



Analyse de la consommation foncière

SCoT du Pays de Fougères

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Fougères



Sommaire

Sommaire	2
Préambule :	2
Le bilan de consommation ENAF : un outil pour la sobriété du territoire	2
Les objectifs de la loi Climat et Résilience	2
Précisions méthodologiques sur l'élaboration du diagnostic foncier	3
Analyse de l'occupation du sol	5
Une vocation agricole affirmée.....	5
Un patrimoine forestier modeste mais structurant	5
Une consommation d'ENAF encore contenue	5

Trajectoire de sobriété foncière entre 2011 et 2021	8
La consommation d'espace naturel agricole et forestier.....	8
Les moteurs de la consommation foncière et les types d'espaces artificialisés.....	9
La spatialisation des trajectoires de consommation foncière	10
Trajectoire de consommation depuis 2021	12
Une trajectoire de sobriété foncière d'ores et déjà engagée	12
La consommation programmée dans les prochaines années	12
Analyse du potentiel de densification	13
Des outils au service des collectivités pour améliorer la connaissance du foncier.....	16

Préambule :

Le bilan de consommation ENAF : un outil pour la sobriété du territoire

Conformément à l'article L.141-15 du Code de l'urbanisme, le SCoT du Pays de Fougères intègre en annexe une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant le projet de schéma, ainsi que la justification des objectifs chiffrés visant à limiter cette consommation, définis dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre fixé par la Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, qui établit un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050. Cette loi organise également l'obligation, via un rapport de compatibilité, pour les SCoT de respecter les objectifs fixés par les SRADDET.

Toutefois, la Loi Climat & Résilience introduit un calendrier de référence différent de celui prévu par l'article L.141-15, puisque les SRADDET doivent définir des objectifs de réduction de la consommation foncière puis de l'artificialisation pour les périodes 2021-2031, 2031-2041 et 2041-2051, que les SCoT doivent prendre en compte en complément de la période de référence des dix années précédant leur arrêt.

L'analyse de la consommation foncière est ainsi structurée autour d'une étude sur la période 2011-2021, afin de garantir que les objectifs chiffrés de limitation de la consommation soient compatibles avec la trajectoire ZAN fixée par le SRADDET Bretagne, en s'appuyant sur les données du MOS Foncier breton (Modèle d'Occupation des Sols).

Cette analyse est complétée par les données de consommation foncière depuis 2021, issues du dispositif de suivi de l'enveloppe foncière mis en place par le SCoT du Pays de Fougères, ainsi que par une analyse du potentiel de densification réalisée par le syndicat mixte.

Les objectifs de la loi Climat et Résilience

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la Région Bretagne a fixé des objectifs de sobriété foncière différenciés pour chacun de ses territoires. En concertation avec la Région, le Pays de Fougères s'est engagé à réduire de 44 % sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031, par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Conformément au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne, la consommation foncière maximale autorisée pour le Pays de Fougères sur cette période est ainsi fixée à 216 hectares.

Précisions méthodologiques sur l'élaboration du diagnostic foncier

Analyse de la consommation 2011 - 2021

Dans le cadre de l'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2021, le **Mode d'Occupation des Sols (MOS) Bretagne** a été retenu comme source de référence. Ce choix repose sur plusieurs éléments fondamentaux :

- **Homogénéité et cohérence spatiale** : Le MOS Bretagne est une base de données d'occupation du sol élaborée à l'échelle régionale selon une méthodologie unifiée. Cette approche garantit une lecture homogène sur l'ensemble du territoire breton, évitant ainsi les disparités d'interprétation pouvant survenir avec des sources hétérogènes ou locales.
- **Comparabilité temporelle** : Les millésimes 2011 et 2021 du MOS permettent une comparaison diachronique sur une décennie, répondant aux exigences réglementaires en matière d'évaluation de la consommation d'espaces. Cette continuité temporelle est essentielle pour mesurer l'évolution des dynamiques de consommation d'ENAF.
- **Correspondance avec les catégories réglementaires** : La nomenclature du MOS distingue clairement les espaces artificialisés des espaces agricoles, naturels ou forestiers, conformément aux définitions issues du Code de l'urbanisme et aux orientations du SRADDET Bretagne. Ainsi, il est possible de déterminer avec fiabilité les surfaces d'ENAF consommées sur la période étudiée.
- **Reconnaissance institutionnelle** : Le MOS est utilisé comme référence par de nombreux acteurs publics (Région, DREAL, DDT(M), EPCI) dans le cadre des observatoires de l'artificialisation et du foncier. Il constitue de ce fait un outil reconnu pour les analyses relatives à la consommation foncière et à la mise en œuvre des objectifs de sobriété.
- **Conformité aux orientations régionales** : Le MOS Bretagne est intégré dans les démarches régionales, notamment dans le cadre du

SRADDET, pour territorialiser les objectifs de réduction de la consommation foncière, établissant ainsi une base pour la réduction de 50 % de la consommation foncière entre 2021 et 2031 à l'échelle régionale, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

Analyse de la consommation depuis 2021

Le Pays de Fougères a également entrepris une analyse approfondie de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2024. Cette démarche vise à compléter les données issues du Mode d'Occupation des Sols (MOS) pour la période 2011-2021, en intégrant les dynamiques foncières les plus récentes.

Pour ce faire, une étude détaillée des permis de construire et des permis d'aménager déposés entre 2021 et 2024 a été réalisée. Cette analyse s'appuie sur un retraitement systématique des autorisations d'urbanisme accordées entre 2021 et 2024, permettant d'identifier précisément les projets ayant entraîné une consommation effective d'ENAF, lesquels ayant été au préalable identifiés sur la base du MOS Foncier de la Région Bretagne de 2021.

Afin d'assurer la fiabilité des résultats, une approche fondée sur les Systèmes d'Information Géographique (SIG) a été adoptée. Cette méthode a permis de croiser les données des permis avec la vocation effective des sols, en excluant notamment les projets à vocation agricole, tels que les constructions liées à l'exploitation agricole, qui ne sont pas considérées comme des formes de consommation d'ENAF, pour la période 2021-2031, au sens de la loi Climat et Résilience.

Analyse des capacités de densification

L'analyse s'est concentrée sur une analyse des territoires classés vacants dans le MOS Bretagne, c'est-à-dire des parcelles non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ces espaces, souvent sous-utilisés, représentent un potentiel significatif pour le développement urbain sans extension des zones urbanisées.

