PLUi

FOUGÈRES AGGLOMÉRATION



Portrait de territoire

Beaucé, Billé, Combourtillé, Fougères, Javené, La Bazouge-du-Désert, La Chapelle-Fleurigné, La Chapelle-Saint-Aubert, Laignelet, Landéan, La-Selle-en-Luitré, Lécousse, Le Ferré, Le Loroux, Luitré-Dompierre, Louvigné-du-Désert, Mellé, Monthault, Parcé, Parigné, Poilley, Saint-Christophe-de-Valains, Saint-Georges-de-Reintembault, Saint-Ouen-des-Alleux, Saint-Sauveur-des-Landes, Rives-du-Couesnon, Romagné, Villamée.

AUDIAR RENNES

PLUi FOUGÈRES AGGLOMÉRATION

Sommaire

1. Un paysage façonné par le bocage 5

2. Une consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) maîtrisée 6

3. Une trame verte et bleue de qualité mais fragilisée 8

4. Un territoire au début de sa transition climatique 10

5. Une ressource en eau stratégique… et sous pression 12

6. Une dynamique démographique positive et contrastée 14

7. Un parc de logements à adapter pour répondre à de nouveaux besoins 16

8. Les alternatives à l'usage individuel de la voiture se développent 18

9. Les équipements et services publics : une réponse aux besoins entre la ville-centre et les fonctions de proximité des communes 20

10. Une dynamique économique retrouvée, portée par l'industrie 22

11. Une offre foncière et immobilière au service de l'économie productive 24

12. Une armature commerciale structurée autour de Fougères, entre attractivité et mutations des modes de consommation 26

13. Une destination touristique entre patrimoine et tourisme vert 28

14. Une agriculture, pilier du territoire, largement structurée autour de l'élevage laitier 30

Ce Portrait de territoire constitue un « diagnostic instantané », élaboré dans un temps court par l'Audiar à partir des données disponibles, des études déjà réalisées et des principaux documents stratégiques qui concernent Fougères Agglomération.

Organisé de manière thématique et synthétique, il propose une photographie à un temps « t » des dynamiques sociales, économiques, urbaines et environnementales et pose des questionnements destinés à alimenter les échanges autour du futur PLUi.

Ce document n'a donc pas vocation à être exhaustif ni à se substituer au diagnostic qui accompagnera l'élaboration du PLUi. Il constitue un point de départ pour confronter les données aux réalités vécues dans les communes, faire émerger une compréhension partagée du territoire et identifier les analyses complémentaires à conduire.

Par la suite, les travaux menés en séminaires avec les élus et les techniciens permettront de préciser les enjeux et les objectifs du futur PLUi, à l'échelle communale comme intercommunale, puis d'alimenter la délibération prescrivant son élaboration.

1. Un paysage façonné par le bocage

Le paysage de Fougères Agglomération repose sur l'équilibre entre une plaine agricole ouverte, des reliefs bocagers plus boisés, un réseau de bourgs au patrimoine bâti granitique et la présence de quelques entités plus marquantes : la ville de Fougères, la vallée du Couesnon ou la forêt. L'identité du paysage repose en partie sur cette complémentarité. Elle reste néanmoins sensible aux évolutions des pratiques agricoles et de l'urbanisation.

Données clés

Un territoire largement agricole, structuré par le **bocage**, plus dense dans les **secteurs d'élevage**.

Un paysage en forte relation avec la **ville de Fougères**.

La forêt de Fougères, une composante forte positionnée sur les hauteurs du relief.

Des **bourgs et hameaux** assez bien insérés dans leur environnement rural.

3 unités de paysage principales.

Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine.

Principaux constats

- Le **Bassin de Fougères** se caractérise par une vaste plaine ouverte dominée par le coteau du Coglais, structurée par le Couesnon et fortement marquée par la présence de Fougères qui prend place à l'horizon. Les remembrements agricoles ont profondément modifié le paysage, avec de grandes parcelles cultivées et un bocage souvent moins présent. Les bourgs, dont beaucoup sont situés sur de légers sommets, sont marqués par des développements urbains pavillonnaires.
- Au nord, le **Plateau du Coglais** présente un paysage plus vallonné et plus boisé. Le bocage y est plus dense, en lien avec l'élevage, fermant çà et là les perspectives. Son socle granitique affleure localement renforçant la présence de haies et de bosquets. Les bourgs et les hameaux restent bien intégrés dans ce paysage rural. Les rivières sont nombreuses mais peu visibles.
- Les **Hauteurs des Marches de Bretagne** composent un paysage de crêtes et de reliefs dominants, marqué par les vues lointaines, un bocage plus dense, en lien avec l'élevage, et par la présence de la **forêt de Fougères**. Les hauteurs sont peu urbanisées. Fermes, hameaux et villages insérés dans la campagne bocagère sont les seuls éléments bâtis ou urbains perceptibles. Au voisinage de Fougères et aux lisières de la forêt, le développement de franges pavillonnaires est à noter.
- La **ville de Fougères** concentre un patrimoine architectural et urbain majeur, largement protégé, notamment dans le Site Patrimonial Remarquable. Dans les bourgs, les formes bâties héritées des anciennes centralités demeurent lisibles, avec un nombre plus important de bâtiments dans les pôles anciens comme Louvigné-du-Désert ou Saint-Georges-de-Reintembault. Les hameaux et campagnes accueillent un patrimoine rural plus diffus, associant fermes, maisons, manoirs, dépendances, chapelles, croix, moulins et vestiges d'activités. Fortement marqué par l'usage du granit, ce patrimoine constitue un trait commun des paysages de Fougères Agglomération.

Ce que dit le SCoT

Préserver et valoriser les paysages du bocage, des vallées et du patrimoine architectural du pays de Fougères.

À l'échelle du grand paysage :

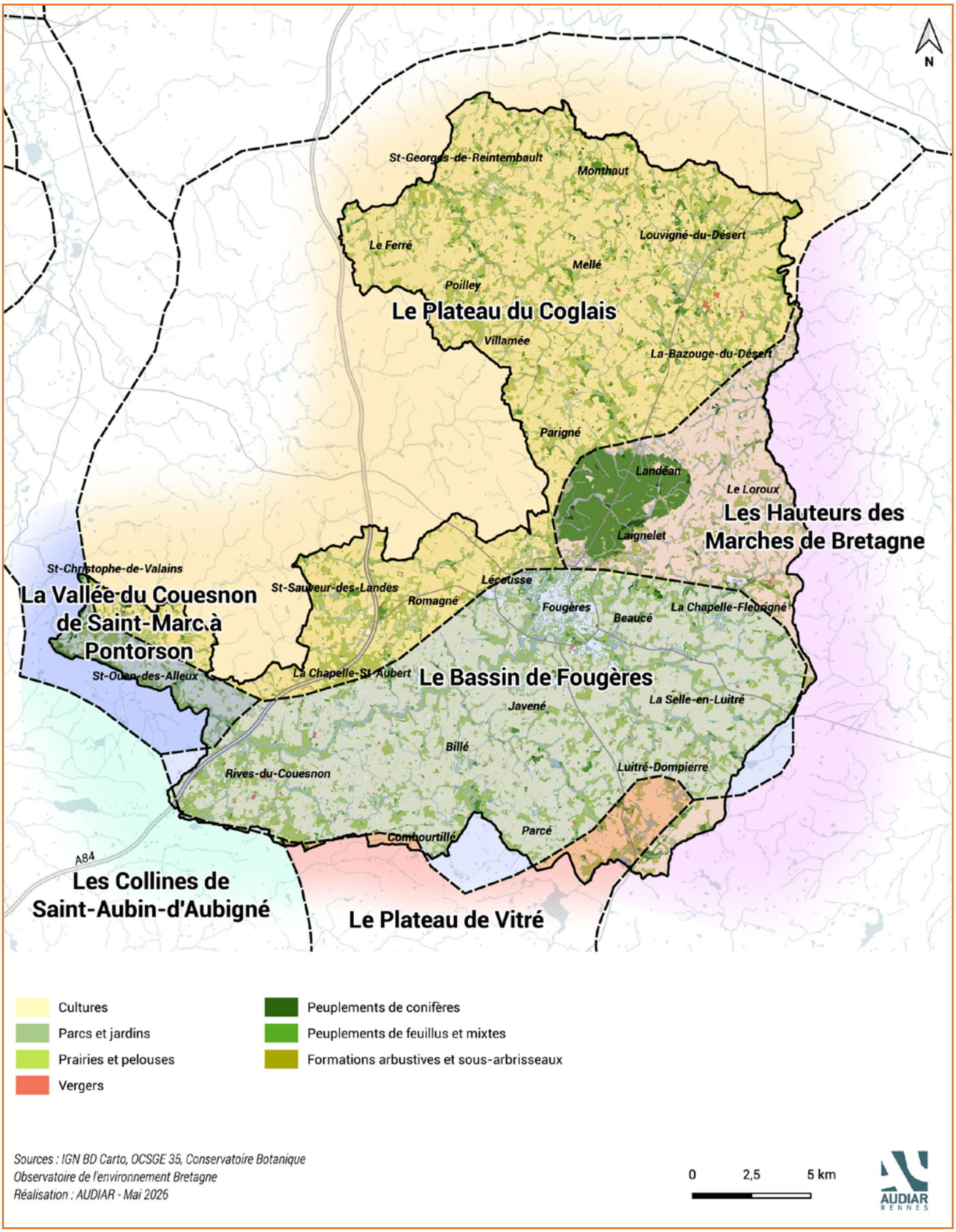
- Identifier et protéger les sites paysagers sensibles : lignes de crêtes, rebords de plateaux…
- Veiller à la bonne intégration des bâtiments agricoles.
- Améliorer la qualité paysagère aperçue depuis les grands axes routiers.
- Travailler la relation entre paysage bâti et paysage naturel, notamment la question des lisières urbaines.
- Élaborer un plan de paysages à l'échelle du pays de Fougères.

À l'échelle des structures paysagères :

- Poursuivre les actions de protection et de gestion des haies.
- Développer une politique sur la place de l'arbre dans le paysage.
- Identifier le réseau des chemins ruraux.

Questions principales pour l'élaboration du PLUi

- Comment préparer l'évolution du paysage et de la végétation (bocage, forêt…) à l'adaptation au changement climatique ?
- Comment intégrer les nouvelles constructions (habitations, bâti agricole, activités économiques…), les infrastructures et les installations liées aux énergies renouvelables (éoliennes, agrivoltaïsme, méthanisation…) ?
- Quels niveaux de protection des éléments paysagers souhaite-t-on dans le PLUi et comment s'assurer de leur efficacité ?
- Quelle politique adopter pour le changement de destination des bâtiments agricoles ?
- Comment traiter les lisières urbaines et les entrées de ville, (notamment pour le paysage « vitrine » des activités économiques) ?
- Comment préserver et valoriser les vues structurantes du territoire, notamment vers Fougères, les vallées, les coteaux, les lignes de crête et les horizons boisés ?
- Comment améliorer la découverte et l'accessibilité vers la campagne, la forêt et les principaux cours d'eau ?


N
St-Georges-de-Reintembault
Monthaut
Le Ferré
Louvigné-du-Désert
Mellé
Poilley
Le Plateau du Coglais
Villamée
La-Bazouge-du-Désert
Parigné
Landéan
Le Loroux
Les Hauteurs des Marches de Bretagne
Laignelet
St-Christophe-de-Valains
La Vallée du Couesnon de Saint-Marc à Pontorson
St-Sauveur-des-Landes
Lécousse
Romagné
Fougères
Beaucé
La Chapelle-Fleurigné
St-Ouen-des-Alleux
La Chapelle-St-Aubert
Le Bassin de Fougères
Javené
La Selle-en-Luitré
Billé
Rives-du-Couesnon
Luitré-Dompierre
Combourtillé
Parcé
A84
Les Collines de Saint-Aubin-d'Aubigné
Le Plateau de Vitré
Cultures
Parcs et jardins
Prairies et pelouses
Vergers
Peuplements de conifères
Peuplements de feuillus et mixtes
Formations arbustives et sous-arbrisseaux
Sources : IGN BD Carto, OCSGE 35, Conservatoire Botanique
Observatoire de l'environnement Bretagne
Réalisation : AUDIAR - Mai 2026
0
2,5
5 km
AUDIAR
RENNES

2. Une consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) maîtrisée

Malgré une tendance à la baisse et une maîtrise en cohérence avec les objectifs du SCoT, Fougères Agglomération demeure consommatrice d'espaces agricoles ou naturels, notamment pour l'habitat individuel et les activités économiques. L'enjeu est désormais de poursuivre le développement tout en limitant l'étalement urbain et en optimisant le foncier.

