



# Justification des choix pour établir le projet d'aménagement stratégique, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et le document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL) SCoT du Pays de Fougères



# Sommaire

Envoyé en préfecture le 06/03/2026  
Reçu en préfecture le 06/03/2026  
Publié le  
ID : 035-253514632-20260211-2026\_11\_BIS-DE

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Sommaire.....                                                                                                              | 2         |
| Préambule.....                                                                                                             | 3         |
| <b>Les fondamentaux de la révision du SCoT du Pays de Fougères.....</b>                                                    | <b>3</b>  |
| .....                                                                                                                      | 7         |
| Les principales conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.....                                     | 8         |
| <b>Les enjeux identifiés par les services de l'Etat pour le Pays de Fougères.....</b>                                      | <b>9</b>  |
| <b>Les enjeux identifiés dans le cadre du SRADDET Bretagne.</b>                                                            | <b>9</b>  |
| <b>Les axes retenus à l'issus du diagnostic.....</b>                                                                       | <b>11</b> |
| .....                                                                                                                      | 14        |
| Explication des choix retenus pour construire le projet de territoire (PAS)                                                | 14        |
| <b>Capitaliser sur les marqueurs du territoire.....</b>                                                                    | <b>15</b> |
| <b>Réaffirmer l'identité du Pays de Fougères comme levier d'attractivité et de développement durable.....</b>              | <b>16</b> |
| <b>Inscrire le territoire dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique et d'atténuation des risques.....</b> | <b>16</b> |
| <b>Intégrer les transitions sociales et sociétales au cœur du projet de territoire.....</b>                                | <b>17</b> |
| <b>Définir l'armature territoriale.....</b>                                                                                | <b>18</b> |
| <b>Définir une trajectoire démographique adaptée.....</b>                                                                  | <b>21</b> |
| <b>Prolonger les actions mises en œuvre en faveur de la sobriété énergétique.....</b>                                      | <b>25</b> |
| <b>Préserver les ressources du territoire.....</b>                                                                         | <b>26</b> |

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Adapter le territoire au changement climatique et réduire sa vulnérabilité.....</b>                                         | <b>27</b> |
| .....                                                                                                                          | 29        |
| Explication des choix retenus pour construire le DOO.....                                                                      | 29        |
| <b>L'organisation de l'armature territoriale.....</b>                                                                          | <b>30</b> |
| <b>Les objectifs de sobriété foncière.....</b>                                                                                 | <b>31</b> |
| <b>Les orientations de la politique d'habitat et les conditions de qualité et de maîtrise du développement résidentiel....</b> | <b>37</b> |
| <b>Les orientations pour l'organisation et l'accueil des activités économiques.....</b>                                        | <b>45</b> |
| <b>Les orientations en matière de développement de l'offre de formation.....</b>                                               | <b>49</b> |
| <b>Les orientations pour la localisation et les conditions d'implantation du développement commercial.....</b>                 | <b>51</b> |
| <b>Le volet commerce du DOO (DAACL) :.....</b>                                                                                 | <b>51</b> |
| <b>Les orientations en matière d'équipements :.....</b>                                                                        | <b>53</b> |
| <b>Les orientations de la politique de mobilité.....</b>                                                                       | <b>54</b> |
| <b>Les orientations pour la préservation des ressources naturelles.....</b>                                                    | <b>69</b> |
| Justification des choix du SCOT au regard de l'environnement.....                                                              | 72        |
| La mise en œuvre et le suivi du SCOT.....                                                                                      | 78        |
| L'exposé des motifs des changements apportés au SCOT de 2010.....                                                              | 78        |
| .....                                                                                                                          | 80        |
| Annexes.....                                                                                                                   | 81        |
| <b>Synthèse des enjeux thématiques.....</b>                                                                                    | <b>82</b> |

# Préambule

## Les fondamentaux de la révision du SCoT du Pays de Fougères

### Une révision portée par des acquis et nouveaux enjeux

Depuis son approbation en 2010, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères a constitué un socle structurant pour le développement du territoire. Il a permis d'engager une dynamique intercommunale fondée sur une vision partagée et durable de l'aménagement. Les enseignements tirés de sa mise en œuvre constituent des fondements solides ayant guidé les choix du présent projet de révision.

**Structuration du territoire et gouvernance partagée :** Le premier SCoT a instauré un cadre de gouvernance efficace, fédérant Fougères Agglomération, Couesnon Marches de Bretagne et leurs communes autour d'une vision prospective à l'horizon 2040. Ce fonctionnement partenarial a permis d'ancrer une culture du dialogue territorial, facilitant la convergence des politiques publiques. Cette gouvernance éprouvée justifie la poursuite d'un pilotage stratégique collectif, garant de cohérence territoriale.

**Maîtrise de l'urbanisation et équilibre habitat-territoire :** En promouvant la densification des centralités et la préservation des espaces agricoles et naturels (ENAF), le SCoT a permis de contenir l'étalement urbain et d'accompagner les territoires dans la mise en œuvre de documents d'urbanisme plus sobres et qualitatifs. Ces résultats confortent le choix de maintenir une logique d'urbanisme maîtrisé, en renforçant les objectifs de sobriété foncière et de revitalisation des centralités.

**Développement d'outils partagés d'observation :** L'intégration de l'observatoire du Pays de Fougères au Syndicat mixte, puis la création de l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC) en 2024,

témoignent de la montée en compétence du territoire en matière d'analyse territoriale. L'existence de ces outils justifie le maintien d'un suivi rigoureux de la trajectoire territoriale, en lien avec les exigences de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la transparence des données auprès des acteurs locaux.

**Production d'études stratégiques thématiques :** La conduite d'études prospectives (mobilités, urbanisme commercial, Trame Verte et Bleue) a permis de mieux cerner les enjeux spécifiques du territoire et d'y apporter des réponses ciblées. Ces travaux préfigurent les orientations du document révisé, notamment en matière de transition écologique, de mobilités alternatives et de gestion équilibrée du développement commercial.

**Engagement vers des mobilités durables :** Le premier SCoT a posé les bases d'une réflexion ambitieuse sur les mobilités collectives et les perspectives ferroviaires, avec des projets structurants à moyen et long terme. Cette volonté de désenclavement durable et de renforcement des liaisons interurbaines légitime l'intégration de ces objectifs dans le nouveau SCoT, dans une perspective de transition énergétique et d'accessibilité accrue.

**Renforcement des coopérations territoriales :** Le SCoT a démontré sa capacité à accompagner des démarches transversales : PCAET, PLUi, CLS, PAT, schémas et plans de mobilité... Cette capacité d'animation territoriale et de coordination justifie la poursuite d'un rôle moteur du SCoT dans l'articulation des politiques publiques à différentes échelles.

**Montée en puissance de l'ingénierie territoriale :** La complémentarité entre le Syndicat Mixte du SCoT, l'Agence Locale de l'Énergie et la Société d'Économie Mixte Orchestr'Am a permis de structurer une ingénierie partagée au service des projets des communes. Le renforcement de cette organisation s'avère déterminant pour porter les ambitions d'un aménagement durable, cohérent avec les enjeux climatiques.

**Accompagnement des élus et culture commune :** Enfin, la sensibilisation des élus aux grandes transitions à l'œuvre (foncière, climatique, énergétique, alimentaire) a renforcé leur capacité à piloter localement des politiques publiques ambitieuses. Le maintien d'actions de formation et d'animation s'impose ainsi comme un levier essentiel pour faire vivre la stratégie territoriale dans la durée

**La nécessité : s'adapter aux nouveaux enjeux du territoire : L'ouverture** de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères s'inscrit dans la continuité d'un projet territorial structurant, tout en affirmant la nécessité d'adapter la stratégie d'aménagement aux nouveaux enjeux qui traversent le territoire. Elle répond à une double exigence : approfondir les coopérations intercommunales et renforcer la cohérence des politiques publiques dans les domaines essentiels de l'aménagement, de l'économie, de la mobilité et des transitions écologique, énergétique et démographique.

**Un SCoT révisé pour porter une vision à long terme :** À l'horizon 2050, le SCoT se positionne comme un outil de planification stratégique renouvelé, capable de répondre de manière cohérente, opérationnelle et prospective aux défis contemporains. Cette révision s'impose face à un contexte en mutation : changement climatique, pression foncière croissante, transformation des modes de vie, besoins de solidarité territoriale et d'accès équitable aux services.

Les orientations du nouveau SCoT s'appuient sur les acquis du document initial, tout en intégrant les exigences accrues en matière de sobriété foncière, de résilience écologique et de justice sociale. Elles s'articulent autour d'un projet de territoire ambitieux, fondé sur la concertation avec l'ensemble des acteurs : habitants, élus, forces économiques et associatives.

**Des objectifs structurants guidant les choix stratégiques :** La révision du SCoT poursuit plusieurs objectifs structurants, qui justifient les choix opérés :

- **Renforcer les complémentarités territoriales** entre pôles urbains, bourgs structurants et espaces ruraux, afin de favoriser une organisation équilibrée et solidaire du territoire.
- **Lutter contre l'artificialisation des sols** en accompagnant une trajectoire territoriale vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux.
- **Développer des mobilités durables et inclusives**, en promouvant l'intermodalité, les transports collectifs, les mobilités actives, et en anticipant les évolutions à venir (réseaux ferroviaires, covoiturage structuré, etc.).
- **Garantir un accès équitable au logement, à l'emploi et aux services**, pour toutes les populations, en tenant compte des besoins différenciés selon les bassins de vie et les cycles de vie.
- **Valoriser les ressources et l'identité du territoire**, en affirmant un modèle de développement sobre, ancré dans les spécificités locales et respectueux de l'environnement.

**Une démarche résolument collective et prospective :** Les choix portés par cette révision traduisent une volonté politique forte de construire un cap commun à long terme, en donnant aux acteurs locaux les moyens d'agir collectivement. Le futur SCoT s'affirme ainsi comme un cadre d'action partagé, conçu dans une logique de solidarité territoriale et de responsabilité intergénérationnelle.

### Un cadre réglementaire en évolution, moteur de la révision du SCoT

La procédure de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères s'inscrit dans un contexte réglementaire profondément renouvelé, qui appelle à une refonte des documents de planification pour répondre aux exigences nationales en matière d'aménagement durable. Depuis l'approbation du premier SCoT en 2010, le cadre législatif encadrant les documents de planification stratégique a connu de nombreuses évolutions, renforçant à la fois leur portée juridique et leur rôle structurant pour les territoires. Le SCoT n'est plus seulement un document d'orientation : il est désormais au cœur des stratégies territoriales de transition.

Plus récemment, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a profondément modifié les attentes vis-à-vis des SCoT, en les positionnant comme des leviers essentiels de la sobriété foncière et de la transition écologique. Cette loi impose notamment :

- L'intégration explicite des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050,
- Une déclinaison territoriale de ces objectifs à travers des trajectoires d'artificialisation à court et moyen termes,
- La nécessité d'articuler les stratégies d'aménagement avec les politiques sectorielles (mobilités, climat, biodiversité, alimentation, etc.).

Dans ce contexte, la révision du SCoT du Pays de Fougères ne relève pas d'un simple ajustement technique, mais bien d'un réexamen en profondeur du projet de territoire, à l'aune des nouvelles obligations légales et des ambitions collectives. Elle vise à assurer la compatibilité du document avec ce cadre renouvelé, tout en préservant la capacité du territoire à se projeter, à anticiper les mutations et à porter une stratégie cohérente, opérationnelle et partagée.

Ainsi, le contexte réglementaire constitue un facteur déclencheur et structurant de la révision du SCoT. Il conforte la nécessité d'adapter les outils de planification aux enjeux de demain et de faire du SCoT un véritable cadre stratégique de transition territoriale, au service des habitants, des élus et des générations futures.

### Les objectifs de la révision (délibération)

Depuis l'approbation du SCoT le 8 mars 2010, le paysage réglementaire a évolué, en premier lieu avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 qui a modifié dans le contenu les objectifs et la portée prescriptive des SCoT et en second lieu avec la loi Climat et Résilience qui a renforcé les engagements en faveur des transitions introduites par la loi Grenelle 2 et fixe qui objectifs en matière de sobriété foncière.

La procédure de révision a pour objectif de :

- Répondre aux enjeux d'un aménagement durable,

SCoT – Pays de Fougères : justification des choix

- Permettre un développement cohérent et équilibré du territoire prenant en compte les objectifs législatifs,
- Favoriser le développement du territoire en cohérence avec ses spécificités,
- Poursuivre l'objet de satisfaire durablement les besoins du territoire notamment en termes d'amélioration de l'habitat, réhabilité du parc de logements, de sobriété foncière,
- Aboutir à l'approbation d'un SCoT répondant aux exigences de la loi ELAN et comprenant une analyse des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), l'analyse des capacités de densification et de mutation,
- Organiser le développement dans un souci de préservation des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains qui fondent l'attractivité du territoire,
- Approfondir et adapter le SCoT actuel en intégrant les démarches et projets notamment : le SAGE Couesnon, le SAGE Sélune, le SRCE, le PCET,
- Intégrer dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), les réflexions et les éléments déjà engagés par le syndicat mixte sur le développement commercial,
- Approfondir certaines thématiques du SCoT actuel en cohérence avec les objectifs de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme,
- Mettre en œuvre la trame verte et bleue en application du décret n°2012 – 1492 du 27 décembre 2012 du Code de l'Environnement,
- Poursuivre l'objectif « transport, mobilité et déplacement » notamment par la réduction des déplacements motorisés, le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile en application de la loi ALUR.

## Les principes structurants ayant guidé la révision du SCoT du Pays de Fougères

La révision du SCoT du Pays de Fougères s'inscrit dans une démarche de cohérence, d'adaptation et de mise en valeur du territoire dans toute sa diversité. Elle repose sur des principes fondamentaux visant à renforcer la

pertinence des choix d'aménagement à l'échelle du grand territoire, tout en respectant les dynamiques et les identités locales.

1. **Une complémentarité affirmée entre Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne :** La révision du SCoT prend pleinement en compte la réalité multipolaire du Pays de Fougères, composé de deux intercommunalités aux profils et aux dynamiques différenciés mais interdépendants. Le SCoT entend conforter les complémentarités entre Fougères Agglomération, territoire moteur en matière de centralité urbaine, d'emploi, de services et d'équipements structurants, et Couesnon Marches de Bretagne, espace à dominante rurale et périurbaine, marqué par un tissu d'activités locales diversifié et un fort attachement à la qualité de vie et au patrimoine.

Ce principe de complémentarité s'exprime dans les choix d'organisation du territoire : équilibre des polarités, structuration des mobilités, accès équitable aux services et valorisation des ressources locales. Il vise à faire du Pays de Fougères un ensemble cohérent et solidaire, où les fonctions urbaines, résidentielles, économiques, agricoles et environnementales se répartissent harmonieusement.

2. **Le respect des identités territoriales et des spécificités locales :** Le SCoT reconnaît et valorise la richesse et la diversité des territoires qui composent le Pays de Fougères. Chaque commune, chaque bassin de vie dispose de caractéristiques propres : contexte rural ou urbain, densité d'habitat, rapport au patrimoine, aux paysages ou à l'agriculture. Cette hétérogénéité constitue une ressource pour le projet de territoire. Ainsi, les objectifs d'aménagement, en particulier ceux relatifs à la gestion de l'urbanisation, au développement économique ou à la structuration des services, sont **différenciés et modulés** en fonction des spécificités locales. Le SCoT n'impose pas un modèle uniforme, mais propose un cadre souple et équilibré permettant à chaque territoire d'agir dans le respect de son identité tout en contribuant à la cohérence d'ensemble.

3. **Une articulation forte avec les documents cadres existants :** Le SCoT ne se substitue pas aux stratégies existantes, mais s'attache à les mettre en cohérence et à les prolonger dans une logique d'intégration ascendante. Il s'appuie notamment sur les documents stratégiques élaborés par les intercommunalités, à commencer par :

- Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), qui traduisent les politiques locales d'habitat en matière de production, de réhabilitation, de mixité et d'équilibre territorial.
- Les Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET), qui orientent la transition écologique et énergétique à l'échelle intercommunale ;
- Les schémas de mobilité ou les démarches de plans de mobilité simplifiés, qui participent à la structuration des réseaux de transports et à la réduction de la dépendance automobile.

Par cette approche transversale, le SCoT entend consolider une gouvernance territoriale partagée, fédérer les projets intercommunaux autour d'une vision commune et poser les bases d'une action publique plus lisible, plus cohérente et mieux articulée entre les différentes échelles territoriales.

## Une élaboration fondée sur la concertation et la co-construction territoriale

Afin de garantir la pertinence, la cohérence et l'appropriation du projet de territoire, le Pays de Fougères a fait le choix d'engager une démarche de concertation et de co-construction étroite avec l'ensemble des partenaires locaux. Cette démarche s'est inscrite dans la volonté d'associer de manière active les collectivités membres, les acteurs institutionnels, économiques, sociaux, environnementaux ainsi que les habitants, autour des grandes orientations du SCoT.



Ce travail collaboratif s'est notamment traduit par l'organisation de séminaires stratégiques, de comités techniques et d'ateliers thématiques. Ces temps d'échange ont permis d'alimenter le diagnostic territorial, de partager les enjeux structurants, et de co-construire les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) en intégrant les spécificités locales, les attentes des acteurs et les objectifs de développement durable.

La mobilisation de groupes de travail thématiques (urbanisme, mobilités, ressources, économie, foncier, biodiversité, etc.) a permis de croiser les expertises, de confronter les points de vue et de faire émerger des propositions concertées, dans une logique de compromis et d'adhésion partagée.

Cette démarche partenariale constitue un socle essentiel pour garantir la mise en œuvre opérationnelle et cohérente du SCoT à l'échelle des politiques locales, et pour faire du projet territorial un outil au service de l'action publique et de la transition des territoires.



## Les principales conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement



## Les enjeux identifiés par les services de l'Etat pour le Pays de Fougères

Dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères, les services de l'État ont apporté une contribution essentielle à travers un porter à connaissance accompagné d'une note d'enjeux. Ces documents ont pour objectif d'éclairer les élus et de les guider dans la construction d'un projet territorial cohérent, durable et en phase avec les défis spécifiques du territoire. La note d'enjeux, complémentaire au porter à connaissance réglementaire, précise les priorités stratégiques à intégrer au Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT. Elle s'articule autour de trois grands thèmes, complétés par un enjeu transversal, qui convergent vers les objectifs de transition écologique, de sobriété foncière, de cohésion territoriale et de gouvernance partagée.

Le premier enjeu majeur porte sur **l'accélération des transitions face au changement climatique**. Il s'agit notamment de préserver les ressources en eau et restaurer les zones humides, tout en améliorant les systèmes d'assainissement. La protection de la biodiversité est également au cœur des priorités, via la sauvegarde des corridors écologiques, du bocage ainsi que des trames vertes et bleues. Ce volet inclut également la valorisation des paysages et du patrimoine bâti, avec une anticipation des impacts climatiques à venir. Sur le plan énergétique, l'enjeu consiste à réduire les consommations d'énergie, développer les énergies renouvelables et favoriser l'autonomie énergétique locale. L'adaptation de l'agriculture aux crises climatiques et économiques, en promouvant la diversification, les circuits courts et l'agriculture biologique, complète cette vision.

Le deuxième enjeu se concentre sur **un développement équilibré du territoire**. Pour cela, la relocalisation de l'emploi et le renforcement des filières locales sont essentiels, tout en évitant une spécialisation excessive des pôles. Le développement des coopérations interterritoriales, notamment avec Rennes Métropole et les départements voisins, est encouragé. La structuration d'une armature

territoriale équilibrée, qui articule harmonieusement pôles urbains et communes rurales, est également une priorité. Enfin, l'amélioration des mobilités fait partie intégrante de cet enjeu, avec la mise en place d'un car à haut niveau de service vers Rennes, le développement des mobilités douces et la création de pôles d'échanges multimodaux.

Le troisième enjeu vise à promouvoir **une offre de logements diversifiée répondant aux besoins des habitants**. Cela passe par une maîtrise du foncier, une densification des zones déjà urbanisées, et une lutte active contre la vacance et l'étalement urbain. La production de logements adaptés à tous les profils, avec un renforcement de l'offre locative sociale et abordable, est aussi fondamentale. Par ailleurs, le soutien au commerce de proximité, la requalification des zones d'activités et l'encouragement à la mixité fonctionnelle contribuent à cette dynamique. Le développement de mobilités alternatives à la voiture individuelle, notamment par le renforcement des liaisons intercommunales, complète cet axe.

Les élus du Pays de Fougères ont pleinement intégré ces enjeux dans la définition de leur projet de territoire. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) traduit ainsi cette ambition collective, en mettant l'accent sur la transition écologique, le développement équilibré, la cohésion sociale et la gouvernance partagée. Une attention particulière est portée à la mise en place d'une gouvernance élargie et participative, associant habitants et acteurs locaux tout au long de la vie du document. Cette démarche s'appuie également sur des outils de suivi et d'évaluation robustes, comme l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique (OFTC).

## Les enjeux identifiés dans le cadre du SRADET Bretagne

Le SRADET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de la région Bretagne établit un cadre stratégique essentiel auquel les Schémas de Cohérence

Territoriale (SCoT) doivent impérativement se conformer. Ce document vise à garantir une cohérence régionale dans les politiques d'aménagement du territoire, en intégrant de manière équilibrée les enjeux environnementaux, sociaux et économiques qui traversent la Bretagne.

Parmi les principales priorités définies par le SRADDET, quatre grands axes structurent l'action régionale :

Le premier axe concerne l'équilibre des territoires. La Région Bretagne souhaite favoriser un développement harmonieux entre les zones urbaines, périurbaines et rurales, en renforçant les centralités et les polarités régionales. Une attention particulière est portée à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, afin de préserver la qualité du cadre de vie et les ressources naturelles.

Le deuxième axe porte sur la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles. La protection des continuités écologiques, telles que les trames vertes et bleues, est un enjeu majeur. Le SRADDET met également l'accent sur la sauvegarde des ressources essentielles que sont l'eau, les sols, ainsi que les espaces agricoles et forestiers. Ces principes doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme et de planification territoriale pour assurer une gestion durable et responsable des ressources.

Le troisième axe se focalise sur les questions de climat et de qualité de l'air. La Région Bretagne vise une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre, tout en adaptant les territoires aux effets déjà perceptibles du changement climatique. Par ailleurs, l'amélioration de la qualité de l'air, notamment dans les zones sensibles, constitue un objectif prioritaire.

Enfin, le quatrième axe concerne les mobilités durables. Le SRADDET encourage le développement des mobilités actives telles que la marche et le vélo, ainsi que le renforcement des transports collectifs. La réduction de la dépendance à la voiture individuelle est un objectif

clair, accompagné du développement de l'intermodalité et des infrastructures favorisant les modes de déplacement durables.

Dans ce contexte, les SCoT jouent un rôle central dans la déclinaison territoriale des ambitions portées par le SRADDET. Ils traduisent ces objectifs stratégiques en actions concrètes et adaptées aux spécificités locales, devenant ainsi des leviers indispensables pour construire une Bretagne plus équilibrée, résiliente et durable. Le syndicat mixte en charge du SCoT du Pays de Fougères a pleinement intégré ces orientations régionales, en les adaptant au contexte local et en adoptant une démarche collective dynamique, afin de répondre aux défis environnementaux, sociaux et économiques qui caractérisent ce territoire breton.

## Les axes retenus à l'issu du diagnostic

L'analyse approfondie du territoire et l'évaluation environnementale menées dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Fougères ont conduit à la définition des axes prioritaires suivants

### 1. Repenser la stratégie territoriale à l'interface de plusieurs dynamiques régionales

Depuis l'approbation du SCoT en 2010, le territoire du Pays de Fougères a connu des mutations significatives : renforcement des dynamiques métropolitaines, mobilités résidentielles accrues, évolutions des modes de vie et pressions foncières nouvelles. Ces transformations appellent une révision des orientations territoriales à partir d'un état des lieux actualisé et d'une mise en perspective des tendances à l'œuvre.

Le positionnement stratégique du Pays de Fougères, à la croisée des régions Bretagne, Normandie et Pays de la Loire, justifie son rôle d'espace d'interface interrégional. Cette situation géographique permet au territoire d'intégrer les dynamiques des bassins de vie voisins, notamment Rennes, Vitré, Saint-Malo, le Sud-Manche et la Mayenne. Les flux de mobilités, les coopérations institutionnelles et les complémentarités économiques renforcent cette vocation de carrefour structurant.

Ce constat fonde le choix d'un ancrage renforcé dans les dynamiques interrégionales et métropolitaines, par le biais de coopérations SCoT-SCoT et d'une coordination des politiques publiques à des échelles pertinentes.

### 2. Structurer une armature territoriale équilibrée entre pôles urbains et espaces ruraux

Le diagnostic territorial met en évidence la complémentarité entre Fougères, ville moyenne structurante à l'échelle du SCoT et plus largement à l'échelle départementale et régionale, les polarités secondaires (Maen-Roch, Val-Couesnon, Louvigné-du-Désert) et les relais ruraux. Cette organisation en réseau, connectée aux centralités voisines, constitue un atout pour un développement territorial polycentrique et équilibré.

Dans un contexte de périurbanisation croissante et de pressions sur les espaces naturels et agricoles, le choix d'une armature territoriale solidaire vise à consolider les polarités existantes, en assurant une distribution cohérente des services, des équipements et de l'offre de logements. Le

maintien de la proximité, la continuité des services publics et la limitation de l'étalement urbain en sont des leviers majeurs.

### 3. Accompagner la dynamique démographique dans une logique de développement équilibré

La croissance démographique du territoire, tirée par l'attractivité résidentielle et les mobilités de populations en lien avec l'agglomération rennaise, impose une adaptation des politiques d'habitat, de services et de mobilité.

Ce phénomène s'accompagne d'aspirations nouvelles : recherche de qualité de vie, désir de ruralité, essor du télétravail, recomposition des modes de vie post-Covid. Pour répondre à cette transformation sociale et territoriale, le projet de territoire privilégie un développement solidaire, capable d'anticiper les besoins et de garantir un accès équitable aux ressources sur l'ensemble du territoire.

Le maintien du solde migratoire positif est ainsi perçu comme un levier d'équilibre régional, à condition de préserver l'attractivité par un cadre de vie de qualité, des services renforcés et une offre résidentielle diversifiée.

### 4. Adapter l'offre de logements aux parcours de vie et aux enjeux environnementaux

Le territoire doit relever plusieurs défis en matière d'habitat : diversification insuffisante, déséquilibre entre offre locative publique/privée, performance énergétique faible du parc ancien, et tension foncière localisée. Ces constats justifient le choix d'un modèle résidentiel rénové et plus sobre, axé sur la mobilisation du bâti existant, la régulation de la consommation foncière et l'innovation dans les formes d'habitat.

La stratégie vise à :

- Diversifier l'offre pour répondre à la pluralité des parcours résidentiels ;
- Rénover massivement le parc ancien pour réduire les consommations énergétiques ;
- Mieux répartir l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire ;
- Encourager les formes d'habitat alternatives (participatif, transitoire, léger) afin de répondre aux attentes de flexibilité et d'inclusion.

Ces choix traduisent une volonté d'adapter l'habitat aux enjeux climatiques, sociaux et générationnels, tout en favorisant l'équité territoriale.

### **5. Favoriser une mobilité durable et inclusive au service de la cohésion territoriale**

Le territoire du Pays de Fougères, marqué par une faible densité et une prédominance des déplacements automobiles, doit aujourd'hui relever le défi d'une transition vers des mobilités plus durables, accessibles et adaptées à tous les profils d'habitants. L'absence de desserte ferroviaire directe et la dispersion de l'habitat renforcent la dépendance à la voiture, en particulier pour les trajets domicile-travail et l'accès aux services.

Face aux enjeux de sobriété énergétique, de justice sociale et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le projet de territoire s'oriente vers une diversification des offres de mobilité : renforcement du transport collectif interurbain (BreizhGo), développement du covoiturage, amélioration du maillage cyclable, montée en puissance des mobilités de proximité (transport à la demande, mobilités actives).

L'objectif est de structurer une accessibilité cohérente entre les polarités, en valorisant les interfaces intermodales, les infrastructures existantes (aires de covoiturage, réseaux routiers) et les logiques de rabattement vers les grands pôles d'emploi ou d'équipements (Rennes, Vitré, Avranches). La mobilité devient ainsi un levier d'équité territoriale et d'attractivité durable.

### **6. Une organisation des mobilités à améliorer pour répondre aux besoins du quotidien et aux enjeux de transition**

Le Pays de Fougères reste marqué par une **forte dépendance à la voiture individuelle**, liée à une urbanisation diffuse et à un maillage insuffisant de l'offre de transports collectifs, notamment en dehors de Fougères. Les solutions alternatives restent peu structurées (covoiturage, mobilités douces, réseaux intermodaux) malgré un potentiel important sur certains axes.

Cette situation génère une inégalité d'accès à l'emploi, aux services et aux loisirs, en particulier pour les jeunes, les personnes âgées et les ménages modestes. Elle constitue également un frein à la transition écologique.

L'enjeu est de mieux organiser les mobilités du quotidien : développement

des transports collectifs à l'échelle intercommunale, amélioration des liaisons entre pôles, soutien à la mobilité active, accompagnement des changements de comportement. Cela implique aussi une urbanisation plus sobre et recentrée sur les centralités, pour limiter l'étalement et favoriser les proximités.

### **7. Renforcer l'équilibre commercial entre centralités urbaines et offre de proximité**

Le Pays de Fougères bénéficie d'une armature commerciale structurée autour de pôle urbain de Fougères, complétée par un maillage de centralités secondaires et de bourgs ruraux. Cette organisation assure une desserte diversifiée des besoins quotidiens, tout en posant la question des équilibres entre formats commerciaux et des risques liés à l'étalement périphérique.

Dans un contexte de consommation foncière maîtrisée et de redynamisation des centres-bourgs, le renforcement de la centralité commerciale constitue un enjeu majeur. Il s'agit de conforter les polarités existantes dans leur rôle structurant, tout en soutenant les commerces de proximité, indispensables à la qualité de vie, à la cohésion sociale et à la résilience économique locale.

Le projet de territoire vise à encadrer le développement des zones commerciales périphériques, à promouvoir les formes innovantes de commerce (circuits courts, mutualisation, commerces mobiles) et à accompagner les dynamiques de revitalisation (ORT, Petites Villes de Demain). Le commerce devient ainsi un vecteur de vitalité des centralités et un outil d'aménagement équilibré du territoire.

### **8. Une offre d'emplois et de formations à conforter pour renforcer l'attractivité et favoriser l'émancipation des actifs**

Le territoire du Pays de Fougères bénéficie d'un tissu d'emplois industriels et artisanaux relativement dense au regard de sa taille démographique, et affiche un taux de chômage inférieur à la moyenne régionale. Toutefois, l'accès à l'emploi reste contrasté, avec des disparités entre les secteurs géographiques, notamment en lien avec les difficultés de mobilité et le manque de formations qualifiantes localement.

L'offre de formation initiale et continue, encore concentrée sur Fougères et

souvent peu spécialisée, limite la capacité d'adaptation aux mutations économiques et freine l'élévation du niveau de qualification. De nombreux jeunes et actifs en reconversion doivent se tourner vers des pôles extérieurs pour accéder à des cursus adaptés.

L'enjeu est double : il s'agit de **renforcer l'adéquation entre les besoins des entreprises et l'offre de formation**, tout en **soutenant les mobilités professionnelles et l'autonomie des actifs**, en particulier dans les secteurs ruraux.

### **9. Une organisation territoriale des services à conforter pour garantir l'équité d'accès**

Le territoire dispose d'une bonne couverture en services publics, commerciaux, culturels et de santé dans les pôles structurants. Toutefois, des difficultés d'accès persistent dans les secteurs les plus éloignés ou dans les centralités secondaires fragilisées, qui peinent à maintenir une offre suffisante.

Face à une démographie vieillissante, à la hausse des besoins sociaux et aux tensions sur les ressources humaines (médecins, professionnels du soin, agents publics), il devient nécessaire d'adapter les services aux évolutions des modes de vie et aux nouveaux usages (mobilité, numérique, multi-activités, guichets mutualisés).

L'enjeu est de garantir un socle de services de proximité sur l'ensemble du territoire, en s'appuyant sur les complémentarités entre communes, les dynamiques associatives et les capacités d'innovation locale (tiers-lieux, mutualisation, services itinérants...).

### **10. Des ressources à préserver, valoriser et partager dans une logique de résilience territoriale**

L'eau, les sols agricoles, la biodiversité, les paysages bocagers, mais aussi l'énergie et les matériaux sont autant de ressources stratégiques du territoire, aujourd'hui soumises à des pressions croissantes : artificialisation, fragmentation écologique, pollution des eaux, perte de qualité paysagère...

Face aux transitions en cours et aux aléas climatiques à venir, le territoire doit engager une gestion plus sobre, circulaire et plus collective de ses ressources. Cela suppose une gouvernance renforcée entre acteurs

publics et privés, mais aussi une mobilisation des habitants et des initiatives économiques.