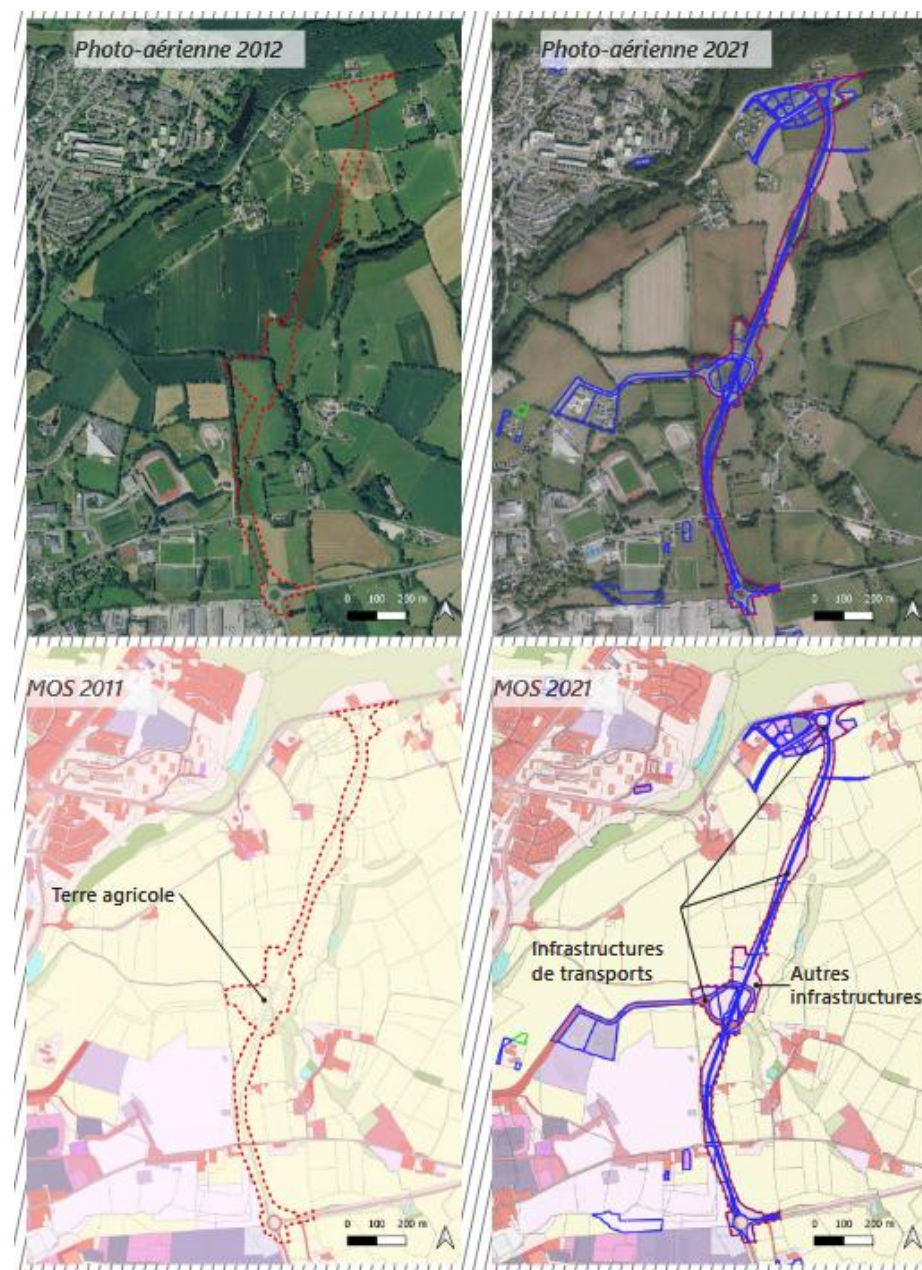
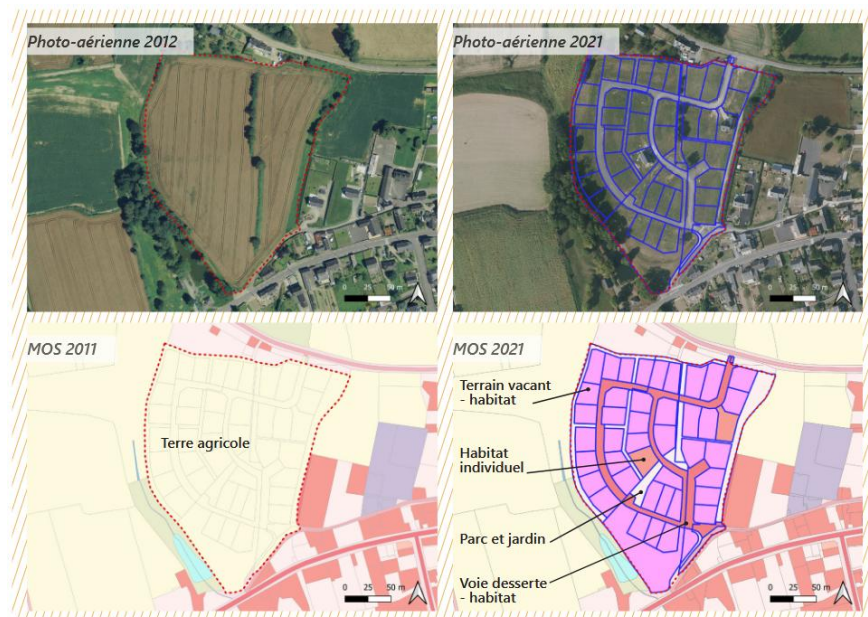
Parallèlement, les espaces déjà considérés comme consommés ont été examinés pour évaluer leur capacité à accueillir de nouvelles constructions ou

à être réaménagés. Cette évaluation a permis de distinguer les espaces mobilisables à court terme (immédiatement disponibles), à moyen terme (nécessitant des aménagements préalables) et à long terme (requérant des évolutions réglementaires ou foncières).

L'identification de ces espaces s'est appuyée sur une analyse croisée des données d'occupation du sol, des documents d'urbanisme en vigueur mais également les caractéristiques de la parcelle du point de vue de sa centralité, de son importance pour la trame verte et bleue ou encore des risques. Cette approche a permis de cartographier précisément les zones à potentiel de densification et d'établir un diagnostic territorial détaillé.

Cette démarche s'inscrit dans les orientations du SCoT visant à promouvoir une urbanisation maîtrisée et à optimiser l'utilisation des espaces déjà urbanisés. Elle contribue également à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément aux engagements nationaux et régionaux.