Données clés

48 ha consommés entre 2021 et 2024.

149 ha de plafond de consommation fixé par le SCoT pour 2021-2031 .

58 % de la consommation récente liée à l'habitat.

32 % liée au développement économique.

Source : Mode d'Occupation du Sol : agences d'urbanisme de Bretagne — Millésimes 2011, 2021 et 2024.

Principaux constats

- Fougères Agglomération est un **territoire majoritairement rural**. Les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) couvrent près de 88 % de sa superficie, tandis que les espaces urbanisés représentent seulement 12 % du territoire.
- Entre 2011 et 2024, **330 hectares d'ENAF** ont été consommés. L'**habitat** constitue le principal moteur de cette consommation avec 36 % des surfaces, en lien avec le développement de plusieurs lotissements. À peu près toutes les communes y ont contribué à leur niveau. Les **activités économiques** représentent près d'un tiers des surfaces consommées, principalement dans les grandes zones d'activités (Aumaillerie, la Meslais, Plaisance et les Estuaires). Les **équipements** (bâtiments ou espaces publics) et les infrastructures (comme la voie de contournement Est de Fougères) représentent le dernier tiers de la consommation d'ENAF.
- Le territoire se distingue par une **urbanisation peu dense** (9 400 m² urbanisés par habitant) mais supérieure aux intercommunalités voisines. Cette situation reflète la ruralité du territoire et la forte présence de l'habitat individuel. Ce constat masque toutefois des contrastes importants entre la ville de Fougères, plus dense, et les communes rurales, où les formes urbaines sont plus dispersées.
- De 2021 à 2024, Fougères Agglomération a consommé 48 ha soit environ un tiers de l'enveloppe de 149 hectares fixée par le SCoT pour la période 2021-2031. Le rythme actuel reste **compatible avec les objectifs de sobriété foncière prévus**.

Ce que dit le SCoT

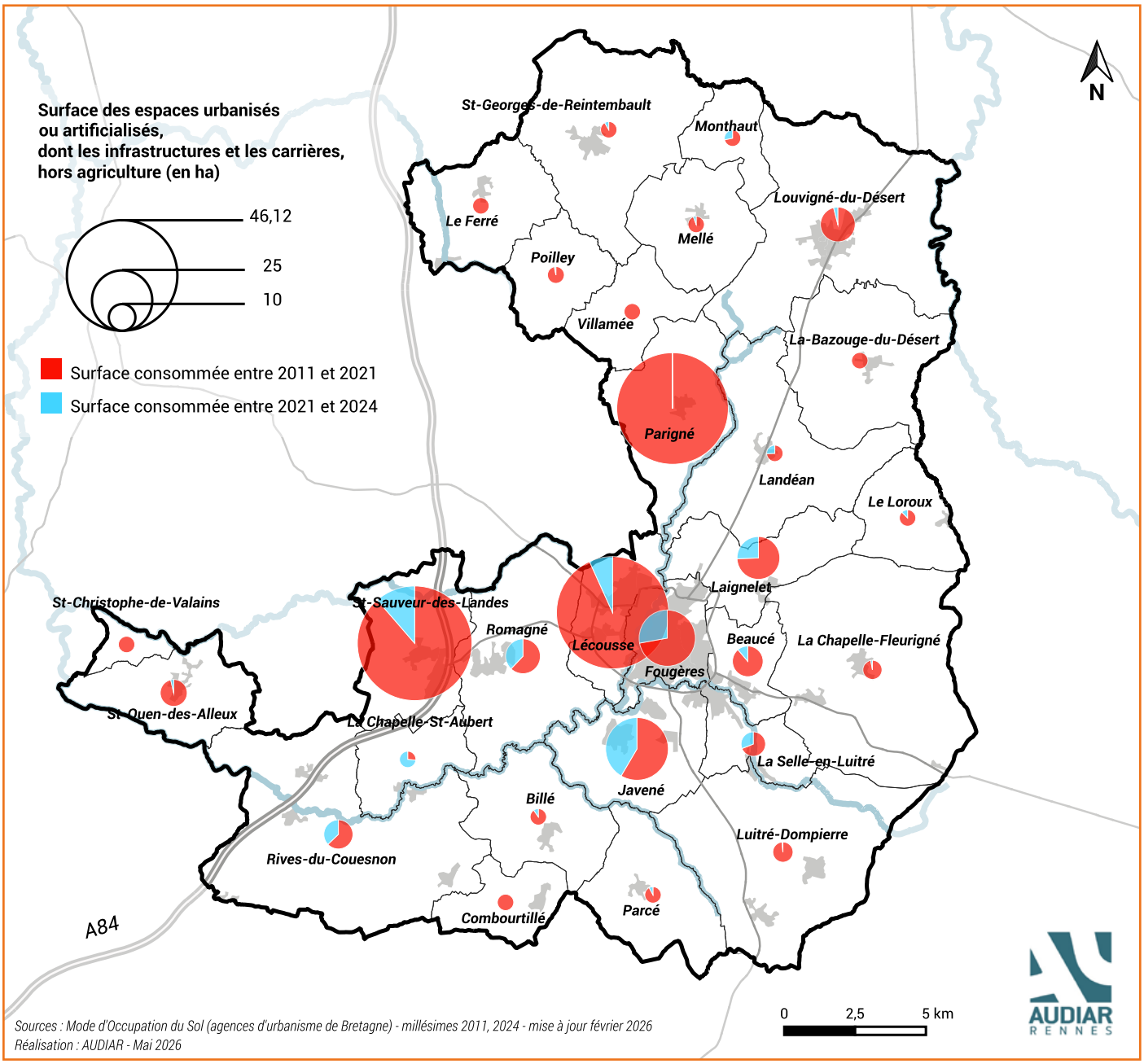
Il fixe les orientations suivantes :

- Optimiser le tissu urbain existant par le renouvellement urbain, la transformation du bâti et la reconversion des friches, en privilégiant la construction dans les enveloppes urbaines existantes plutôt que leur extension.
- Adapter les objectifs de densité aux réalités locales (centre urbain, bourgs, communes rurales) afin d'utiliser le foncier plus efficacement.
- Mobiliser les logements et bâtiments vacants comme levier prioritaire pour répondre aux besoins sans ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.
- Expérimenter des dispositifs de compensation visant à restaurer ou préserver des espaces naturels en contrepartie des projets d'aménagement.
- Implanter les activités économiques futures dans les secteurs déjà urbanisés ou en continuité immédiate afin d'éviter le mitage et de limiter l'étalement.

Questions principales pour l'élaboration du PLUi

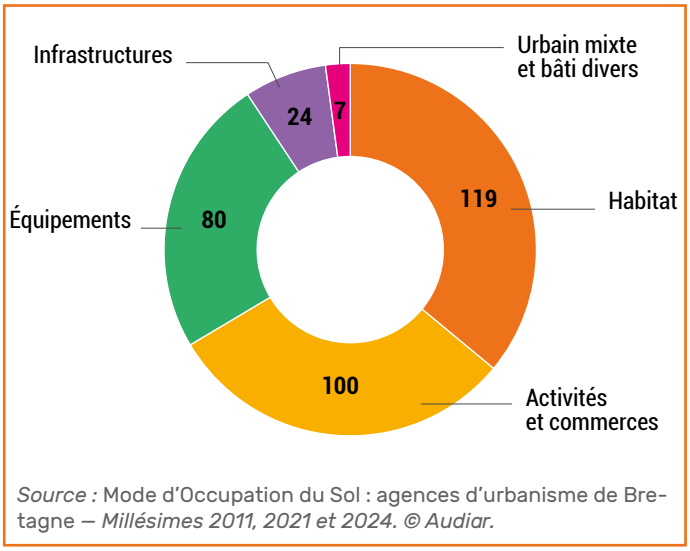
- Comment répartir l'enveloppe foncière du SCoT, en tenant compte des objectifs de logements, du développement économique et de l'armature territoriale ?
- Comment développer des formes urbaines plus économes en foncier, adaptées aux réalités des bourgs, aux communes rurales et aux besoins des habitants comme des entreprises ?
- Comment prioriser le renouvellement urbain, les dents creuses, les friches et le bâti vacant, avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation ?
- Comment maîtriser les extensions urbaines et leur phasage, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ?
- Comment limiter le mitage et la consommation diffuse en campagne, notamment liés aux changements de destination, aux STECAL et aux petites urbanisations dispersées ?
- Les communes disposent-elles des moyens fonciers, financiers et opérationnels nécessaires pour mettre en œuvre concrètement la sobriété foncière ?
- Quels objectifs de renaturation prévoir dans le cadre du PLUi ?

Consommation d'ENAF par commune de 2011 à 2024



Sources : Mode d'Occupation du Sol (agences d'urbanisme de Bretagne) - millésimes 2011, 2024 - mise à jour février 2026
Réalisation : AUDIAR - Mai 2026

Consommation d'ENAF de Fougères Agglomération entre 2011 et 2024 : répartition par catégorie



Source : Mode d'Occupation du Sol : agences d'urbanisme de Bretagne — *Millésimes 2011, 2021 et 2024. © Audiar.*

3. Une trame verte et bleue de qualité mais fragilisée

Le territoire dispose encore d'une trame écologique solide, portée par le bocage, les vallées et la forêt de Fougères, mais ses continuités sont fragilisées par l'urbanisation, les infrastructures, l'évolution des pratiques agricoles et le dérèglement climatique.

Données clés

62 % du territoire présente une densité boisée et bocagère suffisante pour assurer des continuités fonctionnelles pour la biodiversité.

La forêt de Fougères, principal réservoir de biodiversité local, représente **1 600 ha**.

Les vallées et zones humides jouent un rôle majeur pour l'eau et la biodiversité, pour autant seulement **4 %** des cours d'eau sont en bon état écologique.

Sources : Audiar à partir de la méthode d'analyse du grain bocager (INRAE), IGN BDCARTO, Agence de l'Eau Loire-Bretagne.

Principaux constats

- Fougères Agglomération conserve une **forte identité rurale et bocagère**, socle écologique du territoire. Le réseau de haies, talus et boisements reste relativement fonctionnel, mais il se fragilise près des pôles urbains, des grands axes, et dans le Bassin de Fougères où les effets du remembrement sont particulièrement marqués (Javené, Billé…).
- La forêt de **Fougères est un réservoir majeur de biodiversité**. Son isolement et les liens fragiles avec les autres boisements limitent les continuités écologiques. Les autres milieux boisés, bien que présents, sont globalement dispersés et de taille modeste. Ils participent néanmoins à la structuration des continuités écologiques, notamment lorsqu'ils sont connectés au bocage ou aux vallées.
- Le **Couesnon, ses affluents et les zones humides jouent un rôle essentiel** pour la biodiversité, la qualité de l'eau et la régulation hydraulique. Ces espaces et milieux sont soumis à diverses pressions : pratiques agricoles, artificialisation des sols, ruptures de continuités par les ouvrages et infrastructures…
- Les **continuités écologiques**, encore soutenues par le bocage et les vallées, sont fragilisées par l'urbanisation, les infrastructures de transport et la simplification des paysages agricoles, notamment aux franges de la ville et des principaux bourgs. L'agriculture joue aussi un rôle déterminant, selon qu'elle maintient les haies et la diversité des cultures ou, au contraire, accentue l'agrandissement des parcelles et le recul du bocage.