L'enjeu est de faire de la transition écologique un moteur de résilience locale, en inscrivant le SCoT dans une stratégie d'adaptation du territoire : agriculture durable, préservation de la ressource en eau, planification énergétique, sobriété foncière, infrastructures multifonctionnelles...

### **11. Adapter le territoire au changement climatique et engager une transition énergétique durable**

Le Pays de Fougères, territoire rural au nord-est de l'Ille-et-Vilaine, est exposé à des aléas climatiques croissants liés au dérèglement global : épisodes de ruissellement plus fréquents, sécheresses prolongées, érosion des sols, risques d'incendie. Face à ces enjeux, il développe une stratégie ambitieuse de double transition : adaptation aux effets du changement climatique et réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cette stratégie s'inscrit dans une cohérence d'ensemble avec les PCAET de ses intercommunalités, le SRADDET Bretagne, et s'appuie sur des outils locaux comme l'Agence Locale de l'Énergie.

Le territoire affirme ainsi sa volonté de devenir plus résilient, sobre et solidaire, en s'appuyant sur ses ressources locales, en réorientant ses pratiques d'aménagement et en accompagnant les acteurs dans la transformation écologique.





## Explication des choix retenus pour construire le projet de territoire (PAS)

## Capitaliser sur les marqueurs du territoire

Le projet de territoire porté par le SCoT du Pays de Fougères s'appuie sur le projet de territoire porté par le SCoT du Pays de Fougères s'appuie résolument sur les atouts structurants qui façonnent l'identité et la résilience du territoire. Historiquement organisé autour d'un maillage équilibré de villes, bourgs et villages, le Pays de Fougères a su construire une organisation territoriale garantissant la proximité, la qualité de vie, ainsi qu'une harmonie entre dynamiques d'urbanisation et préservation des ressources naturelles et paysagères. Cette organisation constitue un socle essentiel à l'équilibre social, au maintien d'une diversité générationnelle, et à la sauvegarde d'espaces emblématiques comme les paysages bocagers et forestiers, qui dessinent une trame écologique continue à l'échelle du territoire.

Le SCoT réaffirme ainsi l'importance capitale de ces marqueurs — réseau de centralités, densité maîtrisée, patrimoine bâti et naturel — comme leviers d'un développement raisonné, durable et adapté aux défis contemporains. La stratégie d'aménagement vise à préserver ces équilibres tout en répondant aux enjeux majeurs des transitions écologique, énergétique et sociale. Face aux pressions foncières croissantes, à la fragmentation de l'habitat et à la concurrence entre polarités urbaines et rurales, le projet se donne pour ambition de maintenir une trajectoire sobre et économe en espace, respectueuse de l'identité paysagère et favorable à la résilience climatique.

Cette ambition se traduit par une volonté claire : ne pas opposer croissance et préservation, mais trouver un équilibre cohérent entre renouvellement urbain, gestion raisonnée du foncier et valorisation des atouts paysagers, patrimoniaux et environnementaux. Les nouvelles formes urbaines devront ainsi répondre à des exigences élevées de qualité architecturale, de cohérence avec le tissu existant et de performance environnementale.

Par ailleurs, le SCoT tire pleinement parti de la position stratégique du Pays de Fougères, situé à l'interface de trois grandes régions (Bretagne, Normandie, Pays de la Loire) et dans le prolongement direct de la métropole rennaise. Cette situation confère au territoire un rôle central dans les

dynamiques régionales majeures, tant sur le plan des mobilités, de l'économie que de l'habitat. Dans ce contexte, le SCoT œuvre à renforcer l'ouverture du territoire, en améliorant sa desserte, en articulant son offre avec les pôles voisins et en développant les coopérations interterritoriales, notamment autour de l'emploi, de la mobilité durable et de la préservation des ressources.

La complémentarité entre Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne constitue également un pilier essentiel du projet. Si chacune porte ses dynamiques spécifiques, elles partagent une ambition commune : préserver la qualité de vie et garantir l'attractivité du territoire sur le long terme. Le SCoT s'attache à articuler ces deux échelles dans un cadre partagé, respectueux des spécificités locales et cohérent avec les documents stratégiques existants (PLH, PCAET, chartes paysagères).

Les orientations structurantes du SCoT pour répondre aux défis des quinze prochaines années s'articulent ainsi autour de :

- La consolidation d'un territoire équilibré et durable, intégrant la transition écologique, la réduction des consommations énergétiques, la préservation de la biodiversité, la gestion durable de l'eau, et la lutte contre l'artificialisation des sols,
- Le renforcement des coopérations et complémentarités entre pôles urbains et ruraux, ainsi qu'entre territoires voisins,
- La promotion d'un territoire du bien-vivre, plaçant la santé, la qualité de vie et la vitalité locale au cœur des choix d'aménagement.

Cette vision se traduit concrètement par des projets structurants, comme le retour du train sur le territoire, levier majeur pour désenclaver le Pays de Fougères, soutenir la transition énergétique et renforcer son attractivité. Le développement des mobilités inclusives, durables et connectées s'inscrit pleinement dans cette ambition, en lien étroit avec les dynamiques métropolitaines et régionales.

Ainsi, le SCoT du Pays de Fougères se positionne comme un outil stratégique, fédérateur et opérationnel, au service d'un territoire solidaire, résilient et attractif, incarnant une ambition collective portée par les élus, habitants et partenaires locaux pour construire un avenir durable, harmonieux et partagé.

## Réaffirmer l'identité du Pays de Fougères comme levier d'attractivité et de développement durable

Le Pays de Fougères fait le choix stratégique de réaffirmer et valoriser son identité territoriale pour conforter son attractivité résidentielle, économique et touristique. Dans un contexte de forte mise en concurrence des territoires, où les critères de qualité de vie, de cohérence paysagère et d'ancrage local prennent une importance croissante, l'identité du territoire constitue un socle structurant de différenciation et de résilience.

Le projet de territoire vise ainsi à préserver et mettre en valeur les marques distinctives du Pays de Fougères, à travers :

- La **trame bocagère** et les **prairies humides**, éléments constitutifs du paysage rural local, porteurs de biodiversité, de régulation des eaux et de qualité de cadre de vie.
- Le **patrimoine bâti vernaculaire**, reflet de l'histoire rurale et industrielle du territoire, dont la préservation et la valorisation participent à une logique de développement durable et d'identité partagée.
- Les **reliefs et paysages granitiques**, qui confèrent au nord-est de l'Ille-et-Vilaine une esthétique et une ambiance paysagère unique.
- Les **structures villageoises et le maillage des hameaux**, témoins d'un territoire habité, vivant et ancré dans ses formes rurales.

En s'appuyant sur cette identité forte, le Pays de Fougères entend concilier développement et qualité de vie, en attirant de nouveaux habitants, entreprises et visiteurs, sans compromettre ce qui fait la richesse et la singularité du territoire.

Cette orientation se décline concrètement dans le SCoT par :

- la préservation des structures paysagères et écologiques qui fondent l'équilibre du territoire ;
- la valorisation du patrimoine bâti existant dans les politiques d'urbanisme et d'habitat ;
- le développement d'un tourisme responsable fondé sur les atouts naturels, patrimoniaux et agricoles du territoire ;

- des principes d'insertion paysagère et d'adaptation fine des formes urbaines aux caractéristiques locales.

Affirmer l'identité du Pays de Fougères, c'est ainsi faire le choix d'un développement cohérent, durable et désirable, où l'histoire et les qualités du territoire deviennent les fondations de son avenir.

## Inscrire le territoire dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique et d'atténuation des risques

Le changement climatique constitue un enjeu transversal et systémique auquel le Pays de Fougères ne peut se soustraire. Ses effets, déjà perceptibles sur le territoire, appellent à une transformation profonde des modes d'aménager, de produire, d'habiter et de se déplacer. Dans ce contexte, le PAS du Pays de Fougères a fait le choix stratégique de mettre en œuvre une trajectoire territoriale d'adaptation et d'atténuation, à la fois réaliste, ambitieuse et ancrée dans les spécificités locales.

### Un territoire déjà exposé et vulnérable

Le territoire connaît une augmentation de la fréquence et de l'intensité des aléas climatiques :

- des périodes de sécheresse estivales plus longues, mettant sous tension les ressources en eau et les écosystèmes agricoles ;
- des épisodes météo intenses engendrant des ruissellements importants,
- des variations thermiques importantes, favorisant la formation d'îlots de chaleur, notamment dans les espaces urbains peu végétalisés de Fougères plus particulièrement.

Le bocage, élément structurant de l'identité paysagère et de la régulation hydrologique locale, est également fragilisé par l'évolution des pratiques agricoles et la pression foncière. Ces dynamiques menacent directement les fonctions de stockage du carbone, de régulation des eaux, et de réservoirs de biodiversité.



### Une nécessité d'adaptation : anticiper pour mieux résister

Face à ces risques, le territoire ne peut pas rester dans une posture d'attente ou de réaction. Il s'agit de renforcer sa capacité d'adaptation en :

- modifiant les règles d'urbanisme pour intégrer les aléas climatiques (zones inondables, gestion des eaux pluviales, réduction de l'artificialisation) ;
- préservant les continuités écologiques, les zones humides, les forêts et le maillage bocager, qui jouent un rôle crucial de tampon ;
- encourageant une urbanisation sobre et résiliente, intégrant la nature en ville, favorisant la densité raisonnée et l'usage de matériaux biosourcés ;
- renforçant la diversité agricole et la gestion durable des sols, afin d'assurer la souveraineté alimentaire et de maintenir les paysages ouverts.

### Une logique d'atténuation : agir à la source

Dans le même temps, il est indispensable de réduire l'empreinte carbone du territoire, en agissant sur ses principaux postes d'émissions :

- le secteur du transport, en promouvant le covoiturage, les mobilités actives, les transports collectifs et l'organisation d'une offre plus polycentrique ;
- le secteur du bâtiment, en soutenant la rénovation énergétique, l'usage du bois local, la production d'énergies renouvelables et la sobriété d'usage ;
- le mode d'occupation du sol, en freinant l'étalement urbain et en consolidant les centralités existantes.

Le SCoT et son PAS prennent ainsi le relais et s'inscrivent dans les démarches déjà initiées par les intercommunalités : PCAET de Fougères Agglomération, projets agricoles locaux, schémas cyclables, actions de restauration de la trame bocagère ou encore contrats territoriaux milieux aquatiques.

### Une opportunité pour un projet de territoire durable et solidaire

Inscrire le Pays de Fougères dans cette trajectoire de transition climatique n'est pas seulement un impératif environnemental. C'est aussi un levier

pour renforcer l'attractivité du territoire, pour :

- offrir un cadre de vie plus sain et plus agréable aux habitants,
- développer une économie locale innovante et circulaire,
- préserver l'équilibre entre ruralité, urbanité et nature,
- réduire les inégalités sociales et territoriales face aux effets du changement climatique.

Ce projet repose sur une conviction : agir pour le climat, c'est aussi agir pour le bien-être des habitants, pour la vitalité des communes et pour l'héritage environnemental transmis aux générations futures.

## Intégrer les transitions sociales et sociétales au cœur du projet de territoire

Dans le cadre de l'élaboration de son Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), le Pays de Fougères a fait le choix de placer les transitions sociales et sociétales au cœur de son projet de territoire. Cette orientation repose sur la conviction que le développement territorial ne peut se limiter aux dimensions économiques et environnementales, mais doit aussi répondre pleinement aux besoins humains, sociaux et relationnels de la population. Le territoire est confronté à un ensemble de fragilités qui appellent des réponses structurelles, durables et inclusives :

- une part importante de ménages aux ressources modestes, en lien avec une structure de l'emploi encore marquée par des secteurs à faibles rémunérations ;
- une population vieillissante, nécessitant une offre de services de santé, de mobilité et de logement adaptée ;
- des jeunes en recherche de repères, d'opportunités de formation, d'engagement ou de logements accessibles ;
- des situations d'isolement ou de précarité énergétique dans certaines centralités rurales ou secteurs périurbains.

Face à ces constats, le PAS défend une approche de l'aménagement fondée sur l'inclusion, la solidarité, l'accessibilité des services et la qualité de vie pour tous. Cela se traduit notamment par :

- le renforcement du maillage territorial en équipements et services de proximité,
- la volonté de développer un urbanisme du quotidien, accessible à

- pied, à vélo, ou par des solutions de mobilité solidaire,
- un engagement dans le logement abordable, adaptable et sobre,
- la valorisation des lieux de lien social : tiers-lieux, espaces publics, équipements culturels, espaces de santé partagés...

Au-delà des dimensions techniques ou fonctionnelles, le Pays de Fougères affirme son ambition de promouvoir un urbanisme relationnel, inspiré des principes du *care* — c'est-à-dire du « prendre soin » des personnes, des lieux et des liens. Cette approche vise à reconnaître les vulnérabilités, à les intégrer dans la fabrique territoriale, et à penser l'aménagement comme un outil au service des relations humaines.

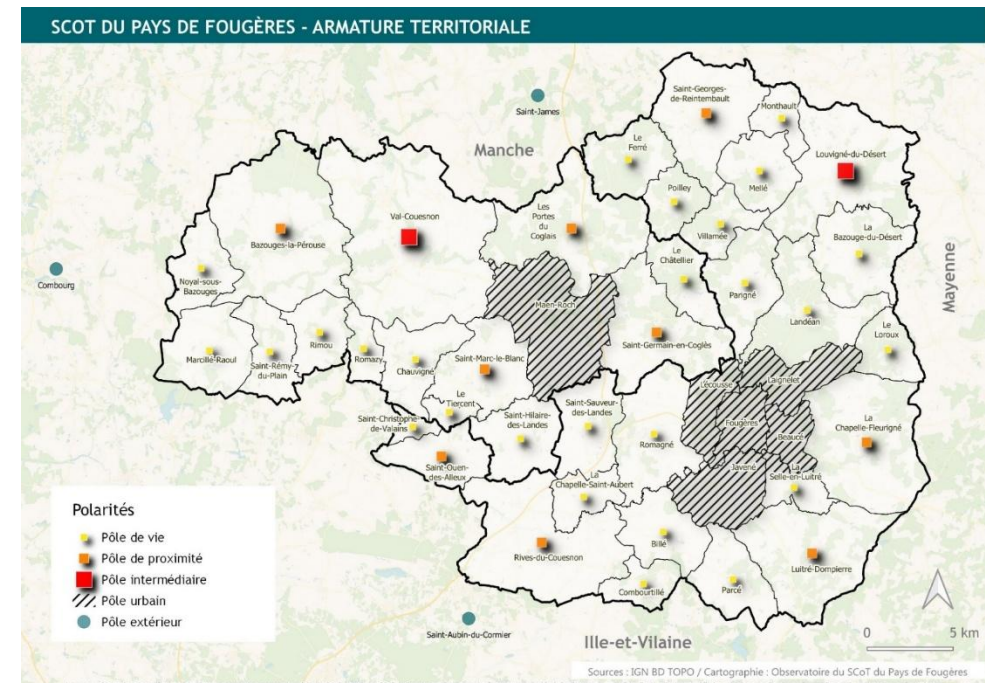
Dans le contexte rural et intermédiaire du Pays de Fougères, cela implique :

- de **penser les espaces publics comme des lieux de lien**, conviviaux, intergénérationnels et accessibles à tous ;
- de **soutenir les formes d'habitat favorisant les solidarités de proximité**, comme l'habitat regroupé ou accompagné ;
- d'inscrire les politiques d'aménagement dans une **logique de soin du cadre de vie, des parcours de vie et des relations sociales** ;
- de **favoriser la capacité d'agir des habitants**, en associant largement les usagers aux projets d'aménagement et de revitalisation.

En adoptant cette démarche, le Pays de Fougères affirme un projet d'aménagement profondément humain, qui vise à concilier les transitions écologiques, économiques et sociales, en apportant des réponses concrètes aux besoins du territoire et de ses habitants.

## Définir l'armature territoriale

**Cette section couvre le champ défini par l'article L141-4, qui fixe les grandes orientations relatives à l'organisation générale de l'espace, à la coordination des politiques publiques et à la valorisation des territoires.**



L'armature urbaine du Pays de Fougères a été conçue selon une hiérarchie à quatre échelons, chaque niveau répondant à des objectifs spécifiques de fonctions et de services afin d'assurer un développement équilibré et cohérent du territoire.

- **Le pôle urbain de Fougères**, en tant que centre majeur, concentre les équipements et services structurants de haute gamme (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique) et une large offre d'emploi, en particulier dans les fonctions supérieures. Ce positionnement lui confère un rôle moteur incontournable dans le développement économique, social et culturel du Pays, agissant comme un véritable levier structurant à l'échelle territoriale.

- **Le pôle urbain de Maen-Roch**, en second rang, est identifié comme un pôle d'emploi diversifié et accueille des équipements et services structurants adaptés aux besoins locaux. Il assure un rôle stratégique de pôle de développement à l'ouest du territoire, permettant ainsi une meilleure répartition des fonctions urbaines et économiques et limitant les déséquilibres territoriaux.
- **Les pôles intermédiaires** jouent un rôle clé dans la structuration de la vie quotidienne des habitants en offrant une forte concentration d'emplois et un panel de services à rayonnement intercommunal, notamment dans les domaines de la santé, de l'enseignement secondaire et du commerce. Ils renforcent ainsi la cohésion territoriale en garantissant un accès facilité aux services essentiels au plus grand nombre.
- **Les pôles, bassins de proximité et communes nouvelles** forment des territoires de projet composés de plusieurs communes, assurant une offre locale de services courants, commerces et équipements répondant aux besoins quotidiens dans une logique d'accessibilité temporelle limitée (10-15 minutes maximum). Cette organisation favorise l'efficacité des services, optimise la gestion des ressources et permet d'éviter l'isolement des petites communes en mutualisant certaines fonctions.
- **Enfin, les pôles de vie et communes du maillage rural** complètent cette armature en répondant aux besoins fondamentaux de proximité, garantissant un maillage territorial dense et accessible pour préserver la qualité de vie des habitants dans les zones rurales.

Ces choix d'armature territoriale traduisent une volonté claire d'équilibre et de complémentarité entre les différents niveaux de centralité, d'assurer l'accessibilité aux services, de soutenir le développement économique local et de renforcer la cohésion sociale à l'échelle du Pays de Fougères. Par ailleurs, ils s'inscrivent dans une dynamique durable, visant à accompagner le territoire dans ses enjeux d'adaptation et d'atténuation face au changement climatique, en limitant notamment les déplacements et en favorisant une organisation spatiale cohérente et résiliente.

Au regard de ses caractéristiques démographiques, fonctionnelles et de son niveau d'équipement, la commune nouvelle de Maen Roch, qui

regroupe près de 5097 habitants, présente un pôle significatif à l'échelle du territoire. Elle se distingue des pôles intermédiaires par son dimensionnement et par la présence de services publics de proximité, d'équipements scolaires et culturels structurants, ainsi que par une certaine densité de l'offre commerciale et de santé. Ces éléments contribuent à en faire un centre de vie actif pour les communes environnantes. Dans ce contexte, et afin de reconnaître son rôle dans l'organisation territoriale, Maen Roch a été classée comme un pôle urbain de second rang, en complément des pôles structurants majeurs, contribuant ainsi à la maille urbaine intermédiaire et à l'équilibre du maillage territorial défini à l'échelle du SCoT.

#### Méthodologie de définition de l'armature territoriale :

L'élaboration de l'armature territoriale du Pays de Fougères repose sur une analyse approfondie des dynamiques territoriales, démographiques, économiques et de services à l'échelle du bassin de vie. Cette structuration s'est appuyée sur plusieurs démarches complémentaires visant à objectiver les fonctions exercées par les différentes entités du territoire, à anticiper les besoins futurs et à organiser de manière cohérente et hiérarchisée l'offre en logements, services, équipements et emplois.

Elle s'est nourrie :

- **D'un diagnostic territorial partagé**, fondé sur l'étude des mobilités quotidiennes, des flux d'échanges (emploi, scolarité, soins, commerce), de la répartition des équipements et services, et de l'évolution démographique. Ce travail a permis d'identifier les centralités existantes, leurs fonctions réelles et leur capacité d'accueil future.
- **D'une concertation avec les élus et les acteurs locaux**, permettant de croiser l'analyse objective avec la connaissance de terrain, les projets communaux et les attentes des habitants. Cette étape a été déterminante pour intégrer les spécificités locales et les dynamiques de projets à l'échelle des intercommunalités et des communes nouvelles.
- **D'une prise en compte des orientations du SCoT**, qui a servi de cadre structurant pour positionner les pôles en fonction de leur rôle dans le maillage territorial et dans l'organisation de l'espace à



l'échelle du Pays.

- **D'un souci de cohérence et d'équité territoriale**, afin d'éviter les déséquilibres entre les pôles structurants et les espaces plus ruraux. L'objectif était de garantir un accès équitable aux services et aux fonctions urbaines, tout en préservant les ressources naturelles et en limitant l'étalement urbain.

L'armature ainsi construite repose sur cinq niveaux hiérarchisés de polarités, chacun correspondant à un rôle spécifique en matière de services, d'emplois, de logement et d'équipements. Elle s'inscrit dans une logique de **maillage polycentrique**, favorisant la complémentarité entre les pôles et l'efficacité territoriale à travers un réseau de centralités adaptées à chaque contexte local.

Un facteur important ayant influé sur la définition de cette armature est **la dynamique de création de communes nouvelles**, qui modifie l'organisation administrative, les périmètres de services, et les logiques de mutualisation. Ces regroupements ont parfois donné naissance à des entités territoriales plus robustes, en capacité d'assumer de nouvelles fonctions (équipements, urbanisme, accueil d'activités), ce qui justifie leur prise en compte comme pôles à part entière ou comme bassins de proximité dans la nouvelle lecture territoriale.

#### Evolution par rapport à l'armature existante :

Le SCoT du Pays de Fougères approuvé en 2010 reposait sur une armature structurée autour d'un pôle urbain majeur, Fougères, et de quatre pôles de bassin de vie. Cette structuration exprimait une vision à l'échelle des grandes polarités, orientée vers les centres principaux du territoire.

Dans le cadre de la révision du SCoT, une évolution importante a été engagée : l'armature territoriale révisée fait le choix de valoriser davantage le niveau du quotidien, c'est-à-dire les centralités de proximité, à l'échelle des bassins de vie extra-communautaires. Ce positionnement traduit la volonté du territoire de conforter les échelons de proximité, de soutenir la vitalité de l'ensemble des communes, et d'assurer un accès plus équitable et efficient aux services pour tous les habitants, y compris dans les espaces

ruraux.

En complément, le Pays de Fougères a défini des secteurs d'habitat, conçus comme des entités territoriales regroupant un nombre comparable d'habitants. Ces secteurs ont vocation à constituer des échelles de coopération intercommunale et de projet, permettant :

- de répartir équitablement la production de logements,
- de conforter le maillage en équipements et services,
- et de favoriser une gestion partagée des dynamiques de croissance et des besoins de proximité.

#### Traduction opérationnelle dans le DOO :

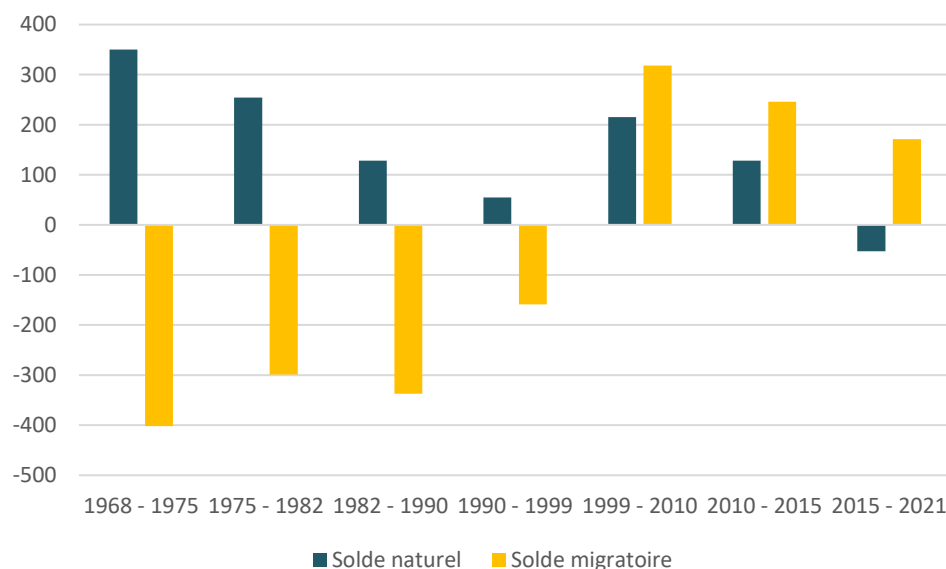
Cette armature territoriale permet une répartition fonctionnelle et spatiale des centralités en cohérence avec les dynamiques démographiques, économiques et de services. Elle trouve une déclinaison opérationnelle à travers :

- **les objectifs de production de logements**, adaptés au rôle et au niveau de centralité de chaque entité,
- **les objectifs de densité**, pour assurer une utilisation économe du foncier et une intensité urbaine adaptée,
- **et les objectifs de maillage en équipements et services**, pour garantir l'accès équitable et efficient aux fonctions essentielles du quotidien.

## Définir une trajectoire démographique adaptée

Trajectoire démographique au cours des dernières années :

*Evolution du solde naturel et du solde migratoire du Pays de Fougères par périodes intercensitaires*



Source : INSEE, recensements de la population

En amont de la présentation des scénarios étudiés et du choix réalisés par le territoire, il apparaît nécessaire de présenter la trajectoire récente du Pays de Fougères

- **Une capacité d'adaptation forte** : La trajectoire démographique du Pays de Fougères, observée sur un temps long, reflète l'histoire économique, sociale et territoriale d'un territoire à la fois rural et industriel, confronté à des mutations profondes mais capable de rebond.

Jusqu'à la fin des années 1980, la population du Pays de Fougères évolue dans un contexte de relative stabilité, marqué par un tissu industriel actif mais fragilisé, notamment dans les secteurs du textile, du cuir et de la mécanique. Les années 1990 constituent une période de rupture, avec une fragilisation marquée de l'appareil productif, entraînant une stagnation voire une légère érosion démographique dans plusieurs communes, particulièrement en milieu rural et dans les anciens bassins industriels.

Un rebond démographique s'amorce au tournant des années 2000, sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs structurants. D'une part, la mise en service de l'autoroute A84 renforce la connexion du territoire avec Rennes, dynamisant les mobilités quotidiennes, l'attractivité résidentielle et les opportunités économiques. D'autre part, une nouvelle dynamique économique émerge, bénéficiant de la diversification déjà engagée de plusieurs secteurs d'activité (logistique, agroalimentaire, services...), le développement d'un tissu de PME industrielles compétitives et le renforcement des coopérations locales.

Cette période s'accompagne d'une croissance démographique régulière, portée notamment par les couronnes périurbaines et les communes bien insérées dans les bassins de vie. Le territoire bénéficie alors d'un regain d'attractivité pour les familles et les actifs en quête d'un cadre de vie accessible, bien desservi et équilibré.

Toutefois, cette dynamique n'a pas été linéaire : deux crises immobilières majeures, celle de 2008 et celle de 2020 (liée à la pandémie de Covid-19), ont marqué un ralentissement de la production de logements, avec des impacts différenciés selon les secteurs. Ces périodes de tension ont révélé la sensibilité du territoire à la conjoncture nationale, mais aussi sa capacité d'adaptation à travers des politiques locales de l'habitat, de l'aménagement et de soutien à l'économie résidentielle.

Aujourd'hui, la trajectoire démographique du Pays de Fougères s'inscrit dans une logique de croissance maîtrisée et équilibrée, appuyée sur une armature territoriale renforcée, des secteurs d'habitat mieux coordonnés, et une ambition de sobriété foncière et de résilience face aux transitions en cours. Le défi est désormais de conforter cette dynamique, tout en assurant un développement solidaire entre les territoires, une réponse adaptée aux besoins en logements, et un maintien de la qualité de vie pour tous.

- **Une attractivité résidentielle maintenue sur le temps long :** Depuis le début des années 1990, le Pays de Fougères est parvenu à maintenir une dynamique démographique positive, malgré les fragilités économiques rencontrées notamment au tournant des années 1990 avec les mutations du tissu industriel. Entre 1990 et 2021, le territoire est passé d'environ 71 600 habitants à plus de 78 000 habitants, soit une croissance moyenne de +0,28 % par an. Cette progression modérée mais constante repose largement sur un solde migratoire positif, traduisant une attractivité résidentielle durable. Ce dynamisme est lié à plusieurs facteurs :
  - La qualité du cadre de vie et la diversité de l'offre résidentielle,
  - la proximité de Rennes et la mise en service de l'autoroute A84 au début des années 2000,
  - l'existence d'un maillage de centralités locales offrant des services accessibles.

Entre 2015 et 2021, une étude de l'AUDIAR sur les acquéreurs de logements en Ile-et-Vilaine montre que le Pays de Fougères attire de plus en plus d'habitants des territoires voisins. Sur Couesnon Marches de Bretagne, près de 15 % des achats ont été réalisés par des habitants de Rennes Métropole, une part en hausse. Sur Fougères Agglomération, les profils sont plus variés, avec près de 30 % des acquisitions effectuées par des personnes venant de l'extérieur du Pays de Fougères, une proportion qui monte à 48 % sur Couesnon Marches de Bretagne. Ces données traduisent une réelle attractivité résidentielle du territoire à l'échelle interterritoriale.

*Pour aller plus loin, nous vous invitons à consulter l'étude de l'AUDIAR intitulée : Suivi des marchés, les acquéreurs de logements en Ile-et-Vilaine : profils par EPCI entre 2015 et 2021.*

- **Une évolution démographique marquée par le vieillissement et une inflexion du solde naturel :** Au-delà des grandes tendances de croissance ou de stagnation de la population, la trajectoire démographique du Pays de Fougères est marquée ces dernières années par un vieillissement progressif de sa population, en lien avec l'élévation de l'espérance de vie, l'arrivée à la retraite des générations nombreuses du baby-boom, mais aussi par un ralentissement des dynamiques naturelles.

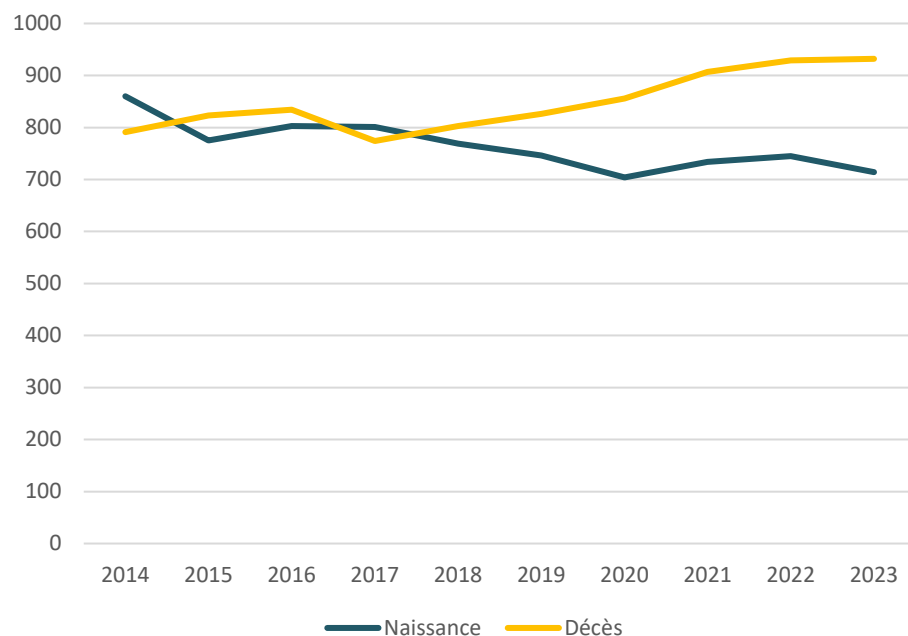
En effet, la dernière période intercensitaire révèle une bascule du solde naturel, qui tend à devenir négatif. Cette inversion marque une transition importante pour le territoire, jusqu'alors porté par un excédent naturel (plus de naissances que de décès), et rejoint en cela une tendance observée à l'échelle régionale et nationale, liée au recul durable de la natalité.

Cependant, le Pays de Fougères se distingue partiellement de cette tendance générale : malgré le vieillissement de la population, le territoire enregistre une stabilisation des naissances, contrairement à la plupart des territoires français comparables. Ce phénomène peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- une dynamique résidentielle encore active, attirant de jeunes ménages,
- un cadre de vie accessible, favorable à l'installation de familles,
- et une présence encore marquée de classes d'âges jeunes dans certaines polarités urbaines et rurales dynamiques.

Ce signal positif vient nuancer les effets du vieillissement structurel et invite à poursuivre une stratégie d'accueil résidentiel équilibrée, en conciliant production de logements adaptée, qualité des services à la population et aménagement des centralités.