Extrait du MOS 2011 et 2021 faisant apparaître les espaces de consommation foncière sur la période



Analyse de l'occupation du sol

En 2021, le territoire du Pays de Fougères se caractérisait par une très forte emprise des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui couvraient près de 89 % de sa superficie. Cette composition traduit une structure spatiale encore largement préservée, tournée vers les fonctions agricoles et naturelles, et relativement peu marquée par l'urbanisation ou l'artificialisation des sols.

Une vocation agricole affirmée

La composante agricole constitue la part prépondérante de cet espace, avec 79,3 % du territoire dédié à l'agriculture. Cela inclut :

- des terres arables, principalement destinées aux grandes cultures (céréales, maïs, cultures industrielles),
- des cultures permanentes, même si celles-ci restent marginales dans le contexte local (vergers, vignes...),
- et une part importante d'autres zones agricoles comme les prairies permanentes, les friches agricoles ou les pâturages extensifs.

Cette forte emprise agricole souligne l'importance du secteur primaire dans l'économie et l'organisation de l'espace du Pays de Fougères. Elle témoigne également du maintien d'un paysage bocager, caractéristique de l'identité territoriale de cette partie de la Bretagne.

Un patrimoine forestier modeste mais structurant

Les espaces boisés représentaient 8,6 % de la surface du territoire en 2021. Bien que leur proportion reste modérée à l'échelle du territoire, ils n'en sont pas moins structurants sur le plan écologique, paysager et économique. Il s'agit principalement de : 2 forêts domaniales (Forêt de Villecartier et Forêt de Fougères) et d'un grand nombre de petits massifs de bois privés.

Une part significative de ces boisements est gérée par l'Office national des forêts (ONF), ce qui assure une gestion durable et encadrée de ces espaces, en cohérence avec les enjeux de biodiversité, de production sylvicole et de loisirs de pleine nature.

En complément de ces boisements, le territoire dispose d'un maillage bocager

particulièrement dense, composé de haies et talus. Ce maillage, hérité de pratiques agricoles traditionnelles, constitue un patrimoine écologique précieux :

- il joue un rôle essentiel dans la lutte contre l'érosion, la gestion de l'eau, la limitation des coulées de boue,
- il favorise la biodiversité en servant de corridor écologique,
- et contribue à l'identité paysagère du territoire.

Le maintien et la valorisation de ce bocage sont des enjeux forts pour préserver les équilibres environnementaux et les aménités rurales du territoire.

Au-delà de son maillage bocager dense, le territoire du Pays de Fougères se distingue également par la présence d'un réseau hydrographique particulièrement développé. Ce maillage de cours d'eau, composé de rivières, ruisseaux et affluents, structure fortement le paysage local et joue un rôle essentiel dans le fonctionnement écologique du territoire. Il contribue à la régulation hydrologique, à la qualité des milieux naturels et à la biodiversité. Ce réseau, intimement lié à la trame bocagère, participe également à la prévention des risques d'inondation et constitue un élément structurant à prendre en compte dans les projets d'aménagement et les politiques de préservation des continuités écologiques.

Le SCoT du pays de Fougères compte, par ailleurs, près de 4000 ha d'espaces naturels sous zonage environnemental, soit près de 4% de la superficie du territoire (source : Inventaire national du patrimoine naturel).

Une consommation d'ENAF encore contenue

Enfin, les espaces urbanisés représentaient 10,8 % de la surface du SCoT du Pays de Fougères en 2021. Il s'agit d'espaces ayant perdu leur vocation agricole ou naturelle, au profit de fonctions urbaines ou d'infrastructures :

- **zones bâties** (logements, zones d'activités, bâtiments publics ou privés),
- **espaces non bâtis mais aménagés** (routes, parkings, terrains de sport, zones commerciales, etc.),
- **surfaces en eau** artificielles ou infrastructures liées aux réseaux (bassins, voiries, ouvrages techniques...).

Bien que cette part puisse sembler modérée en comparaison avec des territoires plus urbanisés, la progression de la consommation d'ENAF reste un enjeu majeur à surveiller, dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des terres agricoles.

Un recul des surfaces agricoles

Les terres agricoles, qui représentent une très large part du territoire, ont vu leur superficie diminuer (-413,8 hectares). En 2021, les terres agricoles occupaient 73 759 hectares, soit 77,99 % du territoire. Cette diminution s'explique par plusieurs facteurs, notamment l'urbanisation croissante et la reconversion de certaines terres en espaces naturels ou forestiers.

Une progression des espaces naturels et forestiers

Parallèlement à l'urbanisation, les espaces naturels et forestiers ont également connu une légère augmentation. Les espaces boisés représentaient 8 171,4 hectares (8,64 % du territoire) en 2021, tandis que les espaces naturels couvraient 400,3 hectares (0,42 %).

Une urbanisation concentrée autour de Fougères et des principales polarités

L'agglomération de Fougères est la zone urbanisée la plus étendue du territoire, suivie par celles de Maen Roch (commune nouvelle réunissant deux communes) ainsi que celle de Louvigné-du-Désert. A l'échelle du SCoT du Pays de Fougères, les zones urbanisées ont connu une augmentation entre 2011 et 2021, avec notamment une progression des habitats individuels et des infrastructures associées. En 2021, les zones d'habitat individuel représentaient 2 303,2 hectares (2,44 % du territoire), tandis que les infrastructures de transport occupaient 158,8 hectares (0,17 %). Cette expansion urbaine a contribué à la réduction des surfaces agricoles, en particulier en périphérie de l'agglomération.

Enjeux et perspectives

Cette évolution de l'occupation des sols pose plusieurs enjeux pour le territoire du Pays de Fougères. La réduction des surfaces agricoles peut impacter la production locale et la préservation des paysages ruraux. L'urbanisation, si elle n'est pas maîtrisée, risque de fragmenter les espaces naturels et agricoles restants, compromettant ainsi la biodiversité et la qualité de vie des habitants. Il est donc essentiel de mettre en place des stratégies d'aménagement du territoire équilibrées, conciliant développement urbain, préservation des espaces agricoles et naturels, et adaptation aux changements climatiques.