Ce que dit le SCoT

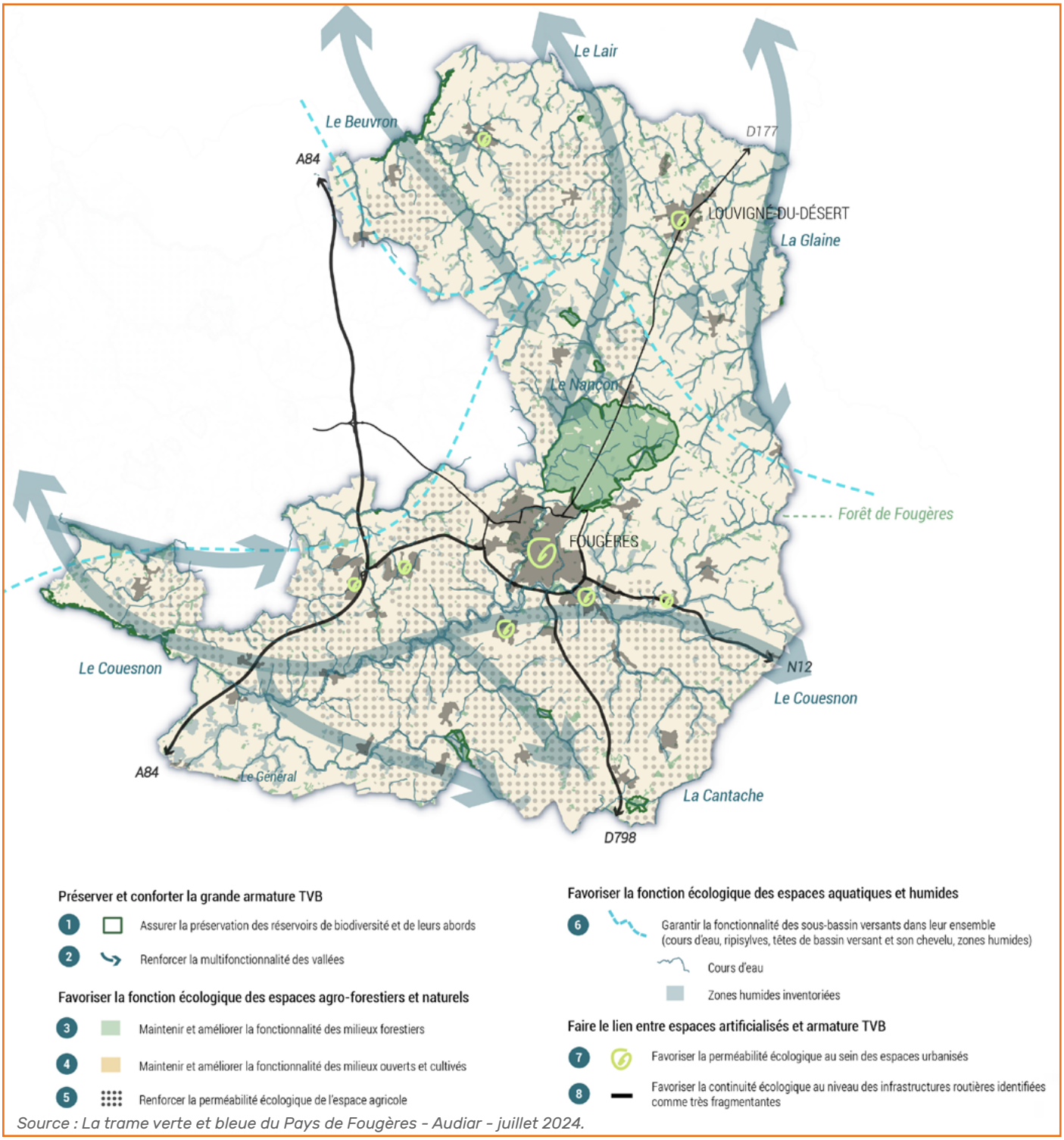
Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Identifier et protéger précisément la trame verte et bleue (TVB), en intégrant les sous-trames bocagère, des landes, pelouses et tourbières, ainsi que les milieux boisés, ouverts, humides et aquatiques.
- Éviter tout effet de goulot d'étranglement ou création de nouveaux points de rupture dans les continuités écologiques.
- Interdire l'urbanisation dans les réservoirs de biodiversité et corridors principaux, sauf exceptions strictes : équipements d'intérêt général, absence d'alternative, après application de la séquence « éviter-réduire-compenser ».
- Œuvrer à la restauration des corridors dégradés et encourager les replantations bocagères.
- Interdire les espèces exotiques envahissantes et sensibiliser les habitants.
- Prendre en compte la trame noire (continuités écologiques nocturnes) et brune (éléments constitutifs des sols) selon l'avancée des connaissances.

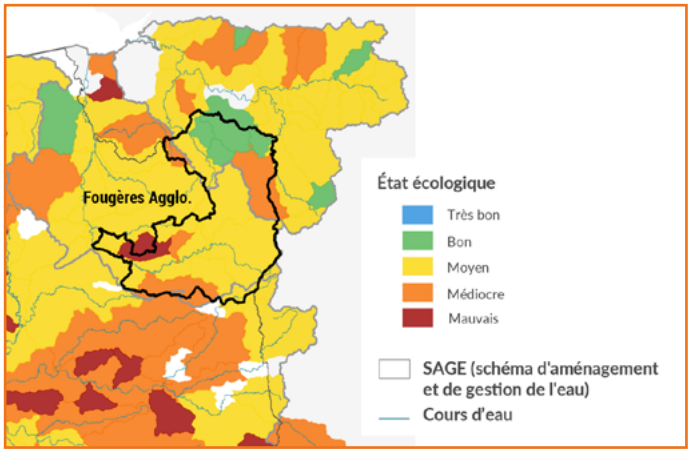
Questions principales pour l'élaboration du PLUi

- Comment protéger et renforcer la trame verte ?
- Comment protéger et restaurer la qualité de la trame bleue (le Couesnon, ses affluents et les zones humides) ?
- Comment mieux reconnecter les espaces naturels, les vallées, les boisements et le bocage, aujourd'hui fragmentés par l'urbanisation, les routes et la simplification des paysages agricoles, notamment autour de Fougères ?
- Quelles orientations et règles peut-on définir dans le PLUi pour préserver la trame noire ?
- Comment adapter les milieux, les paysages et les essences végétales (forêt, bocage, végétation urbaine…) au changement climatique ?
- Quelle place donner à la nature dans les villes et les bourgs ? Comment les rendre plus perméables à la biodiversité, à l'eau et aux continuités écologiques ?
- Quelles évolutions possibles du bâti existant et quel niveau de constructibilité limitée au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques de fond de vallée ?

Trame verte et bleue du Pays de Fougères - Focus sur Fougères Agglomération



Source : La trame verte et bleue du Pays de Fougères - Audiar - juillet 2024.



État écologique des masses d'eau de type « cours d'eau » en Bretagne - Focus Fougères Agglomération. Période d'évaluation 2021-2023.

Source : Observatoire de l'Environnement de Bretagne, juillet 2026.

4. Un territoire au début de sa transition climatique

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) restent fortement liées au modèle agricole et à la dépendance automobile, mais le territoire dispose aussi d'atouts importants pour accélérer sa transition énergétique.

Données clés

-7 % de GES entre 2010 et 2022.

Les énergies renouvelables couvrent **12 %** de la consommation énergétique du territoire en 2022.

Dans une France à +4° C en 2100, le territoire verra son nombre de journées à plus de 30° C passer de **3 à 17** jours en moyenne et ses précipitations en été baisser de **25 %**.

2 218 km de linéaire bocager potentiellement mobilisable pour la filière bois-énergie en 2020.

Source : Observatoire de l'Environnement de Bretagne.

Principaux constats

- Entre 2010 et 2022, **les émissions de GES du territoire ont diminué** de 7%, soit une baisse plus faible que la moyenne bretonne (-12 %). Cette évolution traduit des progrès réels mais encore insuffisants au regard des objectifs nationaux de neutralité carbone et de division par quatre des émissions d'ici 2050.
- L'**agriculture** constitue le principal secteur émetteur, notamment du fait de l'élevage et de l'usage des fertilisants.
- Les **transports routiers** représentent le deuxième poste d'émissions, dans un territoire marqué par une forte dépendance à la voiture individuelle et le transit.
- Le **bâti résidentiel et tertiaire**, parfois ancien et énergivore, contribue également aux émissions, avec des besoins de chauffage largement couverts par les énergies fossiles.
- La production d'**énergies renouvelables** a été multipliée par 3,4 depuis 2000 et couvre 12 % de la consommation énergétique en 2022 grâce notamment au développement du bois-énergie (45 %), de la méthanisation (23 %), des pompes à chaleur (17 %) et du solaire photovoltaïque (6 %).
- Le **bocage, les haies, les forêts et les prairies permanentes** constituent des capacités importantes de stockage du carbone, mais restent fragilisés pour les raisons évoquées aux points 2. et 3.
- Le territoire est déjà exposé aux **évolutions climatiques** : fortes chaleurs, sécheresses, inondations (février 2026) et baisse des précipitations estivales avec des conséquences sur les ressources en eau, les milieux naturels et les conditions de vie.

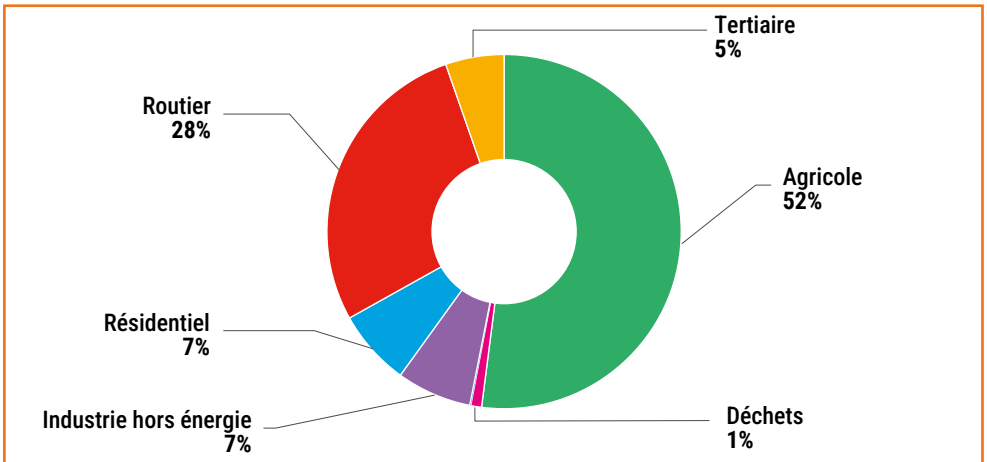
Ce que dit le SCoT

- Accompagner l'adaptation du territoire au changement climatique.
- Réduire les consommations énergétiques liées au bâti.
- Développer les énergies renouvelables à l'échelle du territoire.
- Favoriser les mobilités décarbonées et les modes actifs.
- Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans les documents d'urbanisme.
- Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers participant au stockage carbone.
- Renforcer la nature en ville et les continuités écologiques.
- Encourager une transition urbaine bas carbone.
- Développer une gestion économe du foncier compatible avec les objectifs ZAN.