### Evolution des naissances et des décès sur le territoire du Pays de Fougères



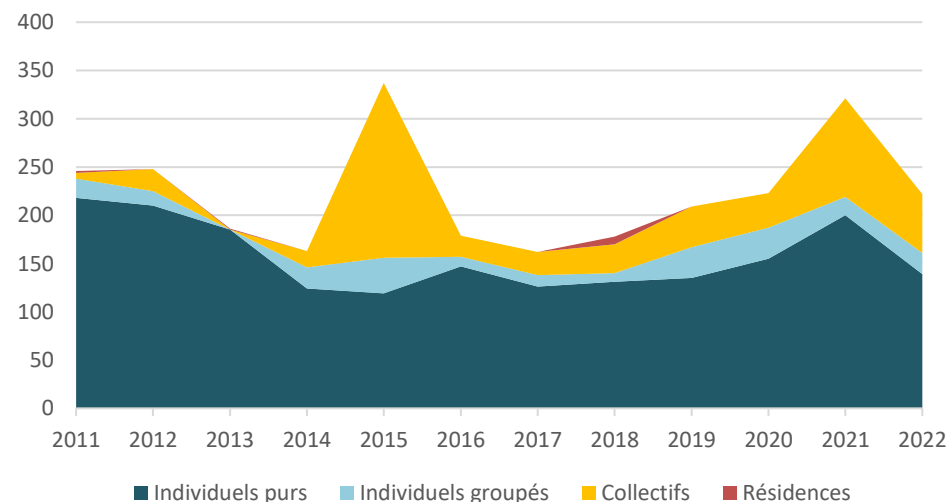
Source : INSEE, statistique de l'état civil

Selon l'étude menée sur le profil des acquéreurs de logements en Ille-et-Vilaine entre 2015 et 2021, le territoire du Pays de Fougères se distingue par une population d'acquéreurs sensiblement plus jeune qu'à l'échelle départementale. Une large part des achats y est en effet réalisée par des ménages âgés de 30 ans et moins, traduisant une attractivité particulière pour les jeunes actifs et les primo-accédants, en quête de logements accessibles et d'un cadre de vie équilibré entre emploi, services et environnement.

Pour aller plus loin, nous vous invitons à consulter l'étude de l'AUDIAR intitulé : Suivi des marchés, les acquéreurs de logements en Ille-et-Vilaine : profils par EPCI entre 2015 et 2021.

- **Une dynamique de construction qui se maintient malgré un contexte de crise** : Après un ralentissement de la construction lié à la crise économique et immobilière de 2008, puis à un durcissement des conditions d'accès au foncier et au crédit, le territoire connaît depuis 2019 une reprise de la dynamique de construction neuve. Entre 2021 et 2022, le nombre annuel de logements autorisés est reparti à la hausse, atteignant environ 200 à 250 logements par an sur l'ensemble du territoire. La tendance croissante observée depuis 2018 s'explique notamment par une :
  - une capacité des collectivités locales à mobiliser le foncier disponible,
  - une capacité à diversifier la typologique de logement,
  - l'adaptation progressive des documents d'urbanisme à la demande locale,
  - et une reprise de la demande résidentielle, notamment de la part de jeunes ménages à la recherche de logements abordables et d'un cadre de vie équilibré.

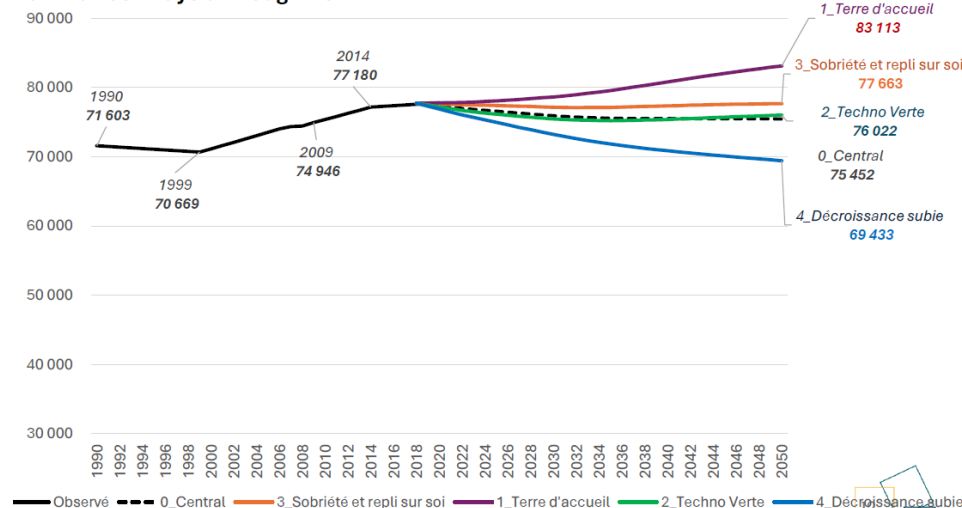
### Evolution des logements commencés entre 2011 et 2022 sur le territoire du SCoT du Pays de Fougères



Source : CGDD - Sitadel

## Des trajectoires démographiques différenciées pour le Pays de Fougères à l'horizon 2050

### Projections démographiques selon les différents scénarios - Pays de Fougères



Dans le cadre d'un travail prospectif mené conjointement par l'INSEE Bretagne et les agences d'urbanisme de la région, plusieurs scénarios de projection démographique ont été élaborés à l'échelle des territoires, dont celui du Pays de Fougères. Ces scénarios intègrent à la fois des variables nationales (contexte économique, transitions sociétales, politiques migratoires) et des dynamiques locales (emploi, cadre de vie, logement, mobilités).

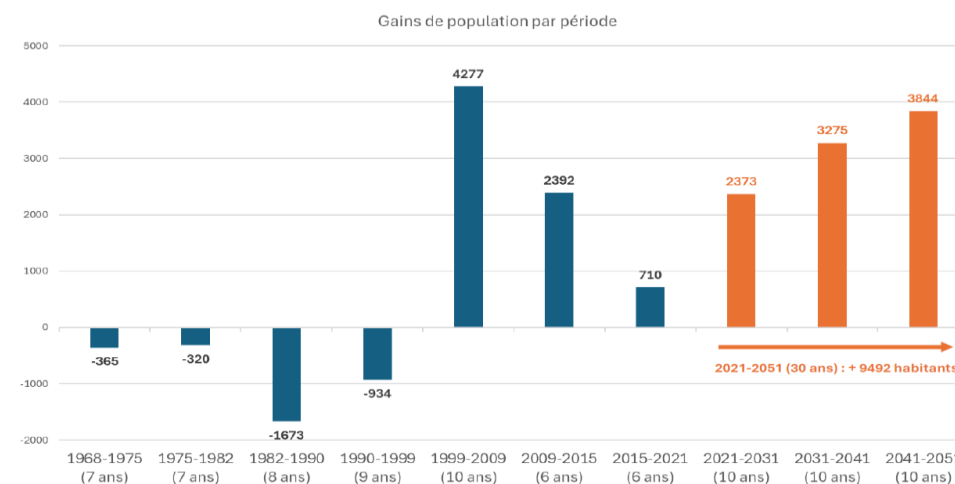
Quatre scénarios ont été définis :

- 1. Bretagne, terre d'accueil et de développement :**  
Ce scénario repose sur une forte attractivité régionale et sur la capacité des territoires à accueillir durablement de nouveaux habitants grâce à l'emploi, à l'habitat et à la qualité de vie. Il prévoit, pour le Pays de Fougères, une croissance démographique modérée, de l'ordre de +0,2 % par an jusqu'en 2050.
- 2. Technologies vertes :**  
Ce scénario mise sur une transition écologique maîtrisée et

innovante, mais avec une croissance plus contenue de la population, notamment dans les territoires ruraux. Le Pays de Fougères y connaît une croissance très limitée, proche de 0 % par an, marquant un équilibre fragile.

- 3. Sobriété et repli sur soi :**  
Il s'appuie sur une société recentrée sur des valeurs de sobriété et de proximité, mais au détriment de la dynamique économique et démographique. Le Pays de Fougères y est confronté à un léger recul démographique, autour de -0,1 % par an.
- 4. Décroissance subie :**  
Ce scénario anticipe un contexte national et international dégradé, combinant crises économiques, déséquilibres sociaux et repli des territoires. Le Pays de Fougères y est confronté à une décroissance démographique marquée, estimée à -0,3 % par an.

Ces projections, loin de constituer des prévisions figées, offrent un cadre de réflexion utile pour les stratégies d'aménagement et de développement du territoire. Elles mettent en lumière la vulnérabilité démographique potentielle du Pays de Fougères, notamment en lien avec le vieillissement de la population et les incertitudes sur le solde migratoire futur.





## Une trajectoire démographique volontariste, appuyée sur les dynamiques récentes et les projets structurants du territoire

Au regard des éléments présentés précédemment — qu'il s'agisse de la dynamique démographique récente ou encore des perspectives d'aménagement et de développement économique — le Pays de Fougères a fait le choix d'inscrire son projet de territoire dans une trajectoire démographique volontariste et progressive, dans la dynamique du scénario « Terre d'accueil ».

Ce choix repose sur plusieurs leviers stratégiques :

- Le renforcement du tissu économique local, notamment autour de la relance industrielle (textile, agroalimentaire, transition énergétique), soutenue par des politiques publiques ambitieuses, et par la mobilisation du foncier économique dans les polarités du territoire.
- Le développement des infrastructures de mobilité, avec pour objectif de renforcer les synergies avec Rennes Métropole, tout en permettant de capter une part croissante des ménages en recherche d'un cadre de vie plus abordable et équilibré.
- Le positionnement du territoire comme pôle de formation, notamment dans les filières techniques et de santé, afin d'ancrer une population jeune, active et qualifiée.
- La valorisation du cadre de vie (environnement, logement, services de proximité), qui constitue un levier important d'attractivité résidentielle et de fidélisation des populations.

Sur cette base, le Pays de Fougères a retenu une trajectoire séquencée et réaliste, traduisant une montée en puissance progressive de sa dynamique démographique :

- +0,3 % par an entre 2021 et 2031 : cette première phase correspond à la consolidation des dynamiques existantes et au plein effet des projets d'aménagement engagés. Elle prend en compte la fragilité encore présente du solde naturel et la croissance de la demande de logement sur le territoire,
- +0,4 % par an entre 2031 et 2041 : à cette échéance, le territoire pourra tirer pleinement profit des dynamiques enclenchées, avec

une reprise progressive du solde naturel, liée au renouvellement des générations et à l'installation de jeunes ménages.

- +0,45 % par an entre 2041 et 2051 : cette dernière phase correspond à la maturation du projet de territoire, où les effets combinés du développement économique, du renouvellement démographique et de l'attractivité résidentielle devraient permettre d'atteindre un rythme de croissance maîtrisé mais soutenu.

Cette progressivité permet d'ajuster les objectifs d'aménagement, d'habitat, d'équipements et de services aux capacités réelles du territoire tout en conservant une ambition forte, cohérente avec les orientations politiques et opérationnelles du projet de SCoT.

## Prolonger les actions mises en œuvre en faveur de la sobriété énergétique

Depuis plusieurs décennies, le développement urbain du Pays de Fougères s'est accompagné d'une dépendance accrue aux énergies fossiles, notamment du fait de la place centrale occupée par l'automobile dans l'organisation des mobilités. Par ailleurs, le bâti existant – qu'il s'agisse de logements ou de bâtiments à vocation économique – est globalement ancien et peu performant d'un point de vue énergétique. Malgré les actions engagées localement, les efforts de réduction de la consommation d'énergie restent encore en deçà des trajectoires attendues, tant au regard des objectifs climatiques que des tensions actuelles sur les approvisionnements énergétiques.

Face à ce constat, le SCoT du Pays de Fougères affirme une ambition forte en matière de sobriété énergétique. Il s'inscrit pleinement dans les trajectoires du SRADDET Bretagne, qui fixe un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'énergie finale d'ici 2050 (par rapport à 2012), avec une première étape de -20 % d'ici 2030. À ce titre, les politiques d'aménagement du territoire doivent contribuer activement à la baisse des consommations, en agissant à la fois sur les modes de vie et sur la performance énergétique du bâti.

### **Réduire les consommations : un levier central pour la transition**

Le SCoT encourage une organisation du territoire fondée sur une armature urbaine structurée, à même de favoriser les modes de vie sobres en énergie. L'accessibilité aux services, aux équipements et aux fonctions du quotidien doit être facilitée, afin de réduire les besoins de déplacements et, par ricochet, la dépendance à la voiture individuelle. Cette logique de proximité guide les choix d'aménagement : recentrage des équipements et services dans les polarités, limitation de la dispersion des fonctions urbaines, mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés.

Ce recentrage territorial s'accompagne également d'un soutien fort à la mobilité alternative : développement des transports collectifs à l'échelle intercommunale, amélioration de l'intermodalité, structuration de l'offre autour de pôles de centralité, appui aux solutions de rabattement (transport à la demande, services spécialisés) et valorisation des mobilités actives pour les courtes distances.

Parallèlement, le SCoT relaie les priorités de rénovation et de réhabilitation du bâti existant, définies dans les PCAET de Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne. Le parc de logements, majoritairement ancien, présente un potentiel important d'amélioration : près de la moitié des logements ont été construits avant 1971, et 46 % du parc privé est classé en étiquettes énergétiques E, F ou G. Cette rénovation représente un levier clé pour atteindre les objectifs de sobriété, tout en luttant contre la précarité énergétique. Le secteur économique est également concerné : l'industrie représente à elle seule près d'un tiers des consommations du territoire. Le SCoT encourage donc la rénovation énergétique des bâtiments d'activités.

### **Diversifier les sources d'énergie : mobiliser le potentiel local**

La transition énergétique repose également sur le développement d'énergies renouvelables et de récupération. À cet égard, les deux intercommunalités du Pays de Fougères ont engagé une dynamique de planification en identifiant des zones d'accélération pour le déploiement des EnR. Cette stratégie vise à valoriser les gisements locaux (solaire, bois

énergie, méthanisation, géothermie...) tout en veillant à leur insertion paysagère et au respect des fonctions agricoles et écologiques.

L'objectif territorial fixé à l'horizon 2050 est de couvrir au moins 50 % des consommations énergétiques par des énergies renouvelables. Il s'inscrit dans les trajectoires du SRADDET Bretagne, qui prévoit une part d'EnR de 41 % en 2030, et anticipe une couverture totale des besoins par les EnR d'ici 2050. Si les études de potentiel confirment que l'autonomie énergétique totale est peu réaliste, elles montrent néanmoins que le territoire dispose d'une marge de progression importante.

## **Préserver les ressources du territoire**

Le territoire du Pays de Fougères bénéficie d'un environnement naturel et agricole particulièrement riche, qui participe pleinement à son identité, à sa qualité de vie et à son attractivité. Les paysages bocagers, les espaces agricoles productifs et leurs sols, les ressources en eau souterraines et superficielles, ainsi que la diversité écologique des milieux présents, constituent un patrimoine à la fois fragile et structurant. Dans un contexte de dynamique démographique positive et de pression foncière croissante, liée notamment au développement de l'habitat individuel et de certaines zones d'activité, la préservation de ces ressources s'impose comme un enjeu majeur pour les années à venir.

Le SCoT du Pays de Fougères a ainsi affirmé une ambition forte en matière de gestion durable du foncier et des ressources naturelles. Il s'agit, d'une part, de garantir un usage économe de l'espace, en orientant les projets d'aménagement vers les zones déjà urbanisées ou en continuité immédiate avec les bourgs, et, d'autre part, de préserver les espaces agricoles et naturels, supports essentiels de la qualité environnementale du territoire. Le développement urbain doit s'inscrire dans une logique de densification maîtrisée, limitant les extensions non justifiées, et contribuant à renforcer les centralités locales, notamment autour de Fougères et des pôles relais structurants du territoire. Cette orientation permet de limiter l'étalement urbain, de préserver la cohérence des paysages et de contenir les coûts liés aux réseaux et équipements publics.

La valorisation du foncier déjà urbanisé et le renouvellement des tissus bâtis existants sont également encouragés, afin de répondre aux besoins de logements et d'activités sans consommer inutilement de nouvelles surfaces. Dans cette logique, les zones d'activité doivent être mobilisées de manière plus efficace, en favorisant leur réorganisation, leur densification et, le cas échéant, leur extension mesurée lorsqu'elle est rendue nécessaire par les besoins économiques locaux. Le développement économique, s'il constitue un levier d'attractivité et d'emploi pour le territoire, doit ainsi s'inscrire dans un cadre spatial réfléchi, limitant la dispersion des implantations et préservant la vocation agricole des espaces périphériques.

Par ailleurs, la préservation des ressources naturelles, et notamment de la ressource en eau, fait l'objet d'une attention particulière. Les captages d'eau potable, les têtes de bassin versant, les zones humides et les réseaux hydrauliques forment un maillage écologique et fonctionnel qu'il convient de protéger durablement, et de restaurer le cas échéant, en articulation avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne. Cette vigilance s'étend également à la préservation des sols, dont la qualité conditionne à la fois la production agricole, le stockage du carbone et le bon fonctionnement des écosystèmes.

En somme, le SCoT du Pays de Fougères propose un modèle d'aménagement fondé sur l'équilibre entre développement et préservation. Il cherche à concilier les besoins d'évolution du territoire avec la nécessaire protection de ses ressources, dans une logique de durabilité, de solidarité entre les espaces et de valorisation de ses atouts agricoles, naturels et paysagers.

## Adapter le territoire au changement climatique et réduire sa vulnérabilité

Le Pays de Fougères est structuré par une armature environnementale et paysagère riche et diversifiée, composée de milieux naturels, agricoles et forestiers qui assurent une fonction écologique essentielle à la biodiversité et au bon fonctionnement des continuités écologiques. Cette trame structurelle du territoire contribue également à la santé humaine, à la

qualité du cadre de vie et à la résilience face au changement climatique.

Au-delà de leur valeur écologique, ces milieux assurent de multiples services écosystémiques : régulation thermique en milieu urbain, régulation hydrologique par les zones humides, limitation des risques d'inondation et d'érosion, production agricole et forestière, soutien aux corridors écologiques, accueil du tourisme vert, mais aussi apport d'espaces de respiration et de loisirs pour les habitants. Ces éléments forment une ressource précieuse, parfois mal identifiée ou paraissant ordinaire, mais indispensable à l'équilibre du territoire.

Grâce aux orientations fixées dans le SCoT de 2010, en particulier à travers la mise en œuvre d'une trame verte et bleue déclinée localement, les documents d'urbanisme ont déjà permis de mieux prendre en compte cette armature. Toutefois, les enjeux climatiques, de biodiversité et de fragmentation des milieux sont aujourd'hui plus marqués qu'il y a dix ans. À l'échelle du Pays de Fougères, les pressions sur les milieux naturels s'intensifient, notamment dans les zones de transitions urbaines, les têtes de bassin versant, les espaces bocagers ou les secteurs soumis à des dynamiques d'urbanisation ou d'intensification agricole.

Face à ce constat, le SCoT réaffirme sa stratégie en faveur d'un développement en symbiose avec le capital naturel du territoire. Il considère l'armature environnementale et paysagère comme un levier fondamental d'attractivité, de résilience et de qualité de vie, et non comme une contrainte au développement.

### Une approche patrimoniale, fonctionnelle et intégrée

La stratégie portée par le SCoT repose sur une approche patrimoniale et fonctionnelle des milieux naturels, fondée sur le principe de gestion différenciée selon la sensibilité écologique et les usages des espaces. Cette vision ne relève pas d'une sanctuarisation figée : il s'agit au contraire d'entretenir, valoriser et articuler ces espaces dans les dynamiques d'aménagement, avec pour objectif de préserver les équilibres naturels, tout en assurant un usage durable du territoire.

Le SCoT porte une stratégie de transition écologique, intégrant :

- La préservation des réservoirs de biodiversité, qu'ils soient déjà protégés ou non ;
- La valorisation de la nature ordinaire, socle principal des continuités écologiques et souvent mal identifiée ;
- La restauration et le renforcement des corridors écologiques, appuyés sur des solutions fondées sur la nature : replantation de haies, création de zones tampons, renaturation des berges, etc. ;
- La renaturation des milieux dégradés, notamment en zones urbanisées ou agricoles, vise à restaurer les fonctions écologiques par des actions telles que la désimperméabilisation, la recréation de zones humides ou la revégétalisation, afin de renforcer la biodiversité et la résilience du territoire.

Les espaces forestiers et agricoles constituent des piliers de cette armature, tant pour la séquestration carbone, la préservation de la biodiversité que pour la production alimentaire ou énergétique. Le SCoT vise à protéger durablement ces espaces, en limitant fortement l'urbanisation sur les terres agricoles et en accompagnant les acteurs vers une transition agroécologique, à travers des pratiques moins impactantes et plus résilientes face au climat.

### **Un système vert urbain à construire dans les transitions ville-nature**

Le système vert urbain représente un enjeu particulier pour les espaces d'interface entre urbanisation et milieux naturels. Le SCoT invite à articuler plus finement trame verte et trame urbaine, notamment par :

- L'intégration de la nature en ville comme espace de biodiversité, de régulation thermique et de qualité paysagère ;
- Le développement de coupures vertes, de jardins, parcs et lisières paysagères assurant des transitions qualitatives et fonctionnelles ;
- La valorisation de l'agriculture périurbaine comme levier pour des circuits courts, mais aussi pour maintenir un espace ouvert à proximité des centralités.

Les espaces bâtis eux-mêmes peuvent jouer un rôle écologique, en particulier en milieu rural ou dans les centres anciens, en tant que refuges pour certaines espèces sensibles. Dès lors, la végétalisation des

bâtiments, la désimperméabilisation des sols ou encore la préservation de la trame arborée urbaine deviennent des outils majeurs pour favoriser la biodiversité et limiter les effets des canicules.





## Explication des choix retenus pour construire le DOO



## L'organisation de l'armature territoriale

***Cette section couvre le champ défini par l'article L141-4, qui fixe les grandes orientations relatives à l'organisation générale de l'espace, à la coordination des politiques publiques et à la valorisation des territoires.***

***Ce volet du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) rassemble ainsi les principes et axes stratégiques visant à renforcer l'organisation territoriale du Pays de Fougères. Ces orientations ont pour ambition de répondre à la volonté d'équilibre et de complémentarité d'un territoire multipolaire, coopératif et attractif. Enfin, ces orientations s'articulent autour de la définition claire de l'armature territoriale, ainsi que du rôle et des responsabilités attribués à chacun de ses échelons, afin d'assurer une cohérence et une complémentarité dans l'aménagement et le développement du territoire du Pays de Fougères.***

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Fougères fixe des objectifs en matière de structuration territoriale et de répartition du développement à venir. Il vise à conforter les centralités existantes, à renforcer les polarités du territoire et à soutenir les dynamiques de bassin de vie. Il définit également les principes d'organisation spatiale de l'offre de services et d'équipements, à destination des politiques publiques locales.

Les objectifs de développement exprimés dans le DOO ont pour fonction de canaliser l'urbanisation en priorité vers les pôles structurants du territoire, en optimisant l'usage du foncier déjà urbanisé et en valorisant les espaces déjà équipés. Cette logique vise à rééquilibrer une dynamique de développement historiquement orientée vers le périurbain, en recentrant l'effort d'aménagement au sein des centralités, qu'elles soient urbaines ou rurales.

Le DOO encourage l'organisation des services et des équipements dans une logique de maillage cohérent et de complémentarité entre les échelons. Il s'agit d'assurer un accès équitable aux services de la vie quotidienne, en visant un objectif de proximité spatiale : permettre à chaque habitant d'accéder à une offre minimale de services à moins de 15

minutes de son lieu de vie.

Ces orientations ne remettent pas en cause la possibilité de développer des projets résidentiels, économiques, ou des services de proximité en dehors des pôles. Néanmoins, elles précisent que ces développements doivent, en premier lieu, renforcer les polarités urbaines lorsqu'elles sont sous-dotées, avant d'être envisagés dans les autres composantes de l'armature.

Le DOO appelle les collectivités locales à décliner cette armature territoriale dans leurs documents d'urbanisme et dans l'ensemble de leurs politiques publiques. Il ne prescrit pas de modalités figées, mais laisse aux collectivités la responsabilité de mobiliser les outils les plus adaptés à leur contexte local. L'ensemble des volets thématiques du DOO contribue à cette organisation territoriale, en structurant les conditions d'un développement équilibré, coordonné, et durable.

En matière de services à la population, le DOO traduit la volonté de consolider, compléter et structurer l'offre existante, pour la rendre accessible au plus grand nombre. Cette accessibilité s'appuie sur les pôles urbains et ruraux identifiés dans l'armature, qui organisent le maillage des bassins de vie à différentes échelles. L'objectif est notamment de réduire la dépendance à la voiture individuelle en rapprochant les services des habitants, ou à minima en réduisant les distances d'accès aux équipements essentiels.

Enfin, le DOO a pour vocation d'éclairer les besoins des communes et des EPCI en matière de services et d'équipements, en tenant compte de leur place au sein de l'armature territoriale et du niveau de centralité auquel elles appartiennent. Les équipements structurants (de santé, d'administration, de mobilité, etc.) participent au rayonnement et à l'attractivité du Pays de Fougères. Ils ont également des incidences sur l'organisation territoriale : ils peuvent générer de nouvelles mobilités, créer des besoins en logement, en services ou en infrastructures économiques. Qu'ils soient situés dans ou en périphérie des tissus urbains, il conviendra de s'assurer que les règles d'urbanisme permettent leur accueil dans des conditions compatibles avec les équilibres territoriaux définis par le SCoT.

# Les objectifs de sobriété foncière

## La trajectoire de sobriété foncière

Dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le **Pays de Fougères** a engagé une trajectoire de sobriété foncière ambitieuse, répondant aux exigences de la **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021, ainsi qu'aux **objectifs fixés par le SRADET Bretagne**.

L'objectif national de **zéro artificialisation nette (ZAN)** à l'horizon 2050 impose une réduction progressive et continue de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), dans une logique de préservation des ressources, de lutte contre l'étalement urbain et de renouvellement des formes d'aménagement.

La trajectoire retenue à l'échelle du SCoT du Pays de Fougères est structurée autour de **trois séquences décennales**, qui marquent des étapes de transition vers ce nouveau modèle d'aménagement :

**1. 2021-2031 : une première décennie de transition (216 ha autorisés, soit -44 %) :** Pour cette première période postérieure à la promulgation de la loi, le SCoT fixe une enveloppe maximale de consommation de 216 hectares d'ENAF, ce qui représente une baisse de 44 % par rapport à la consommation observée sur la période de référence 2011-2020.

Ce premier palier vise à amorcer une transition réaliste, compatible avec les dynamiques territoriales encore actives, les projets en cours de mise en œuvre, ainsi que les besoins identifiés en matière d'accueil démographique, de développement économique et d'équipements.

Il s'agit d'une phase d'adaptation progressive pour les collectivités locales, qui devront traduire ces objectifs dans leurs documents d'urbanisme locaux (PLU/i), tout en consolidant les outils de requalification, de densification et de mobilisation du foncier déjà urbanisé.

**2. 2031-2040 : une décennie de consolidation (-50 %, soit 108 ha) :**

En cohérence avec les dispositions de la loi Climat et Résilience, la consommation d'ENAF devra être divisée par deux par rapport à la décennie précédente, pour atteindre un plafond de 108 hectares sur la période 2031-2040.

Ce seuil marque une étape décisive dans la transformation du modèle d'aménagement territorial. Il nécessitera une mobilisation renforcée des leviers de sobriété : densification du tissu urbain existant, intensification de l'usage du foncier déjà ouvert à l'urbanisation, reconversion des friches, optimisation des formes urbaines, limitation de l'habitat diffus et renforcement de la mixité fonctionnelle.

L'enjeu sera d'accompagner cette inflexion sans compromettre la capacité d'accueil du territoire, en valorisant des logiques de renouvellement et de régénération urbaine, adaptées aux contextes locaux.

**3. 2041-2050 : une décennie de sobriété maximale (54 ha réservés à l'intérêt général) :** À l'horizon 2041-2050, le territoire devra atteindre une consommation foncière résiduelle, limitée à 54 hectares au total, soit à peine 25 % du niveau autorisé sur la première période.

Cette consommation minimale devra être réservée strictement à des projets d'intérêt général majeur ou d'envergure territoriale, tels que :

- Des infrastructures publiques ou de transport d'échelle intercommunale ou régionale ;
- Des équipements structurants pour la transition écologique ou énergétique ;
- Ou encore des opérations d'aménagement contribuant significativement à la résilience du territoire.

Le reste des besoins devra impérativement être satisfait par la requalification de foncier déjà urbanisé ou artificialisé, dans une logique de sobriété absolue et d'économie de l'espace.

## Une trajectoire cohérente avec les réalités du territoire

Cette trajectoire progressive a été définie à partir :

- De l'analyse rétrospective de la consommation foncière observée sur les deux dernières décennies ;
- Des dynamiques démographiques et économiques différenciées entre Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne ;
- Du foncier déjà identifié ou mobilisable dans le tissu urbain existant.

Elle traduit la volonté du Pays de Fougères de s'inscrire pleinement dans la planification écologique, tout en laissant aux intercommunalités la possibilité d'adapter localement la mise en œuvre, dans le cadre de leurs PLUi respectifs. La trajectoire ainsi définie constitue une boussole partagée, garantissant la cohérence entre stratégie territoriale et exigences nationales et régionales.

## Justification du positionnement du territoire en faveur de l'accueil de projets d'envergure supra-territoriale, nationale et régionale, dans le respect des équilibres territoriaux

Dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale, le Pays de Fougères a fait le choix stratégique d'affirmer sa capacité à accueillir des projets d'envergure supra-territoriale, nationale ou régionale, en lien avec les grandes politiques publiques de transition écologique, énergétique, économique et de mobilité. Ce choix est pleinement cohérent avec les orientations du SRADDET Bretagne et les objectifs portés par la loi Climat et Résilience.

Le territoire entend ainsi jouer un rôle actif dans la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général qui dépassent son périmètre administratif, et se positionner comme un espace d'opportunités pour l'implantation :

- De projets industriels ou logistiques structurants, participant à la relocalisation des activités et à la transition productive du tissu économique breton et national ;
- D'infrastructures de mobilité ou de transition énergétique à portée intercommunale ou régionale (gares, corridors de mobilités, réseaux d'énergie renouvelable, etc.) ;
- Ou encore de grands équipements publics ou d'intérêt général,

répondant à des besoins collectifs à l'échelle supra-territoriale.

Afin de permettre l'accueil de ces projets stratégiques, le SCoT prévoit, dans sa trajectoire de sobriété foncière, une enveloppe résiduelle spécifique à l'horizon 2041-2050, strictement réservée aux projets répondant à un intérêt général avéré ou à une vocation supra-territoriale. Cette disposition vise à concilier exigence de sobriété et capacité d'adaptation du territoire à des opportunités d'aménagement à haute valeur collective.

Parallèlement, le Pays de Fougères a tenu à préserver des équilibres territoriaux fondamentaux, en veillant à ce que ces projets ne viennent pas déséquilibrer le fonctionnement global du territoire. L'enjeu est de garantir une répartition cohérente des fonctions urbaines, économiques et résidentielles entre les deux EPCI que sont Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne, tout en renforçant la complémentarité entre les polarités et les espaces ruraux.

Cette orientation stratégique traduit la volonté du territoire de s'inscrire dans les dynamiques régionales et nationales sans renoncer à sa cohésion interne, en assumant pleinement son rôle dans la mise en œuvre des politiques d'aménagement d'intérêt supérieur, tout en restant maître de ses équilibres locaux.

## L'encadrement de l'artificialisation future liée aux activités agricoles dans le SCoT du Pays de Fougères

En application de la loi Climat et Résilience, la consommation foncière liée aux constructions agricoles sera comptabilisée à partir de 2031 dans les objectifs de sobriété foncière. Bien que ces surfaces ne soient pas prises en compte dans la période 2021-2031, le Pays de Fougères a souhaité anticiper cette évolution réglementaire en encadrant dès à présent, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), les conditions d'artificialisation des sols liées à l'agriculture.

Cette démarche repose sur une volonté d'intégrer pleinement l'ensemble des moteurs d'artificialisation dans la planification territoriale, y compris

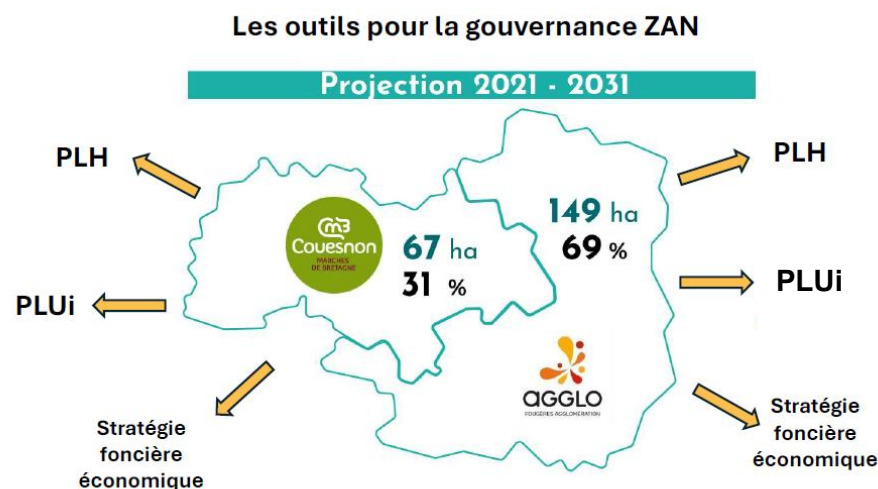
ceux issus de l'évolution des pratiques agricoles et des besoins des exploitations (bâtiments, plateformes, serres, voiries internes, etc.).