SCoT du Pays de Fougères

Classement	Stock 2011 (ha)	Stock 2021 (ha)	Solde (ha)
AGRICOLE	75397,5	74983,7	-413,8
NATUREL ET FORESTIER	8551,4	8573,1	21,6
SURFACE EN EAU	700,5	705,0	4,5
CARRIÈRES	91,6	109,7	18,1
HABITAT	2969,4	3100,7	131,3
ÉQUIPEMENTS	2972,4	3057,5	85,1
INFRASTRUCTURES	2176,3	2194,0	17,7
ACTIVITÉS ET COMMERCE	857,3	975,5	122,2
URBAIN MIXTE ET BÂTI DIVERS	858,3	871,4	13,2
DÉFENSE	0,9	0,9	0,0
total	94575,5	94575,5	0,0

EPCI Couesnon Marches de Bretagne

Classement	Stock 2011	Stock 2021	Solde
AGRICOLE	31321,1	31208,6	-112,5
NATUREL ET FORESTIER	4564,6	4555,0	-9,6
SURFACE EN EAU	310,1	310,6	0,1
CARRIÈRES	8,8	14,0	5,2
ÉQUIPEMENTS	1270,0	1293,1	23,1
HABITAT	1105,1	1160,4	55,3
INFRASTRUCTURES	900,8	903,5	2,7
ACTIVITÉS ET COMMERCE	232,2	255,6	23,5
URBAIN MIXTE ET BÂTI DIVERS	81,4	85,2	3,8
DÉFENSE	0,0	0,0	0,0
Total	40015,4	40015,4	0,0

EPCI Fougères Agglomération

Classement	Stock 2011	Stock 2021	Solde
AGRICOLE	44076,4	43775,1	-301,2
NATUREL ET FORESTIER	3986,8	4018,1	31,3
SURFACE EN EAU	390,4	394,4	4,1
CARRIÈRES	82,7	95,7	13,0
HABITAT	1864,2	1940,3	76,0
ÉQUIPEMENTS	1702,5	1754,4	62,0
INFRASTRUCTURES	1275,5	1290,5	15,0
ACTIVITÉS ET COMMERCE	625,2	723,9	98,7
URBAIN MIXTE ET BÂTI DIVERS	555,7	556,9	1,2
DÉFENSE	0,9	0,9	0,0
Total	54560,2	54560,2	0,0

MODE D'OCCUPATION DES SOLS DU SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES EN 2021

REGROUPEMENT EN 10 CLASSES



Carte à retrouver juste ici

- Activités et commerces
- Agricole
- Carrières
- Défense
- Équipement
- Habitat
- Infrastructures
- Naturel et forestier
- Surface en eau
- Urbain mixte et bati divers

0 5 km



Sources : Données du MOS Bretagne (année de référence : 2021), Région Bretagne

Trajectoire de sobriété foncière entre 2011 et 2021

La consommation d'espace naturel agricole et forestier

Entre 2011 et 2021, la trajectoire de développement du Pays de Fougères s'est traduite par une consommation d'espaces ENAF de 388 hectares, principalement au détriment d'espaces agricoles (91 %) et, dans une moindre mesure, d'espaces naturels et forestiers. Cette dynamique reste contenue à l'échelle du territoire, mais elle soulève des enjeux d'équilibre entre développement urbain, préservation des terres agricoles et protection des milieux naturels.

Entre 2011 et 2021, le territoire du Pays de Fougères a connu un retrait net de 388 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ce recul s'est opéré principalement au détriment des terres agricoles, qui concentrent l'essentiel de la perte, avec -351,19 hectares, soit plus de 90 % de la surface totale consommée sur la période.

Les espaces naturels ont également enregistré une réduction, à hauteur de -20,90 hectares, tandis que les espaces boisés ont perdu -10,31 hectares. Bien que quantitativement plus modestes, ces diminutions traduisent une pression foncière diffuse, susceptible d'affecter la continuité écologique et les équilibres territoriaux à long terme.

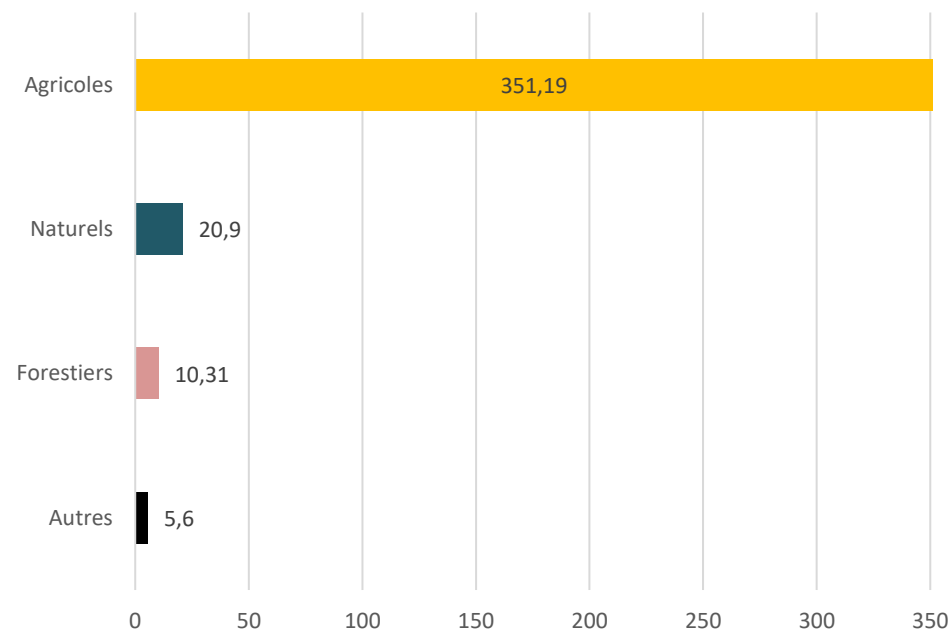
Entre 2011 et 2021, 0,4% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur le Pays de Fougères a concerné des bâtiments agricoles en friche (1,64 ha). Cette part, bien que marginale, correspond à des changements de destination réalisés à l'intérieur d'enveloppes déjà bâties, traduisant ainsi une forme de reconversion interne au tissu agricole existant.

Si cette donnée ne ressort pas directement des chiffres de consommation d'ENAF, l'analyse de la trajectoire de sobriété foncière a mis en évidence une

dynamique de renaturation sur certains sites du territoire. Ces évolutions, bien que ponctuelles, témoignent d'initiatives locales de requalification écologique d'anciens espaces artificialisés, contribuant ainsi à un rééquilibrage partiel des usages du sol.

