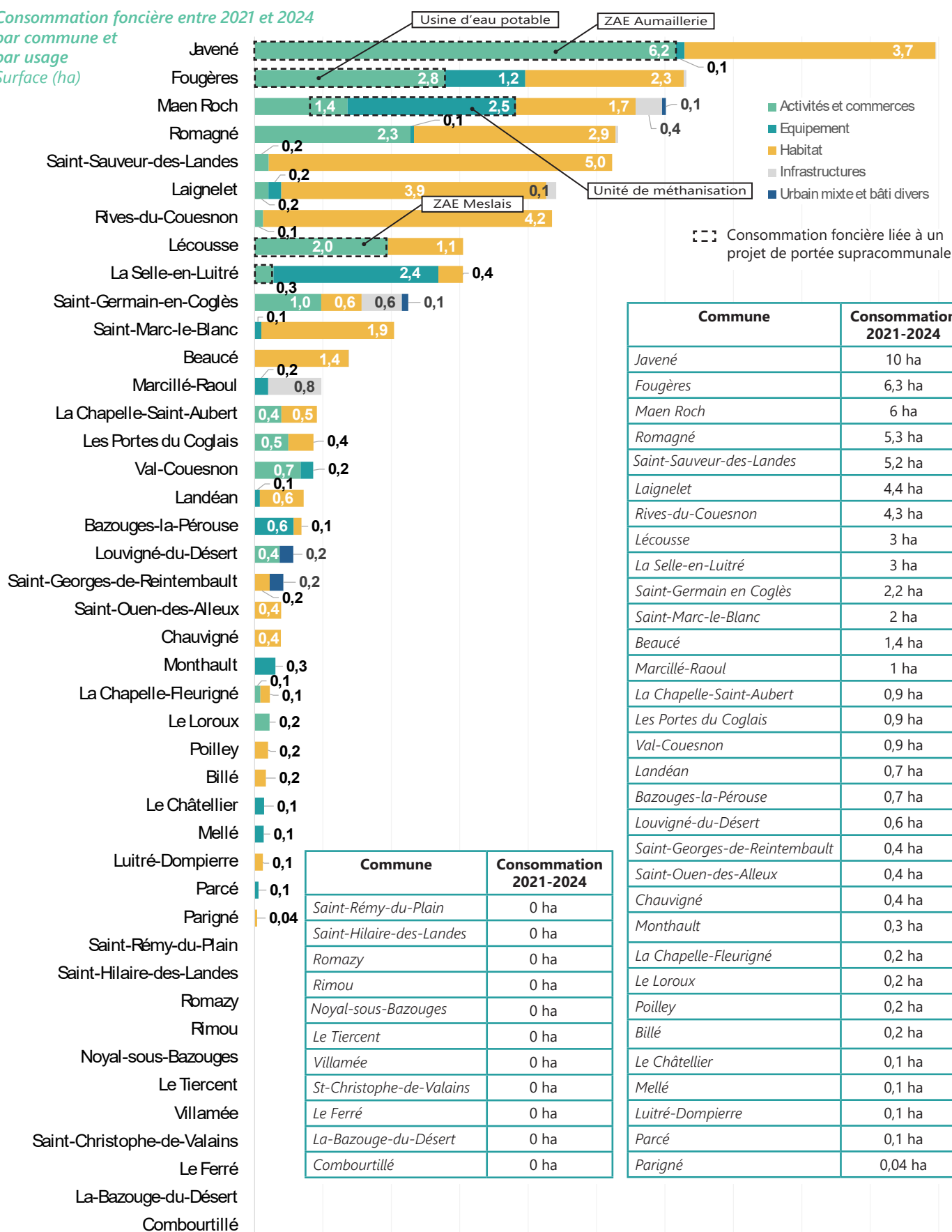
Ce sont les communes de Fougères et ses alentours, ainsi que Maen Roch, qui concentrent la majorité de la consommation foncière 2021-2024 du territoire. A noter que certaines communes voient leur consommation majorée par des projets de compétence intercommunale. C'est le cas notamment du développement d'activités dans les ZAE de la Meslais et de l'Aumaillerie ou de l'installation d'équipements d'énergie renouvelable ou de production d'eau potable à la Gournerie et sur les communes de Fougères.