Questions principales pour l'élaboration du PLUi

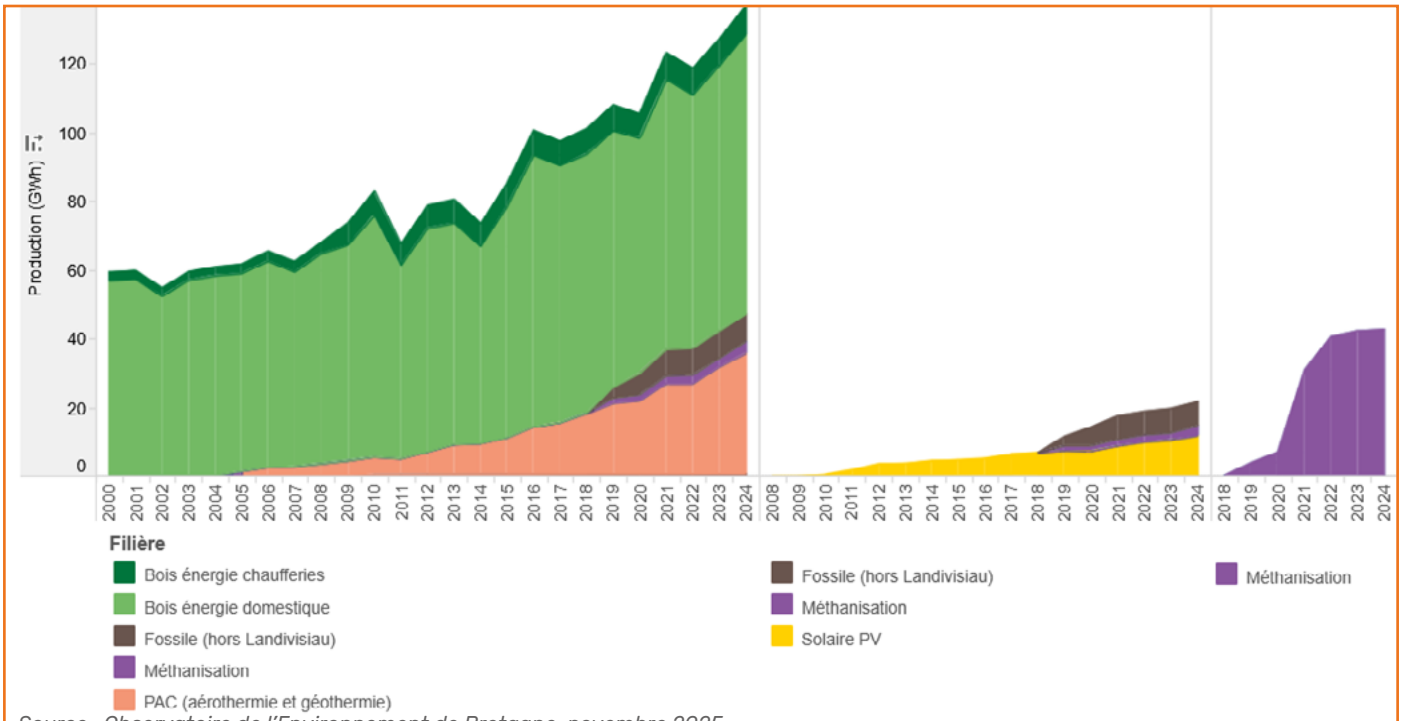
- Comment réduire les besoins de mobilité et l'impact de la voiture individuelle dans un territoire rural, tout en garantissant l'accès de tous aux services, à l'emploi et aux équipements ?
- Comment accélérer la rénovation énergétique et améliorer la performance des bâtiments pour réduire les consommations, les émissions et la précarité énergétique ?
- Comment développer les énergies renouvelables et renforcer l'autonomie énergétique du territoire, tout en préservant les paysages, la biodiversité et les usages des sols ? Des enjeux différents selon les filières (méthanisation, éolien, photovoltaïque classique, agrivoltaïsme…), notamment en lien avec le ZAN ?
- Comment préserver durablement, voire améliorer la capacité de stockage carbone du territoire (par ses prairies permanentes, sa forêt, son bocage…) ?
- Comment le PLUi peut contribuer à l'adaptation du territoire face aux fortes chaleurs, aux sécheresses, aux inondations et aux tensions sur l'eau (formes urbaines, choix d'aménagement…) ?
- Quelle place peut tenir le PLUi dans l'accompagnement de l'évolution des pratiques agricoles face aux effets du changement climatique ?

Émissions de gaz à effet de serre par secteur de Fougères Agglomération en 2022



Source : Observatoire de l'Environnement de Bretagne, novembre 2025.

Évolution de la production d'énergie par type et par filière de Fougères Agglomération de 2000 à 2024



Source : Observatoire de l'Environnement de Bretagne, novembre 2025.

Production d'énergie par type et par filière de Fougères Agglomération en 2024

Energie Type	Filiere	Puissances (MW)	Production (GWh)	Installations (nombre)*
Biométhane	Méthanisation	6	43	4
	Total	*6*	*43*	*4*
Chaleur	Bois énergie chaufferies	4	9	21
	Bois énergie domestique	98	81	
	Fossile (hors Landivisiau)	2	8	1
	Méthanisation	1	3	6
	PAC (aérothermie et géothermie)	53	35	
	Solaire thermique	1	1	
	Total	*159*	*137*	*28*
Electricité	Fossile (hors Landivisiau)	2	7	1
	Méthanisation	0	3	4
	Solaire PV	17	12	1 027
	Total	*19*	*22*	*1 032*
Total général		***185***	***201***	***1 064***

Source : Observatoire de l'Environnement de Bretagne, novembre 2025.

5. Une ressource en eau stratégique… et sous pression

Fougères Agglomération joue un rôle majeur dans l'alimentation en eau potable de l'est de l'Ille-et-Vilaine, mais ses ressources sont vulnérables aux pollutions, aux sécheresses et aux effets du changement climatique.

Données clés

915 km de cours d'eau en 2025.

19 ressources en eau exploitées par Eau du Pays de Fougères, dont **12** sur Fougères Agglomération.

Environ **4,6 millions de m³** d'eau potable produits en 2023.

Les drains de la forêt de Fougères représentent **~30 %** des volumes de production.

25 stations d'épuration en activité

Étude Hydrologie, Milieux, Usages et Climat en cours

Sources : Cartographie des cours d'eau en Ille-et-Vilaine (DDTM35), Eau du Pays de Fougères.

Principaux constats

- Fougères Agglomération dispose d'un **réseau dense** de près de 900 km de cours d'eau, principalement sur les bassins du Couesnon et de la Sélune.
- Le territoire joue un **rôle majeur pour l'alimentation en eau potable** de l'Est de l'Ille-et-Vilaine, avec 12 ressources exploitées localement et 4,7 millions de m³ produits en 2023.
- Le territoire dispose d'un réseau de captages diversifié (eaux superficielles, souterraines et drainages forestiers). Les principales ressources proviennent notamment des **drains de la forêt de Fougères**, qui représentent 30 % de la production.
- La **ressource reste fragile** du fait des aménagements hydrauliques passés, de l'artificialisation, du drainage agricole et de la suppression du bocage.
- Certaines **ressources**, notamment les prises d'eau superficielles du Nançon et de l'Airon, sont particulièrement **vulnérables**.
- La **qualité et la disponibilité de l'eau** sont également **affectées** par les activités agricoles et le changement climatique, dans un contexte de besoins soutenus.

Ce que dit le SCoT

Le SCoT du Pays de Fougères fixe un cadre général de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques sans en préciser les obligations de traduction opérationnelle. Il affirme un **objectif de sobriété dans les consommations d'eau et de prise en compte du changement climatique**.

Les documents d'urbanisme locaux doivent notamment :

- Protéger les **zones humides** dès le premier mètre carré et assurer leur identification précise dans les documents graphiques.
- Préserver les **cours d'eau, leurs ripisylves et les zones d'expansion des crues**, avec une bande de recul minimale de dix mètres.
- Limiter l'**imperméabilisation** et favoriser l'**infiltration** des eaux pluviales à la parcelle.
- Encourager les **techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** : noues, bassins végétalisés, jardins de pluie, revêtements perméables.
- Compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées par des actions de **désimperméabilisation** ou de **renaturation**.
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la **capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement**.
- Protéger les **périmètres de captages** et les continuités écologiques associées.
- Limiter l'**urbanisation en secteurs inondables**.

Questions principales pour l'élaboration du PLUi

- Comment garantir la qualité et la disponibilité des ressources en eau potable face aux pollutions diffuses, aux sécheresses et à la vulnérabilité de certains captages ?
- Comment conditionner le développement du territoire à la disponibilité de la ressource en eau dans un contexte de risque de déficit à long terme (en conciliant les besoins des habitants, de l'agriculture, des activités économiques et des milieux naturels) ?
- Comment s'assurer de la qualité de traitement des eaux usées et des capacités d'absorption du milieu à l'horizon du PLUi, notamment en période d'étiage ?
- Comment faire évoluer les usages de l'eau vers plus de sobriété pour préserver la ressource ? Comment le traduire réglementairement pour les projets de construction et d'aménagement ?
- Comment améliorer le fonctionnement des cours d'eau, des zones humides, des têtes de bassin et des vallées, essentiels à la biodiversité, au soutien des débits et à la prévention des inondations ?
- Comment réduire l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales pour mieux gérer l'eau au plus près de son point de chute ?
- Quels espaces urbanisés doivent être prioritairement désimperméabilisés ou renaturés ?

Réseau hydrographique et localisation des captages d'eau potable



Captage d'eau potable souterrain

Captage d'eau potable superficiel

Ouvrage de production d'eau potable

Périmètre de protection des captages

Aire d'Alimentation de Captage

Cours d'eau principaux

Sources : SANDRE, DDTM35, SMG35
Réalisation : AUDIAR - Juillet 2026

0 2,5 5 km

6. Une dynamique démographique positive et contrastée

Fougères Agglomération connaît une croissance démographique positive, un peu plus faible que par le passé, portée par les arrivées de nouveaux habitants. Les ressorts sont différents en fonction de la géographie du territoire avec, notamment, une ville-centre avec une population qui vieillit plus rapidement, un sud attractif et un nord rural plus fragile.

Données clés

56 141 habitants en 2023.

+0,2 % de croissance par an entre 2016 et 2022.

Un habitant sur deux habite dans le noyau urbain de Fougères.

Moins de personnes en moyenne au sein des ménages : **2,13** personnes en 2022, contre 2,23 en 2011.

19 % de la population aura plus de 75 ans dans le Pays de Fougères en 2050 (**12 %** en 2023).

Source : Insee .

Principaux constats

- Fougères Agglomération connaît une **croissance démographique positive** depuis le milieu des années 2000, mais elle est plus faible et se ralentit. Son solde naturel étant maintenant négatif (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès), cette croissance modérée est désormais portée uniquement par les migrations résidentielles (différence entre le nombre de personnes qui s'installent et celles qui partent vivre ailleurs).
- Cette **évolution positive** s'explique notamment par la dynamique du bassin d'emploi, la relative facilité d'accès à un logement, la qualité du cadre de vie, le niveau de services offert par la ville centre et la proximité d'un réseau de villes attractives (Rennes, Laval, Vitré, Avranches, Saint-Malo…).
- Les **dynamiques territoriales sont contrastées** : le Sud, l'Ouest et la périphérie de Fougères concentrent la croissance résidentielle, tandis que le Nord et l'Est connaissent des pertes ou une stagnation démographique.
- La **ville-centre de Fougères reste stable** mais perd tout de même 110 habitants entre 2017 et 2023. Cette période a été marquée par des arrivées de population, un solde naturel négatif et un vieillissement avancé.
- La **taille des ménages diminue**, avec une progression des ménages d'une ou deux personnes, particulièrement à Fougères et dans les communes rurales du Nord. Ce facteur influe directement sur la demande en logements.
- Les **communes du Sud** accueillent **davantage de ménages avec enfants**, soutenant les effectifs scolaires et les équipements de proximité.
- Le **vieillissement démographique** est particulièrement marqué à Fougères et dans le Nord-Est, tandis que l'arrivée de populations plus jeunes au Sud et à l'Est contribue à maintenir un meilleur équilibre.

Ce que dit le SCoT

Le SCoT vise à atteindre 87 540 habitants en 2051, contre 78 048 en 2021, soit une hausse d'environ 9 500 habitants en 30 ans. Pour cela, il fixe un taux de croissance annuel progressif :

- 0,30 % de 2021 à 2031 ;
- 0,40 % de 2031 à 2041 ;
- 0,45 % de 2041 à 2051 ;
- soit une moyenne de 0,38 % par an.