D'après les données MOS Foncier Bretagne, entre 2011 et 2021, la renaturation dans le Pays de Fougères représente 18,6 ha, soit 13,2 ha sur Fougères Agglomération et 5,4 ha sur Couesnon marches de Bretagne. Ces espaces urbanisés en 2011 sont principalement devenus de espaces agricoles en 2021 (12 ha dont 7,3 ha de terres agricoles) mais également des espaces naturels (4,8 ha) et des espaces boisés (1,3 ha).

Diminution en hectares des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 sur le SCoT du Pays de Fougères (source : MOS Bretagne)



Les moteurs de la consommation foncière et les types d'espaces artificialisés

Sur la période 2011-2021, le Pays de Fougères a connu une consommation de 388 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette consommation s'est répartie de manière relativement équilibrée entre trois grands moteurs d'aménagement :

- l'habitat (31 %),
- les activités économiques et commerciales (30 %),
- les équipements (28 %).

Cette répartition traduit une trajectoire de développement marquée par une diversification des dynamiques de consommation foncière, chacune répondant à des enjeux spécifiques du territoire.

Habitat : une dynamique résidentielle soutenue

La part la plus importante de la consommation d'ENAF (31 %) est liée à la production de logements, principalement sous la forme de lotissements pavillonnaires en extension des bourgs et des centralités. Ce modèle repose sur une urbanisation peu dense, combinant constructions neuves, terrains viabilisés mais encore vacants, et voies de desserte. Il traduit une demande continue en logement individuel sur le territoire, mais aussi une pression diffuse sur le foncier agricole en périphérie des zones urbanisées. Les terrains à bâtir en lotissements en attente de constructions, sont classés vacants au MOS et considérés comme urbanisés. Ils constituent une réserve pour la production de logements, sur des espaces déjà consommés.

Activités économiques et commerciales : une consommation liée à l'extension des zones d'activités

Le développement économique représente près de 30 % des surfaces artificialisées. Il correspond principalement à **l'extension ou la création de zones d'activités**, destinées à accueillir entreprises, artisans et commerces. Ces projets se sont majoritairement implantés à proximité immédiate des pôles urbains existants, dans une logique de renforcement de l'attractivité économique locale. Cette consommation, bien que justifiée par des besoins en développement, pose la question de l'intensité foncière de ces zones et de leur intégration dans les tissus urbains existants.

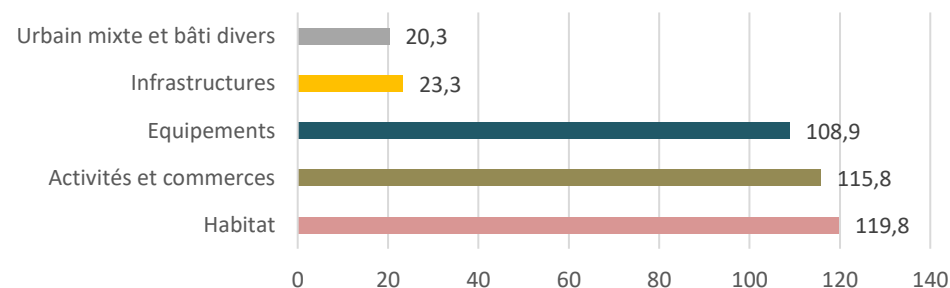
Équipements : une diversité de fonctions, des projets parfois très consommateurs d'espace

Les équipements publics ou privés représentent 28 % de la consommation d'ENAF. Ce poste regroupe une grande diversité d'usages : **établissements scolaires, équipements sportifs, maisons de santé, infrastructures hydrauliques ou énergétiques**. Une part notable de cette consommation est à attribuer à la réalisation d'un **golf**, équipement privé localisé sur la commune de Parigné (Fougères Agglomération), un équipement structurant du point de vue de l'attractivité notamment touristique. Ce projet, particulièrement **consommateur en surface agricole bien que faiblement artificialisé et imperméabilisé**, illustre les tensions possibles entre attractivité, loisirs et sobriété foncière.

Infrastructures : une consommation plus ponctuelle mais à fort impact

En parallèle, des **infrastructures linéaires** ont également contribué à la consommation d'ENAF, à l'image de la **rocade Est de Fougères**. Bien que linéaire, cet aménagement a mobilisé des surfaces non négligeables, en raison des emprises routières, des talus, des échangeurs et des dispositifs connexes. Ce type de projet souligne le poids foncier de certains équipements structurants, même lorsqu'ils ne sont pas directement visibles dans les répartitions par grands postes d'usage.

Evolution en hectares des espaces urbanisés entre 2011 et 2021 sur le SCoT du Pays de Fougères (source : MOS Bretagne)



La spatialisation des trajectoires de consommation foncière

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur le territoire du SCoT du Pays de Fougères s'est principalement concentrée sur Fougères Agglomération, avec 266 hectares artificialisés, contre 122 hectares sur le territoire de Couesnon Marches de Bretagne.

Cette répartition traduit des dynamiques différenciées : Fougères Agglomération affiche un taux de consommation d'ENAF de 0,5 % de sa superficie totale, contre 0,3 % pour Couesnon Marches de Bretagne. Ce contraste reflète un développement plus soutenu en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements autour du pôle structurant de Fougères.

Dans le détail, la répartition de la consommation des ENAF se répartit comme suit :

- **Fougères Agglomération :**
 - 93 ha pour les activités économiques et commerciales,
 - 77 ha pour les équipements,
 - 67 ha pour l'habitat,
 - 21 ha pour les infrastructures linéaires, principalement la rocade Est,
 - 8 ha pour de l'urbain mixte ou d'autres formes de bâti.
- **Couesnon Marches de Bretagne :**
 - 53 ha pour l'habitat,
 - 32 ha pour les équipements (dont certains équipements structurants à l'échelle locale),
 - 22 ha pour les activités économiques,
 - 2 ha pour des infrastructures,
 - près de 13 ha pour de l'urbain mixte ou divers.

Au sein du SCoT du Pays de Fougères, la consommation foncière a été la plus importante, en volume, dans les communes autour de l'agglomération de Fougères et celles desservies directement par l'échangeur 29 de l'A84 (Romagné, Saint-Sauveur-des-Landes). Cette urbanisation est largement destinée au développement des zones d'activités économiques et des zones commerciales. Cette distribution illustre une **polarisation du développement autour de la ville de Fougères**, cœur économique et démographique du territoire.