Il s'agit de préserver une trajectoire de sobriété foncière compatible avec les objectifs du ZAN tout en maintenant la capacité des exploitations agricoles à se moderniser, se diversifier ou se restructurer. À ce titre, le DOO du SCoT prévoit :

- Des principes d'implantation raisonnée des constructions agricoles nouvelles ;
- La valorisation prioritaire de l'existant et du foncier déjà artificialisé ;
- L'incitation à la mutualisation des équipements techniques entre exploitations.

En anticipant dès maintenant les effets de cette comptabilisation future, le Pays de Fougères entend renforcer la cohérence de sa stratégie de sobriété foncière sur le long terme, tout en affirmant son soutien à une agriculture durable, innovante et territorialisée.

## La territorialisation des objectifs



La territorialisation de la trajectoire de sobriété foncière et des outils du SCoT du Pays de Fougères repose sur une analyse croisée et objectivée des dynamiques territoriales, menée à partir d'une lecture sur le temps long et de critères précis. Cette approche a permis de construire une répartition équitable et cohérente de l'enveloppe de consommation foncière, dans le respect des objectifs de réduction progressive imposés par les textes.

Parmi les critères structurants de l'analyse figurent :

- L'évolution démographique et le poids relatif de la population sur chaque intercommunalité, permettant de prendre en compte les besoins différenciés en logements et en équipements ;
- La dynamique de construction observée au cours des deux dernières décennies, traduisant les tendances en matière d'attractivité résidentielle et économique ;
- La consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), analysée en cohérence avec les densités de construction observées, pour mesurer les efforts à produire et les marges de progrès ;
- Les capacités d'accueil foncier déjà mobilisées dans les documents d'urbanisme locaux ou dans les opérations d'aménagement existantes ou programmées.

L'analyse de ces indicateurs a permis d'objectiver les potentiels d'accueil et les efforts de sobriété à fournir dans chacune des deux intercommunalités constituant le SCoT. Elle conduit à une clé de répartition de l'enveloppe foncière 2021-2031 (et par prolongement pour les périodes suivantes) fixée à :

- 69 % pour Fougères Agglomération, en raison de son poids démographique, de son dynamisme économique, et de sa consommation foncière passée plus soutenue, mais aussi de sa capacité d'accueil future liée aux opérations déjà engagées ;
- 31 % pour Couesnon Marches de Bretagne, territoire plus rural, aux dynamiques plus modérées, mais bénéficiant néanmoins d'un potentiel de développement à conforter dans une logique d'équilibre territorial.

Cette répartition permet d'inscrire la trajectoire de sobriété foncière dans une logique de différenciation assumée, au service d'un développement territorial équilibré, réaliste et soutenable à l'échelle du Pays de Fougères.

### Justification des choix de non-spécialisation des enveloppes foncières par destination

Au-delà de la territorialisation des objectifs de sobriété foncière opérée à l'échelle des deux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) — Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne, tous deux engagés dans l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) —, le SCoT du Pays de Fougères a fait le choix, dans le cadre de sa révision, de ne pas définir de comptes fonciers distincts par destination (habitat, activités économiques, équipements, etc.).

Ce positionnement vise à laisser aux intercommunalités la souplesse nécessaire pour adapter la mise en œuvre des objectifs de sobriété aux réalités locales, dans un cadre stratégique et prospectif partagé. La programmation économique, en particulier, ne fait pas l'objet d'une enveloppe foncière dédiée à ce stade : elle sera traduite et précisée dans les stratégies d'accueil des entreprises, élaborées à l'échelle des EPCI, en fonction des besoins identifiés et des opportunités foncières.

Toutefois, cette souplesse s'accompagne de responsabilités : une attention particulière devra être portée par les deux intercommunalités au maintien de grands équilibres dans les moteurs de consommation d'ENAF, afin d'assurer une répartition cohérente entre les différentes fonctions urbaines (logement, emploi, services, équipements, mobilité, etc.) et de prévenir les risques de déséquilibres ou de concurrence entre usages.

Cette approche, fondée sur la responsabilité territoriale et la coordination entre documents de planification, permet de concilier exigence de sobriété, réalisme opérationnel et cohérence d'ensemble à l'échelle du Pays de Fougères.

Par ailleurs, le suivi de la consommation foncière mis en place par le SCoT permettra de mesurer l'avancée de la consommation de l'enveloppe

territorialisée à l'échelle des EPCI et de distinguer la destination des projets réalisés.

### L'inscription dans le DOO d'objectifs complémentaires

#### Penser renouvellement urbain et reconstruction de la « ville sur la ville » avant d'engager des projets d'artificialisation des sols

Le réemploi et le recyclage des espaces déjà urbanisés constitue un axe stratégique majeur du SCoT du Pays de Fougères, commun à l'ensemble des collectivités, quelle que soit leur place dans l'armature territoriale. Cette priorité se décline à travers plusieurs modalités d'intervention : mobilisation du parc de logements vacants, requalification des friches, densification des dents creuses ou reconversion d'anciens tissus économiques ou pavillonnaires.

Ce choix est au service de plusieurs objectifs structurants :

- Répondre aux enjeux de sobriété foncière dans le cadre de la trajectoire ZAN ;
- Résorber la vacance et lutter contre le déclin de certains tissus urbains ;
- Consolider les polarités du territoire où se concentre l'offre en équipements, services et commerces, dans une logique de proximité et de limitation des mobilités contraintes.

La réactivation des tissus bâtis existants permet de rapprocher habitat, emploi, services et commerces, favorisant les mobilités actives et l'usage des transports collectifs. Elle contribue ainsi à une meilleure qualité de vie et à une réduction des pollutions, tout en soutenant une activité physique quotidienne, bénéfique à la santé publique.

#### Une stratégie à adapter à la diversité des contextes

Le SCoT reconnaît que la mise en œuvre de cette stratégie doit s'appuyer sur une lecture fine des situations locales. Une vacance équivalente entre deux secteurs peut résulter de causes très différentes : inadaptation du bâti, manque d'attractivité, enclavement, problèmes de qualité urbaine, etc. De même, densifier les tissus existants n'est pas toujours possible : certaines configurations urbaines complexes, notamment dans les centres anciens ou villages à forte identité patrimoniale, limitent les marges de



manœuvre.

En revanche, d'autres tissus plus lâches – notamment pavillonnaires, économiques ou mixtes – présentent un fort potentiel de mutation. Leur densification est souvent nécessaire pour maintenir les équipements et les services de proximité, et pour éviter l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Le SCoT affirme que l'atteinte des objectifs de sobriété foncière, de lutte contre la vacance et d'optimisation des tissus urbains passe nécessairement par des réponses différenciées, contextualisées, et portées à l'échelle locale dans les documents d'urbanisme.

### **Améliorer l'attractivité des centralités : entre compacité, qualité urbaine et nature en ville**

De nombreuses centralités urbaines et villageoises du Pays de Fougères connaissent une perte d'attractivité résidentielle, avec pour conséquences une dégradation du bâti, une augmentation de la vacance et un éloignement des habitants des services et commerces. Cette situation alimente une dépendance accrue à la voiture et participe au déclin fonctionnel de ces espaces.

Ces difficultés sont souvent liées à des facteurs urbains et morphologiques :

- Des espaces publics dégradés ou peu adaptés aux usages actuels ;
- Des configurations routières générant des nuisances ;
- Un parc ancien peu adapté aux standards actuels de confort, d'accessibilité ou de performance énergétique ;
- Un déficit d'espaces de respiration et de nature en ville.

Pour y répondre, le SCoT fait le choix de renforcer l'attractivité des centralités par des politiques de renouvellement urbain ambitieuses, articulées autour de deux leviers :

- Le levier résidentiel, par la mobilisation du parc vacant, la densification adaptée et, le cas échéant, la démolition-reconstruction ;
- Le levier qualité urbaine, par l'amélioration des espaces publics,

l'intégration de la nature en ville et la valorisation du patrimoine urbain existant.

Certains centres anciens ou villages, aux morphologies contraignantes, nécessitent des réponses plus spécifiques : déconstructions ciblées, dédensification maîtrisée, ou requalifications paysagères pour améliorer la fonctionnalité et la qualité de vie. Le SCoT encourage également l'émergence de formes urbaines plus sobres, innovantes et mieux intégrées, en rupture avec les modèles standardisés développés depuis plusieurs décennies.

Le document d'urbanisme invite ainsi les collectivités à s'emparer pleinement de cette dynamique de transformation, en tenant compte de leur contexte, pour bâtir un modèle d'aménagement durable centré sur le recyclage urbain.

### **Réintroduire la nature en ville pour une urbanisation plus résiliente**

Le désir croissant de nature en ville, exprimé par les habitants du Pays de Fougères, dépasse les seules préoccupations environnementales : il reflète une attente de renouveau du cadre de vie, d'accès facilité à des espaces de respiration, et de qualité d'usage des espaces publics.

Le SCoT vise à réintroduire la biodiversité dans les espaces bâtis en :

- Intégrant des trames vertes et bleues urbaines contribuant à la résilience climatique et à la régulation thermique ;
- Favorisant les mobilités actives grâce à des liaisons paysagères continues ;
- Créant des espaces multifonctionnels : lieux de nature, supports de loisirs, tampons acoustiques et paysagers, zones d'infiltration des eaux pluviales.

Le SCoT encourage ainsi une montée en qualité environnementale des opérations urbaines. Cela passe par la conception de projets perméables à l'eau, accueillants pour la biodiversité, et favorables au développement végétal. L'objectif est de réconcilier l'urbain et le vivant, pour améliorer l'attractivité résidentielle, économique et sociale des espaces urbanisés du Pays de Fougères.

### **Consolider les tissus bâtis avant d'envisager de nouveaux secteurs ;**

Dans la logique des objectifs de sobriété foncière portés par le SCoT du Pays de Fougères, les collectivités sont invitées à réinterroger les potentiels de développement résidentiel à partir du bâti existant. Cela implique d'étudier de manière systématique les possibilités de production de logements par la reconversion, l'extension ou la division de l'habitat déjà présent dans le tissu urbain et rural, avant toute mobilisation de foncier non artificialisé. Cette approche permet de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), tout en favorisant la revitalisation des centres-bourgs et des hameaux.

Dans le même esprit, et afin d'accompagner l'évolution du secteur agricole sans accentuer la pression sur les terres, le SCoT recommande de privilégier, pour les besoins liés à l'activité agricole (habitat, bâtiments d'exploitation, stockage), la réutilisation des bâtiments agricoles vacants ou sous-occupés. Cette orientation vise à préserver les terres agricoles tout en répondant aux besoins d'adaptation des exploitations, notamment dans un contexte de renouvellement des générations et de diversification des activités agricoles. Ces prescriptions s'inscrivent dans une volonté globale de changement de paradigme, où la gestion économe et optimisée de l'espace devient une condition essentielle d'un aménagement durable et équilibré du territoire.

### **Développer une approche « Eviter Réduire Compenser » pour l'ensemble des projets d'artificialisation**

Pour renforcer cette approche, le SCoT du Pays de Fougères demande aux deux intercommunalités d'appliquer de manière rigoureuse le principe "Éviter, Réduire, Compenser" dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement. Cela implique un changement de méthode dans la mobilisation du foncier, fondé sur une connaissance fine et actualisée des ressources disponibles. À cette fin, le SCoT impose la réalisation d'un inventaire exhaustif des friches, des dents creuses, des bâtiments vacants ou sous-occupés, ainsi que des terrains déjà artificialisés mais peu ou pas valorisés. Cet inventaire constitue une base essentielle pour planifier les projets de renouvellement urbain, mais aussi

pour éviter le recours systématique à l'urbanisation de nouveaux espaces.

En particulier, pour tout projet d'extension à vocation économique, les collectivités devront désormais démontrer qu'il n'existe pas d'alternative sur le tissu déjà urbanisé ou sur des secteurs mutables identifiés dans cet inventaire. Cette exigence de justification s'inscrit dans une logique de responsabilisation des porteurs de projets et vise à faire de l'économie de foncier une priorité partagée. Elle encourage également à anticiper la reconversion des sites obsolètes ou vacants, à requalifier les zones d'activités existantes et à diversifier les formes d'accueil d'entreprises en limitant l'empreinte au sol. Par cette orientation forte, le SCoT entend inscrire durablement l'action des collectivités dans une trajectoire de sobriété foncière ambitieuse et opérationnelle.

## Les orientations de la politique d'habitat et les conditions de qualité et de maîtrise du développement résidentiel

### Répondre aux besoins en logements de la population actuelle et à venir

Le développement de l'offre en logements à l'échelle du Pays de Fougères vise à répondre aux besoins des ménages installés comme à ceux des populations nouvelles, dans une logique de qualité de vie, d'attractivité et de sobriété foncière. Cette dynamique s'inscrit dans un contexte de croissance démographique modérée, appuyée sur des trajectoires réalistes et différenciées selon les territoires.

Le SCoT affirme sa volonté d'accompagner la production de logements sans pour autant fixer d'objectifs chiffrés en matière de diversité typologique ou statutaire. Ce choix traduit un principe d'adaptation aux réalités propres à chacune des deux intercommunalités et vise à laisser aux PLH de Fougères Agglomération et de Couesnon Marches de Bretagne la responsabilité d'établir, à leur échelle, les objectifs de production et de diversification de l'offre de logements, en fonction des besoins locaux, des dynamiques de peuplement et des leviers disponibles.

### S'appuyer sur les potentiels existants et renforcer l'armature territoriale

Le SCoT encourage la mobilisation prioritaire du potentiel foncier et bâti déjà disponible pour répondre aux besoins futurs, en particulier :

- La lutte contre la vacance,
- La réutilisation des dents creuses et friches,
- La requalification des tissus anciens.

Ces actions doivent permettre de renforcer l'armature territoriale multipolaire, de limiter l'étalement urbain et de recentrer les projets résidentiels sur les pôles structurants et les secteurs bien desservis en équipements et en services.

### Encourager une offre de logements adaptée à la diversité des parcours résidentiels

Conscient des déséquilibres existants dans la répartition et la typologie des logements sur le territoire, le SCoT fixe des orientations qualitatives en faveur d'une plus grande diversité résidentielle : petits logements en milieu rural et périurbain pour les jeunes actifs, les personnes âgées ou les publics en transition, logements familiaux accessibles en centralité, mixité des statuts d'occupation (locatif/social, accession, etc.).

Toutefois, dans une volonté de souplesse et de subsidiarité, le SCoT ne détermine pas de cibles chiffrées sur ces typologies, considérant que les PLH sont les outils pertinents pour formuler ces objectifs de manière ciblée et opérationnelle.

### Prioriser la réhabilitation et la performance énergétique du parc existant

Enfin, le SCoT accorde une importance particulière à la qualité du parc de logements existant. Il soutient les actions de réhabilitation, notamment pour répondre aux enjeux :

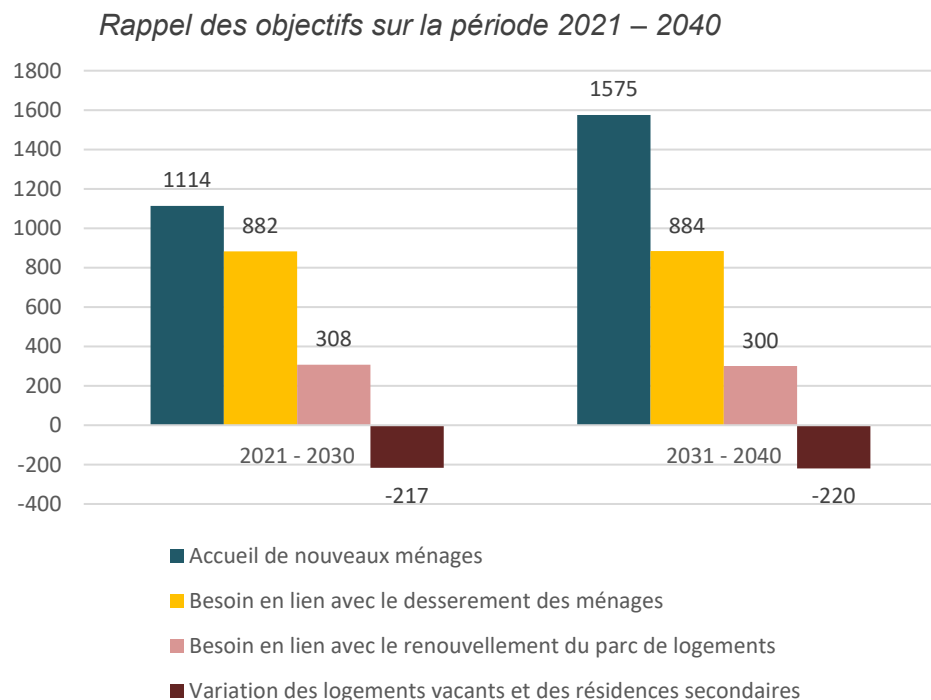
- De lutte contre la précarité énergétique,
- De résorption de l'habitat indigne,
- De revitalisation des centres-bourgs et centres-villes.

Cette orientation permet d'articuler les ambitions sociales, environnementales et économiques du territoire, tout en limitant le recours à l'urbanisation nouvelle.

### Les besoins en logement et la territorialisation des objectifs

Sur le plan quantitatif, l'évaluation des besoins en logements repose sur l'hypothèse de croissance démographique retenue dans le cadre du scénario de développement adopté. Ce calcul prend en compte à la fois la formation de nouveaux ménages par décohabitation, l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire, ainsi que le renouvellement nécessaire du parc existant. Pour répondre à ces besoins identifiés à l'échelle intercommunale, plusieurs leviers pourront être mobilisés : la construction de logements neufs, mais aussi la remise sur le marché de logements

vacants, dans une logique de sobriété foncière et de valorisation de l'existant.



Le calcul des besoins en logements sur la période 2021 – 2040 à reposer sur 4 éléments complémentaires :

#### *L'accueil de nouveaux ménages*

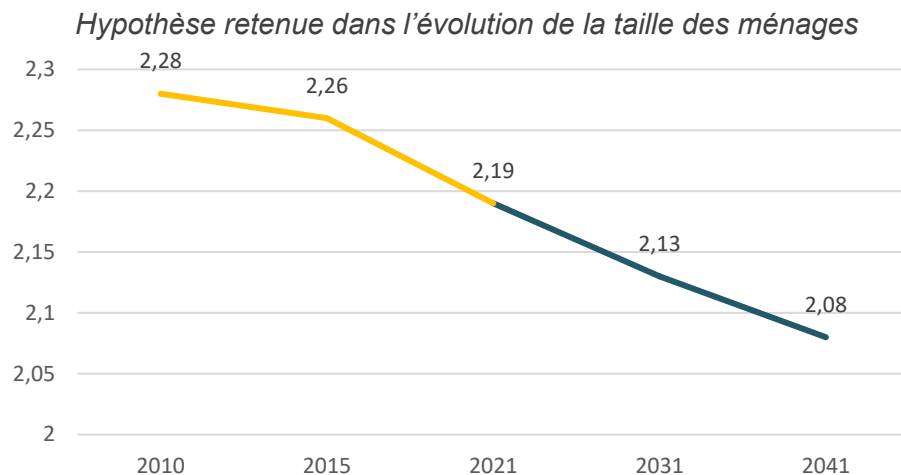
Le scénario démographique retenu pour l'élaboration du SCoT du Pays de Fougères constitue une base structurante pour l'évaluation des besoins en logements à l'échelle du territoire. La présentation détaillée du scénario démographique est exposée dans les pages ultérieures du document, permettant ainsi une lecture progressive et argumentée des hypothèses retenues et de leurs implications sur les choix d'aménagement portés par le SCoT.

#### *Le desserrement des ménages*

L'un des principaux moteurs des besoins en logement pour les vingt prochaines années dans le Pays de Fougères réside dans le desserrement des ménages. Ce phénomène est lié à l'évolution des modes de vie, marquée par le vieillissement de la population, une augmentation des séparations ou encore un départ plus tardif des jeunes du foyer parental. Ainsi, même en l'absence de croissance démographique, le nombre de ménages continue d'augmenter. Pour maintenir une population stable, il est donc nécessaire de produire de nouveaux logements : c'est ce que l'on appelle le « point mort ».

Le calcul de cette dynamique est réalisé à l'échelle du territoire du SCoT, dans une approche d'ensemble des dynamiques territoriales, afin de prendre en compte les complémentarités entre les différentes intercommunalités et de renforcer la cohérence et la consolidation du fonctionnement territorial. La tendance observée sur la période 2015-2021 est projetée sur les vingt prochaines années, en cohérence avec l'horizon temporel de la planification. Ce choix permet d'écarter les variations conjoncturelles à court terme et de s'appuyer sur une trajectoire structurelle mieux adaptée aux enjeux du SCoT.

Néanmoins, pour les périodes 2021-2031 (-0,05 personne par ménage) et 2031-2041 (-0,05), le territoire anticipe un léger ralentissement de ce desserrement par rapport à la période 2015-2021 (-0,07). Deux facteurs viennent justifier cette inflexion : d'une part, l'analyse de la pyramide des âges indique un vieillissement structurel moins marqué à cet horizon, avec potentiellement une stabilisation progressive du nombre de personnes âgées vivant seules ; d'autre part, la volonté politique affirmée de maintenir l'attractivité résidentielle du territoire, notamment en direction des jeunes ménages, doit contribuer à rééquilibrer les profils de ménages accueillis. Ainsi, les projections prennent en compte cette évolution, traduisant une dynamique de desserrement se poursuivant bien que plus modérée à moyen terme.



Source : INSEE – RP pour la période 2010 – 2021

### *Le renouvellement du parc*

Les besoins liés au renouvellement du parc de logements correspondent aux logements qu'il est nécessaire de produire pour compenser les sorties du parc, qu'il s'agisse de logements devenus vétustes, voués à la démolition ou ayant changé d'usage (transformation en locaux professionnels, en meublés touristiques, etc.). Pour le territoire du SCoT du Pays de Fougères, le calcul est réalisé à l'échelle du périmètre du SCoT, dans une logique de consolidation des dynamiques territoriales.

Le taux de renouvellement du parc est estimé à 0,19 % par an. Cette valeur se fonde sur les tendances observées entre 2014 et 2020, période au cours de laquelle il a été nécessaire de produire 245 logements supplémentaires pour compenser les pertes annuelles du parc existant. Ce besoin structurel, indépendant de la croissance démographique, doit être anticipé afin de maintenir l'offre en logement et d'éviter un phénomène de dégradation globale du parc résidentiel.

### *La remobilisation des logements vacants et des résidences secondaires*

Le projet de SCoT du Pays de Fougères prend en compte, dans l'évaluation des besoins en logements, la dynamique de remise sur le marché d'une partie du parc existant, à travers la réduction de la vacance structurelle et

la transformation de résidences secondaires en résidences principales. Ce levier participe pleinement aux objectifs de sobriété foncière et de valorisation du bâti existant, en cohérence avec les ambitions portées par le SCoT en matière de renouvellement urbain, de revitalisation des centralités et de limitation de l'extension urbaine.

Le scénario retenu propose de prolonger les tendances récentes observées à l'échelle du territoire, qui témoignent d'une capacité réelle à remobiliser des logements vacants ou sous-occupés. Sur l'ensemble de la période de validité du SCoT, il est ainsi estimé qu'environ 22 logements par an pourront être remis sur le marché. Ce volume raisonnable et réaliste se fonde sur une analyse des dynamiques locales, en prenant en compte les politiques déjà engagées, les outils d'intervention mobilisables par les intercommunalités et les marges de progression encore existantes dans certains secteurs.

En intégrant cette composante à la stratégie de réponse aux besoins en logements, le SCoT affirme sa volonté de privilégier un développement qualitatif et durable, appuyé sur l'optimisation du parc existant, et d'éviter autant que possible la consommation d'espaces agricoles ou naturels pour répondre aux besoins futurs.

## **La territorialisation de la production de logements**

Le SCOT du Pays de Fougères prévoit la production de logements suivante :

|                                    | 2021 – 2031 | 2031 – 2041 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>SCOT du Pays de Fougères</b>    | <b>2088</b> | <b>2538</b> |
| Fougères Agglomération (69%)       | 1441        | 1751        |
| Couesnon Marches de Bretagne (31%) | 647         | 787         |

Le SCoT du Pays de Fougères prévoit la production de 4 626 logements sur la période 2021–2041, soit une moyenne de 231 logements par an à l'échelle du territoire. Ce volume intègre les réalisations déjà engagées en début de décennie, à savoir 543 logements produits sur les années 2021 et 2022, conformément aux données de la taxe d'aménagement.

Cette programmation répond aux besoins en logement identifiés à partir du scénario démographique retenu et des objectifs de mobilités résidentielles



du territoire, en veillant à articuler sobriété foncière, rééquilibrage territorial et réponses locales aux besoins des populations.

Afin d'assurer une mise en œuvre cohérente à l'échelle locale, une territorialisation de l'objectif global de production de logements a été réalisée au niveau des intercommunalités, en cohérence avec leur positionnement dans l'armature territoriale et leurs dynamiques démographiques et foncières respectives.

Les deux EPCI du territoire – Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne – sont engagés dans l'élaboration ou la révision de leur Programme Local de l'Habitat (PLH). Ces documents stratégiques auront vocation à affiner la répartition de la production à l'échelle communale, en fonction des besoins spécifiques, des capacités d'accueil et des objectifs de revitalisation ou de développement portés localement.

La clé de répartition intercommunale retenue pour le SCoT s'appuie les équilibres entre les deux EPCI (nombre d'habitants, parc de logements par exemple) ainsi sur les tendances récentes de production de logements et les trajectoires foncières observées sur la période 2011–2021. Dans un souci de cohérence et de lisibilité, cette répartition reprend les mêmes proportions que celles définies pour les objectifs de consommation foncière, soit :

- 69 % de la production de logements à l'échelle de Fougères Agglomération,
- 31 % à l'échelle de Couesnon Marches de Bretagne.

Ce principe permet de refléter les dynamiques démographiques différenciées entre les deux EPCI tout en laissant une souplesse d'action aux politiques locales de l'habitat. Cette territorialisation vise ainsi à garantir une répartition équilibrée et adaptée des efforts de production, dans une logique de développement cohérent, sobre et soutenable du territoire.

### **Les conditions de maîtrise du développement résidentiel**

La limitation des extensions urbaines et la recherche de compacité ne

constituent qu'un volet de la stratégie globale du SCoT du Pays de Fougères. Celle-ci vise avant tout à privilégier le développement au sein des espaces déjà urbanisés, dans une logique de sobriété foncière et de valorisation du cadre de vie. La trajectoire vers le zéro artificialisation nette (ZAN) conduit à faire du recyclage urbain la norme du développement, qu'il s'agisse de renouvellement, de réhabilitation ou de densification.

Cette évolution soulève plusieurs enjeux structurants pour les communes du territoire :

- la qualité architecturale, urbaine et paysagère des opérations de renouvellement et leur insertion harmonieuse dans les tissus bâtis existants,
- la reconquête d'espaces vacants ou délaissés, tout en maintenant des respirations urbaines à travers la nature en ville et les continuités écologiques,
- la conciliation entre les besoins de production de logements, d'activités et d'équipements, et la qualité des espaces de vie dans des contextes urbains souvent contraints.

Face à ces enjeux, le SCoT du Pays de Fougères fait le choix affirmé de donner la priorité au renouvellement urbain, à la remobilisation du parc vacant et à la transformation de l'existant, en intégrant les spécificités locales, les potentiels fonciers déjà constitués et les capacités d'intervention des collectivités.

Ce choix suppose une approche qualitative du développement, attentive à la fonctionnalité des tissus urbains, à la végétalisation des espaces, à la mixité des usages et à la réversibilité des aménagements. Il appelle également à une montée en compétence des acteurs locaux pour concevoir des projets innovants, adaptés aux particularités de chaque situation urbaine, qu'il s'agisse de quartiers de ville-centre ou de secteurs plus diffus.

Le SCoT accompagne cette ambition en définissant un cadre stratégique et des orientations opérationnelles incitant les communes et les intercommunalités à mobiliser les outils du renouvellement : planification

fine, connaissance du tissu bâti, stratégie foncière, requalification du parc ancien, adaptation de l'habitat, gestion des dents creuses, etc.

L'enjeu est de faire du renouvellement urbain non pas une contrainte, mais une opportunité de revalorisation et de transformation durable des territoires du Pays de Fougères.

### *Poursuivre les actions de reconquête de la vacance*

La réhabilitation et la mobilisation du parc de logements existant constituent un levier majeur pour répondre aux besoins en logement dans le Pays de Fougères, en complément de la production de logements neufs. La vacance, bien qu'en léger recul depuis 2010, demeure un enjeu à prendre en compte pour optimiser l'usage du parc existant et limiter l'étalement urbain.

En 2020, le taux de vacance s'établit autour de 9 % à l'échelle du Pays de Fougères, contre 10% en 2010 soit une baisse notable. Cela représente 3593 logements vacants sur un parc total de près de 40012 logements. Ce taux reste supérieur au seuil d'un marché considéré comme fluide (autour de 7 %), et appelle à renforcer les politiques de reconquête de ces logements.

La vacance peut recouvrir différentes réalités :

- **Vacance conjoncturelle**, de courte durée, liée à des périodes de transition locative ou à des travaux ;
- **Vacance structurelle**, plus durable, souvent due à la vétusté, à l'inadaptation des logements aux attentes contemporaines ou à des stratégies de non-mise en location par les propriétaires (logements hérités, besoins de travaux importants, absence de pression foncière, etc.).

La vacance peut recouvrir différentes réalités :

- **Vacance conjoncturelle**, de courte durée, liée à des périodes de transition locative ou à des travaux ;
- **Vacance structurelle**, plus durable, souvent due à la vétusté, à l'inadaptation des logements aux attentes contemporaines ou à des stratégies de non-mise en location par les propriétaires (logements

hérités, besoins de travaux importants, absence de pression foncière, etc.).

Cette vacance concerne prioritairement le parc ancien, en particulier dans les centres-bourgs ou les quartiers anciens des villes-centres. Les logements construits avant 1946 constituent une part significative du parc vacant, suggérant des marges d'action importantes en matière de requalification et de remise sur le marché.

Le parc de logements continue de croître plus vite que la population, ce qui alimente une forme de concurrence territoriale et accentue les phénomènes de vacance dans certaines parties du territoire. Malgré les efforts portés par les deux intercommunalités (Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne) pour encourager la requalification et la densification, plusieurs déséquilibres subsistent :

- La vacance structurelle progresse dans les centres anciens et certains bourgs ruraux ;
- Les lotissements pavillonnaires construits dans les années 70-90 doivent être adaptés au vieillissement de la population ;
- Le parc ancien présente encore un fort besoin de remise à niveau énergétique, facteur d'inconfort et de vacance.

Afin de répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, le SCoT du Pays de Fougères fait le choix de s'appuyer prioritairement sur la mobilisation du parc existant. Il prévoit ainsi la remise sur le marché de 22 logements vacants par an en moyenne sur toute la durée de mise en œuvre du document, en s'appuyant sur les dynamiques récentes de remise sur le marché.

Cette stratégie repose sur la capacité des EPCI à développer une connaissance fine de leur vacance, à travers leurs PLH, OPAH ou autres outils opérationnels. Elle doit permettre la qualification des situations, l'identification de leviers adaptés (aides à la rénovation, accompagnement des propriétaires, actions foncières...) et la mise en œuvre d'une réponse graduée, différenciée selon les contextes urbains ou ruraux.

### *Poursuivre les démarches de diversification parc de logements*

Le SCoT du Pays de Fougères vise à renforcer la diversité de l'offre résidentielle sur l'ensemble du territoire, en promouvant la mixité

générationnelle et en facilitant des parcours résidentiels complets et évolutifs. À cet effet, les orientations du DOO encouragent la planification d'une offre variée en taille, statut d'occupation et niveau de loyers, afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de population.

Le diagnostic territorial a mis en lumière une forte spécialisation du parc de logements, marquée par une prédominance de maisons individuelles de grande taille, principalement en accession à la propriété, dans les communes rurales et périurbaines. À l'inverse, les pôles structurants de Fougères, Maen-Roch, Louvigné-du-Désert et Val-Couesnon concentrent l'essentiel du parc locatif et accueillent davantage de logements de petite taille. Cette structuration contribue à des déséquilibres dans les parcours résidentiels, en particulier pour les jeunes ménages, les personnes seules ou âgées.

Le SCoT a pour ambition de rééquilibrer cette répartition du parc, en incitant à une diversification typologique et statutaire des logements dans toutes les composantes de l'armature territoriale. Il s'agit de garantir une offre répondant aux besoins locaux et aux évolutions démographiques à venir, tout en accompagnant les politiques de revitalisation des centralités rurales et urbaines.