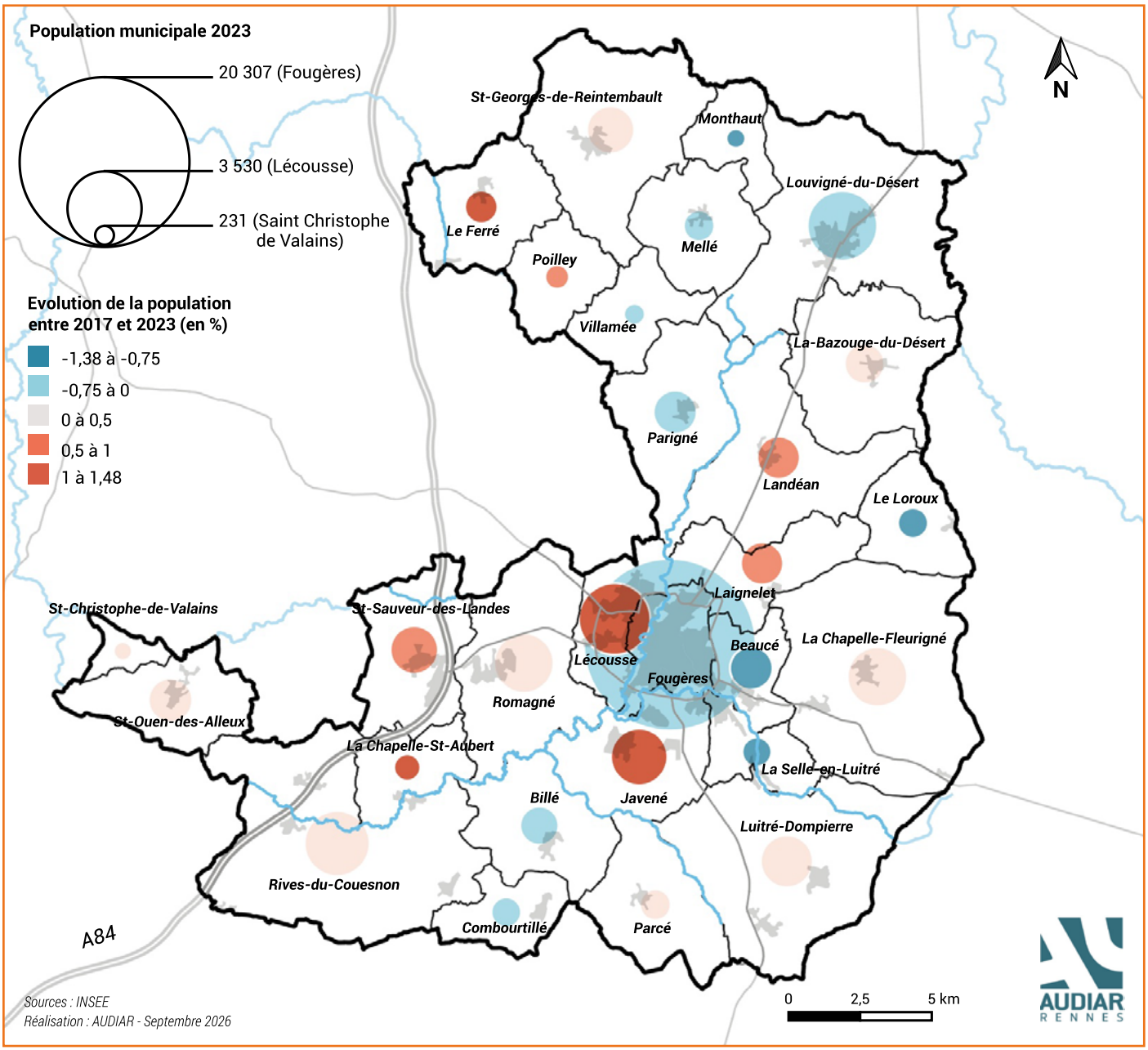
Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de décliner ces objectifs démographiques de manière concrète et adaptée aux réalités locales. Pour cela, ils disent :

- s'appuyer sur l'analyse des dynamiques territoriales : armature urbaine, capacité d'accueil, foncier disponible, mobilités, besoins en logements ;
- garantir une répartition équilibrée de la production de logements ;
- maîtriser l'étalement urbain ;
- assurer la cohérence entre les politiques d'habitat, d'aménagement et de services ;
- répartir l'objectif de production de logements à différentes échelles territoriales en s'appuyant sur l'armature territoriale.

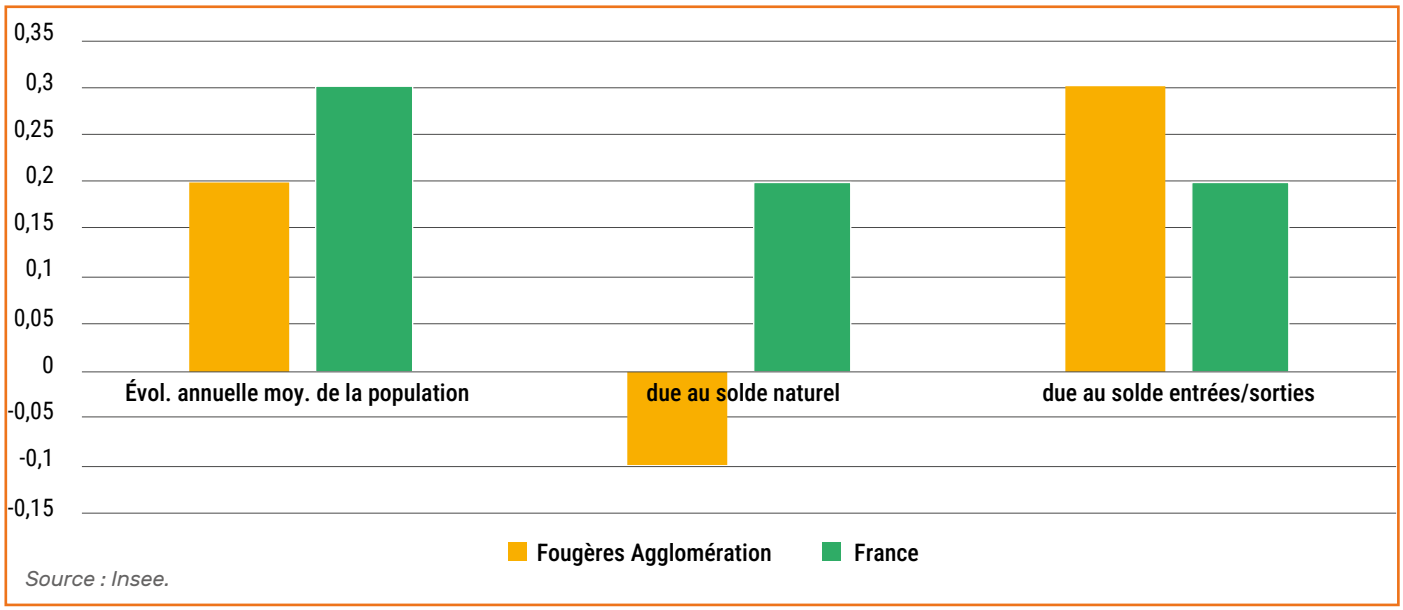
Questions principales pour l'élaboration du PLUi

- Comment renforcer l'attractivité du territoire et favoriser l'arrivée de ménages plus jeunes pour soutenir une trajectoire démographique projetée et souhaitée (SCoT, scénario INSEE Omphale 2026) ?
- Comment anticiper le vieillissement de la population et faire évoluer les logements, les quartiers et les bourgs, et les équipements pour répondre aux besoins des ménages âgés ?
- Comment répartir la croissance démographique et les équipements entre les différents secteurs de l'agglomération pour conforter l'armature territoriale et limiter les disparités internes ?

Population des communes et évolution 2017-2023



Évolution annuelle moyenne sur la période 2016-2022



Source : Insee.

7. Un parc de logements à adapter pour répondre à de nouveaux besoins

Le territoire dispose d'un parc de logements important et abordable, mais encore très dominé par la maison individuelle, avec des enjeux forts de vacance, de rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement.

Données clés

28 852 logements en 2022.

73 % de maisons et **27 %** d'appartements.

7,5 % de logements vacants dont la moitié se trouve à Fougères.

142 nouveaux logements ont été construits en moyenne par an entre 2015 et 2026.

3 917 logements sociaux, soit 15,2 % du parc.

75% des logements locatifs sociaux se situent à Fougères.

En 2025, **2,9** demandes pour **1** attribution dans un logement social (5,6 pour 1 en Ille-et-Vilaine).

10 % des logements sont classés F ou G et **60 %** D ou E.

Source : Insee, SITADEL2, RPLS.

Principaux constats

- Le parc de logements est dominé par la **maison individuelle en accession**. La ville de Fougères montre un profil à part en accueillant davantage de logements collectifs.
- **Le parc locatif (social et privé)** et **les copropriétés** se situent essentiellement à Fougères. L'offre locative reste globalement abordable mais insuffisamment diversifiée pour répondre aux besoins des petits ménages, des travailleurs temporaires, des étudiants… (petits logements, solutions temporaires…).
- La **situation d'accès au logement social** s'est tendue ces dernières années mais de manière moins marquée que dans le reste de l'Ille-et-Vilaine. En effet, le nombre de demandeurs a progressé (+ 58 % sur 8 ans), tandis que les attributions sont restées relativement stables.
- La **vacance** recule, mais reste élevée à Fougères et dans plusieurs communes du Nord, où elle se combine parfois avec des résidences secondaires et un marché immobilier plus fragile.
- Le parc de logements connaît des **dynamiques territoriales différenciées**, avec une production plus forte autour de Fougères et au Sud-Ouest, tandis que certaines communes du Nord stagnent ou perdent des logements.
- Une part importante du parc privé est ancien, inconfortable ou potentiellement dégradé, avec des **besoins de rénovation** particulièrement présents dans les secteurs fragiles. Une part non négligeable du parc est également **énergivore** et potentiellement non adapté aux fortes chaleurs.