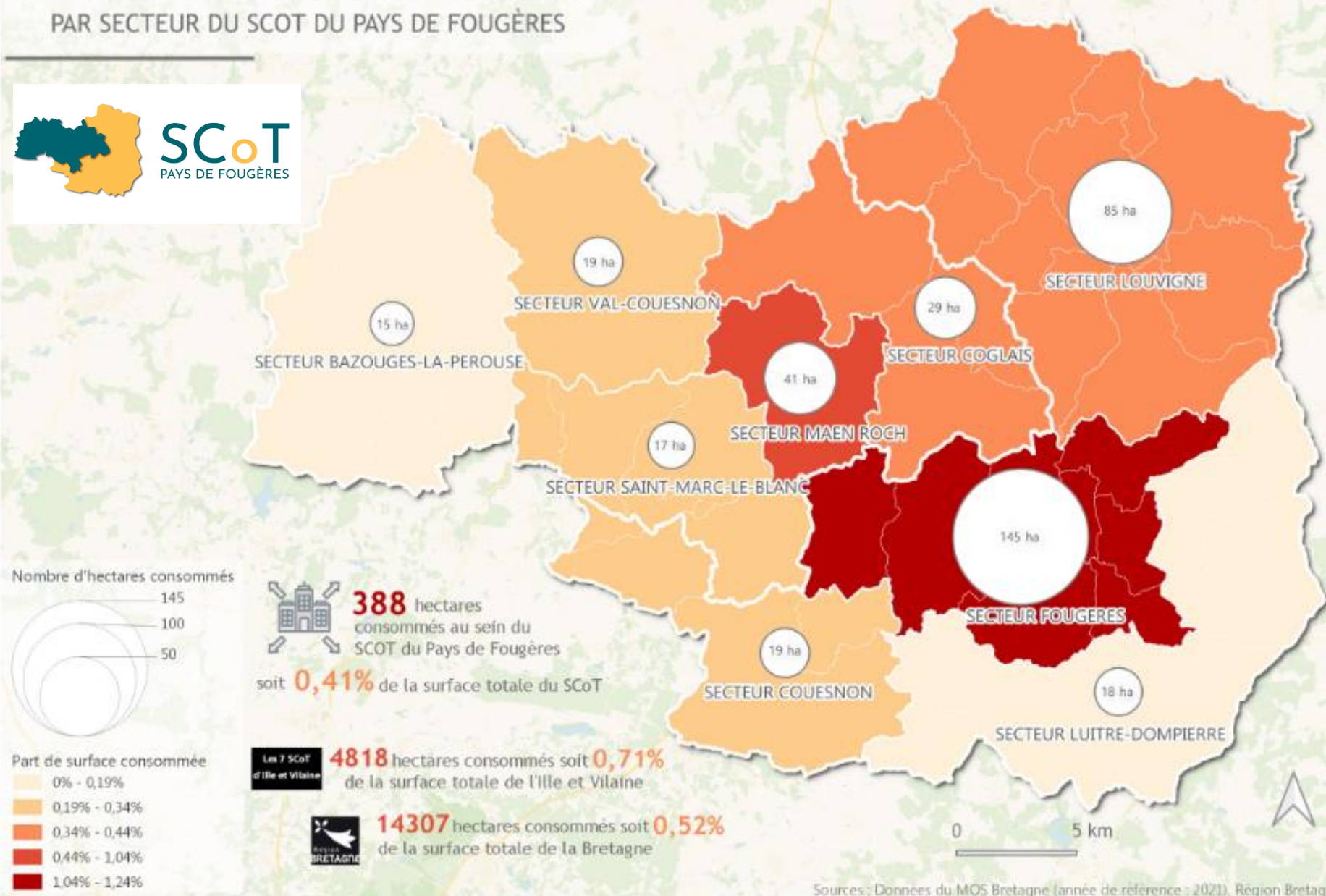
La commune nouvelle de Maen Roch a également connu une consommation foncière importante, tournée essentiellement vers l'habitat et les équipements, renforçant son rôle de pôle résidentiel.

Hormis le secteur de Louvigné, dont la consommation foncière, en particulier dédiée aux équipements, est accentuée par la réalisation d'un golf, tous les secteurs du SCoT du Pays de Fougères ont connu une part prédominante de la consommation foncière destinée à l'habitat.

Surface consommée entre 2011 et 2021 par vocation et intercommunalité

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

CONSUMMATION FONCIÈRE DE 2011 À 2021 PAR SECTEUR DU SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES



Trajectoire de consommation depuis 2021

Une trajectoire de sobriété foncière d'ores et déjà engagée

Le SCoT du Pays de Fougères a mis en place un dispositif d'observation et de suivi de la consommation foncière afin de piloter la consommation de l'enveloppe foncière qui lui est destinée. Par le suivi des autorisations d'urbanisme générant de la consommation, la consommation foncière est ainsi mesurée à intervalles réguliers. Ce dispositif permet de suivre l'avancée des projets à travers les différentes pièces des permis d'aménager et ainsi d'avoir un regard sur la caducité éventuelle des opérations.

La trajectoire de sobriété foncière engagée par le Pays de Fougères témoigne d'un changement profond dans les dynamiques d'aménagement du territoire. Alors que la consommation moyenne annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'établissait à 38 hectares entre 2011 et 2021, celle-ci a fortement diminué sur les premières années de la décennie actuelle. Sur la période août 2021- juillet 2024, la consommation effective moyenne observée n'est plus que de 21,7 hectares par an, soit une réduction de 43 % par rapport à la décennie précédente.

Cette évolution significative s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF puis de l'artificialisation des sols pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Elle reflète également l'engagement du territoire à respecter les orientations du SRADDET Bretagne, qui a fixé pour le Pays de Fougères une enveloppe maximale de consommation de 216 hectares sur la période 2021-2031, soit une réduction de 44 % par rapport aux dix années précédentes.