Consommation foncière entre 2021 et 2024

par commune et

par usage

Surface (ha)

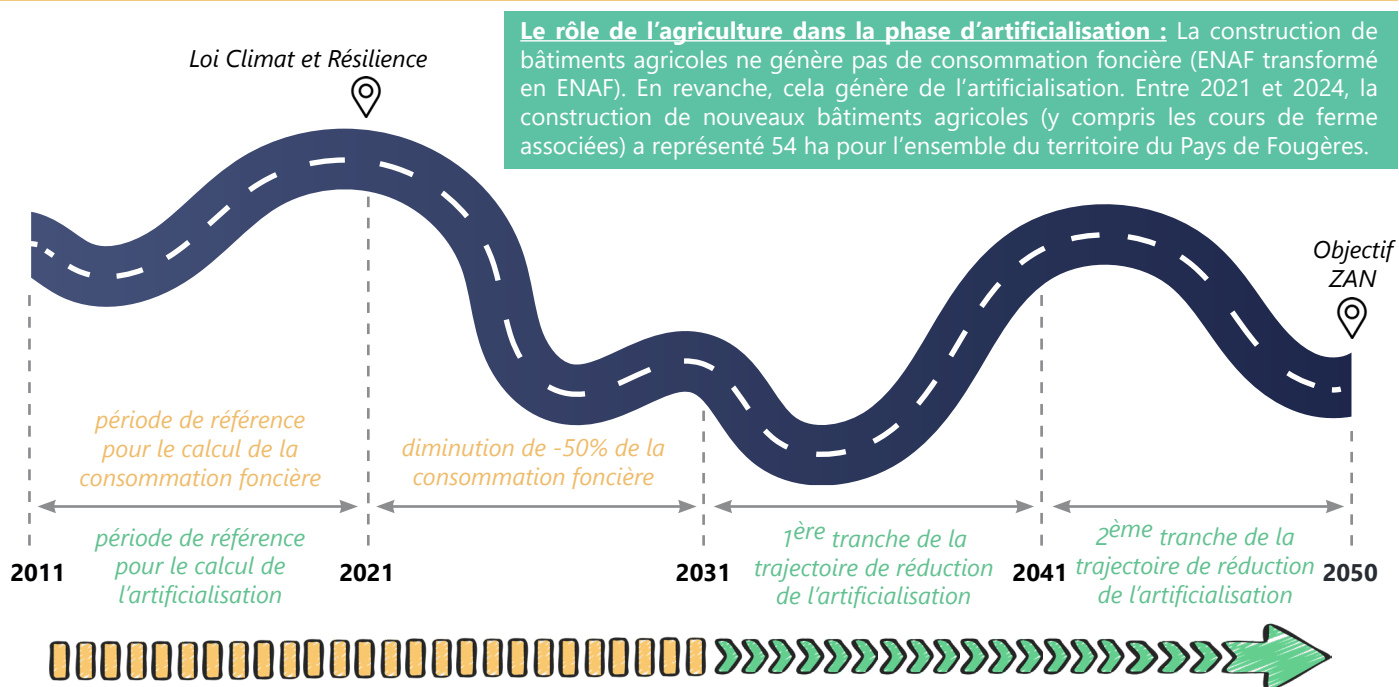


Et en 2031 ? De la consommation foncière à l'artificialisation

La Loi Climat et Résilience a fixé l'objectif de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 et demandé au SRADDET de décliner cet objectif en deux phases :

→ **Entre 2021 et 2031 : diminution de -50% de la consommation d'ENAF** (autrement appelée « consommation foncière ») par rapport à la décennie de référence 2011-2021. Cet objectif a été territorialisé dans le SRADDET, aboutissant à l'enveloppe de 216 ha pour le SCoT du Pays de Fougères.

→ **Entre 2031 et 2050 : définition d'une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols permettant d'aboutir au Zéro Artificialisation Nette en 2050, par tranche de dix années.** Le SRADDET a fixé de manière transitoire, dans l'attente d'une nouvelle évolution intégrant davantage de précisions sur la phase d'artificialisation, une trajectoire régionale de réduction globale de l'artificialisation de -75% d'ici 2041 et -100% d'ici 2050, par rapport à l'artificialisation de la décennie de référence 2011-2021. Cette trajectoire n'est pas encore territorialisée.



Pour le suivi de la consommation foncière, c'est le MOS l'outil de référence régional. Pour l'artificialisation, c'est l'OCSGE (Occupation du Sol à Grande Echelle) l'outil de référence national, développé par l'IGN (Institut Géographique National).

L'exemple ci-dessous permet d'illustrer les différences entre consommation foncière et artificialisation en comparant une même zone à travers ces deux outils :

- Les bâtiments agricoles et cours de ferme sont classés ENAF au MOS car agricoles, mais artificialisés à l'OCSGE car il s'agit de zones bâties et de matériaux minéraux.
- Les jardins des maisons sont classés entièrement consommés au MOS. L'OCSGE fait la distinction entre la partie pelouse, artificialisée, et la partie boisée, non artificialisée.