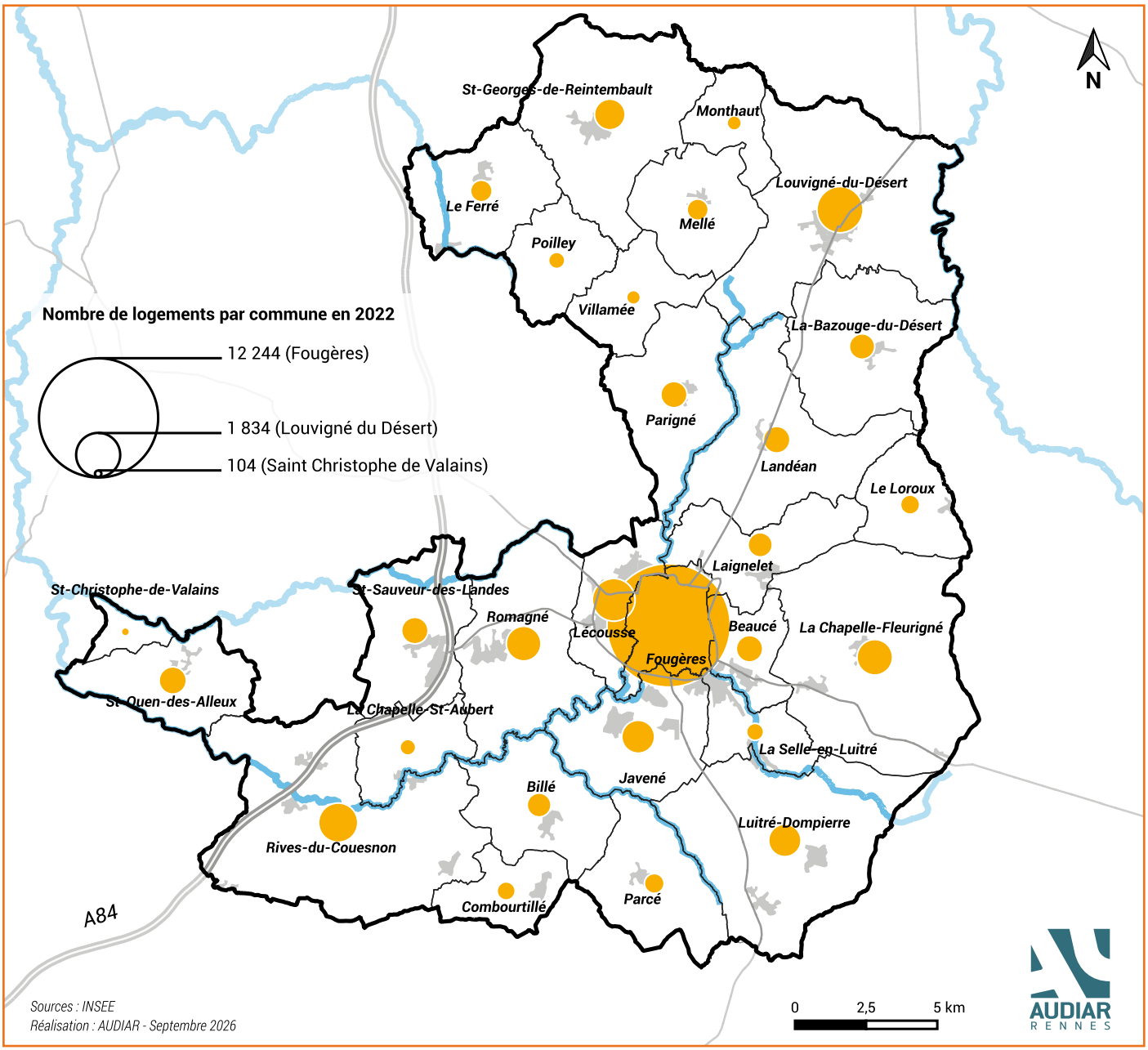
Ce que dit le SCoT

- Produire 3 192 logements entre 2021 et 2041, soit environ 160 logements par an, pour accompagner la croissance démographique et le desserrement des ménages.
- Répartir l'effort de production de logements en fonction de l'armature territoriale, des capacités d'accueil, de l'accès aux services et des dynamiques locales.
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux parcours résidentiels des jeunes, des personnes âgées, des ménages modestes, travailleurs temporaires, etc.
- Programmer une offre de logements abordables avec notamment des taux minimums de 25% dans les centralités urbaines des pôles urbains et de 30 % pour les opérations de plus de 20 logements.
- Favoriser la mobilisation du parc existant par la remise sur le marché des logements vacants, la réhabilitation, les changements de destination et le renouvellement urbain.
- Limiter l'étalement urbain et prioriser le tissu existant par un phasage de l'ouverture à l'urbanisation et le recours à des opérations structurées, par exemple les ZAC.

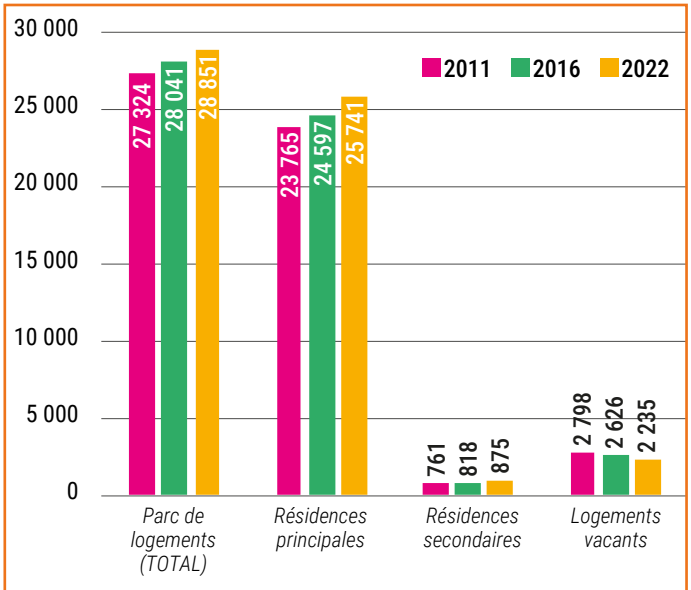
Questions principales pour l'élaboration du PLUi

- Quels objectifs de production de logements inscrire dans le PLUi au regard du SCoT, et selon quelle clé de répartition entre communes ?
- Comment diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages, actuels et futurs, et permettre à chacun de trouver un logement adapté à son parcours de vie ?
- Comment anticiper les besoins futurs liés au vieillissement de la population et construire un parcours résidentiel séniors ?
- Quels objectifs fixer en matière de logement social et abordable ? Faut-il rééquilibrer l'offre sociale et abordable?
- Comment accélérer la réhabilitation du parc dégradé, énergivore et inconfortable et réduire la vacance dans les secteurs les plus concernés ?
- Comment adapter les logements pour un confort thermique d'hiver et d'été ?
- Comment articuler le futur PLH avec le PLUi ? Faut-il l'intégrer directement à l'élaboration du PLUi ?

Répartition des logements en 2022

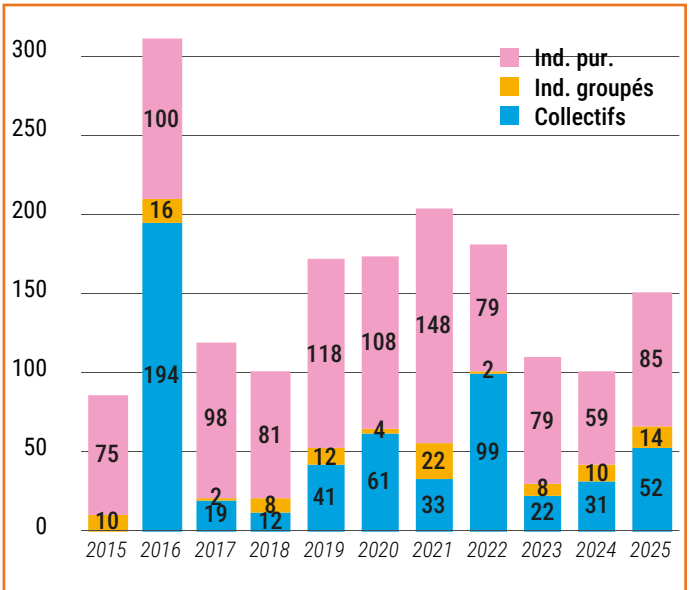


Évolution des catégories de logements (2022-2011)



Source : INSEE – RP. Traitements Audiar.

Nombre annuel de logements commencés



Source : SIT@DEL2. Traitements Audiar.

8. Les alternatives à l'usage individuel de la voiture se développent

La voiture reste le mode de déplacement majoritaire pour répondre aux besoins de mobilité quotidiens, mais les évolutions du coût de l'énergie, du télétravail, des transports collectifs et du vélo ouvrent de nouveaux leviers d'action.

Données clés

71,4 % des déplacements réalisés en voiture, **18 %** à pied, **6,7 %** en transports collectifs et **1,5 %** à vélo, tous motifs confondus.

En moyenne, **100 voitures** pour déplacer **125** personnes en 2018, tous motifs confondus.

28 % des émissions de GES sont liées au transport routier.

223 km de réseau cyclable prévu dans le schéma directeur cyclable.

6 lignes de bus (SURF) et **4** lignes de car interurbaines BreizhGo desservent le territoire.

32 aires ou points de covoiturage.

Source : Enquête Fréquence + 2023, Fougères Agglomération, Observatoire de l'Environnement de Bretagne.

Principaux constats

- Le **pôle de Fougères** concentre les emplois, services et équipements ce qui favorise d'importants déplacements domicile-travail internes.
- Les **déplacements quotidiens externes** sont essentiellement orientés vers Rennes et Vitré, puis, de manière moins forte, vers Saint-Malo, Laval ou les pôles urbains du Sud Manche et du Nord Mayenne.
- Les **déplacements quotidiens** sont toutefois **moins nombreux qu'auparavant** : 3,64 déplacements par habitant et par jour, soit une baisse de 12,5 % depuis 2018. Les trafics ont ainsi baissé sur certains axes routiers d'importance.
- Marqué par un habitat diffus et des distances de déplacement importantes, le territoire repose largement sur la voiture individuelle, souvent utilisée seule (auto-solisme), renforçant la dépendance aux infrastructures routières et les inégalités d'accès à la mobilité pour les publics fragiles ou éloignés de l'emploi.
- L'offre de mobilités alternatives à la voiture progresse et la fréquentation avec : **les transports collectifs (TC)**, en lien avec le renforcement du réseau urbain et du transport à la demande, et **le vélo** avec l'aménagement progressif de liaisons sécurisées. À l'inverse, la marche recule fortement entre 2018 et 2023. Le **covoiturage** et les **pratiques multimodales** se développent en conséquence.
- Le **télétravail** et l'évolution des **coûts des carburants modifient les habitudes** des habitants.
- Plusieurs projets structurants visent à faire évoluer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire.
  - Le Pôle d'Échanges Multimodal de Fougères, dont les travaux ont débuté en 2026, vise à faciliter l'articulation entre les différents modes de transports. Il inclut la Maison des Mobilités ;
  - Les démarches à l'étude, à des stades plus ou moins avancés : amélioration de la liaison de TC Rennes-Fougères, étude de faisabilité d'une liaison ferroviaire Rennes-Fougères inscrite au Contrat de Plan État-Région, poursuite des études de la déviation de la RN12 à Beaucé et étude d'opportunité d'une rocade sud-ouest de Fougères ;
  - La mise en œuvre du Schéma directeur vélo.

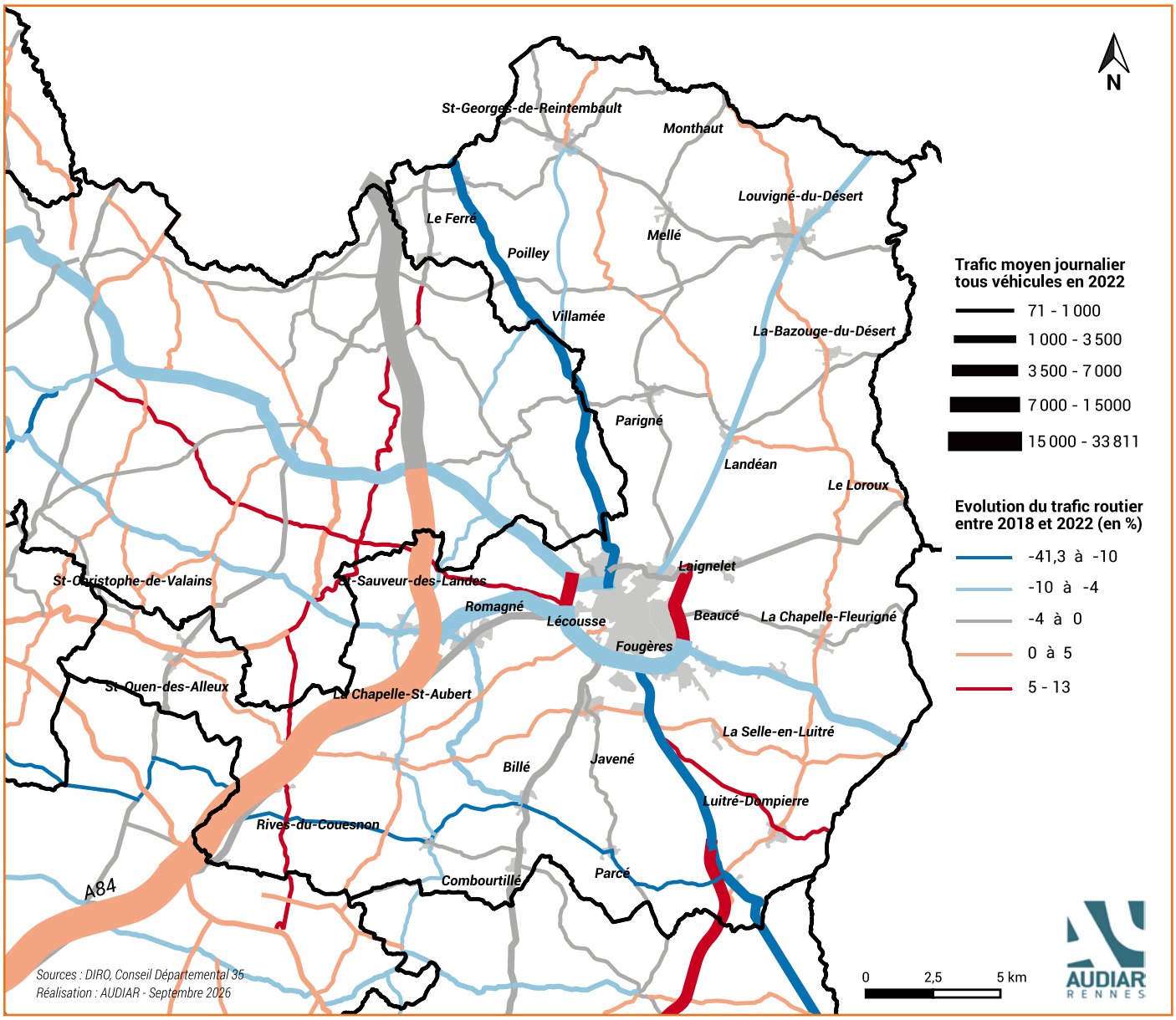
Ce que dit le SCoT

- Préserver les emprises nécessaires aux infrastructures de transport structurantes afin d'en garantir la faisabilité à long terme.
- Hiérarchiser le territoire en identifiant les principales polarités (centralités, zones d'emploi, équipements) et en organisant les liaisons qui les relient pour constituer un réseau de déplacements lisible et performant.
- Structurer l'intermodalité en localisant et aménageant des pôles d'échanges articulant transports collectifs, covoiturage, vélo et voiture.
- Développer un réseau continu de mobilités actives fondé sur des continuités cyclables et piétonnes sécurisées reliant les principaux pôles du territoire.
- Conditionner les nouvelles urbanisations à leur accessibilité par des modes alternatifs à la voiture, en garantissant leur desserte en transports collectifs et leur connexion aux réseaux cyclables et piétons.