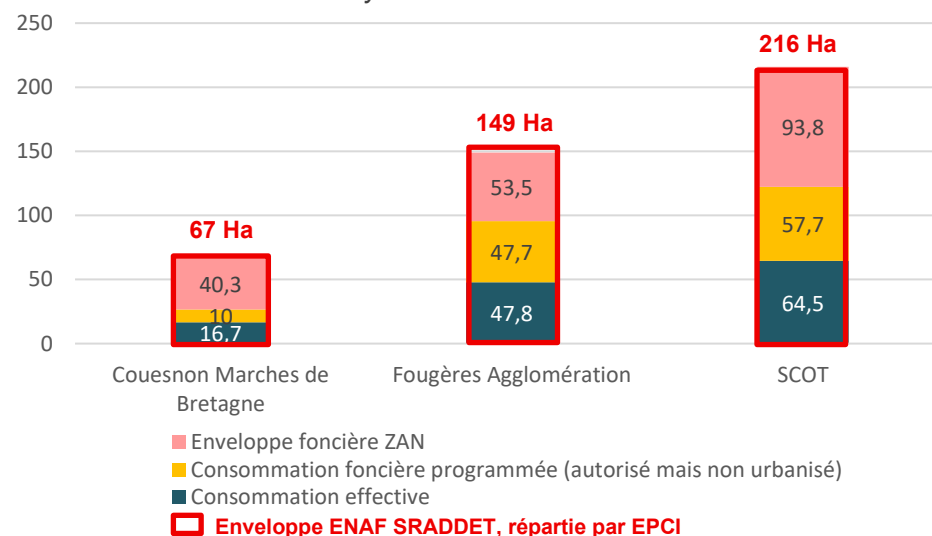
La trajectoire amorcée par le territoire montre ainsi sa capacité à infléchir ses

pratiques d'aménagement, en conciliant développement et préservation des ressources agricoles, naturelles et paysagères. Elle constitue une base solide pour atteindre les objectifs réglementaires à l'échelle décennale, tout en poursuivant une transition vers un urbanisme plus économe en foncier.

La consommation programmée dans les prochaines années

À la consommation déjà observée sur la période 2021-2024 s'ajoute une consommation foncière future d'ores et déjà programmée, représentant 57,7 hectares supplémentaires. Ces surfaces font l'objet de permis d'aménager ou de construire validés, bien que les travaux correspondants n'aient pas encore été engagés. Elle relève en grande partie de projets qui s'inscrivent dans un horizon de réalisation étalé, dépendant des rythmes de commercialisation et des capacités d'absorption du marché local, qu'il s'agisse de logements ou d'activités économiques.

Consommation d'ENAF sur le territoire du SCOT du Pays de Fougères sur la période août 2021-juillet 2024 (en ha)
Source : analyse des autorisations d'urbanisme



Analyse du potentiel de densification

À partir de l'analyse des espaces urbanisés, mais non bâtis recensés par le MOS Bretagne, le SCoT du Pays de Fougères a pu identifier un potentiel de densification réparti sur l'ensemble du territoire. Ce gisement constitue une réserve foncière stratégique pour accompagner la trajectoire de développement du territoire, tout en s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière conforme aux objectifs de la loi Climat & Résilience et du SRADDET Bretagne.

Dans le cadre des réflexions menées pour accompagner le développement urbain à l'échelle des intercommunalités, une analyse des potentialités foncières a été conduite afin d'identifier les **parcelles susceptibles d'accueillir, à court ou moyen terme, de nouveaux projets d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements publics.**

Ce potentiel, s'il ouvre des perspectives de mobilisation foncière à court et moyen terme sans consommation d'ENAF supplémentaire, doit toutefois faire l'objet d'une démarche d'actualisation. Un travail complémentaire est en effet nécessaire pour qualifier plus finement la capacité réelle de densification, en fonction des projets en cours, des contraintes locales et des perspectives de réinvestissement des tissus déjà urbanisés.

Les critères de qualification du potentiel

Le scoring du potentiel de densification permet d'évaluer objectivement la capacité d'un terrain à accueillir de nouvelles constructions ou à être requalifié, en tenant compte d'un ensemble de critères géographiques, réglementaires, environnementaux et fonciers. Chaque terrain se voit attribuer un score chiffré basé sur les critères suivants :

- **Taille de la parcelle**
 - 100 - 200 mètres carrés en pôle urbain **(+0)**
 - 200 - 400 mètres carrés **(+2)**
 - 400 - 800 mètres carrés **(+4)**
 - 800+ mètres carrés **(+6)**
- **Au sein/en dehors de l'enveloppe urbaine (+4/-4)**
- **Niveau d'armature territoriale**
 - au sein d'un pôle urbain (+4)
 - au sein d'un pôle intermédiaire (+3)
 - au sein d'un pôle de proximité (+2)
 - au sein d'un pôle de vie (+1)
- **Zonage PLU**
 - Urbain : U, 1AU, ZC, ZCa (+6)
 - À urbaniser : 2AU (+0)
 - Zones A, N & ZnC (-6)
- **Indice de centralité** (*indicateur TEREVAL, moyenne*)
 - Très Fort/Fort/Moyen/Faible/Très Faible/Inexistant (+6/+4/+2/+0/-2/-4)
- **En zone humide/Inondable (-8)**
- **Statut de propriété**
 - Propriété des communes & EPCI (+4)
 - Propriété d'autres acteurs publique (+2)
 - Propriété inconnue (+0)
 - Propriété privée (-2)
- **Avec Permis d'Aménager : 2021-2024 (+6)**
- **En lotissements anciens - PA caducs (2000-2021) (+2)**
- **Valeur Écologique Potentielle**
 - Très Forte/Forte/Moyenne/Faible/Très Faible (-6/-4/-2/+0/+2)

Ce système de scoring permet d'objectiver les priorités d'action en matière de densification, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de renouvellement urbain. Il facilite également l'identification des secteurs à enjeux pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la programmation des opérations d'aménagement. Il permet par ailleurs de réaliser une actualisation de cette étude à partir d'une méthodologie détaillée, objective et reproductible.