Concernant le logement abordable, conformément aux objectifs du SRADDET, le SCoT inscrit l'objectif de produire 30 % de logements abordables dans la production de logements dans les principaux pôles du territoire : pôle urbain de Fougères, Maen-Roch, Louvigné-du-Désert et Val-Couesnon. Cette ambition vise à soutenir l'accès au logement pour les ménages modestes et intermédiaires, en articulation avec les services, les équipements, les emplois et les mobilités. Le SCoT ne fixe pas d'objectifs chiffrés à l'échelle des autres communes, mais appelle les politiques locales de l'habitat à définir leurs propres ambitions, en tenant compte des spécificités locales et des conditions de mise en œuvre réalistes, notamment en lien avec les capacités des opérateurs et les ressources mobilisables.

La production de logements abordables, au-delà de sa dimension sociale,

constitue également un levier de revitalisation des centres bourgs, en facilitant l'installation de nouveaux ménages, en soutenant le fonctionnement des services de proximité (écoles, commerces, transports) et en limitant l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, les orientations du DOO mettent un accent particulier sur l'adaptation du parc existant, notamment face au vieillissement de la population. Il s'agit de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en promouvant un urbanisme de proximité : accès facilité aux commerces, services de santé, équipements culturels, transports collectifs. L'aménagement des espaces publics doit permettre des déplacements sûrs et confortables pour les personnes à mobilité réduite. Les solutions d'hébergement spécifiques (résidences autonomie, logements inclusifs, habitats partagés...) doivent être implantées en cohérence avec l'organisation urbaine et l'accessibilité aux fonctions essentielles du quotidien.

En cohérence avec les objectifs de sobriété énergétique et les ambitions du SRADDET, le SCoT oriente prioritairement les efforts vers la rénovation du parc ancien, largement dominant sur le territoire. La majorité des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques et présentent aujourd'hui des performances énergétiques insuffisantes. Le traitement de la précarité énergétique, notamment dans les logements individuels énergivores ou les copropriétés dégradées, représente un enjeu central. Les actions à privilégier portent sur les logements classés E, F ou G, avec une attention particulière portée sur les secteurs où les effets en matière de réduction des consommations et d'amélioration du confort seront les plus significatifs.

Les objectifs nationaux et régionaux de réhabilitation énergétique (rénovation de 40 % du parc d'ici 2030, 100 % à l'horizon 2050) trouvent ici un terrain d'application prioritaire, justifié tant par les enjeux climatiques que sociaux.

**Une progressivité des objectifs pour favoriser la production de logements abordables en tenant compte des réalités opérationnelles**  
 Afin de répondre aux besoins en logements abordables sur l'ensemble du

territoire, le SCoT du Pays de Fougères a fait le choix d'introduire un principe de progressivité dans les attentes formulées à l'échelle des opérations d'aménagement.

Ce choix repose sur un constat partagé au sein du territoire : la difficulté à mobiliser des opérateurs en capacité d'intervenir sur des opérations de taille réduite, notamment dans les communes rurales ou les contextes moins tendus. Dans ces secteurs, les marges de manœuvre économiques sont souvent limitées, et les projets, par leur dimension, ne permettent pas toujours une mise en œuvre aisée d'une offre de logements abordables sans accompagnement spécifique.

Dans ce cadre, la Recommandation n°4 du DOO prévoit une montée en charge progressive des objectifs selon la taille des opérations :

- Opérations inférieures à 20 logements : encourager l'intégration de logements abordables, de manière adaptée aux capacités des porteurs de projets et au contexte local, sans objectif chiffré contraint.
- Opérations de 20 à 40 logements : viser un objectif de 30 % de logements abordables, seuil jugé atteignable et équilibré dans des projets de taille intermédiaire.
- Opérations de plus de 40 logements : maintenir l'objectif de 30 % de logements abordables et y associer une exigence de densité renforcée, traduite par des formes urbaines compactes et qualitatives.

Ce principe de progressivité permet ainsi de répondre aux enjeux d'accessibilité au logement tout en tenant compte des conditions de faisabilité économique et opérationnelle. Il constitue un levier pour encourager la production de logements abordables de manière différenciée mais coordonnée sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de qualité urbaine et de mixité sociale portés par le SCoT.

### *Mobiliser les espaces densifiables*

Dans le cadre de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT du Pays de Fougères engage résolument Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne à changer de modèle en matière d'aménagement du territoire. Il s'agit de rompre avec les logiques

d'urbanisation périphérique pour privilégier le renouvellement des espaces déjà artificialisés, dans une logique de "reconstruire la ville sur la ville". Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs nationaux de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain, portés notamment par la loi Climat et Résilience et la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Pour accompagner cette transition, le SCoT fixe des objectifs précis aux PLUi : réaliser au minimum 55 % des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines, atteindre 40 % de production en renouvellement urbain d'ici 2031, puis 70 % à l'horizon 2041. L'objectif fixé à 2031 s'inscrit dans le prolongement d'une dynamique déjà amorcée ces dernières années, marquée par une part croissante de projets réalisés en cœur de bourg ou en tissu déjà urbanisé. Le SCoT capitalise ainsi sur ces évolutions pour enclencher une montée en puissance progressive.

Ce changement de modèle nécessite toutefois la mise en place de stratégies foncières souvent complexes et coûteuses, permettant d'acquérir, de libérer ou de requalifier des terrains en tissu urbain. Il suppose également de faire évoluer les pratiques des collectivités et des habitants, en soutenant le développement d'opérations de densification douce telles que le Bimby (Build in My Backyard) ou la division parcellaire.

### **Une méthodologie partagée pour tracer les enveloppes urbaines**

Dans un objectif de sobriété foncière et de développement urbain maîtrisé, le SCoT du Pays de Fougères a défini, dans le cadre de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), une méthodologie claire et partagée pour le tracé des enveloppes urbaines à l'échelle des documents d'urbanisme locaux.

Cette méthode vise à encadrer l'urbanisation future en tenant compte à la fois des dynamiques territoriales, des besoins en logements et en activités, des capacités d'accueil des réseaux et équipements, ainsi que des enjeux de renouvellement urbain, de préservation des continuités écologiques et des espaces agricoles et naturels. Le tracé des enveloppes urbaines devra ainsi répondre à des critères qualitatifs (forme urbaine, paysage, desserte, accessibilité aux services...) et quantitatifs

(capacité de densification, potentiel foncier mobilisable, compatibilité avec les objectifs de consommation foncière du SCoT).

En proposant cette méthodologie dans son DOO, le SCoT du Pays de Fougères donne aux PLUi un cadre commun et opérationnel, garantissant une mise en œuvre cohérente des objectifs de développement durable du territoire et une déclinaison locale adaptée aux contextes communaux.

## Les objectifs de densité

Dans un contexte national et régional marqué par la nécessité de modérer la consommation foncière, les objectifs de densité définis par le SCoT du Pays de Fougères traduisent une volonté forte de concilier sobriété foncière, qualité urbaine et attractivité résidentielle. Ces objectifs chiffrés, différenciés selon les niveaux de l'armature territoriale, visent à organiser de manière équilibrée le développement de l'habitat à l'échelle du territoire, tout en s'adaptant aux dynamiques propres à chaque pôle.

Les objectifs retenus sont les suivants :

- 35 logements/ha sur la commune de Fougères, ville-centre du territoire,
- 30 logements/ha dans le pôle urbain de Maen-Roch,
- 25 logements/ha dans le pôle urbain de Fougères, hors Fougères,
- 25 logements/ha dans le pôle secondaire de Louvigné-du-Désert,
- 22 logements/ha dans le pôle secondaire de Val-Couesnon (convention Petite Ville de Demain),
- 20 logements/ha dans les autres secteurs de l'armature territoriale.

Ces seuils concernent les logements neufs programmés dans les PLU(i), en lien avec le foncier qui leur est dédié. Néanmoins, ces objectifs ne doivent pas être considérés comme une norme figée, appliquée uniformément à chaque opération. Ils s'inscrivent dans une logique de projet, à l'échelle des documents d'urbanisme locaux et de leur traduction spatiale à travers les zonages et les OAP.

Ils s'appliquent en priorité :

- aux zones à urbaniser (zones AU ouvertes ou futures),
- aux secteurs de renouvellement ou d'extension urbaine stratégiques,
- aux emprises foncières significatives en zones constructibles.

L'approche adoptée permet une souplesse d'application, dans la mesure où l'objectif de densité peut être atteint à l'échelle globale du document d'urbanisme ou d'un secteur d'aménagement, sans qu'il ne soit exigé pour chaque opération. Cela suppose cependant une logique d'équilibre : les formes urbaines moins denses dans certains secteurs doivent être compensées par d'autres plus denses, dans une cohérence d'ensemble.

La mesure de la densité s'effectue sur la surface propre de l'opération (surfaces cessibles + espaces publics hors voirie primaire, équipements publics, bassins de rétention, aménagements liés au PPRI, corridors écologiques). Toutefois, certaines emprises peuvent être exclues du calcul dès lors qu'elles relèvent de choix qualitatifs ou de contraintes locales :

- espaces publics importants (parcs, placettes, stationnements sur voirie, espaces verts communs...),
- prises en compte fortes de la nature en ville,
- contraintes topographiques, paysagères ou réglementaires (risques, aléas naturels...).

Ce sont là des choix politiques locaux, que le SCoT entend laisser à l'appréciation des territoires, afin de leur permettre d'adapter au mieux les objectifs de densité à leur contexte.

Pour accompagner cette démarche, les documents d'urbanisme locaux devront mobiliser différents outils réglementaires et de planification pour faciliter la traduction opérationnelle des objectifs de densité :

- le dimensionnement des zones à urbaniser,
- la définition d'OAP sectorielles (adaptées à chaque centralité ou quartier),
- la formulation d'OAP thématiques (sur la densité, la qualité urbaine, le logement...),
- la définition de règles d'implantation ou de hauteur compatibles avec les objectifs de densité,
- la délimitation de secteurs de densité minimale,
- la réservation d'emplacements stratégiques, notamment à proximité des transports collectifs.



L'OAP constitue un outil central de mise en cohérence entre densité et qualité urbaine. Elle permet d'organiser les futures opérations autour :

- d'espaces publics structurants,
- de cheminements doux,
- de principes de végétalisation,
- d'une articulation spatiale entre les logements et leur environnement immédiat.

Ces éléments sont d'autant plus essentiels dans les opérations intégrant du logement collectif, où l'espace public peut jouer un rôle de prolongement des espaces privatifs (jardins, balcons, rez-de-jardin). L'OAP offre ainsi un cadre permettant d'articuler densité, formes urbaines variées et qualité de vie.

En définitive, les objectifs de densité du SCoT ne constituent pas une norme rigide, mais un principe stratégique au service :

- d'une urbanisation plus compacte et sobre,
- de la diversification des formes bâties,
- d'une meilleure gestion du foncier,
- d'une qualité urbaine renforcée.

Ils s'inscrivent pleinement dans les orientations du SRADDET Bretagne, la lutte contre l'artificialisation et les exigences de la loi Climat et Résilience, tout en laissant aux territoires les marges de manœuvre nécessaires pour construire des projets cohérents, adaptés et partagés.

En cohérence avec les choix structurants opérés par le SCoT du Pays de Fougères en matière de politique de l'habitat, l'objectif de densité est défini à l'échelle des secteurs d'habitat, afin d'assurer une vision d'ensemble et une meilleure adaptation aux contextes communaux. Pour garantir le respect de ces objectifs, l'usage d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type "centre-bourg" est fortement recommandé. Ces OAP permettront de mettre en perspective la cohérence d'ensemble du projet urbain, les modalités de desserte, l'articulation avec les centralités existantes, ainsi que les densités cibles attendues, dans une logique de qualité urbaine et de gestion économe du foncier. Ce dispositif vise à favoriser une mise en œuvre concrète, maîtrisée et

contextualisée des objectifs du SCoT, en lien avec les documents d'urbanisme locaux, tout en accompagnant la transition vers un modèle d'aménagement plus sobre, solidaire et soutenable.

## Les orientations pour l'organisation et l'accueil des activités économiques

Dans un contexte de transformation structurelle de l'économie, le SCoT du Pays de Fougères porte une stratégie économique en adéquation avec les grandes transitions contemporaines. Il s'agit de repenser les conditions d'accueil des activités en intégrant les enjeux de résilience face au changement climatique, de sobriété énergétique et foncière, de préservation des ressources naturelles et de transition numérique. Ces évolutions imposent une nouvelle approche de l'aménagement économique, fondée sur la qualité de l'accueil, la compacité, la capacité d'adaptation et l'équilibre territorial.

### Un principe de préservation des usages et équilibres des fonctions économiques

Le SCoT du Pays de Fougères n'a pas souhaité territorialiser précisément la consommation foncière à vocation économique à l'échelle fine, préférant préserver une certaine souplesse d'organisation du développement économique. Cependant, le territoire affirme un principe fort en faveur du maintien des grands équilibres existants, notamment en matière d'usages et de fonctionnement des zones d'activités économiques.

Ainsi, afin de limiter les conflits d'usages et garantir un fonctionnement optimal des zones d'activités, l'implantation de logements, y compris les logements de fonction ou de gardien, est interdite au sein des ZAE, sauf dérogations strictement justifiées dans les documents d'urbanisme. Cette mesure vise à préserver la vocation productive de ces zones, en évitant les nuisances potentielles liées à la proximité d'habitat.

Par ailleurs, dans une perspective à moyen terme, le Pays de Fougères a identifié les secteurs de projets qui pourront faire l'objet d'un développement en extension à l'horizon 2041. Cette anticipation permet de

structurer et de maîtriser l'évolution du foncier économique, en garantissant une organisation cohérente et durable du territoire.

### La localisation préférentielle du développement économique

Dans le cadre de leur projet de développement économique, les deux intercommunalités du Pays de Fougères ont fait le choix de privilégier la remobilisation et l'optimisation des zones d'activités économiques existantes, ainsi que, lorsque cela s'avère nécessaire, leur extension. Cette orientation s'inscrit dans une logique de sobriété foncière et de valorisation des espaces déjà aménagés.

Toutefois, plusieurs projets de création de nouvelles zones d'activités ont été identifiés dans le SCoT et portés par les intercommunalités. Ceux-ci répondent avant tout à un enjeu d'équilibrage territorial, afin d'offrir une répartition plus harmonieuse de l'offre économique à l'échelle du Pays de Fougères et de répondre aux besoins spécifiques de certains secteurs géographiques aujourd'hui peu ou mal desservis.

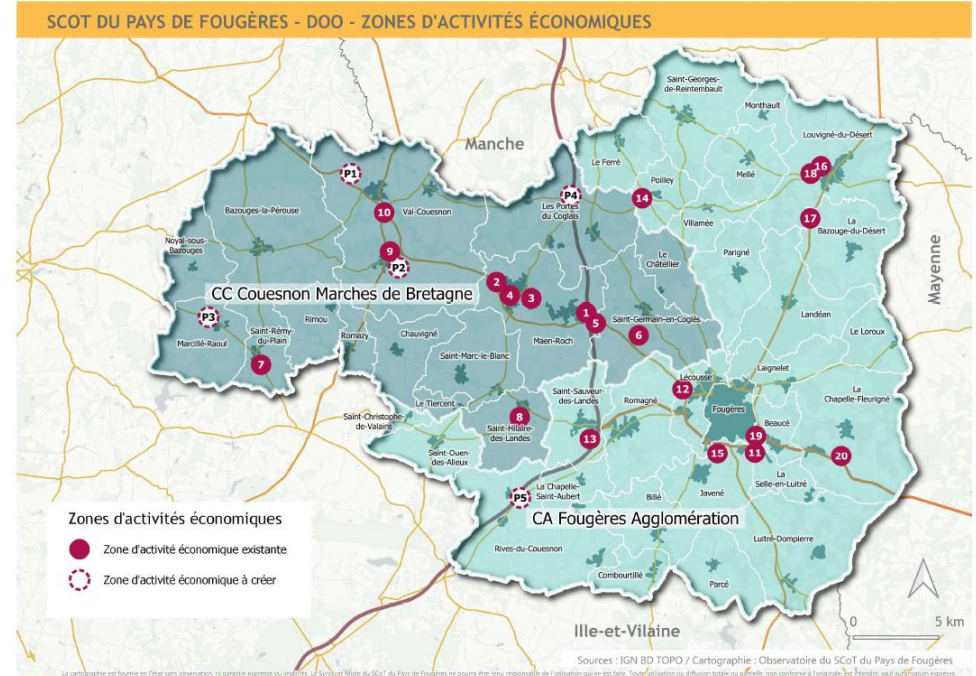
Ces projets devront néanmoins faire l'objet d'une approche maîtrisée et responsable. Ils devront s'inscrire dans une logique de projet d'ensemble à l'échelle de sites cohérents, permettant de garantir un aménagement de qualité, une insertion paysagère soignée et une gestion optimisée des ressources. À ce titre, l'élaboration de plans-guides d'ensemble sera exigée, afin de définir une vision cohérente du développement du site, en articulant les dimensions fonctionnelles, environnementales, paysagères et architecturales.

Conformément aux principes de la séquence "Éviter, Réduire, Compenser", leur mise en œuvre devra s'accompagner d'une évaluation préalable permettant de démontrer que ces créations constituent une solution de dernier recours, en l'absence d'alternatives au sein des zones d'activités existantes ou de possibilités de densification ou d'extension raisonnée.

Ce principe vise à assurer la cohérence entre les besoins économiques du territoire, les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et les engagements du territoire en matière de lutte contre

l'artificialisation des sols.

Extrait du DOO



### Les principes d'organisation des zones d'activités économiques

Dans la continuité des orientations portées en matière d'habitat, le SCoT du Pays de Fougères affirme une stratégie foncière économique fondée sur la sobriété et l'optimisation des espaces déjà urbanisés. Ainsi, le territoire a fait le choix de prioriser la mobilisation et la densification des espaces disponibles au sein des zones d'activités existantes, tout en engageant une dynamique de requalification et de transformation de ces zones pour les adapter aux enjeux contemporains et futurs.

Cette approche vise à inscrire les zones d'activités dans une nouvelle modernité, en renforçant leur attractivité, en adaptant leur fonctionnement aux attentes des entreprises actuelles et en favorisant la réversibilité des projets. Il s'agit également de promouvoir une densification parcellaire maîtrisée, afin de valoriser pleinement le foncier économique déjà

mobilisé, de limiter l'artificialisation des sols et de garantir une gestion plus économe de l'espace.

À ce titre, les PLUi devront, dans le cadre de leur élaboration ou de leur révision, procéder à un recensement systématique des « dents creuses » et des emprises sous-utilisées au sein des zones d'activités. L'objectif est d'identifier les gisements fonciers mobilisables à court et moyen terme, et de mettre en œuvre les outils opérationnels les plus adaptés pour favoriser leur reconquête (outils fiscaux, outils d'aménagement, outils contractuels...).

Par ailleurs, au-delà de la régulation du rythme de consommation foncière à vocation économique, le SCoT invite les PLUi à conditionner toute ouverture à l'urbanisation à vocation économique à une justification argumentée, fondée sur des études de marché. Celles-ci devront démontrer l'existence de besoins non satisfaits, et surtout l'impossibilité de répondre à ces besoins par des disponibilités foncières au sein des zones d'activités existantes.

Enfin, le SCoT engage les PLUi à identifier l'ensemble des sites à vocation économique, qu'ils soient aujourd'hui actifs ou en mutation, afin de leur permettre d'évoluer à court, moyen ou long terme. Cette connaissance fine du tissu économique local est un levier essentiel pour accompagner le maintien, l'évolution ou le développement de ces sites, en cohérence avec les besoins des filières, les dynamiques territoriales et les objectifs de sobriété foncière.

### **Et favoriser un principe de mixité fonctionnelle dans le tissu urbain**

L'un des partis pris structurants du SCoT du Pays de Fougères est de promouvoir une plus grande mixité fonctionnelle au sein des tissus urbains. Il s'agit notamment de favoriser le maintien ou le retour des activités économiques, artisanales, productives et de services dans les espaces de centralité ou les secteurs résidentiels compatibles, en cohérence avec les ambitions de sobriété foncière, de dynamisation des centralités et de relocalisation des fonctions urbaines.

Ce choix stratégique vise à renouer avec une forme de ville active, où coexistent habitat, emploi, production, commerce et services, et à contrer les effets d'une spécialisation excessive des espaces urbains qui tend à cloisonner les fonctions et allonger les déplacements quotidiens. Le maintien ou l'insertion d'activités dans les tissus urbains permet de renforcer la vitalité économique locale, de diversifier les usages, et de créer les conditions d'une vie sociale plus riche et plus ancrée dans les quartiers.

La proximité entre lieux de vie et lieux d'emploi permet de réduire les mobilités contraintes, de limiter l'usage de la voiture individuelle et de diminuer l'empreinte carbone des déplacements domicile-travail. Elle favorise également l'insertion professionnelle locale, notamment pour les publics peu mobiles, et soutient les circuits économiques de proximité.

Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à identifier les secteurs propices à l'accueil ou à la réintroduction d'activités, à limiter les freins réglementaires à leur installation, et à préserver les locaux d'activités existants dans les quartiers en renouvellement. Une attention particulière sera portée à la compatibilité des usages, à la gestion des nuisances potentielles et à la qualité architecturale et paysagère des projets, afin d'assurer une intégration harmonieuse dans les tissus urbains.

Par cette orientation, le SCoT affirme une volonté de faire de la mixité fonctionnelle un levier de résilience, de cohésion sociale et de transition économique, en soutenant un développement plus équilibré, plus vivant et plus durable des villes et des bourgs du territoire.

### **Les principes d'aménagement durables des zones d'activités économiques**

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et d'évolution rapide des modèles économiques, le SCoT du Pays de Fougères affirme une orientation claire en faveur de la valorisation, de la modernisation et de la densification des zones d'activités économiques existantes. Ce choix stratégique s'inscrit pleinement dans l'ambition du projet de développement du territoire visant à accompagner l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises tout en maîtrisant l'artificialisation des sols.

Le territoire compte aujourd'hui de nombreuses zones d'activités marquées par une faible densité, une organisation parcellaire peu efficiente ou un cadre d'aménagement dégradé. Il est essentiel de tirer parti de ces espaces déjà urbanisés pour renforcer leur attractivité et leur capacité d'accueil, limiter l'étalement urbain et préserver les milieux agricoles et naturels. La requalification et l'optimisation des zones existantes permettent de répondre à ces enjeux en mobilisant prioritairement le foncier déjà artificialisé.

Les démarches engagées devront favoriser une densification maîtrisée, une réorganisation fonctionnelle des espaces, une amélioration du cadre paysager et architectural, ainsi que la mutualisation des services et des équipements. Des outils de planification tels que des plans-guides pourront être mobilisés à l'échelle des zones stratégiques pour orienter leur transformation, hiérarchiser les secteurs à requalifier et structurer les projets d'aménagement autour d'objectifs partagés de modernisation, de performance environnementale et de sobriété foncière.

Parallèlement, le SCoT encourage le développement d'une économie circulaire fondée sur la valorisation des ressources locales et la coopération entre acteurs économiques. L'implantation d'activités liées au réemploi des matériaux, à l'utilisation d'éco-matériaux ou à la relocalisation de filières de production (notamment dans les domaines de la construction, de l'alimentation ou de l'artisanat) doit être favorisée. Les zones d'activités peuvent également devenir des lieux de mutualisation des ressources, des flux logistiques et des services communs, dans une logique de sobriété énergétique et de réduction des impacts environnementaux.

Afin de mieux intégrer les zones d'activités dans leur environnement, une attention particulière devra être portée à leur insertion paysagère et urbaine. Cela implique de soigner les transitions avec les espaces agricoles et naturels, de privilégier des formes urbaines sobres et durables, de recourir à des dispositifs d'aménagement fondés sur les principes bioclimatiques, et de favoriser la production d'énergies renouvelables. La qualité architecturale, la gestion écologique des eaux pluviales, la

désimperméabilisation des sols ou encore l'implantation de végétation adaptée sont autant de leviers à mobiliser.

Enfin, la reconversion des friches économiques et industrielles est identifiée comme un enjeu majeur. Ces sites, aujourd'hui sous-utilisés ou en déclin, représentent une opportunité pour accueillir de nouvelles activités tout en réintégrant des espaces délaissés dans les dynamiques locales. Leur remise en usage devra s'appuyer sur des diagnostics rigoureux, tenant compte des contraintes techniques, environnementales et d'accessibilité, et viser une qualité urbaine élevée.

À travers cette orientation, le SCoT du Pays de Fougères affirme une stratégie fondée sur la transformation qualitative des zones économiques existantes, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de dynamisation de l'économie locale.

## Les orientations en faveur de l'agriculture

Le Pays de Fougères présente un profil fortement marqué par son histoire agricole et rurale, notamment en matière de production laitière, ainsi que par le poids significatif du secteur primaire dans son économie. Ce contexte a conduit les élus à affirmer la place stratégique de l'agriculture dans le projet de territoire porté par le SCoT. La diversité des productions agricoles, notamment dans les filières laitières et d'élevage, constitue un atout structurant pour le développement local.

Au-delà de sa dimension économique, l'agriculture joue plusieurs rôles majeurs :

- Elle façonne les paysages du territoire, notamment à travers la persistance du bocage ;
- Elle participe à la gestion durable de la ressource en eau et à la préservation de la biodiversité ;
- Elle occupe une part prépondérante du foncier, dont la protection est essentielle dans un contexte de sobriété foncière ;
- Elle contribue au lien social et à l'ancrage local de l'alimentation.

Dans ce cadre, le SCoT a fait le choix de consacrer une orientation

stratégique spécifique à l'économie agricole et à l'alimentation. Cette orientation vise à conforter les espaces agricoles comme des espaces productifs, vivants et essentiels à l'équilibre territorial, tout en réaffirmant la nécessité de soutenir les initiatives locales qui permettent de rapprocher production et consommation.

Ce choix s'appuie sur plusieurs constats :

- La majorité de la production agricole du territoire est destinée à des circuits longs, avec peu de valorisation ou de transformation locale ;
- Le potentiel d'autonomie alimentaire est limité, ce qui questionne la capacité du territoire à répondre à ses propres besoins en produits frais et de qualité ;
- Les dynamiques de vente directe, d'installation en maraîchage ou de structuration de filières courtes restent à développer, notamment à proximité des pôles de vie.

Face à ces constats, le SCoT vise à créer des conditions favorables au développement des circuits courts, à la diversification des productions, et à la transformation locale des produits agricoles, dans une logique de complémentarité avec les filières existantes.

Cette ambition s'inscrit dans la continuité des objectifs du Plan d'Aménagement Stratégique (PAS), notamment :

- En matière de limitation de l'artificialisation des sols et de préservation du foncier agricole ;
- En soutien à l'économie agricole, en tant que socle de l'équilibre territorial ;
- En accompagnement de l'évolution des pratiques agricoles vers des modèles plus diversifiés, sobres et ancrés localement.

Ainsi, les orientations retenues dans le DOO visent à :

- Mettre en œuvre le projet alimentaire de territoire du Pays de Fougères ;
- Définir des enveloppes urbaines resserrées, limitant l'extension urbaine sur les terres agricoles ;
- Favoriser, lorsque le contexte s'y prête, l'installation ou la

reconversion vers des formes d'agriculture diversifiées (maraîchage, horticulture, etc.) ;

- Permettre l'intégration de points de vente directe dans les projets d'aménagement, en lien avec les zones de consommation ;
- Encourager la réhabilitation du bâti agricole pour accueillir des projets liés à la transformation ou à la commercialisation de produits locaux.

Enfin, bien que la connaissance actuelle des potentiels agronomiques des sols reste limitée, le SCoT anticipe la montée en puissance de ces enjeux.

L'ensemble de ces choix traduit la volonté du territoire de soutenir une agriculture dynamique, diversifiée et capable de participer pleinement aux équilibres territoriaux, économiques et sociaux du Pays de Fougères. Ce positionnement permet également de répondre aux attentes des habitants en matière d'alimentation locale, de qualité paysagère, et de proximité entre espaces de production et espaces de vie.

## Les orientations en matière de développement de l'offre de formation

Le SCoT du Pays de Fougères affirme la volonté de faire de la formation un levier structurant pour renforcer l'attractivité, l'ancrage des compétences et le développement économique local. Le développement d'une offre de formation diversifiée et en prise avec les besoins du tissu productif constitue une réponse aux enjeux de qualification de la main-d'œuvre, de sécurisation des parcours professionnels et de rayonnement du territoire.

Il s'appuie ainsi sur une démarche de Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences Territoriale (GPECT) afin d'anticiper les mutations économiques et de répondre aux besoins en compétences des entreprises locales. Cette approche vise à concilier développement économique et inclusion sociale, en facilitant l'accès à l'emploi pour les habitants du territoire, en valorisant les potentiels locaux, et en assurant la pérennité et la montée en gamme de l'appareil productif. La GPECT devient ainsi un outil stratégique d'attractivité territoriale, en renforçant l'adéquation entre offre



de formation, besoins des filières et accueil de nouvelles populations actives.

Les choix d'aménagement portent ainsi une ambition double : soutenir l'adéquation entre l'offre de formation et les filières économiques locales, tout en renforçant les conditions d'accueil et de vie des étudiants, notamment dans le pôle urbain de Fougères. Cette orientation permet d'inscrire pleinement la formation dans les dynamiques territoriales, en valorisant les savoir-faire industriels, artisanaux, technologiques et les spécificités du territoire (industrie, granit, santé, numérique, services à la personne...).

La structuration d'un véritable écosystème éducatif repose sur plusieurs leviers complémentaires :

- Le soutien au campus Fougères-Vitré Industrie, qui doit gagner en visibilité, en attractivité et en intégration dans le tissu économique local.
- Le renforcement de l'offre de formation de proximité, en articulation avec les entreprises et les filières en tension (bâtiment, logistique, industrie, services...).
- L'essor de la formation professionnelle continue et modulaire, accessible aux publics variés (salariés, indépendants, demandeurs d'emploi), afin d'accompagner les transitions professionnelles et les mutations économiques.
- L'appui au développement de l'alternance, via les CFA et les lycées professionnels implantés sur le territoire.

Afin de garantir l'efficacité de ces dispositifs, le SCoT promeut une implantation territoriale équilibrée des lieux de formation, avec une attention portée à la desserte multimodale, à la proximité des pôles d'habitat, et à l'adaptation des locaux à de nouveaux usages (formation à distance, apprentissage en tiers-lieux, hybridation des formats pédagogiques).

Ces choix supposent également de renforcer la qualité de vie étudiante comme condition de réussite des parcours :

- Développement d'une offre de logements étudiants accessibles,

localisés à proximité des centres de formation et des mobilités.

- Mobilisation du parc existant (vacance, colocation encadrée, réhabilitation de bâtiments publics ou privés).
- Accès aux services essentiels (mobilité douce, restauration, santé, numérique, culture, sport).
- Création ou renforcement de lieux de vie et de sociabilité permettant l'intégration des étudiants à la vie locale (tiers-lieux, cafés culturels, médiathèques, espaces partagés...).

Enfin, une gouvernance territoriale concertée est encouragée, en associant entreprises, organismes de formation, acteurs éducatifs et institutions à toutes les échelles, pour garantir une cohérence entre les offres proposées, les besoins exprimés par le tissu économique et les parcours des apprenants.

Ces orientations renforcent la capacité du territoire à anticiper les évolutions des métiers, à accompagner les transitions professionnelles et à faire émerger un modèle de développement ancré, solidaire et durable.

## Les orientations pour la localisation et les conditions d'implantation du développement commercial

Cette partie du SCoT du Pays de Fougères répond aux objectifs fixés à l'article L.141-4 du Code de l'urbanisme, en définissant des orientations claires en matière de développement commercial, logistique et artisanal à l'échelle du territoire.

Elle répond plus spécifiquement à l'objectif 3° de l'article L.141-5, en précisant :

- Les **localisations préférentielles des implantations commerciales** au sein des polarités existantes ;
- Leur **positionnement à proximité des lieux de vie**, des secteurs de revitalisation des centralités, des infrastructures de transport, et dans le respect des enjeux de **préservation environnementale, paysagère et architecturale**, notamment aux entrées de ville.

Par ailleurs, cette partie couvre également le périmètre du **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)** prévu à l'article **L.141-6**, en définissant les localisations et les conditions d'implantation des projets commerciaux ou logistiques susceptibles d'avoir un impact notable sur :

- L'artificialisation des sols,
- Le développement durable,
- Le commerce de proximité,
- Et l'organisation territoriale.

### Le volet commerce du DOO (DAACL) :

#### Une stratégie commerciale guidée par la consolidation des centralités et la requalification des périphéries

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) vise à encadrer de manière fine les implantations commerciales et logistiques sur le territoire du Pays de Fougères, afin de garantir un

développement équilibré, cohérent et durable. Il précise notamment les secteurs d'implantation et les conditions d'implantation des commerces dits « d'importance », définis ici comme ceux dont la surface de vente dépasse 300 m<sup>2</sup>. Ce seuil a été retenu car ces équipements ont, par leur envergure, une influence majeure sur l'organisation territoriale, les flux de population, l'attractivité des centralités, et la consommation foncière.