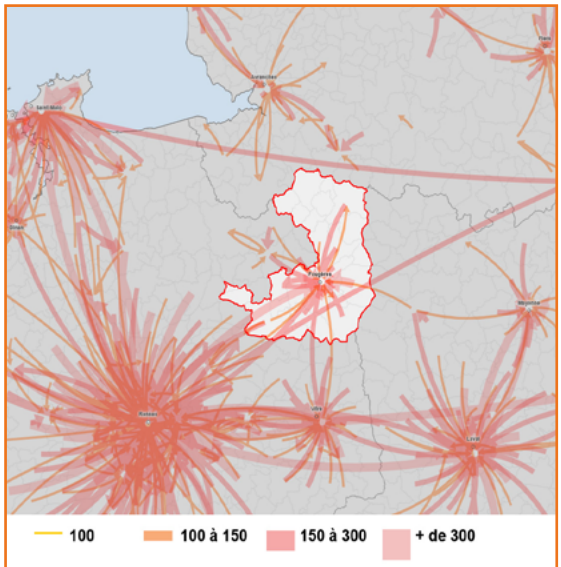
Questions principales pour l'élaboration du PLUi

- Comment renforcer l'accessibilité aux emplois, services et équipements pour l'ensemble des habitants, malgré les distances et la faible densité d'une partie du territoire ?
- Comment conforter les centralités et rapprocher l'habitat des services du quotidien afin de limiter les besoins de déplacement ?
- Comment développer des alternatives crédibles à l'auto-solisme au quotidien, notamment en renforçant l'attractivité de la marche, du vélo et des autres modes de déplacement entre les secteurs d'habitat et les principaux pôles d'emplois, de services et d'équipements ?
- Comment articuler les Mobilités avec le PLUi : faut-il élaborer un Plan de Mobilité parallèlement au PLUi, ou l'intégrer directement (PLUi-M) ?

Trafic routier en 2022 et évolution entre 2018 et 2022

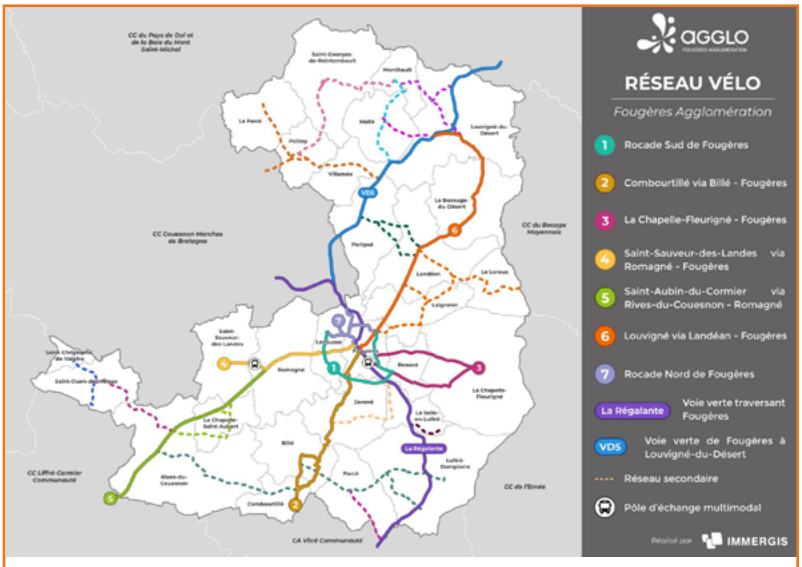


Principaux flux domicile-travail (navetteurs) en 2022



Source : INSEE – RP. Traitements Audiar.

Schéma directeur vélo



Source : SIT@DEL2. Traitements Audiar.

9. Les équipements et services publics : une réponse aux besoins entre la ville-centre et les fonctions de proximité des communes

Les équipements, services et fonctions structurantes se situent essentiellement à Fougères. Les communes rurales dépendent fortement de cette centralité pour l'accès aux services du quotidien et aux soins. Pour autant, certaines communes jouent un rôle pour répondre aux besoins de proximité.

Données clés

90 % de la population dispose des services quotidiens ou de proximité les plus courants.

9,19 équipements de santé **pour 1 000 habitants**, contre **7,99** en France.

1,06 médecin généraliste **pour 1 000 habitants**, contre 0,90 en France.

Source : Insee.

Principaux constats

- **Fougères** constitue le **principal pôle structurant de Fougères Agglomération**, concentrant les équipements scolaires, commerciaux et de santé, ainsi que les principaux emplois et services spécialisés.
- **Lécousse** et **Louvigné-du-Désert** jouent un **rôle de pôles relais**, avec des niveaux d'équipements et de services toutefois différenciés.
- **Douze communes** assurent un **maillage de proximité**, proposant un socle de services du quotidien, mais avec une offre souvent limitée.
- Une partie importante des communes présente une **faible densité d'équipements et de services**, voire une absence de commerces ou de services structurants.
- L'**offre de santé** est fortement concentrée à **Fougères**, tandis que les autres communes disposent principalement de soins de premier recours.
- Le territoire présente ainsi un **gradient marqué entre un pôle urbain** fortement équipé **et des espaces ruraux** plus fragiles.

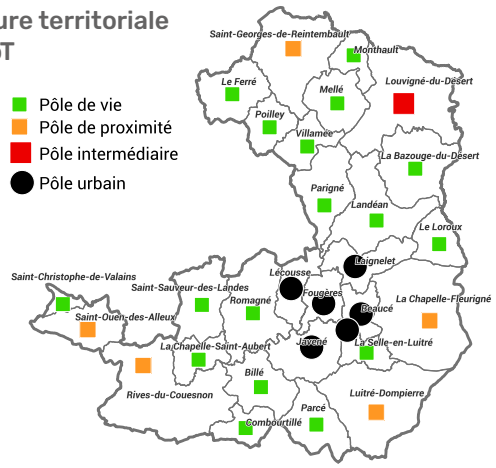
Ce que dit le SCoT

- Consolider l'armature territoriale hiérarchisée en affirmant le rôle complémentaire des différentes polarités, du pôle majeur de Fougères aux pôles de proximité, pour structurer durablement le développement.
- Garantir l'accessibilité aux services du quotidien en s'appuyant sur une trame fine de bassins de proximité (objectif 10–15 minutes d'éloignement maximum en voiture), notamment dans les espaces ruraux et peu denses.
- Renforcer l'équilibre territorial et limiter les inégalités spatiales en organisant une répartition cohérente des équipements, des services et du développement résidentiel et économique.
- Affirmer les pôles structurants d'emploi et de services, en particulier Fougères, comme moteurs du développement et de l'attractivité du territoire.
- Assurer la cohérence intercommunale des politiques d'aménagement (PLUi, PLH) en adaptant localement l'armature définie par le SCoT, au plus près des réalités des bassins de vie.

Questions principales pour l'élaboration du PLUi

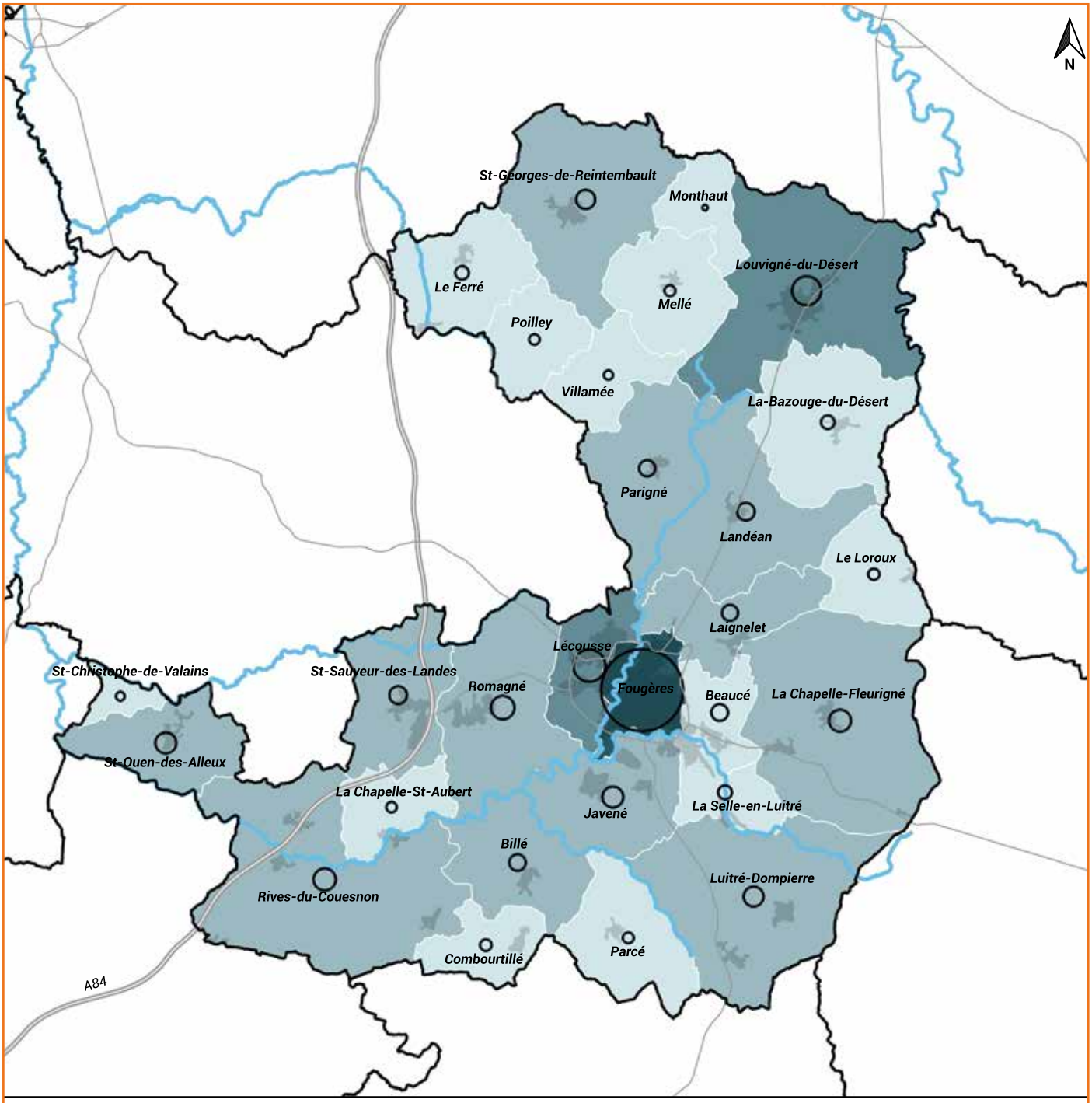
- Quel projet de territoire en lien avec l'armature territoriale du SCoT ?
- Comment hiérarchiser les fonctions et comment réduire les disparités d'accès aux services (santé notamment) entre les différents secteurs du territoire ?
- Comment conforter Fougères comme pôle structurant de l'agglomération, en maintenant ses fonctions supérieures, son offre commerciale et ses équipements d'échelle intercommunale ?
- Quel niveau d'équipements et de services des pôles intermédiaires et de proximité pour mieux répondre aux besoins quotidiens des habitants et limiter les déplacements vers Fougères ?
- Comment garantir un socle de services essentiels dans les communes rurales, notamment les écoles, commerces alimentaires, services publics et offre de soins de proximité ?
- Comment conforter les centralités ? Comment y développer les services, les commerces et favoriser la mixité urbaine ?