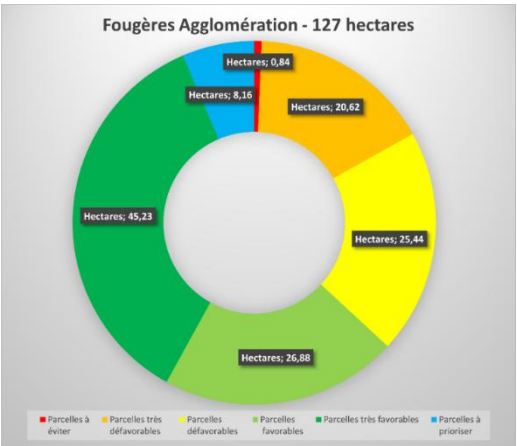
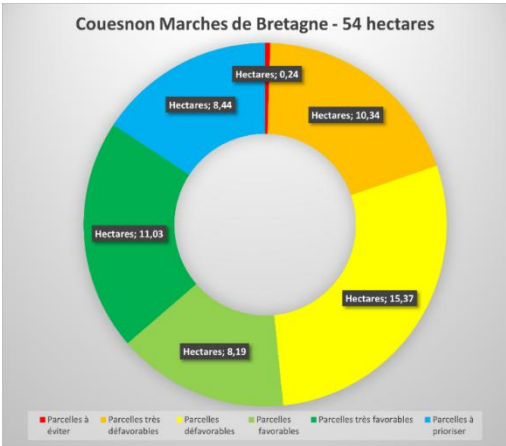
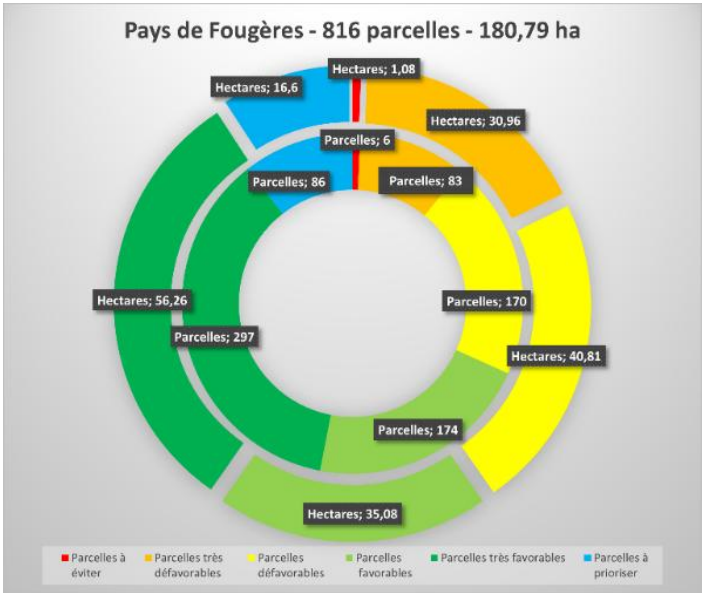
Le potentiel de densification estimé sur le SCoT du pays de Fougères, sur la base du MOS Foncier Bretagne en 2021

Le MOS 2021 (Mode d’Occupation des Sols) classe les terrains vacants en cinq catégories différentes, considérées comme des espaces urbanisés (sauf terrains vacants agricoles). Selon la méthode de scoring présentée précédemment, le potentiel de densification total du Pays de Fougères (après application de la méthodologie) est estimé à 181 Ha. Ces espaces sont reclassés en fonction de leur score (intervalle de -23 points à +27 points) en terrains prioritaires, favorables ou défavorables.

Le potentiel de densification est réparti de façon identique pour les parcelles les plus favorables à la densification (« à prioriser ») entre les deux EPCI. Sur les parcelles « très favorables » et « favorables », la répartition est conforme à la superficie des EPCI.

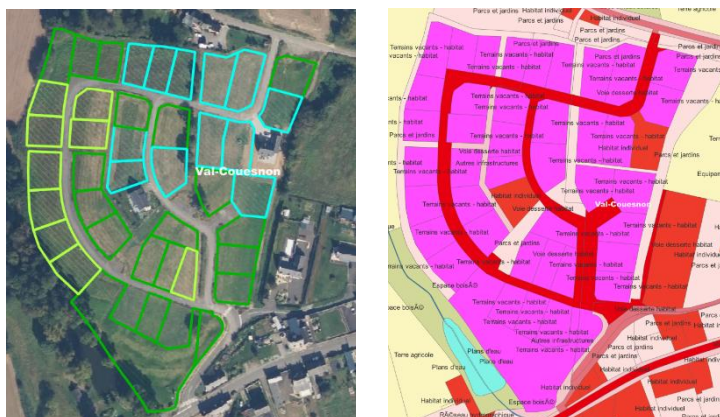
Après traitements, le potentiel de densification, pour les parcelles les plus propices, atteint près de 108 ha.

	Nombre de parcelles	Superficie
Parcelles à prioriser		
Couesnon Marches de Bretagne	44	8,44 hectares
Fougères Agglomération	42	8,16 hectares
Parcelles très favorables et favorables		
Couesnon Marches de Bretagne	139	19,22 hectares
Fougères Agglomération	332	72,05 hectares



Exemple de terrains vacants destiné à la densification ou à la renaturation

Parcelles vacantes en lotissement (en attente de construction)



Carte du potentiel de densification (à gauche) et carte MOS (à droite)
En bleu : parcelles prioritaires ; en vert, parcelles favorables et très favorables.

Parcelle vacante en secteur commercial



Carte du potentiel de densification dans une zone commerciale. Parcelle classée vacante au MOS constitue une zone d'extension de la surface commerciale identifiée.
Classement : très favorable

Parcelles vacantes classées activité au MOS



Carte du potentiel de densification : parcelles classées très favorables, situées dans l'enveloppe urbaine, dans un secteur dédié à des équipements publics et/ou des activités

Parcelles vacantes défavorables à la densification, orientation vers un espace de renaturation



Carte du potentiel de densification : terrain classé activités au MOS, non favorable à la densification en raison de la présence de zone humide et d'éléments de la TVB.

Des outils au service des collectivités pour améliorer la connaissance du foncier

Ces outils, mis à disposition des collectivités, sont également un socle de connaissance pour l'animation territoriale réalisée dans le cadre de l'Observatoire du Foncier pour la Transition Climatique dont l'un des objectifs est de renforcer la sobriété foncière du territoire.

Le syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères a mis en place les outils nécessaires à la mesure de la consommation foncière et au suivi de la consommation de l'enveloppe foncière allouée au territoire par le SRADDET.

- Une exploitation des données MOS Foncier Bretagne qui constitue une base de connaissance actualisée régulièrement (3 ans)
- Une exploitation des données d'autorisation du droit des sols, mis en corrélation avec le MOS, pour un suivi sur un pas de temps court afin disposer de tendances actuelles sur la consommation foncière (actualisation deux fois par an environ).
- Un suivi des données disponibles concernant l'artificialisation (OCSGE, IGN)

Par ailleurs, le syndicat mixte met à disposition de ses membres deux applications cartographiques permettant d'alimenter les projets de territoire et renforçant la connaissance du foncier :

- Le potentiel de densification (présenté ci-dessus) a pour but de porter à la connaissance les espaces pouvant être densifiés et inversement ceux qui paraissent plus propices à la renaturation.
- Une analyse du potentiel de renaturation, basée sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue des cartographies de risques, présentant différents niveaux d'enjeux sur le territoire en matière de renaturation. Cette application, présentée au niveau communal, propose une lecture à la fois au niveau des gains écologiques mais également un niveau de la renaturation au sens du ZAN (solde de la consommation foncière et de la renaturation).