Le DAACL s'inscrit dans une période de mutation profonde du paysage commercial. Le Pays de Fougères est confronté à une transformation rapide des modes de consommation, portée par la progression du commerce en ligne, l'essor du commerce de seconde main, le développement des circuits courts, les nouvelles attentes de proximité et de qualité urbaine. Parallèlement, les zones commerciales traditionnelles connaissent des mutations, notamment les grandes surfaces et leurs galeries, remises en question par la transition numérique, la pression foncière, et les exigences croissantes de sobriété.

Dans ce contexte, la stratégie commerciale du SCoT vise à :

- **Requalifier les zones commerciales existantes**, en priorisant la réutilisation des friches, des dents creuses, et des locaux vacants, dans une logique de sobriété foncière et de performance environnementale ;
- **Renforcer les centralités**, qu'elles soient urbaines ou rurales, en tant que pôles structurants du commerce de proximité, en lien avec les programmes nationaux tels qu'Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain, et en cohérence avec les parcours de consommation du quotidien ;
- **Encadrer le commerce de flux** en périphérie, notamment le long des axes routiers, afin de préserver l'équilibre commercial des centralités et de lutter contre l'étalement urbain.

Cette stratégie se traduit notamment par :

- La **priorisation des implantations commerciales dans les zones existantes**, avec interdiction de créer de nouvelles zones commerciales ex nihilo ;
- L'**encadrement strict des extensions** commerciales dans les

secteurs périphériques, conditionnées à des besoins avérés et à une exemplarité environnementale ;

- **L'application du principe de zéro artificialisation nette**, avec possibilité de dérogation uniquement si elle est rigoureusement justifiée.

Le SCoT se positionne comme un outil structurant au service de cette stratégie, garantissant une planification intercommunale, lisible et partagée, à l'échelle d'un bassin de consommation qui dépasse les limites administratives du Pays. Les pôles structurants comme Fougères, Maen-Roch ou Louvigné-du-Désert bénéficient d'une attractivité interterritoriale renforcée par la diversité de l'offre commerciale, leur accessibilité, la complémentarité entre formes de commerce, et leur rôle dans l'offre de services et d'emplois.

La cartographie des **secteurs d'implantation périphérique (SIP)** du territoire permet d'encadrer précisément l'accueil des équipements commerciaux de grande taille, dans des emprises déjà urbanisées. Le DAACL interdit toute création de nouveaux SIP. Il impose par ailleurs que toute nouvelle implantation commerciale, ou toute extension, réponde à un besoin démontré, s'insère dans une stratégie de complémentarité avec les centralités proches, et respecte des seuils stricts de surface et d'évolution.

Les **centralités commerciales** sont définies par leur densité bâtie, la diversité de leurs fonctions (logement, commerce, équipements), et la présence d'espaces publics favorisant les mobilités actives. Elles constituent le cœur du développement commercial du territoire. Aucun plafonnement de surface n'y est imposé, mais toute implantation nouvelle devra favoriser la sobriété foncière, le renouvellement urbain, la qualité architecturale et urbaine, la performance énergétique, la mutualisation des espaces logistiques et la gestion durable des ressources.

En SIP, seuls les équipements commerciaux dont la surface est **supérieure à 300 m<sup>2</sup> pour l'alimentaire et 400 m<sup>2</sup> pour le non-alimentaire** sont autorisés, sous conditions. Les extensions sont limitées à 15 % pour l'alimentaire et 20 % pour le non-alimentaire, dans le respect d'un plafond

maximal. Aucun commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> ne pourra être implanté en SIP afin de ne pas concurrencer les commerces de proximité en centralité. De plus, la création de galeries marchandes y est proscrite, afin d'éviter la reconstitution de centres commerciaux artificialisés en périphérie.

L'ensemble de ces règles garantit un équilibre entre les formes commerciales, favorise la revitalisation des centralités, limite la consommation foncière, et accompagne la transition écologique et numérique du commerce local.

## Les orientations en matière d'équipements :

Dans le Pays de Fougères, l'offre de services du quotidien est globalement bien structurée et en cohérence avec la densité de population. Elle repose sur une armature territoriale équilibrée, composée d'un réseau de centralités et de bourgs relais, qui permet à une majorité des habitants d'accéder aux principaux services en un temps réduit. Cette organisation constitue un socle solide pour le développement d'un territoire rural et intermédiaire, mais confronté à des dynamiques contrastées selon les secteurs.

Toutefois, l'accessibilité réelle aux services ne se résume pas à la seule question de distance ou de densité. Elle varie en fonction des profils de population, des capacités de mobilité, du niveau d'équipement local, et surtout, du cadre de vie dans lequel s'inscrivent les besoins du quotidien. C'est pourquoi le SCoT du Pays de Fougères affirme la nécessité de raisonner l'organisation des services à l'échelle des territoires de proximité.

Ces territoires de proximité sont les espaces vécus au quotidien par les habitants : ils regroupent, à une échelle humaine, les lieux d'habitation, de travail, de sociabilité et d'accès aux services essentiels (écoles, commerces, santé, loisirs, démarches administratives, etc.). Ils constituent des espaces de lien social, où se construisent les solidarités, l'ancrage local, et la qualité de vie.

### Un projet fondé sur la proximité, l'équité et la cohésion territoriale

Face à la dispersion des fonctions, aux risques de déséquilibres territoriaux ou de fragilisation de certains espaces, le SCoT place au cœur de son projet l'ambition de renforcer l'accessibilité aux services à travers une double approche :

- Organiser une offre minimale de services à l'échelle des territoires de proximité, en s'appuyant sur l'armature existante et en veillant à couvrir l'ensemble du territoire, y compris les secteurs moins denses ;
- Favoriser la proximité fonctionnelle et sociale, en privilégiant des implantations d'équipements au plus près des lieux de vie, dans

une logique de cohésion territoriale.

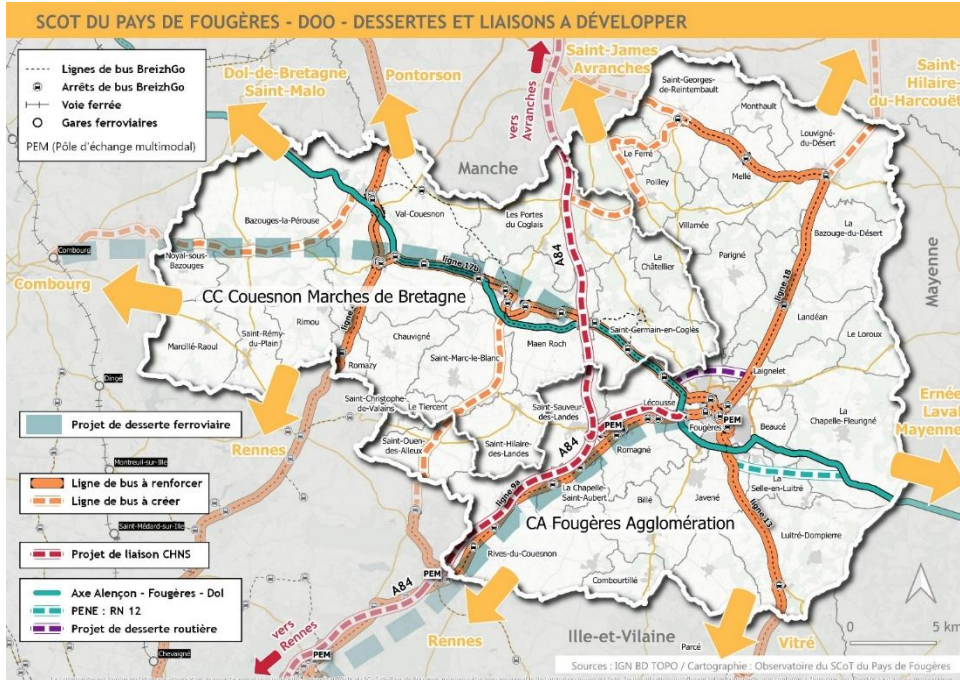
Ce choix suppose de construire de nouveaux équilibres territoriaux, en s'appuyant sur des solidarités actives entre les espaces urbains, périurbains et ruraux. Il invite à dépasser la simple logique de concentration des services dans les pôles majeurs pour reconnaître et consolider les fonctions de centralité locale : les petits pôles et les bourgs relais sont des leviers pour maintenir une vie de proximité et préserver la vitalité sociale et économique des territoires ruraux.

### Des principes d'aménagement en faveur du lien social

Afin de créer les conditions d'un accès équitable et durable aux services, et de soutenir la dynamique des territoires de proximité, le SCoT définit les principes suivants :

- Conforter les centralités comme lieux d'ancrage de la vie locale : en localisant préférentiellement les services publics et privés dans ces espaces, le SCoT du Pays de Fougères soutient leur rôle structurant, limite les déplacements contraints et facilite l'émergence de lieux partagés (salles associatives, maisons de services, espaces de vie sociale...).
- Encourager la mixité des usages dans le tissu urbain existant : réinsérer les services dans le cœur des bourgs et des quartiers, en lien avec le commerce, le logement, l'espace public, favorise les interactions sociales, la convivialité et le sentiment d'appartenance.
- Soutenir les solutions innovantes de proximité : mutualisation des équipements, tiers-lieux, services itinérants, coopérations intercommunales... autant de réponses à mobiliser pour maintenir une offre de services adaptée aux réalités rurales et favoriser la résilience territoriale.
- Valoriser les ressources locales et les dynamiques habitantes : les services de proximité sont aussi des leviers d'animation locale. Leur présence encourage les initiatives citoyennes, les projets associatifs, les circuits courts ou encore les actions culturelles à l'échelle locale.

## Les orientations de la politique de mobilité



Le Pays de Fougères occupe une position stratégique au carrefour de plusieurs régions et aux portes de la métropole rennaise. Cette situation lui confère un potentiel important d'attractivité et de développement. Pour accompagner ces dynamiques, il est indispensable de renforcer l'accessibilité du territoire en structurant une offre de mobilité performante, durable et intégrée, capable de répondre aux besoins actuels et futurs.

SCoT – Pays de Fougères : justification des choix

Parallèlement, les infrastructures routières jouent un rôle clé pour la mobilité quotidienne, la desserte des zones d'activités et la fluidité des déplacements entre communes. Le SCoT prévoit donc de soutenir et de planifier plusieurs projets routiers structurants essentiels :

- La déviation de la RN12 (contournement Fougères – Beaucé – Fleurigné), dont la poursuite des études, l’inscription dans les documents d’urbanisme et l’anticipation foncière sont nécessaires, avec l’intégration à l’annexe 2 des Projets d’Envergure Nationale (PENE).
- La mise à 2x2 voies de la RD175 jusqu’à Sens-de-Bretagne, visant à sécuriser et fluidifier l’accès vers Rennes, axe structurant pour le territoire.
- Le lancement des études pour la rocade nord de Fougères, afin d’améliorer la circulation et la fluidité autour du pôle urbain.

La planification urbaine joue un rôle déterminant pour accompagner ces transformations. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) doivent



anticiper les besoins en infrastructures de transport, réserver les espaces fonciers nécessaires à la mise en œuvre de ces projets et assurer une meilleure interconnexion entre les différents modes de transport. Cela inclut notamment :

- La préservation des emprises foncières stratégiques pour les aménagements routiers, ferroviaires et les pôles d'échanges multimodaux.
- La coordination de l'aménagement du réseau routier avec les offres de transports collectifs, afin de renforcer la connectivité entre villes, zones d'activités, zones résidentielles et accès aux gares.
- L'intégration des projets d'aménagement urbains avec les infrastructures de mobilité existantes et futures, garantissant ainsi une meilleure accessibilité et une fluidité renforcée des déplacements.

Enfin, la continuité des réseaux cyclables et piétons, ainsi que le développement des modes actifs, sont essentiels pour assurer des mobilités de proximité sûres et attractives. La mise en place d'un réseau structurant de pistes cyclables cohérent avec les territoires voisins favorisera l'usage du vélo, contribuant à la qualité de vie et à la réduction de l'empreinte carbone du territoire.

Les deux intercommunalités du Pays de Fougères ont un rôle clé à jouer dans la mise en œuvre de la stratégie de mobilité définie par le SCoT. Elles devront chacune traduire ces orientations dans leurs politiques locales de mobilité, en adaptant les objectifs généraux aux spécificités et besoins de leurs territoires respectifs. Cela implique notamment d'intégrer les projets d'infrastructures prioritaires, de favoriser l'interconnexion des différents modes de transport, et de promouvoir des solutions durables et accessibles pour tous. En agissant de concert, ces collectivités renforceront la cohérence territoriale et faciliteront la réalisation d'un réseau de mobilité fluide, efficace et résilient, capable d'accompagner le développement équilibré et durable du Pays de Fougères.

### Renforcer les solutions de transports collectifs

Le Pays de Fougères connaît une dynamique territoriale marquée par des

déplacements pendulaires importants, principalement orientés vers la métropole rennaise pour les flux sortant du territoire. Cette situation génère une forte pression sur les infrastructures routières, une dépendance accrue à la voiture individuelle et des enjeux environnementaux majeurs, notamment en termes d'émissions de gaz à effet de serre et de consommation énergétique.

Dans ce contexte, il est essentiel de développer une offre de transports collectifs performante, desservant finement le territoire, attractive et adaptée aux besoins des habitants et des acteurs économiques. Le renforcement des liaisons entre Fougères et Rennes, ainsi que l'amélioration des connexions interurbaines, répondent à plusieurs objectifs stratégiques :

- **Réduction de la congestion routière et des nuisances environnementales** : En proposant des alternatives crédibles à la voiture individuelle, notamment via des transports collectifs rapides et réguliers, le territoire contribue à limiter la saturation des axes routiers et à diminuer les émissions polluantes.
- **Accessibilité et équité territoriale** : Le développement des transports collectifs facilite l'accès aux emplois, aux services et aux équipements pour l'ensemble des populations, notamment celles qui ne disposent pas de véhicule personnel.
- **Cohérence territoriale et intégration régionale** : En s'inscrivant dans les dynamiques métropolitaines et les plans régionaux de mobilité, les choix du SCoT assurent une meilleure coordination des infrastructures et des services, renforçant ainsi l'attractivité et la compétitivité du territoire.
- **Favoriser la mobilité durable et la transition écologique** : Le développement de modes de transport moins énergivores et plus respectueux de l'environnement est un levier clé pour répondre aux engagements nationaux et européens en matière de lutte contre le changement climatique.
- **Anticiper les besoins futurs** : Les études d'opportunité pour la mise en place de transports collectifs en site propre et le soutien aux projets ferroviaires visent à préparer le territoire à une croissance maîtrisée, en accompagnant l'urbanisation et le

développement économique sans accentuer les effets négatifs liés à la circulation automobile.

Ainsi, les prescriptions et recommandations formulées dans le SCoT traduisent une volonté forte d'accompagner la mutation des mobilités, en plaçant les transports collectifs au cœur des stratégies d'aménagement et de développement territorial.

### Décarboner les mobilités

Le choix d'orienter la politique de mobilité vers des modes décarbonés et actifs répond à des enjeux environnementaux, sociaux et économiques majeurs. Dans un contexte où la transition écologique est une priorité, réduire la dépendance à la voiture individuelle constitue un levier essentiel pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre et la pollution atmosphérique. Cette démarche s'inscrit également dans l'amélioration de la qualité de vie des habitants, en favorisant des déplacements plus sains, accessibles et inclusifs.

Le Pays de Fougères, en cohérence avec ses documents cadres et politiques locales (Schéma des mobilités de Fougères Agglomération, Plan de mobilité simplifié de Couesnon Marches de Bretagne), a choisi d'encourager la mobilité active (marche, vélo) en tant que solution quotidienne et intégrée au développement territorial. Cette approche s'appuie sur une meilleure organisation du territoire, visant à rapprocher les lieux d'habitat, d'emploi et de services, tout en renforçant les centralités. Cela facilite les déplacements courts à pied ou à vélo, tout en renforçant la complémentarité avec les réseaux de transport collectif.

Le développement d'un réseau cyclable structurant et sécurisé à l'échelle intercommunale est un choix stratégique pour accompagner l'évolution des pratiques, favoriser l'intermodalité, et valoriser les potentiels touristiques du territoire. De même, la prise en compte des déplacements piétons dans l'aménagement urbain traduit une volonté d'offrir des espaces publics confortables et sécurisés, favorisant la santé et le bien-être des habitants.

Sur le plan des mobilités décarbonées, le soutien au covoiturage et à

l'électromobilité constitue une réponse adaptée aux réalités locales, notamment dans les zones peu desservies par les transports en commun. Structurer des aires de covoiturage fonctionnelles et accessibles, ainsi que développer un maillage cohérent de bornes de recharge pour véhicules électriques, participe à la diversification des modes de déplacement et à la transition énergétique du parc automobile.

Enfin, en l'absence d'un plan de mobilité à l'échelle du Pays, il est indispensable que les documents d'urbanisme locaux intègrent ces ambitions pour garantir la mise en œuvre concrète et coordonnée des actions. La protection foncière des espaces nécessaires à ces infrastructures est un levier clé pour sécuriser leur réalisation future. Ainsi, le SCoT affirme une volonté forte de construire un territoire exemplaire en matière de mobilité durable, conciliant enjeux environnementaux, attractivité territoriale et qualité de vie.

## Les orientations en faveur de la transition énergétique

Dans un contexte d'urgence climatique et de nécessité de transformation de notre modèle énergétique, le SCoT du Pays de Fougères affirme une stratégie volontariste en matière de sobriété énergétique et de développement des énergies renouvelables. Cette ambition s'inscrit pleinement dans les objectifs nationaux de neutralité carbone à l'horizon 2050 et dans les orientations portées par les PCAET des intercommunalités du territoire.

Le SCoT vise en premier lieu la réduction des consommations énergétiques liées au bâti, secteur responsable d'environ 30 % de l'énergie finale consommée en France et de près de 10 % des émissions de gaz à effet de serre. Face à ce constat, il affirme l'objectif de massification de la rénovation énergétique du parc existant, avec une attention particulière portée à l'amélioration des performances des logements privés, souvent concernés par la précarité énergétique. La stratégie territoriale engage ainsi les collectivités à accélérer la réhabilitation énergétique du bâti, tout en veillant à préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Par ailleurs, les nouveaux projets d'aménagement sont appelés à respecter des niveaux de performance énergétique ambitieux, en cohérence avec les réglementations en vigueur. L'éco-conception, l'architecture bioclimatique, l'usage de matériaux biosourcés et à faible impact carbone, ainsi que la gestion des déchets de chantier, sont valorisés pour contribuer à des constructions plus durables.

Le SCoT porte également une stratégie proactive de développement des énergies renouvelables, en cohérence avec les dispositions de la loi du 10 mars 2023 relative à leur accélération. Le territoire entend mobiliser la diversité des ressources disponibles (solaire, biomasse, chaleur fatale, bois-énergie, etc.) en s'appuyant sur une planification à l'échelle intercommunale et sur une démarche de concertation avec les habitants, condition indispensable à l'acceptabilité sociale des projets.

Les installations de production d'énergie sont prioritairement envisagées sur des espaces déjà artificialisés : toitures de bâtiments, parkings, sites dégradés, en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière et de préservation des milieux naturels. Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère et architecturale des équipements, notamment dans les secteurs à fort enjeu patrimonial.

Le développement de la filière bois-énergie est encouragé à travers la valorisation du capital bocager et boisé du territoire. Une gestion raisonnée des haies, couplée à l'implantation d'équipements de stockage et de transformation du bois, contribue à structurer une économie locale et renouvelable. En parallèle, le SCoT soutient la mutualisation des infrastructures et réseaux (boucles énergétiques, réseaux de chaleur, etc.), avec l'ambition d'assurer une distribution plus efficiente de l'énergie à l'échelle des projets et des quartiers.

Enfin, le SCoT encourage la réalisation de schémas directeurs de l'énergie à l'échelle intercommunale afin d'assurer une coordination stratégique des actions à engager pour réduire les consommations et développer les productions renouvelables, dans une logique de planification et de résilience énergétique.

Ainsi, à travers l'ensemble de ses choix, le SCoT du Pays de Fougères se positionne comme un acteur structurant de la transition énergétique territoriale, au service d'un aménagement sobre, résilient et équitable.

## Les orientations en faveur de la protection de la biodiversité

Le volet protection de la biodiversité du DOO regroupe l'ensemble des orientations et objectifs relatifs à la Trame Verte et Bleue (TVB). Il s'attache ainsi à la protection des milieux naturels, de la biodiversité, des écosystèmes en tant que composante structurante du territoire nommée ici « armature verte ».

### Méthodologie d'élaboration de la trame verte et bleue

L'élaboration du SCoT du Pays de Fougères s'appuie sur une méthodologie rigoureuse, construite autour d'une démarche partenariale et d'une mobilisation croisée de connaissances expertes, de diagnostics territoriaux et de retours d'acteurs locaux. Elle s'appuie notamment sur la production de données cartographiques détaillant les sous-trames de la TVB, élaborées par un prestataire du SCoT (SGEVT) dans le cadre d'un outil de suivi et de diagnostic (TEREVAL). Ce travail de définition cartographique de la TVB a également fait l'objet d'échanges avec les partenaires locaux lors de sa réalisation afin de valider les résultats.

Conduite avec l'appui technique de l'AUDIAR, l'élaboration des enjeux de la trame verte et bleue du SCoT du Pays de Fougères vise à fonder les choix du document d'orientation et d'objectifs (DOO) sur une compréhension fine et partagée des dynamiques du territoire, en intégrant les grands enjeux environnementaux, agricoles et paysagers.



L'ensemble de ces documents et données permet de croiser les approches : connaissances écologiques, diagnostics agricoles, qualité paysagère, vulnérabilité climatique, pressions foncières et dynamiques urbaines. Cette approche intégrée permet de structurer les objectifs du SCoT autour de principes de sobriété foncière, de résilience écologique et de valorisation des transitions urbaines-rurales.

### Principes de protection des corridors et des réservoirs de biodiversité

Le Pays de Fougères, situé au croisement de la trame verte et bleue régionale – de la Rance au Coglais, et de Dol-de-Bretagne à la forêt de Chevré – constitue une articulation majeure des Marches de Bretagne. Ce positionnement stratégique en fait un territoire clef pour la préservation et la restauration des continuités écologiques à l'échelle régionale.

Le territoire s'appuie sur une armature bocagère dense, structurée par un réseau de grandes vallées (Couesnon, Minette, Nançon...), qui jouent un rôle fondamental de corridors écologiques. Toutefois, des ruptures de connectivité ont été identifiées le long des grands axes d'infrastructures (A84, RN12, D798, D155, D175, D177), fragilisant la fonctionnalité de certaines continuités.

Dans ce contexte, le DOO expose les principes communs à tous les réservoirs de biodiversité identifiés, sur la base des données du SRCE Bretagne, enrichies à l'échelle du territoire. Ces éléments sont cartographiés dans la carte de synthèse de la trame verte et bleue, figurant au DOO, et ont vocation à être déclinés et précisés dans les documents locaux d'urbanisme, dans un lien de compatibilité, afin de préserver la fonctionnalité écologique des milieux.

Deux types de réservoirs sont distingués :

- Les réservoirs institutionnels d'intérêt national ou régional : Il s'agit d'espaces déjà reconnus pour leur valeur écologique via des inventaires, statuts ou protections réglementaires : sites Natura

2000, ZNIEFF de type I, zones humides remarquables du SDAGE, cours d'eau, frayères, réserves naturelles, ENS, forêts de protection, arrêtés de protection de biotope, etc. Leur préservation relève d'une logique de sanctuarisation, traduite par un principe général d'inconstructibilité dans les documents d'urbanisme. Seuls les projets d'intérêt général, techniquement justifiés, et compatibles avec les objectifs de conservation, peuvent y être admis sous conditions strictes.

- Les réservoirs d'intérêt SCoT : Ce sont des espaces emblématiques à forte valeur écologique locale, parfois diffus ou non précisément délimités à l'échelle régionale, mais essentiels au fonctionnement des écosystèmes. Sont concernés notamment :
  - les mares (étapes de migration ou de reproduction pour de nombreuses espèces),
  - les zones humides,
  - les vergers et coteaux thermophiles,
  - les milieux bocagers riches (haies, prairies humides, fourrés...).

Leur préservation repose sur le maintien de leur étendue et de leur rôle fonctionnel, notamment en termes d'habitat, de reproduction, d'alimentation et de connectivité. Ces réservoirs ne sont pas systématiquement inconstructibles, mais toute urbanisation à leur proximité doit démontrer l'absence d'incidences majeures ou leur réduction, dans le respect de la séquence éviter – réduire – compenser.

### Chiroptères et trame bocagère

Certains réservoirs ont été identifiés spécifiquement pour la présence de chiroptères d'intérêt patrimonial. Ici, la logique de protection repose sur la préservation des cordons boisés (haies, ripisylves, vergers) permettant les déplacements entre gîtes et zones de chasse. Les ZNIEFF à thématique chiroptères et les résultats d'inventaires servent de base à l'analyse des corridors à préserver.



Envoyé en préfecture le 06/03/2026  
Reçu en préfecture le 06/03/2026  
Publié le  
ID : 035-253514632-20260211-2026\_11\_BIS-DE

### Objectifs pour les documents locaux d'urbanisme :

- Traduire la trame verte et bleue du SCoT dans les PLUi et PLU en lien de compatibilité.
- Préciser les enjeux écologiques des réservoirs à proximité des zones ouvertes à l'urbanisation.
- Appliquer strictement le principe d'inconstructibilité dans les réservoirs institutionnels.
- En cas d'atteinte aux objectifs de conservation (notamment pour Natura 2000), se référer à la réglementation européenne.

### Principes de protection et de remise en état des corridors écologiques

Le DOO identifie comme éléments structurants de la TVB à l'échelle du SCoT les grandes vallées fluviales (Couesnon, Minette, Nançon, Loisançe...) ainsi que le maillage bocager dense, véritable colonne vertébrale écologique du territoire. À l'inverse, des discontinuités notables dans les continuités écologiques sont relevées le long de certains axes majeurs (A84, N12, D798, D155, D175, D177), justifiant une vigilance accrue et des mesures correctrices.

Deux types de corridors écologiques sont distingués dans le DOO :

- **Les corridors d'intérêt local**, assurant les déplacements de proximité entre les milieux boisés, prairiaux et humides, en particulier via les réseaux haies-vergers-prairies.
- **Les corridors d'intérêt SCoT**, représentés dans la cartographie de la TVB du DOO, qui relient les grands ensembles naturels (forêts de Fougères, bocages du Coglais, vallées principales...) et assurent une continuité écologique à l'échelle intercommunale.

Ces corridors doivent être systématiquement pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux (PLUi, cartes communales) à travers :

- La reprise de la cartographie de la TVB du DOO, avec la possibilité de la préciser à l'échelle locale ;
- Leur inscription dans les plans de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La prévention de toute fragmentation par l'identification des points de rupture (axes routiers, zones urbanisées, équipements...) et la

mise en œuvre de mesures de rétablissement (passages à l'au, plantations de haies, emplacements réservés, continuités humides...).

L'urbanisation à l'intérieur des corridors doit être évitée. Lorsqu'elle est envisagée, elle ne peut être admise que si elle n'entrave pas significativement la fonctionnalité écologique. Dans ce cas, des mesures de transparence écologique (aménagements spécifiques, maintien de linéaires bocagers, franchissements adaptés, réduction des clôtures...) devront impérativement être intégrées. Si les atteintes ne peuvent être évitées, des mesures compensatoires, à la fois qualitatives et quantitatives, devront être mises en œuvre en dernier recours, dans le respect de la hiérarchie Éviter-Réduire-Compenser et des orientations du SRADDET Bretagne.

De manière générale, toute infrastructure ou projet d'aménagement devra :

- S'inscrire dans le fonctionnement écologique du territoire, en articulation avec la trame verte et bleue du SCoT ;
- Limiter la consommation foncière et les effets de coupure ;
- Respecter les paysages structurants, la vocation agricole des espaces, la biodiversité ordinaire et remarquable ainsi que l'intégrité du maillage bocager.

Pour cela, les documents d'urbanisme locaux sont encouragés à mobiliser un ensemble d'outils réglementaires et d'orientations :

- Zonages spécifiques ou inconstructibles au sein des corridors ;
- Secteurs de vigilance écologique en lien avec les continuités fonctionnelles ;
- Emplacements réservés dédiés à la restauration des trames écologiques ;
- Objectifs de reconstitution ou de renforcement bocager intégrés dans les OAP.

L'objectif poursuivi par le SCoT est de garantir la cohérence territoriale des continuités écologiques à long terme, condition essentielle à la résilience des écosystèmes face aux mutations climatiques, à l'intensification agricole et à l'étalement urbain.

## Principes de protection et de valorisation des continuités des milieux aquatiques et humides

Situé en amont du bassin versant du Couesnon, le territoire du Pays de Fougères joue un rôle essentiel dans la qualité de l'eau, la préservation des zones humides bocagères et la continuité des milieux aquatiques. À ce titre, le SCoT assure une pleine compatibilité avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Couesnon et SAGE Sèlune qu'il décline à l'échelle des documents d'urbanisme locaux.

Le DOO distingue deux grandes catégories de zones humides à prendre en compte :

- Les zones humides remarquables, répertoriées par les inventaires réglementaires (zones humides des SDAGE, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité du PNR de Bretagne), qui bénéficient déjà d'un cadre de protection élevé ;
- Les zones humides ordinaires, non inventoriées mais fréquentes dans les fonds de vallées, les zones de sources, les bas-fonds prairiaux ou boisements humides. Ces milieux, identifiés comme réservoirs de biodiversité d'intérêt SCoT, doivent être protégés dans leur intégrité spatiale, leur fonctionnement hydraulique et leur rôle écologique.

Le SCoT établit des principes d'aménagement visant à préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides, tant dans leurs dimensions spatiales (cours d'eau, rives, têtes de bassin, zones de mobilité) que fonctionnelles (régulation hydrologique, épuration naturelle, habitats rivulaires, trame de fraîcheur).

Les collectivités sont ainsi invitées à :

- Délimiter dans les PLUi les cours d'eau, les zones humides et leurs annexes hydrauliques à partir des données des SAGE, du SDAGE et des inventaires communaux disponibles ;
- Intégrer ces milieux dans les zonages réglementaires (zones naturelles, périmètres inconstructibles...) et dans les OAP thématiques relatives à l'eau et à la biodiversité.

Dans les zones humides remarquables ou prioritaires, conformément au cadre réglementaire des SDAGE et des SAGE, les aménagements susceptibles de porter atteinte à leur intégrité sont interdits, sauf dérogation au titre de l'intérêt général, après démonstration de l'absence d'alternative, de la réduction maximale des impacts, et, le cas échéant, de la mise en œuvre de mesures compensatoires situées dans le même bassin versant.

Dans les zones humides ordinaires, les aménagements doivent être évités. Seuls peuvent être autorisés des projets n'ayant pas d'effet significatif sur la fonctionnalité hydraulique et écologique. Toute altération, même partielle, doit être accompagnée de mesures de réduction, et à défaut, de compensations qualitatives et quantitatives.

Concernant les cours d'eau, ceux-ci doivent être classés en zone naturelle dans les documents d'urbanisme, en y incluant leurs rives, dont la largeur de préservation sera définie localement selon l'état de la ripisylve et son potentiel de restauration. Ces espaces sont essentiels pour ralentir les écoulements, filtrer les pollutions diffuses, maintenir la fraîcheur et favoriser les continuités écologiques.

Dans les zones de mobilité des cours d'eau, telles que définies par le SAGE Couesnon et le SAGE Sèlune, l'urbanisation est proscrite, à l'exception des reconstructions ou extensions ponctuelles, ou des projets d'intérêt public ne pouvant être localisés ailleurs. Ces projets devront faire l'objet d'une évaluation environnementale approfondie.

Le DOO recommande ainsi aux documents d'urbanisme locaux de mobiliser plusieurs leviers d'action :

- Création de zonages spécifiques dédiés aux milieux humides et rivulaires ;
- Délimitation de périmètres d'inconstructibilité dans les zones de mobilité et zones humides identifiées ;
- Inscription d'emplacements réservés pour les opérations de préservation ou de restauration (renaturation de berges, restauration de mares, replantation de ripisylves...) ;

- Élaboration d'OAP thématiques ciblant la gestion durable de l'eau, les têtes de bassin versant et la biodiversité aquatique.

L'ensemble de ces mesures vise à garantir le bon fonctionnement écologique et hydrologique des milieux aquatiques du territoire, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, d'adaptation au changement climatique et de préservation des continuités écologiques portés par le SCoT et le SRADDET Bretagne.

### Principes de protection et de valorisation des milieux ordinaires

Dans un contexte de renforcement des objectifs de sobriété foncière et de densification des enveloppes urbaines, le SCoT du Pays de Fougères affirme la nécessité de préserver les milieux naturels ordinaires, ainsi que les continuités écologiques peu visibles mais essentielles que constituent les trames brune (sols) et noire (obscurité nocturne). Ces éléments, souvent négligés au profit des espaces naturels remarquables, participent pourtant activement au bon fonctionnement écologique global du territoire.

#### Les milieux ordinaires : des supports écologiques de proximité

Les espaces naturels dits « ordinaires » — friches urbaines, boisements diffus, prairies rudérales, haies interstitielles ou encore petits corridors végétalisés — jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité du quotidien, la qualité de vie en ville et la résilience climatique. Ces milieux, présents au sein même des tissus urbanisés, permettent :

- le déplacement des espèces en milieu anthropisé ;
- le maintien de zones de fraîcheur et d'infiltration ;
- la structuration de continuités écologiques locales ;
- le lien social, cadre de vie de qualité et sont un atout pour la santé des habitants.

Le SCoT, à travers les prescriptions impose donc aux documents d'urbanisme locaux de cartographier, protéger et renforcer ces espaces, en cohérence avec la trame verte et bleue urbaine. Il appelle à une planification intégrée de la nature en ville, combinant protection réglementaire, outils incitatifs (coefficient de biotope, trames douces,

règlements adaptés...) et développement de réseaux multifonctionnels mêlant usages, nature et mobilité.

#### La trame brune : le sol, fondement du vivant

Les sols sont au cœur du fonctionnement écologique des territoires. Le SCoT reconnaît leur multifonctionnalité — filtration de l'eau, stockage du carbone, habitat d'espèces souterraines, régulation du climat local, support à la végétation — et la nécessité de limiter leur imperméabilisation au profit d'un urbanisme plus perméable, végétalisé et résilient.

Les recommandations invitent à mieux connaître et prendre en compte la trame brune, en :

- identifiant les continuités et ruptures dans la fonctionnalité des sols ;
- orientant les extensions et densifications vers des espaces à faible valeur pédologique ou écologique ;
- favorisant les matériaux et aménagements en pleine terre dans les projets urbains ;
- intégrant la préservation de la qualité des sols dans les diagnostics environnementaux des PLUi.

Cette approche permet d'articuler sobriété foncière et préservation des fonctions écologiques de support, dans une logique de durabilité du développement urbain.

#### La trame noire : un impératif pour la biodiversité nocturne

Le SCoT affirme également une attention forte à la pollution lumineuse, facteur majeur de rupture écologique pour la faune nocturne. La lumière artificielle perturbe les rythmes biologiques, modifie les comportements de prédation, d'orientation ou de reproduction, et fragilise les chaînes trophiques.

À ce titre, la préservation des corridors nocturnes constitue une condition essentielle au maintien de la biodiversité, en particulier autour des cours d'eau, zones humides, haies et massifs boisés. Le SCoT impose :

- une gestion différenciée de l'éclairage dans les secteurs sensibles ;

- une extinction nocturne ou modulation de l'intensité lumineuse selon les périodes ;
- une orientation technique de l'éclairage vers le sol, en lumière chaude et non dispersée ;
- l'identification de zones de noirceur à préserver dans les documents d'urbanisme.

Cette stratégie vise à reconstruire une continuité écologique fonctionnelle dans l'espace-temps, en réduisant les effets de fragmentation nocturne induits par l'urbanisation diffuse.

Le SCoT du Pays de Fougères intègre pleinement la protection et la mise en valeur des milieux ordinaires, des sols vivants (trame brune) et des continuités nocturnes (trame noire) dans une stratégie cohérente de sobriété foncière, de densification maîtrisée et de préservation des services écosystémiques. Ces choix traduisent une volonté forte de maintenir un équilibre entre qualité du cadre de vie, adaptation au changement climatique et maintien de la biodiversité, même dans les tissus urbains les plus denses.

## Les orientations en faveur de la transition climatique

### Les orientations pour réduire la consommation énergétique

La sobriété énergétique des logements est un enjeu majeur pour lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat des ménages et améliorer la qualité de vie. En France, le secteur résidentiel représente environ 30 % de la consommation finale d'énergie et contribue à près de 10 % des émissions de gaz à effet de serre. Pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050, il est nécessaire d'accélérer fortement la réduction des consommations énergétiques et la décarbonation du parc de logements. Les modélisations nationales indiquent qu'en 2050, entre 80 et 90 % des logements devront présenter une performance énergétique élevée, équivalente aux classes A et B du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), ce qui correspond à une rénovation performante. À ce jour, seule une

minorité du parc atteint ce niveau, notamment dans le parc privé où les logements énergivores restent nombreux. La stratégie du Pays de Fougères s'inscrit dans cette dynamique de massification des rénovations énergétiques, en valorisant à la fois l'amélioration thermique et la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

La stratégie du Pays de Fougères s'inscrit dans cette dynamique de massification des rénovations énergétiques, en valorisant à la fois l'amélioration thermique et la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Elle s'appuie sur l'accompagnement des ménages, notamment à travers une Agence Locale de l'Énergie (ALE), qui joue un rôle clé dans l'information, le conseil et l'orientation des citoyens. L'ALE contribue également à la mise en œuvre des programmes nationaux en faveur de la rénovation énergétique (MaPrimeRénov', France Rénov', etc.), participant ainsi à la traduction locale des politiques publiques de transition énergétique.

Sur le volet de l'habitat, cette stratégie s'articule avec les Politiques Locales de l'Habitat (PLH) et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui permettent de cibler les secteurs prioritaires d'intervention, en particulier dans le parc ancien dégradé. Par ailleurs, les bailleurs sociaux jouent un rôle structurant dans la rénovation énergétique du parc locatif social, avec des plans de travaux d'amélioration thermique intégrés aux conventions d'utilité sociale (CUS) et aux projets de réhabilitation.

Au-delà du logement, l'amélioration de la performance énergétique concerne également les activités économiques, dans le cadre du décret tertiaire, qui impose aux gestionnaires de bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> une trajectoire de réduction des consommations d'énergie finale d'ici à 2050. Cette exigence incite les acteurs économiques à rénover et optimiser leurs locaux professionnels, en cohérence avec les engagements de neutralité carbone. Dans le secteur industriel, la réduction des consommations énergétiques et la transition vers des procédés moins carbonés sont également soutenues par des dispositifs nationaux (tels que le Fonds décarbonation de l'ADEME), et doivent être accompagnées à l'échelle



locale par des actions de sensibilisation, de mutualisation et d'innovation.

Ainsi, la sobriété énergétique constitue un levier transversal, au croisement des enjeux d'habitat, d'activité économique, de lutte contre la précarité énergétique et de transition écologique. La planification territoriale, en lien avec les outils d'intervention locaux (ALE, PLH, OPAH, programmes de rénovation, accompagnement des entreprises), doit permettre d'enclencher une trajectoire territorialisée de rénovation et de transformation du bâti existant.

### **Les orientations visant à l'accroissement du stockage de carbone**

Dans le cadre de son SCoT, le Pays de Fougères accorde une importance particulière à la préservation des espaces naturels et agricoles stratégiques, en reconnaissant leur rôle essentiel dans le stockage et la séquestration du carbone. Ces espaces contribuent significativement à atténuer les effets du changement climatique en captant le CO<sub>2</sub> atmosphérique et en limitant ainsi les émissions nettes de gaz à effet de serre.

Le territoire s'attache notamment à préserver les massifs forestiers majeurs, qui constituent des puits de carbone majeurs grâce à leur capacité à stocker de grandes quantités de biomasse sur le long terme. Ces forêts participent également à la biodiversité, à la régulation hydrologique et à la qualité de l'air, ce qui renforce leur rôle multifonctionnel dans la résilience écologique du territoire.

Par ailleurs, les vallées, les zones humides associées, ainsi que les prairies naturelles ou semi-naturelles jouent un rôle complémentaire dans le stockage du carbone, notamment dans les sols. Ces milieux offrent des fonctions écologiques précieuses, comme la régulation des flux d'eau, la protection contre l'érosion et le maintien des continuités écologiques.

Le SCoT intègre donc une stratégie volontariste visant à protéger et valoriser ces espaces sensibles, en limitant leur artificialisation et en favorisant des pratiques agricoles et forestières durables. Cette approche vise à garantir leur pérennité, à renforcer la capacité du territoire à stocker le carbone, tout

en conciliant objectifs de développement et préservation  
environnementale.

Ainsi, la préservation des espaces forestiers, des vallées et des prairies constitue un levier clé pour inscrire le Pays de Fougères dans une trajectoire de transition écologique et climatique cohérente et ambitieuse.

## **Les orientations en faveur de la qualité urbaine, de la protection et la valorisation des paysages**

Le SCoT du Pays de Fougères affirme une ambition forte en matière de préservation des paysages et de qualité du cadre de vie, considérant le paysage comme un bien commun vivant, à la fois support d'identité, de biodiversité, d'usages agricoles et d'attractivité territoriale.

### **Une vision paysagère structurante pour l'aménagement**

Dans un territoire marqué par la richesse de ses structures paysagères – bocage, vallées, forêts, rebords de plateau – et par la densité de son patrimoine architectural et naturel protégé (sites classés, Natura 2000, ZNIEFF, SPR, Monuments historiques...), le SCoT adopte une posture claire : faire du paysage un élément fondateur du projet d'aménagement.

Ainsi, les lignes de crête, rebords de plateaux et points de vue remarquables font l'objet d'une protection renforcée, par l'encadrement de la constructibilité. La qualité paysagère devient un critère essentiel dans l'implantation de toute nouvelle construction, y compris pour les bâtiments agricoles ou d'activités, afin d'éviter les ruptures visuelles et de garantir une intégration harmonieuse dans les grands paysages.

### **Une qualité urbaine au service de la continuité paysagère et du cadre de vie.**

La qualité urbaine est abordée de manière transversale : il s'agit d'éviter la

banalisation des formes urbaines, de maîtriser les extensions, de préserver les entrées de ville et les vues sur les paysages emblématiques. Les documents d'urbanisme locaux sont ainsi encouragés à soigner les transitions entre les différentes parties de l'espace urbain, à renforcer les continuités paysagères et à valoriser l'identité des bourgs.

La prise en compte de la qualité perçue depuis les axes routiers structurants permet également d'inscrire les aménagements dans une lecture cohérente et maîtrisée du territoire, qui contribue à renforcer l'image et l'attractivité du Pays de Fougères.

#### Le paysage comme support de biodiversité et levier de transition

Le paysage est également envisagé comme un écosystème vivant, où se conjuguent continuités écologiques, pratiques agricoles et fonctions climatiques. À ce titre, le SCoT réaffirme l'importance de la trame bocagère, des prairies permanentes et du rôle fondamental de l'arbre (haies, bosquets, arbres remarquables) dans la structuration du territoire. Leur préservation est assurée à travers des outils adaptés dans les documents d'urbanisme, et les actions sont menées en lien avec les acteurs agricoles pour maintenir une agriculture d'élevage, pilier de l'identité paysagère du territoire.

Les vallées, les cours d'eau et les forêts sont également reconnus comme des éléments paysagers sensibles et structurants, à valoriser par le renforcement de leur lisibilité et de leur accessibilité, dans le respect des équilibres écologiques.

#### Vers une culture du paysage partagée

La mise en œuvre de ces orientations s'appuie sur des démarches opérationnelles, telles que l'élaboration d'un Plan de paysage à l'échelle du Pays de Fougères, permettant d'outiller les communes et intercommunalités pour agir concrètement sur la qualité paysagère et architecturale. Des carnets de préconisations architecturales et des inventaires du patrimoine bâti remarquable et ordinaire participent également à une culture partagée de la qualité.

En remplaçant le paysage au cœur du projet de territoire, le SCoT du Pays de Fougères engage une transition vers un aménagement plus respectueux des identités locales, des continuités écologiques et des dynamiques rurales, tout en assurant un cadre de vie de qualité pour les habitants actuels et futurs.

### Une gestion des transitions paysagères entre l'espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

Le Pays de Fougères est caractérisé par un paysage où se mêlent harmonieusement milieux urbains, agricoles, forestiers et naturels. Cette diversité est un atout essentiel pour la qualité de vie, l'identité et l'attractivité du territoire. Les lisières urbaines, en tant qu'espaces de transition entre ces différents milieux, doivent être pensées et aménagées avec soin afin de garantir des interfaces de qualité, à la fois fonctionnelles, esthétiques et écologiques.

#### Une insertion maîtrisée des projets d'urbanisation en lisière

Les extensions urbaines, qu'il s'agisse de constructions d'habitation ou d'équipements, sont ainsi soumises à des règles renforcées d'insertion architecturale et paysagère. Dès la conception des projets, il est indispensable de prévoir des zones de transition douce qui assurent une gradation harmonieuse entre l'urbain et les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cette démarche vise à limiter les ruptures brutales, protéger les milieux sensibles et préserver le caractère rural et paysager des abords urbains.

#### Valorisation et diversification des usages dans les zones de transition

Pour renforcer la qualité et la fonctionnalité de ces zones, le SCoT promeut la diversification des usages compatibles avec leur vocation. Le renforcement de la trame verte et bleue passe notamment par la délimitation d'emplacements réservés permettant la conservation et la restauration des éléments naturels (haies, talus, zones humides, boisements). Par ailleurs, l'implantation d'agriculture maraîchère locale est encouragée, ainsi que le développement de liaisons douces facilitant les déplacements non motorisés et la découverte des paysages.

La protection de zones agricoles stratégiques, notamment à travers la création de zones agricoles protégées (ZAP), vise à garantir le maintien des activités agricoles, élément fondamental du paysage et de l'économie locale. Par ailleurs, la plantation de linéaires de haies contribue à la fois à la protection contre l'érosion, à la biodiversité et à la structuration paysagère.

Revalorisation et amélioration de la qualité paysagère

Le SCoT incite également à identifier les zones de transition existantes présentant une faible qualité paysagère afin d'y engager des actions de revalorisation, qu'il s'agisse d'aménagements végétaux, d'amélioration de la sécurité ou d'une meilleure intégration des usages. Les entrées de ville, particulièrement visibles et symboliques, font l'objet d'une attention particulière pour renforcer leur qualité architecturale et paysagère, tout en améliorant la cohabitation sécurisée des différents modes de déplacement.

Protection et renforcement des milieux naturels et de la biodiversité

Le SCoT intègre pleinement la Trame Verte et Bleue (TVB) qui vise à enrayer la perte de biodiversité en assurant la continuité écologique des milieux naturels, agricoles et forestiers, tout en tenant compte des activités humaines. Ce réseau écologique territorial comprend les réservoirs de biodiversité patrimoniaux, ainsi que des milieux complémentaires et des corridors écologiques qui assurent leur connexion.

Les choix d'urbanisation et de conception des projets sont guidés par le principe « éviter - réduire - compenser », en privilégiant en priorité l'évitement des impacts sur les milieux naturels. Les documents d'urbanisme locaux sont tenus d'intégrer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiées à la valorisation des continuités écologiques, conformément à la loi Climat et Résilience

## Les orientations pour la prévention des inondations et de l'érosion des sols

Le Pays de Fougères, comme de nombreux territoires, est confronté à des aléas naturels liés aux inondations, au ruissellement des eaux de pluie et à l'érosion des sols. Ces phénomènes, accentués par les changements

climatiques, présentent des enjeux majeurs de sécurité des personnes, de protection des biens et de préservation de la qualité des sols et des milieux naturels. Le SCoT intègre ainsi une démarche proactive de prévention et de gestion de ces risques, en cohérence avec les dispositifs réglementaires et les stratégies de gestion de l'eau à l'échelle régionale et nationale.

### Une urbanisation maîtrisée pour limiter la vulnérabilité

L'identification précise des zones inondables dans les documents d'urbanisme locaux, notamment les PLU(i), constitue un socle fondamental de cette démarche. La limitation forte, voire l'interdiction, de la constructibilité dans ces secteurs sensibles permet de réduire la vulnérabilité des populations et des infrastructures, tout en limitant l'artificialisation des sols qui aggraverait les phénomènes de ruissellement.

Cette approche s'appuie sur les objectifs fixés par les Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) des bassins Loire-Bretagne et Seine-Normandie, ainsi que par les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Ces documents encadrent et complètent la stratégie locale, en intégrant une vision globale des enjeux liés à l'eau et aux risques associés.

### Préservation et renforcement des continuités écologiques et paysagères

La protection de la trame verte et bleue joue un rôle essentiel dans la prévention des risques naturels. Les éléments paysagers tels que les haies, talus, boisements et zones humides agissent comme des infrastructures naturelles, ralentissant le ruissellement, limitant l'érosion des sols et favorisant l'infiltration des eaux.

Le SCoT encourage ainsi la conservation, la restauration et la création de ces éléments, en particulier dans les zones identifiées comme à risque. La mise en place de haies et de talus perpendiculaires aux pentes est une mesure concrète visant à réduire l'impact des eaux de ruissellement, tout en contribuant à la biodiversité et au maintien d'un cadre rural attractif.

### **Une démarche intégrée, préventive et concertée**

La prévention des risques d'inondation, de ruissellement et d'érosion s'inscrit dans une logique transversale, associant aménagement urbain, gestion des espaces naturels et agricoles, et sensibilisation des acteurs locaux. Cette approche vise à renforcer la résilience du territoire face aux aléas, à préserver les ressources en sols et en eau, et à garantir la sécurité et la qualité de vie des habitants.

Le SCoT du Pays de Fougères, par ses prescriptions et recommandations, invite ainsi les communes et intercommunalités à intégrer ces enjeux dans leurs documents d'urbanisme, à appliquer des règles adaptées et à mobiliser les leviers nécessaires pour une gestion durable des territoires à risque.

## **Les orientations pour la prévention des risques technologiques et la gestion des déchets**

La stratégie territoriale portée par le SCoT du Pays de Fougères vise à construire un cadre de vie résilient, durable et sécurisé pour les habitants. À cet effet, les enjeux liés à la prévention des risques naturels, technologiques et sanitaires, ainsi qu'à la gestion durable des déchets, occupent une place centrale dans les orientations d'aménagement du territoire.

### **Une prise en compte systémique des risques pour sécuriser l'aménagement**

Dans un souci de prévention, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer une approche fine des risques industriels et technologiques. L'urbanisation est ainsi encadrée à proximité des installations classées, des infrastructures de transport de matières dangereuses et des sites recensés comme pollués ou potentiellement pollués (à partir des bases BASIAS et BASOL). L'objectif est double : protéger les populations et éviter d'implanter des usages sensibles dans des zones exposées à des aléas ou

pollutions résiduelles.

De même, la présence de risques naturels – tels que les mouvements de terrain, les feux de forêt, les éboulements ou encore le retrait-gonflement des argiles – est intégrée dans les choix de localisation de l'urbanisation et dans l'adaptation des règles constructives. Cette approche permet de renforcer la sécurité des habitants tout en limitant les coûts et les impacts des aléas à long terme.

La stratégie d'aménagement intègre également les risques sanitaires émergents. Ainsi, le SCoT invite à adapter les prescriptions constructives dans les zones à risque radon, à veiller à l'implantation des établissements recevant des publics sensibles dans des zones non exposées aux nuisances sonores ou aux champs électromagnétiques, et à anticiper les impacts liés aux espèces invasives (comme le moustique tigre). Ces éléments traduisent une volonté d'ancrer les dynamiques d'urbanisation dans une approche préventive de la santé environnementale.

### **Vers une gestion durable et territorialisée des déchets**

Le SCoT soutient une réduction significative de la production de déchets, en promouvant les principes de l'économie circulaire à l'échelle locale. Cette orientation se traduit par le développement de filières de réemploi, de valorisation matière et énergétique, notamment dans le secteur de la construction. Elle contribue à limiter les déchets ultimes et à diminuer le recours à l'enfouissement, en cohérence avec les objectifs du SRADDET Bretagne et la perspective du « zéro enfouissement » à l'horizon 2030.

La gestion des déchets est également pensée comme un levier d'aménagement durable. Les projets doivent ainsi intégrer les temps de dépollution des sols afin de favoriser le renouvellement urbain sur des fonciers déjà occupés, tout en assurant la compatibilité sanitaire des usages. Le SCoT encourage également des formes urbaines et architecturales favorables à la dispersion des polluants atmosphériques et proscrit l'urbanisation à proximité immédiate des carrières, en raison des nuisances induites (bruit, poussières, vibrations...).

Par cette approche intégrée, le SCoT du Pays de Fougères affirme sa volonté de conjuguer sécurité des personnes, qualité du cadre de vie, sobriété foncière et transition écologique. En outillant les documents d'urbanisme locaux pour mieux prendre en compte les risques et les pollutions, tout en structurant des filières de valorisation des déchets ancrées dans les dynamiques territoriales, le SCoT engage le territoire dans une logique de résilience durable.

## Les orientations pour la préservation des ressources naturelles

### Les objectifs de préservation des ressources en eau

#### Préserver et protéger les milieux

Le territoire du Pays de Fougères constitue un réservoir stratégique en matière de ressource en eau à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine. Son positionnement en tête de bassin, sa couverture bocagère et forestière, ainsi que la présence d'un maillage dense de cours d'eau et de zones humides, contribuent à alimenter les masses d'eaux superficielles et souterraines, essentielles pour l'approvisionnement des habitants du territoire, mais aussi de territoires voisins, notamment l'aire rennaise. L'État Initial de l'Environnement a confirmé que cette ressource est relativement abondante et bien répartie, tant en eau potable qu'en eau brute.

Toutefois, cette richesse est aujourd'hui fragilisée. Le changement climatique affecte déjà les régimes hydrologiques, avec des périodes estivales marquées par une baisse significative des débits et un allongement des épisodes de sécheresse, ce qui engendre localement des tensions sur l'approvisionnement. Ces pressions, d'origine climatique, urbaine ou agricole, risquent de s'intensifier dans les décennies à venir, augmentant les risques de conflits d'usage et mettant en péril la fonction de réservoir du territoire.

Face à ces enjeux, le SCoT du Pays de Fougères définit une stratégie à double entrée :

- Préserver la qualité des eaux en favorisant la protection des captages, en préservant les zones humides, les ripisylves, les têtes de bassin versant et les haies sur talus, et en favorisant une gestion des eaux de ruissellement au plus près du cycle naturel, afin de maintenir la recharge des aquifères.
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable, en promouvant l'interconnexion des réseaux et en veillant à ce que les projets d'urbanisation soient compatibles avec les capacités réelles d'alimentation en eau des communes.

Cette stratégie appelle à une planification territoriale intégrée au cycle de l'eau, fondée sur la reconnaissance des capacités locales de recharge, l'identification précise des milieux à préserver, et une gestion économe de la ressource.

Dans cette logique, le SCoT formule plusieurs prescriptions fortes :

- L'identification cartographique et la protection réglementaire des cours d'eau, haies, talus, bosquets, zones humides et ripisylves dans les documents d'urbanisme locaux.
- La préservation des zones humides dès le premier mètre carré, conformément aux orientations des SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie, et des SAGE Vilaine, Couesnon et Sélune.
- L'engagement des collectivités dans une démarche de restauration des zones humides dégradées, afin de leur redonner leurs fonctions naturelles (stockage de l'eau, régulation des crues, épuration).
- La mise en œuvre de bandes de recul inconstructibles le long des cours d'eau, pour préserver leur fonctionnement écologique, tout en permettant certains aménagements compatibles à vocation paysagère ou récréative.
- L'encadrement strict de la création de plans d'eau, en limitant leur développement à ceux sans impact avéré sur les milieux aquatiques ou bénéficiant d'un avis favorable de la Commission Locale de l'Eau.

Le bocage, élément structurant du territoire, est également reconnu pour son rôle de régulation hydrologique. Les haies plantées sur talus



permettent de ralentir les ruissellements, de favoriser l'infiltration, de limiter l'érosion et de filtrer les polluants. Leur maintien et leur valorisation constituent un levier complémentaire essentiel à la gestion durable de la ressource.

Enfin, le SCoT encourage les démarches de renaturation, de reméandrage, de débusage et d'effacement des obstacles à l'écoulement, tout en veillant à contenir les espèces exotiques envahissantes, et en encadrant les usages comme les piscines.

À travers l'ensemble de ces orientations, le SCoT du Pays de Fougères entend maintenir la fonction de réservoir hydrologique du territoire, tout en assurant sa résilience face au changement climatique et la continuité écologique des milieux aquatiques.

#### Une gestion sobre et résiliente de la ressource en eau

Le SCoT du Pays de Fougères s'inscrit pleinement dans une démarche de préservation et de gestion durable de la ressource en eau, en réponse aux pressions croissantes pesant sur les milieux aquatiques et les systèmes d'alimentation en eau potable. Face à l'intensification des aléas climatiques, à la croissance des besoins en eau et à la fragilité des milieux récepteurs, il apparaît essentiel d'intégrer les capacités réelles du territoire dès la phase de planification.

Afin de mener un projet de développement maîtrisé et sobre, le Pays de Fougères a besoin de s'appuyer sur des connaissances précises, partagées et actualisées de l'état quantitatif et qualitatif de la ressource en eau. C'est pourquoi le SCoT facilitera la création d'un Observatoire de l'eau, en lien avec les acteurs compétents à l'échelle locale mais également départementale à travers l'InterSCoT d'Ille-et-Vilaine. Cet outil permettra :

- de mieux connaître les volumes de prélèvements, les consommations et les usages sur l'ensemble du territoire ;
- d'identifier les principales pressions exercées sur la ressource ;
- de suivre les effets des politiques de sobriété ;
- et de mieux adapter les projets de développement aux capacités réelles des milieux et des infrastructures.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le Plan d'action national pour une gestion résiliente et concertée de l'eau et par le schéma départemental d'alimentation en eau potable. Le territoire vise une réduction de 10 % des consommations d'eau potable par habitant et des usages industriels à l'horizon 2030, par rapport à l'année 2021. Cet objectif sera actualisé régulièrement, en fonction des évolutions des connaissances, des besoins et de la réglementation.

Par ailleurs, le SCoT contribue à sécuriser l'approvisionnement en eau potable, en appuyant le développement des interconnexions entre territoires voisins et en priorisant les usages essentiels. La qualité de la ressource sera également protégée par une adaptation des documents d'urbanisme aux périmètres de protection des captages, et par des dispositions en faveur du maintien des haies, de la végétation rivulaire et d'une occupation du sol compatible avec la préservation des eaux.

Le développement urbain devra rester proportionné aux capacités d'assainissement (réseaux, stations de traitement) et à celles des milieux récepteurs. Le raccordement au réseau collectif sera privilégié pour les nouvelles opérations urbaines, afin de limiter les risques de pollution. Les rejets directs d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel devront être évités, et des efforts continus seront engagés pour améliorer le rendement des réseaux d'eau, réduire les pertes, et accompagner les changements de pratiques agricoles et industrielles, en cohérence avec les stratégies locales de transition.

Par cette approche intégrée, le SCoT du Pays de Fougères réaffirme sa volonté de concilier développement territorial, préservation de la ressource et adaptation aux changements globaux, en inscrivant l'eau comme un déterminant central du projet de territoire.

#### Une concertation approfondie sur la gestion de la ressource en eau

Conscient des enjeux majeurs liés à la gestion durable de la ressource en eau, le SCoT du Pays de Fougères a engagé, tout au long de son élaboration, un travail de concertation étroit et continu avec l'ensemble des acteurs

concernés.

En premier lieu, une coopération renforcée a été menée avec les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) couvrant le territoire. Cette démarche a permis de garantir une cohérence forte entre les orientations du SCoT et les objectifs de gestion intégrée de l'eau portés par ces documents de planification. Les échanges réguliers ont notamment permis de croiser les diagnostics, de confronter les enjeux locaux (quantité, qualité, vulnérabilité des ressources, zones humides, etc.), et d'assurer une complémentarité des stratégies en matière d'urbanisation, de préservation des milieux aquatiques et de gestion du risque.

En parallèle, un dialogue continu a été instauré avec Eau du Pays de Fougères, structure en charge de la gestion et de la distribution de l'eau potable à l'échelle intercommunale. Cette collaboration étroite a permis d'ajuster le projet de territoire à la réalité des capacités de production et de distribution en eau potable, tout en anticipant les besoins futurs dans un contexte de sobriété et de sécurisation de la ressource.

Cette concertation permanente constitue une garantie de soutenabilité du projet de SCoT, en intégrant de manière opérationnelle les enjeux liés à l'eau dans toutes les dimensions de l'aménagement du territoire : protection des captages, gestion des eaux pluviales, préservation des zones humides, articulation avec les infrastructures hydrauliques existantes, maîtrise de la consommation d'espace sur les aires d'alimentation, etc.

Par cette approche, le Pays de Fougères affirme son engagement fort en faveur d'un aménagement sobre, résilient et respectueux du cycle de l'eau, en cohérence avec les principes de gestion intégrée portés par la directive cadre européenne sur l'eau et traduits dans les politiques locales.

## Une gestion durable des ressources minérales et du sous-sol

Le Pays de Fougères possède une histoire ancienne et structurante en lien avec l'exploitation des ressources du sous-sol, comme en témoignent les nombreuses carrières de granit encore visibles ou en activité, ainsi que le patrimoine bâti issu de cette filière. Ces ressources minérales locales ont historiquement contribué au développement économique du territoire, en alimentant notamment le secteur du bâtiment et des travaux publics.

Aujourd'hui encore, les matériaux extraits ~~en particulier les granulats~~ constituent une ressource stratégique pour l'aménagement, les infrastructures et la construction.

Cependant, cette ressource devient plus contrainte, sous l'effet conjugué de l'urbanisation, de la pression environnementale et de l'évolution des exigences réglementaires. L'extension des zones d'extraction peut générer des impacts sur les milieux naturels, les paysages ou la ressource en eau, en particulier dans les secteurs sensibles sur le plan écologique ou hydrogéologique.

Dans ce contexte, le SCoT du Pays de Fougères encourage une gestion durable et raisonnée des ressources du sous-sol, à travers plusieurs leviers : privilégier l'usage de matériaux recyclés (issus de la déconstruction ou du réemploi), optimiser les flux logistiques pour limiter les transports, et diversifier les sources d'approvisionnement à l'échelle territoriale. Il s'agit également de mieux encadrer l'implantation et le renouvellement des carrières, en veillant à une intégration paysagère soignée, à une limitation des nuisances et à la mise en œuvre systématique de plans de remise en état après exploitation.

Par cette approche, le territoire affirme sa volonté de concilier maintien d'une activité extractive locale, nécessaire à son autonomie matérielle, et préservation durable de ses ressources et de ses paysages, dans une logique d'économie circulaire et de transition écologique.

# Justification des choix du SCOT au regard de l'environnement

## Une approche environnementale intégrée

Dans le cadre de la révision de son SCoT, le Pays de Fougères a fait le choix d'intégrer les enjeux environnementaux dès les premières étapes de construction du projet, afin de garantir la qualité et la cohérence de ses orientations stratégiques et opérationnelles.

Cette volonté s'est traduite par l'élaboration d'un diagnostic environnemental approfondi, formant l'état initial de l'environnement (EIE). Ce diagnostic a permis d'identifier les grands enjeux environnementaux du territoire, en croisant les thématiques classiques de l'évaluation environnementale (eau, air, biodiversité, climat, sols, risques, etc.) avec des enjeux locaux spatialisés.

Les enjeux environnementaux identifiés ont été regroupés autour de grands thèmes et pondérés selon leur intensité territoriale, de « fort » à « faible ». Cette grille d'enjeux a ensuite été mobilisée comme outil d'évaluation en continu pour apprécier la prise en compte effective des thématiques environnementales dans les choix du projet, et pour ajuster, le cas échéant, les orientations proposées.

Cette méthode d'évaluation environnementale itérative a permis d'accompagner le SCoT à la fois sur le plan stratégique (formulation des orientations du PAS) et sur le plan opérationnel (déclinaison des objectifs dans le DOO). Elle a contribué à conforter la cohérence environnementale globale du projet de territoire, tout en assurant la bonne articulation entre enjeux identifiés et leviers d'action mobilisables.

Par ailleurs, des ateliers thématiques ont été organisés avec les élus et partenaires du territoire pour croiser les approches :

- Ces ateliers ont permis de confronter les enjeux environnementaux aux enjeux d'aménagement et de développement,
- Ils ont enrichi la formulation des objectifs opérationnels, en intégrant l'expertise des acteurs locaux.

Ce processus, à la fois technique et collaboratif, a permis de faire évoluer certains éléments du projet initial et d'y intégrer des mesures concrètes en faveur de la préservation de l'environnement, de la gestion durable des ressources et de la limitation des impacts liés à l'artificialisation des sols.

Ainsi, le SCoT du Pays de Fougères affirme une prise en compte volontaire et structurée des enjeux environnementaux, tant dans sa méthode d'élaboration que dans ses choix d'aménagement. Cette démarche assure la compatibilité du projet avec les principes de développement durable et les exigences réglementaires en matière d'évaluation environnementale.

## L'intégration des enjeux eau

Le SCoT du Pays de Fougères accorde une attention particulière à la gestion durable de la ressource en eau, tant en ce qui concerne la qualité des masses d'eau que la disponibilité de la ressource pour les usages humains et les écosystèmes. Cette exigence s'inscrit dans le cadre des SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie, des SAGE Vilaine, Couesnon et Sélune, et des diagnostics partagés à l'échelle du territoire, qui mettent en évidence des vulnérabilités structurelles liées à la qualité chimique des eaux, aux pressions diffuses et à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable.

Le Pays de Fougères occupe une place stratégique dans l'alimentation en eau potable à l'échelle départementale et régionale. En 2023, le Syndicat Mixte de Production du Bassin du Couesnon (SMPBC) a produit près de 4,6 millions de m<sup>3</sup>, soit environ 9 % de la production d'Ille-et-Vilaine. Ces volumes assurent quasi exclusivement la couverture des besoins du territoire et alimentent également le bassin rennais via les drains du Coglais et de Fougères, en lien avec la Collectivité Eau du Bassin Rennais (CEBR). En parallèle, le SPIR (Syndicat Mixte d'Ille-et-Rance) contribue localement à la production, bien que partiellement importatrice.

Face aux tensions potentielles sur la ressource, le SCoT appelle à assurer la cohérence entre les projets d'urbanisation et les capacités d'approvisionnement en eau potable, en lien avec les objectifs du schéma

départemental AEP 2030-2040, qui promeut la sobriété hydrique (réduction de la consommation, amélioration du rendement des réseaux, sécurisation des interconnexions).

En 2019, l'état des masses d'eau du territoire révélait encore des fragilités notables :

- 13 % des masses d'eau superficielles étaient en mauvais état écologique ;
- 60 % en mauvais état chimique, en lien avec des pollutions agricoles (nitrates, phytosanitaires), urbaines ou industrielles ;
- 4 des 9 masses d'eau souterraines présentaient un mauvais état chimique, avec présence récurrente de nitrates, pesticides ou chlorures.

Le SCoT en déduit la nécessité d'agir en amont sur les usages du sol, notamment dans les zones d'alimentation de captage (AAC) et les zones soumises à contraintes environnementales (ZSCE). Cinq captages (Pont Juhel, Quincampoix, Bas Sancé, Couyère et drains du Coglais) sont identifiés comme prioritaires au titre du Grenelle de l'Environnement. Le DOO veille à limiter les risques de pollution en instaurant des règles spécifiques dans les périmètres de protection, y compris dans les projets agricoles ou d'aménagement.

Afin de préserver la qualité de l'eau, le DOO intègre des prescriptions structurantes :

- Intégration de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans les nouveaux quartiers, en particulier dans les aires de stationnement imperméabilisées, afin de reproduire le cycle naturel de l'eau ;
- Maîtrise du ruissellement à l'échelle des bassins versants, par la préservation des zones humides, du maillage bocager, des fossés végétalisés et des berges naturelles des cours d'eau.

Ces mesures permettent de réduire la charge polluante en amont, de limiter les transferts vers les nappes et de renforcer la résilience du territoire face aux effets du changement climatique.

Protéger les réservoirs de biodiversité liés à l'eau

Les cours d'eau, leurs zones de mobilité, ainsi que les zones humides remarquables inscrites au SDAGE ou aux SAGE relatifs au territoire, sont qualifiés de réservoirs de biodiversité institutionnels : toute urbanisation y est proscrite, sauf exceptions strictement encadrées. Les autres zones humides sont identifiées comme réservoirs d'intérêt SCoT, et bénéficient à ce titre d'un régime de protection renforcé : les projets y sont autorisés uniquement à titre dérogatoire, sous réserve de garantir la fonctionnalité écologique des milieux.

Ces objectifs sont en cohérence avec les prescriptions de trame verte et bleue, qui participent à la préservation des services écosystémiques rendus par les milieux humides : stockage des eaux, régulation des crues, épuration naturelle.

Le DOO impose donc une vérification systématique de la capacité d'assainissement avant toute ouverture à l'urbanisation, afin d'éviter les risques de saturation et de pollution des milieux récepteurs. L'assainissement non collectif (ANC), pertinent dans les secteurs diffus, doit faire l'objet d'un encadrement rigoureux dans le respect des règlements de service des SPANC et des exigences de protection de la ressource.

## L'intégration des enjeux bocage

Le SCoT du Pays de Fougères a fait le choix de placer la préservation du linéaire de haies bocagères au cœur de son projet de territoire. Ce patrimoine végétal constitue en effet une composante majeure de la trame verte et bleue, essentielle au maintien de la biodiversité, à la régulation de l'eau, à la lutte contre l'érosion des sols, et plus largement à la qualité paysagère du territoire.

Le bocage façonne les paysages du Pays de Fougères et participe fortement à l'identité locale. Sa préservation est apparue comme un enjeu transversal et prioritaire lors des travaux de révision du SCoT. Elle a fait l'objet de nombreux échanges dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), puis a été traduite de manière

opérationnelle dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le SCoT vise ainsi à éviter les arrachages, à maintenir un maillage bocager fonctionnel, et à favoriser la replantation lorsque cela est nécessaire, notamment en lien avec les projets d'aménagement. Il invite également les collectivités à renforcer la prise en compte des haies dans les documents d'urbanisme locaux et dans les démarches d'aménagement.

## Un objectif de consommation d'espace en cohérence avec la trajectoire de sobriété foncière et cohérent avec le SRADDET

Le SCoT du Pays de Fougères porte une ambition de renforcement démographique et de dynamisation de l'économie locale, à travers l'accueil de nouveaux habitants et le soutien à l'activité dans les pôles structurants comme dans les communes rurales.

Pour répondre aux besoins en logements et en foncier d'activités, il prévoit la mobilisation de l'équivalent de -324 hectares sur l'ensemble de la période 2021-2041 (216 ha pour la période 2021-2031 et une estimation de 108 ha pour la période 2031-2041, en combinant développement résidentiel, accueil d'activités économiques, équipements et commerces.

Ce développement s'appuie sur une hypothèse de production d'environ 200 logements par an, prenant en compte l'accueil de population, le desserrement des ménages, la vacance et l'évolution du parc de résidences secondaires.

Cependant, cette ambition s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire fixé par la loi Climat et Résilience de 2021, qui impose une trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN), avec une première étape de réduction de 44 % de la consommation foncière entre 2021 et 2031, selon l'objectif fixé par le SRADDET pour le SCoT du pays de Fougères.

Le SCoT définit donc une stratégie de développement fondée sur la sobriété foncière, en hiérarchisant les modes de production de logements :

- Priorité à la réhabilitation des bâtiments existants et à la reconversion des friches ;
- Renforcement de la densité et du renouvellement urbain dans les enveloppes bâties existantes ;
- Mobilisation du changement d'usage de bâtiments ou de terrains ;
- Et en dernier recours, maîtrise des extensions urbaines, en assurant leur cohérence avec l'armature du territoire.

## L'intégration des risques

Le territoire du Pays de Fougères est exposé à plusieurs types de risques naturels, comme l'a mis en évidence l'État Initial de l'Environnement (EIE). Les principaux aléas identifiés concernent :

- Les inondations, par débordement de cours d'eau ou par ruissellement urbain ;
- Les mouvements de terrain, en lien avec la nature géologique de certains secteurs et les dynamiques d'érosion ;
- Les feux de forêt et de végétation, qui connaissent une recrudescence sous l'effet du changement climatique, notamment dans les zones boisées ou en lisière de massifs forestiers.

Ces risques font déjà l'objet de connaissances, de zonages et d'outils réglementaires (PPRI, atlas des zones inondables, etc.), mais leur évolution dans le temps appelle une vigilance renforcée. En particulier, les phénomènes de ruissellement, de sécheresse et de chaleur accrue pourraient amplifier certains aléas, y compris dans des secteurs jusqu'alors peu exposés.

### Une vigilance nécessaire à toutes les étapes de l'aménagement

Face à ce constat, le SCoT du Pays de Fougères a fait le choix de placer la prévention des risques au cœur de son projet d'aménagement, en s'assurant que :

- Les nouveaux projets ne soient pas implantés dans des zones à risques connus ou potentiels ;
- Les aménagements ne contribuent pas à aggraver les phénomènes, en particulier en aval pour le ruissellement et les inondations ;
- Les caractéristiques naturelles du territoire soient pleinement



intégrées dans les choix de localisation et de conception des projets.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT enjoint ainsi les documents d'urbanisme locaux à :

- Prendre en compte les données d'aléas disponibles et les actualiser si nécessaire ;
- Préserver les zones de mobilité des cours d'eau, les zones humides et les secteurs à enjeux en matière d'infiltration ou d'écoulement ;
- Intégrer la problématique des risques de feu de forêt, en limitant l'exposition des constructions, en préservant les interfaces forêt/habitat et en veillant à la gestion des combustibles (haies, sous-bois...).

### **S'appuyer sur les milieux naturels pour réduire les risques**

Le SCoT affirme une vision intégrée de l'aménagement, dans laquelle les milieux naturels jouent un rôle majeur dans la prévention des risques. Les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés dans la trame verte et bleue contribuent notamment à :

- L'infiltration des eaux pluviales ;
- La limitation du ruissellement et des érosions ;
- La stabilisation des sols ;
- La régulation des microclimats et la limitation des effets de sécheresse ou de propagation des feux.

La préservation et la remise en bon état de ces milieux sont donc à la fois des leviers écologiques et des mesures de résilience face aux aléas.

## **La prise en compte de l'urbanisme favorable à la santé**

Le SCoT du Pays de Fougères a intégré les enjeux de santé publique dans sa stratégie d'aménagement, en lien avec les travaux de l'Agence Régionale de Santé Bretagne (département Santé-Environnement). À ce titre, il s'est appuyé sur les échanges menés le 30 avril 2025 ainsi que sur le document de cadrage de l'ARS servant à l'analyse des SCoT. Le projet s'inscrit dans

une approche de santé globale, en cohérence avec le concept « One Health – une seule santé », qui lie la santé humaine, la santé animale et la préservation des écosystèmes.

### **Axe 1 – Une seule santé : une approche globale et environnementale**

Le SCoT du Pays de Fougères affirme une ambition forte en matière de préservation de la biodiversité, de la trame verte et bleue, de sobriété foncière et de renaturation, contribuant directement à la santé des habitants par la qualité de leur environnement de vie.

Des prescriptions ciblent le développement d'îlots de fraîcheur, la reconquête de corridors écologiques ou encore la nature en ville, ce qui participe à la régulation des températures, la qualité de l'air et la résilience face aux canicules.

### **Axe 2 – Urbanisme et aménagement favorables à la santé**

L'ensemble du projet d'aménagement du SCoT est conçu pour favoriser des modes de vie actifs, réduire les pollutions et garantir un environnement favorable à tous les âges de la vie :

- Les mobilités actives sont soutenues par un maillage en voies vertes, cheminements piétons et liaisons douces (prescriptions et recommandations dans les OAP et le DOO).
- Les centralités sont confortées pour limiter les déplacements contraints et rapprocher les habitants des services, des commerces et des équipements.
- L'urbanisme préconisé favorise des continuités douces entre espaces urbains et espaces agricoles ou naturels, notamment par le biais de bandes maraîchères ou de transitions végétalisées, améliorant le cadre de vie et la santé mentale.
- Les enjeux du vieillissement de la population sont pris en compte dans la réflexion sur les parcours résidentiels et la localisation des logements et services accessibles.

### **Axe 3 – Limiter les expositions défavorables à la santé**

Le SCoT traite de plusieurs facteurs environnementaux susceptibles d'impacter la santé humaine :

- Il encourage une mobilité décarbonée et limite l'étalement urbain, contribuant à une meilleure qualité de l'air.
- Il contient des recommandations architecturales favorables à la ventilation naturelle des logements, dans une logique d'amélioration de la qualité de l'air intérieur.
- Il appelle à éviter l'urbanisation en proximité immédiate des carrières, ce qui limite l'exposition au bruit et aux nuisances pour les populations sensibles.
- La qualité des sols est intégrée dans les choix d'urbanisation, avec des prescriptions sur la prise en compte des sites et sols pollués ou potentiellement pollués.
- En matière de ressource en eau, le SCoT identifie les zones de protection des captages, les zones d'action renforcées (ZAR) et promeut une gestion économe et qualitative de l'eau potable.

#### **Axe 4 – Offre de soins, inclusion et équité territoriale**

Le SCoT s'appuie sur les dynamiques du Contrat Local de Santé (CLS) du Pays de Fougères, dont il reprend les priorités :

- Soutien à l'attractivité du territoire en matière d'offre de soins, avec des recommandations sur l'implantation de nouveaux établissements en cohérence avec l'armature territoriale ;
- Meilleure accessibilité des services médicaux et paramédicaux, notamment en milieu rural ;
- Intégration des besoins spécifiques liés aux situations de handicap et aux populations âgées, en lien avec la localisation des services, des logements adaptés et des établissements spécialisés.

En synthèse, le SCoT du Pays de Fougères intègre la santé comme enjeu transversal de son projet de territoire, en mobilisant à la fois des leviers environnementaux, sociaux, urbanistiques et sanitaires. Il constitue ainsi un document de planification aligné avec les orientations de l'ARS Bretagne, et opérationnel pour accompagner la construction de territoires plus durables et plus sains.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026  
Reçu en préfecture le 06/03/2026  
Publié le  
ID : 035-253514632-20260211-2026\_11\_BIS-DE

## La mise en œuvre et le suivi du SCOT

Conformément à l'article L. 143-28 du Code de l'urbanisme, au plus tard six ans après la délibération d'approbation du SCoT, le Syndicat Mixte doit procéder à une analyse des résultats de la mise en œuvre du schéma. Cette analyse porte notamment sur l'environnement, les transports et déplacements, la maîtrise de la consommation de l'espace, la réduction de l'artificialisation des sols, ainsi que sur les implantations commerciales. Suite à cette évaluation, le Syndicat délibère pour décider soit du maintien en vigueur du SCoT, soit de sa révision partielle ou complète. À défaut d'une telle délibération, le SCoT devient caduc.

Pour réaliser cette analyse, un ensemble d'indicateurs a été sélectionné. Ces indicateurs permettent notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement, d'identifier précocement d'éventuels impacts négatifs non anticipés, et, si nécessaire, d'envisager les mesures correctives appropriées. Afin d'évaluer l'efficacité du SCoT, un dispositif de suivi est mis en place pour apprécier la mise en œuvre des orientations retenues et mesurer leur avancement. Ce dispositif vise plus particulièrement à comparer les impacts réels du SCoT aux prévisions initiales, et à vérifier la pertinence des mesures environnementales, en continuité avec l'évaluation environnementale préalable.

Le suivi consiste, au minimum, à analyser les évolutions observées à partir d'un ensemble d'indicateurs pertinents, en lien avec les grands objectifs du SCoT et en prenant en compte les enjeux du territoire, le projet politique, ainsi que les impacts potentiels du schéma sur l'environnement.

Les indicateurs retenus sont présentés dans un tableau comprenant :

- Le thème concerné ;
- L'objectif du SCoT suivi ;
- L'indicateur choisi ;
- L'interprétation de cet indicateur (ce qu'il permet de mesurer).

## L'exposé des motifs des changements apportés au SCOT de 2010

Une révision du SCoT justifiée par des évolutions législatives, territoriales et stratégiques majeures

Depuis son approbation en 2010, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères a accompagné les dynamiques d'aménagement et de développement du territoire dans un contexte en constante évolution. Quinze ans plus tard, de nombreux changements sont venus modifier en profondeur le cadre d'élaboration, de mise en œuvre et d'articulation des SCoT, rendant indispensable une révision du document afin d'en actualiser les orientations et les outils.

Un contexte législatif et institutionnel profondément transformé  
Plusieurs lois structurantes – ALUR (2014), ELAN (2018), Climat et Résilience (2021) – ont successivement renforcé le rôle des SCoT comme outil central de coordination des politiques d'aménagement, en y intégrant de nouvelles exigences en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, de sobriété foncière, de transition énergétique, de rééquilibrage commercial, ou encore de gestion économe des ressources.

Parallèlement, l'émergence de nouveaux documents de planification – SRADDET, PLUi, PLH – et l'élévation du niveau d'articulation entre ces documents ont complexifié le paysage réglementaire, appelant à une plus grande cohérence et à un rôle stratégique renforcé du SCoT.

Sur le plan institutionnel, la réorganisation intercommunale de 2017 a redéfini les périmètres et les équilibres territoriaux au sein du Pays de Fougères, nécessitant un ajustement de la gouvernance et des modalités de coopération territoriale. Le Syndicat mixte porteur du SCoT a ainsi élargi ses missions pour répondre à ces nouveaux enjeux et renforcer la cohérence des politiques territoriales.

Un territoire structuré, conscient de ses atouts et des défis à relever

Le bilan du SCoT de 2010, réalisé en 2016, a permis d'identifier à la fois les acquis du document et les marges de progrès. Il a mis en évidence plusieurs avancées structurantes :

- L'émergence d'une communauté de destin à l'échelle du Pays de Fougères, fondée sur une culture de coopération entre les EPCI et sur une meilleure reconnaissance des interdépendances territoriales.
- La consolidation d'une armature territoriale multipolaire cohérente, articulant les centralités locales (bourgs et villes moyennes) avec l'influence de la métropole rennaise.
- Une prise de conscience croissante des enjeux écologiques et de préservation des ressources, faisant du SCoT un levier stratégique pour accompagner les transitions climatiques, énergétique et environnementale.

Une nécessité de réajuster les orientations stratégiques

Malgré ces fondations solides, le SCoT de 2010 présente aujourd'hui des limites dans sa capacité à répondre aux exigences réglementaires actuelles et aux nouveaux défis du territoire. Plusieurs thématiques nécessitent une actualisation profonde :

- L'ambition démographique et les objectifs de production de logements doivent être réalignés avec les dynamiques réellement observées : la perspective ambitieuse portée en 2010 s'est révélée surestimée, appelant à une vision plus réaliste et maîtrisée du développement.
- La structuration de l'armature urbaine doit être confortée, notamment pour renforcer les centralités et bourgs-centres fragilisés par la vacance, la dispersion de l'habitat et la perte d'attractivité.
- La politique commerciale doit intégrer les mutations des modes de consommation, avec une priorité donnée au soutien du commerce de proximité et à la maîtrise de l'urbanisme commercial en périphérie.
- L'agriculture et l'alimentation locale doivent faire l'objet d'une stratégie plus offensive, en sécurisant les espaces agricoles

pérennes et en soutenant les filières de proximité, de la production à la transformation.

- L'offre foncière économique doit être repensée, en renforçant la lisibilité des zones d'activités, en optimisant leur usage, et en tenant compte des transitions numérique, énergétique et industrielle.
- Les enjeux environnementaux et climatiques doivent désormais être au cœur du projet, à travers des engagements clairs en matière de sobriété foncière, de préservation de la biodiversité, de gestion de la ressource en eau et de développement des énergies renouvelables.

Une nouvelle ambition territoriale portée par la révision du SCoT

Face à ces constats, les élus du Pays de Fougères ont souhaité réaffirmer une ambition territoriale claire et partagée, traduite dans une réécriture complète du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des autres volets du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le SCoT révisé adopte une vision plus sobre et plus équilibrée du développement, fondée sur :

- Une croissance démographique modérée, maîtrisée et en cohérence avec les capacités d'accueil et les objectifs de renouvellement urbain ;
- Une structuration renforcée de l'armature urbaine, pour conforter les polarités existantes, soutenir les centralités rurales et organiser les conditions d'un accès équitable aux services, aux logements et à l'emploi ;
- Une politique foncière et d'urbanisation plus sélective, recentrée sur les enveloppes urbaines existantes et la limitation de l'artificialisation des sols ;
- Une valorisation des ressources agricoles, naturelles et paysagères, dans une optique de durabilité et de résilience ;
- Une meilleure coordination entre documents de planification, pour assurer la cohérence entre SCoT, PLUi, PLH et projets de territoire.

Ce nouveau cadre stratégique permet au SCoT du Pays de Fougères de s'affirmer comme un outil de pilotage à la fois opérationnel et fédérateur, au service de la transition écologique, de l'attractivité et de la qualité de vie du territoire.





Envoyé en préfecture le 06/03/2026  
Reçu en préfecture le 06/03/2026  
Publié le  
ID : 035-253514632-20260211-2026\_11\_BIS-DE

## Annexes

## Synthèse des enjeux thématiques

| Thématique                 | Enjeux associés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Armature territoriale      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le Pays de Fougères doit affirmer pleinement son rôle de carrefour interrégional entre la Bretagne, la Normandie et les Pays de la Loire, en capitalisant sur sa position géographique stratégique et ses connexions multiples. Il s'agit de s'inscrire activement dans les dynamiques des territoires voisins tout en valorisant son identité propre, fondée sur un équilibre entre ruralité vivante, centralités dynamiques et qualité de vie.</li> <li>Le territoire doit développer des coopérations interterritoriales structurantes, permettant de mutualiser les ressources, de coordonner les politiques publiques (mobilité, habitat, économie, environnement) et de renforcer la cohérence des projets d'aménagement à l'échelle élargie.</li> <li>L'enjeu central réside dans la consolidation des polarités existantes, le renforcement des centralités locales et régionales, et le soutien à la diversité des pôles de services de proximité. Cela implique une volonté collective de construire une armature territoriale solidaire et équilibrée, où chaque commune et bassin de vie dispose de droits – accès équitable aux services, à l'emploi, à la mobilité – mais aussi de devoirs – participation</li> </ul> |
| Démographie et mode de vie | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Accompagner une croissance démographique continue</b>, portée par les mobilités résidentielles et un solde migratoire positif.</li> <li><b>Valoriser l'attractivité résidentielle</b> du territoire, liée à la proximité de Rennes, au cadre de vie rural et à une offre de logements adaptée.</li> <li><b>Répondre aux nouvelles aspirations post-Covid</b>, notamment des jeunes familles et des actifs en télétravail, en renforçant les services de proximité et la qualité de vie.</li> <li><b>Soutenir la dynamique économique locale</b> comme levier d'accueil de population, en lien avec l'emploi, l'habitat et les services.</li> <li><b>Anticiper les besoins d'une population en mutation</b> (diversité des profils, attentes en matière de logement, de mobilité, de services).</li> <li><b>Inscrire le territoire dans une recomposition régionale équilibrée</b>, en affirmant son rôle de relais actif entre métropole et ruralité.</li> <li><b>Favoriser un développement solidaire et inclusif</b>,</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | garantissant l'accès équitable aux opportunités sur l'ensemble du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Habitat  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Diversifier l'offre de logements pour permettre à chacun de trouver un logement adapté à son parcours de vie.</li> <li>Renforcer l'offre locative privée, notamment pour les jeunes actifs et les publics fragiles.</li> <li>Rénover le parc ancien, en particulier sur le plan énergétique, pour répondre aux enjeux climatiques et sociaux.</li> <li>Développer et mieux répartir l'offre locative sociale pour garantir une équité territoriale.</li> <li>Améliorer la performance énergétique du parc existant afin de réduire les consommations, améliorer le confort et lutter contre la précarité énergétique.</li> <li>Encourager des formes d'habitat innovantes, pour répondre aux besoins de flexibilité, de sobriété et d'inclusion.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Mobilité | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Renforcer l'interconnexion du Pays de Fougères avec son environnement proche</b>, dans une logique de mobilité durable, inclusive et équitable</li> <li><b>Soutenir un développement territorial cohérent et équilibré</b>, en facilitant l'accès aux lieux d'emploi, de formation, de services et d'équipements.</li> <li><b>Répondre à l'augmentation des besoins de mobilité</b> à l'échelle des territoires vécus (résidence, emploi, services) par des solutions coordonnées, multimodales et adaptées.</li> <li><b>Répondre à la dépendance à la voiture individuelle</b>, en particulier dans un territoire à faible densité de transport collectif.</li> <li><b>Améliorer l'intermodalité</b>, aujourd'hui peu lisible, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>coordonnant les offres de transport,</li> <li>renforçant les complémentarités entre modes,</li> <li>développant des politiques de rabattement vers les gares.</li> </ul> </li> <li><b>Renforcer l'accessibilité régionale</b> du Pays de Fougères sans gare ferroviaire ni transport collectif à haut niveau de service.</li> <li><b>Moderniser les infrastructures routières</b> pour fluidifier la circulation, réduire les nuisances et accompagner le développement urbain (ex. : déviation RN12, rocade nord).</li> <li><b>Valoriser les axes interterritoriaux structurants</b> (RD 155, RD 796, A84, etc.) pour renforcer les connexions avec les territoires voisins et soutenir une mobilité durable.</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favoriser l'articulation entre mobilités individuelles et collectives</b>, en lien avec les lignes BreizhGo, les gares et les aires de covoiturage.</li> <li>• <b>Structurer un réseau de mobilités douces</b> (piéton, vélo) continu, sécurisé et connecté aux pôles d'habitat, d'emploi et de services.</li> <li>•</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mode de consommation et offre commerciale | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintenir une armature commerciale équilibrée</b>, fondée sur des pôles complémentaires et un maillage de proximité couvrant l'ensemble du territoire.</li> <li>• <b>Accompagner la dynamique commerciale en périphérie</b>, tout en veillant à l'équilibre avec les centralités urbaines et les centres-bourgs.</li> <li>• <b>Renforcer le rôle de centralité commerciale régionale</b> du territoire, en valorisant son rayonnement au-delà des limites administratives (nord Ille-et-Vilaine, sud-Manche, Mayenne).</li> <li>• <b>Préserver l'autonomie commerciale locale</b>, en limitant la dépendance aux grands pôles extérieurs (Rennes, Laval) et en soutenant la diversité de l'offre.</li> <li>• <b>Lutter contre la vacance commerciale</b> dans les centres-bourgs, en soutenant les commerces de proximité comme leviers de revitalisation.</li> <li>• <b>Accompagner la mutation du commerce</b> vers des modèles plus sobres, qualitatifs et adaptés aux nouvelles attentes des consommateurs (proximité, durabilité, circuits courts)</li> </ul>                                                                                      |
| Développement économique                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soutenir l'agriculture comme pilier de l'économie rurale</b>, en valorisant la diversité des filières (laitière, allaitante, porcine) et leur rôle dans l'équilibre territorial.</li> <li>• <b>Renforcer la résilience du tissu économique local</b>, capable de s'adapter aux mutations des marchés grâce à des filières d'excellence (agroalimentaire, industrie, santé).</li> <li>• <b>Maintenir une dynamique de l'emploi stable et inclusive</b>, portée par la diversité des secteurs et la vitalité entrepreneuriale.</li> <li>• <b>Adapter l'offre de formation aux besoins des entreprises</b>, en s'appuyant sur les établissements locaux (campus des métiers, lycées professionnels, CFA) et les partenariats avec l'enseignement supérieur.</li> <li>• <b>Favoriser l'ancrage des jeunes actifs sur le territoire</b>, en renforçant l'adéquation entre compétences locales et opportunités économiques.</li> <li>• <b>Développer un tourisme durable et structurant</b>, en valorisant les atouts patrimoniaux et naturels du territoire, et en soutenant les filières de l'hébergement, de la restauration, de l'artisanat et</li> </ul> |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | <p>des services.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Repenser les conditions d'accueil du développement économique</b>, pour les adapter aux grandes transitions actuelles : climatique, énergétique, écologique et numérique.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Foncier et préservation des sols        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Limitier l'artificialisation des sols</b> en poursuivant les efforts de densification, de renouvellement urbain et de reconquête des friches et logements vacants.</li> <li>• <b>Protéger les zones de contact entre milieux urbains et espaces agricoles ou naturels</b>, particulièrement vulnérables à la pression urbaine.</li> <li>• <b>Renforcer les démarches de renaturation</b>, pour restaurer les continuités écologiques et améliorer la résilience territoriale.</li> <li>• <b>Mettre en œuvre la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette)</b> à travers une transformation profonde des pratiques d'aménagement.</li> <li>• <b>Développer une gouvernance locale renforcée</b>, impliquant l'ensemble des acteurs du territoire pour construire des stratégies foncières partagées, cohérentes et adaptées aux spécificités locales.</li> <li>• <b>Répondre aux défis climatiques et écologiques</b> en intégrant pleinement les enjeux de sobriété foncière dans les politiques d'aménagement</li> </ul> |
| Développement urbain et formes urbaines | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Poursuivre les dynamiques de densification et de renouvellement</b> dans les centralités pour optimiser l'usage du foncier existant.</li> <li>• <b>Limitier l'étalement urbain</b> dans les espaces périurbains et ruraux, en rompant avec les logiques d'urbanisation diffuse.</li> <li>• <b>Accompagner les communes dans l'évolution des formes urbaines</b>, via des démarches concertées (ateliers, partenariats avec l'État).</li> <li>• <b>Promouvoir des formes urbaines qualitatives</b>, intégrant les enjeux paysagers, environnementaux et sociétaux.</li> <li>• <b>Préserver les ressources naturelles et les paysages</b> (bocage, forêts, milieux humides) dans une logique de transition écologique.</li> <li>• <b>Renforcer la résilience du territoire face au changement climatique</b>, en adaptant les formes urbaines aux aléas et aux nouvelles attentes.</li> </ul>                                                                                                                                   |
| Biodiversité et milieux naturels        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver un patrimoine naturel exceptionnel</b>, composé de sites protégés, de zones humides, de forêts, de prairies et de bocage.</li> <li>• <b>Maintenir et renforcer le maillage bocager</b>, essentiel à la structuration du paysage et à la biodiversité locale.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Protéger les ripisylves et haies sur talus</b>, qui jouent un rôle écologique majeur (corridors, filtration, lutte contre l'érosion).</li> <li>• <b>Consolider la Trame Verte et Bleue (TVB)</b> en assurant la continuité entre réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.</li> <li>• <b>Restaurer les continuités écologiques</b> via des espaces relais et des zones de renaturation identifiées.</li> <li>• <b>Lutter contre les pressions croissantes</b> sur la biodiversité : urbanisation diffuse, intensification agricole, artificialisation des sols.</li> <li>• <b>Prévenir la fragmentation des habitats naturels</b>, qui menace la résilience écologique du territoire.</li> </ul> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressource en eau      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver la qualité de l'eau</b>, en limitant les pollutions diffuses (nitrates, pesticides) et en protégeant les zones humides, haies et cours d'eau, en cohérence avec les objectifs des SAGE et du SDAGE.</li> <li>• <b>Anticiper les effets du changement climatique</b> (sécheresses, hausse des besoins) en adaptant les projets d'aménagement à la disponibilité de la ressource.</li> <li>• <b>Encourager les économies d'eau</b> dans tous les secteurs (agriculture, habitat, industrie) pour garantir la durabilité de la ressource.</li> <li>• <b>Promouvoir la désimperméabilisation des sols</b> et la gestion intégrée des eaux pluviales pour limiter le ruissellement et renforcer la résilience du territoire.</li> <li>• <b>Restaurer les milieux aquatiques</b> (zones humides, cours d'eau, ripisylves) pour améliorer la régulation hydrologique et la biodiversité.</li> <li>• <b>Améliorer l'efficacité des systèmes d'assainissement</b>, notamment les stations d'épuration, pour limiter les rejets dans le milieu naturel.</li> <li>• <b>Intégrer des prescriptions précises dans le SCoT</b> pour garantir une gestion durable, cohérente et territorialisée de la ressource en eau</li> </ul> |
| Paysage et patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver l'identité rurale du territoire</b>, façonnée par les paysages bocagers, les vallées verdoyantes et les espaces agricoles encore largement préservés.</li> <li>• <b>Valoriser le patrimoine naturel comme levier de développement touristique</b>, notamment à travers la randonnée, les activités de pleine nature et la découverte du patrimoine local.</li> <li>• <b>Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p><b>paysager</b>, reflet de l'histoire (bourgs anciens, fermes traditionnelles, petit patrimoine).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Renforcer la trame verte et bleue</b>, en s'appuyant sur les haies, les zones humides, les boisements et les cours d'eau pour soutenir la biodiversité et la résilience écologique.</li> <li>• <b>Reconnaître le rôle de l'agriculture dans l'entretien des paysages et la préservation des écosystèmes</b>, en tant qu'acteur central de la gestion durable du territoire.</li> <li>• <b>Favoriser l'attachement au territoire</b> en protégeant les paysages et le patrimoine à toutes les échelles, dans une logique d'équilibre entre développement et préservation.</li> <li>• <b>Se doter d'outils de protection paysagère</b>, en lien avec les orientations de la loi Paysage, notamment à travers l'élaboration d'un <b>plan paysage à l'échelle du territoire</b>, pour encadrer les projets d'aménagement et préserver la qualité des vues, des ambiances et des continuités paysagères.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Adaptation au changement climatique | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réduire les émissions de gaz à effet de serre</b> et s'adapter aux effets déjà perceptibles du changement climatique dans une logique de double transition.</li> <li>• <b>Renforcer la résilience du territoire</b> face aux aléas naturels (inondations, ruissellement, mouvements de terrain, incendies, érosion des sols).</li> <li>• <b>Intégrer la gestion des risques climatiques</b> dans les projets d'aménagement : désimperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales, préservation des zones humides.</li> <li>• <b>Soutenir la transition énergétique</b> en développant les énergies renouvelables, avec une priorité donnée aux installations sur des espaces déjà artificialisés (toitures, parkings).</li> <li>• <b>Valoriser les ressources locales</b> telles que le bois-énergie et la méthanisation agricole, en lien avec les filières existantes.</li> <li>• <b>Promouvoir la sobriété foncière</b> en visant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, via le renouvellement urbain et la requalification des friches.</li> <li>• <b>Construire un modèle de développement sobre, durable et intégré</b>, conciliant performance environnementale, adaptation territoriale et transition énergétique</li> </ul> |



Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

ID : 035-253514632-20260211-2026\_11\_BIS-DE