Armature territoriale du SCoT



Source : SCoT du Pays de Fougères. Réalisation Audiar.

Fonction de centralité des communes (méthode ANCT 2020) et nombre d'équipements



Communes non centre
Centre local d'équipements et de services
Centre intermédiaire d'équipements et de services
Centre structurant d'équipements et de services

Nombre d'équipements par commune en 2025

932 (Fougères)
149 (Lécousse)
65 (La Chapelle Fleurigné)
2 (Monthaut)

0 2,5 5 km

Sources : INSEE BPE 2025 / INRAE CESAER, AMCT 2021
Réalisation : AUDIAR - Septembre 2026

10. Une dynamique économique retrouvée, portée par l'industrie

Fougères Agglomération conserve un socle économique productif solide, porté par l'industrie et par le pôle d'emploi de Fougères, mais doit répondre aux enjeux de recrutement, de qualification et de transition.

Données clés

23 217 emplois en 2022.

+2 100 emplois salariés privés entre 2011 et 2022.

23,6 % de l'emploi dans l'industrie.

53,8 % des emplois sont situés dans la ville-centre alors que son poids de population est de 36,2 %.

6 % de taux de chômage début 2026 à l'échelle de la zone d'emploi.

Source : Insee, ACOSS-URSSAF.

Principaux constats

- L'agglomération compte 23 217 emplois en 2022, en progression de 7 % en une dizaine d'années.
- L'économie locale conserve un **appareil productif solide et diversifié**, avec une industrie représentant près d'un quart des emplois, notamment dans l'agroalimentaire, la plasturgie, l'électronique et la mécanique. Le territoire reste relativement **peu doté en emplois tertiaires** supérieurs et très qualifiés.
- **Fougères** regroupe l'essentiel des emplois (plus de 12 500) et joue un **rôle de cœur économique**, avec les communes proches de Javené, Lécousse et La Selle-en-Luitré.
- **L'A84** soutient également le développement des communes du sud-ouest, grâce à une accessibilité favorable aux activités industrielles, artisanales et logistiques.
- Au-delà du cœur d'agglomération, **plusieurs pôles secondaires** contribuent au maillage économique du territoire. Louvigné-du-Désert joue notamment un rôle de centralité dans le nord, tandis que Saint-Georges-de-Reintembault, La Chapelle-Fleurigné ou Rives-du-Couesnon constituent des relais plus locaux.
- Les évolutions récentes de l'emploi sont toutefois contrastées, avec une croissance davantage portée par certaines **communes proches de Fougères** ou **bien desservies**.
- Le territoire présente une forte dominante industrielle et productive, tandis que les **communes rurales** disposent d'un **tissu économique plus fragile**, et moins dense, davantage tourné vers l'artisanat et les activités de proximité.
- Le territoire connaît un **faible taux de chômage** mais fait face à des difficultés importantes de recrutement, liées à un vivier de main-d'œuvre limité et au vieillissement des actifs.
- Les tensions sur la main d'œuvre et le **renouvellement des générations** constituent une problématique forte pour les métiers techniques et industriels.

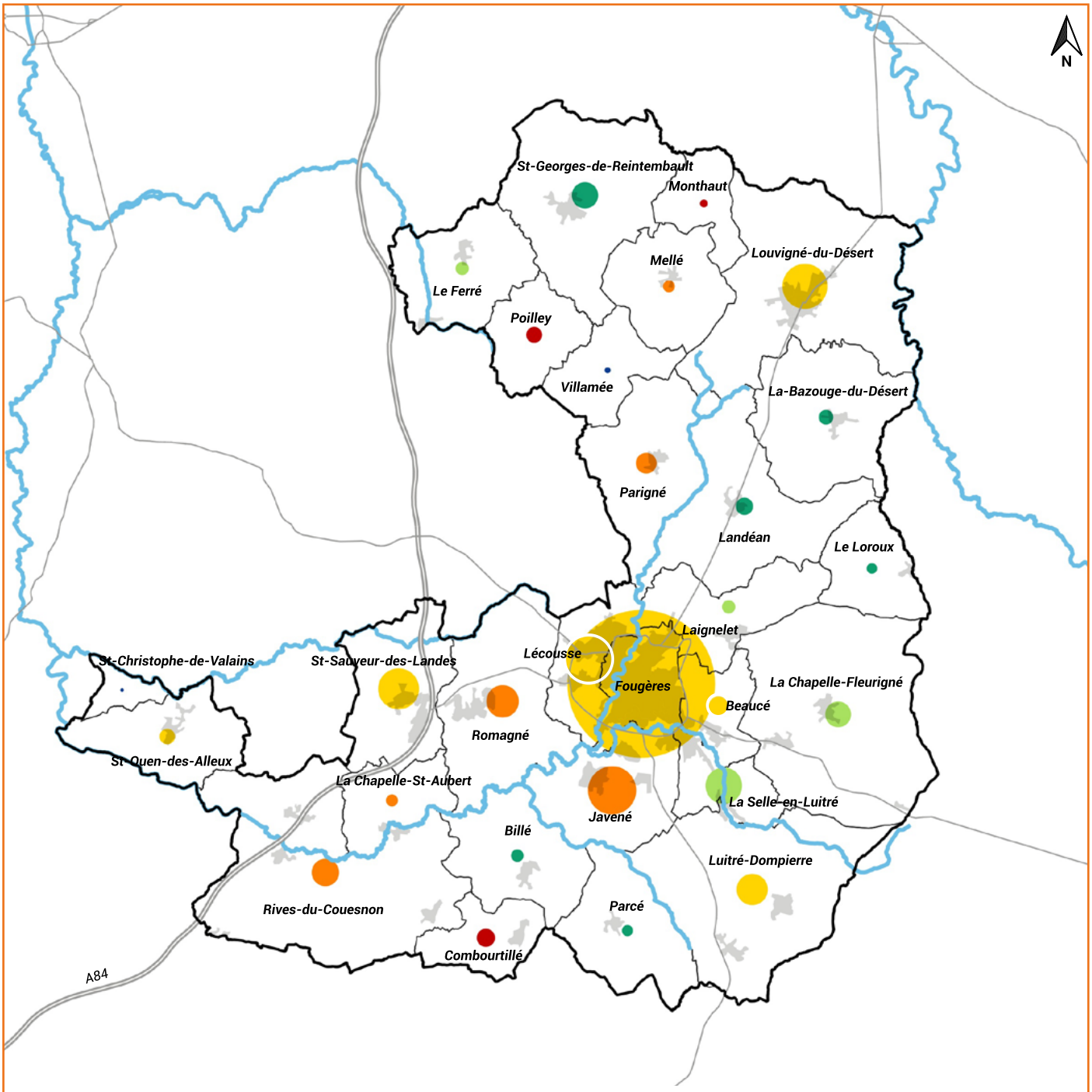
Ce que dit le SCoT

- Conforter une économie locale diversifiée : agriculture et agroalimentaire, industrie — bois, textile — artisanat, BTP, économie présentielle et santé, avec un enjeu d'accès aux soins et de proximité.
- Maintenir une économie en centralité : soutenir commerces et services de proximité, favoriser la mixité habitat/emploi et la vitalité des centres-bourgs.
- Intégrer l'économie circulaire dans les projets : réemploi des matériaux, bâtiments réversibles, matériaux bas carbone, synergies locales.

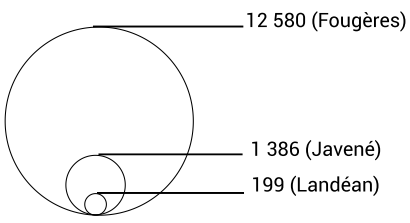
Questions principales pour l'élaboration du PLUi

- Comment le PLUi peut-il aider à conforter le socle économique productif de Fougères Agglomération, le moderniser, et l'adapter aux transitions économiques, écologiques et technologiques ? Quelle politique foncière mener pour le tissu industriel ?
- Comment favoriser la diversification des activités économiques et la montée en qualification des emplois, en lien avec le développement de l'offre de formation, de l'enseignement supérieur et professionnel, de l'innovation et des besoins des entreprises ?
- Comment organiser le développement du territoire afin de conforter les principaux pôles d'emplois et favoriser leur adaptation aux évolutions économiques et aux nouvelles attentes des entreprises ?
- Comment organiser l'habitat, les mobilités, les services et les pôles d'emplois pour faciliter l'accès au travail, répondre aux besoins des actifs et soutenir l'attractivité du territoire ?
- Comment préserver et renforcer la présence d'activités, de commerces et de services du quotidien dans les communes afin de limiter les déplacements et soutenir la vitalité locale ?

Nombre d'emplois au lieu de travail - Emplois par commune et évolution entre 2011 et 2022



Nombre d'emplois en 2022



Evolution annuelle du nombre d'emplois entre 2011 et 2022 (en %)

- -6,06 à -5
- -5 -à-1,2
- -1,2 à 0
- 0 à 1,75
- 1,75 à 6,5
- 6,5 à 14,35

0 2,5 5 km

Sources : INSEE
Réalisation : AUDIAR - Septembre 2026

11. Une offre foncière et immobilière au service de l'économie productive

Le territoire dispose encore d'une offre foncière économique importante, notamment dans les espaces urbanisés ce qui permettra de privilégier la densification, la requalification et une sélection plus fine des projets.

Données clés

46 zones ou secteurs économiques, pour environ **674** hectares.

85 ha consommés pour l'économie entre 2011 et 2021.

Environ **16 ha** consommés entre 2021 et 2024.

Près de **845 000 m²** de bâtiments d'activité construits entre 2013 et 2025.

Source : Fougères Agglomération, Mode d'Occupation du Sol : agences d'urbanisme de Bretagne — Millésimes 2011, 2021 et 2024.

Principaux constats

- Entre 2011 et 2021, **85 ha de foncier économique ont été consommés, principalement pour le développement des zones d'activités**. Depuis 2021, le rythme ralentit nettement avec 16 ha consommés entre 2021 et 2024 en cohérence avec les objectifs chiffrés de sobriété foncière inscrits dans le SCoT.
- Le territoire dispose encore d'un **potentiel d'accueil important**, avec 33 ha immédiatement mobilisables dans les espaces déjà urbanisés ou aménagés et 10 ha de friches représentant un gisement de renouvellement à plus long terme.
- La mobilisation d'**espaces agricoles ciblés pour le développement économique** reste toutefois contrainte par les objectifs de réduction de l'artificialisation et une maitrise foncière partielle.
- Entre 2013 et 2025, près de **845 000 m² de bâtiments économiques** ont été réalisés, portés majoritairement par l'**industrie qui représente plus de la moitié** des surfaces produites.
- Cette dynamique confirme le profil d'un **territoire fortement spécialisé dans les activités productives**, avec une capacité avérée à accueillir des projets économiques d'envergure, mais dont le développement repose désormais davantage sur la diversification, la qualité de la main d'œuvre, l'adaptation aux transitions industrielles et environnementales.

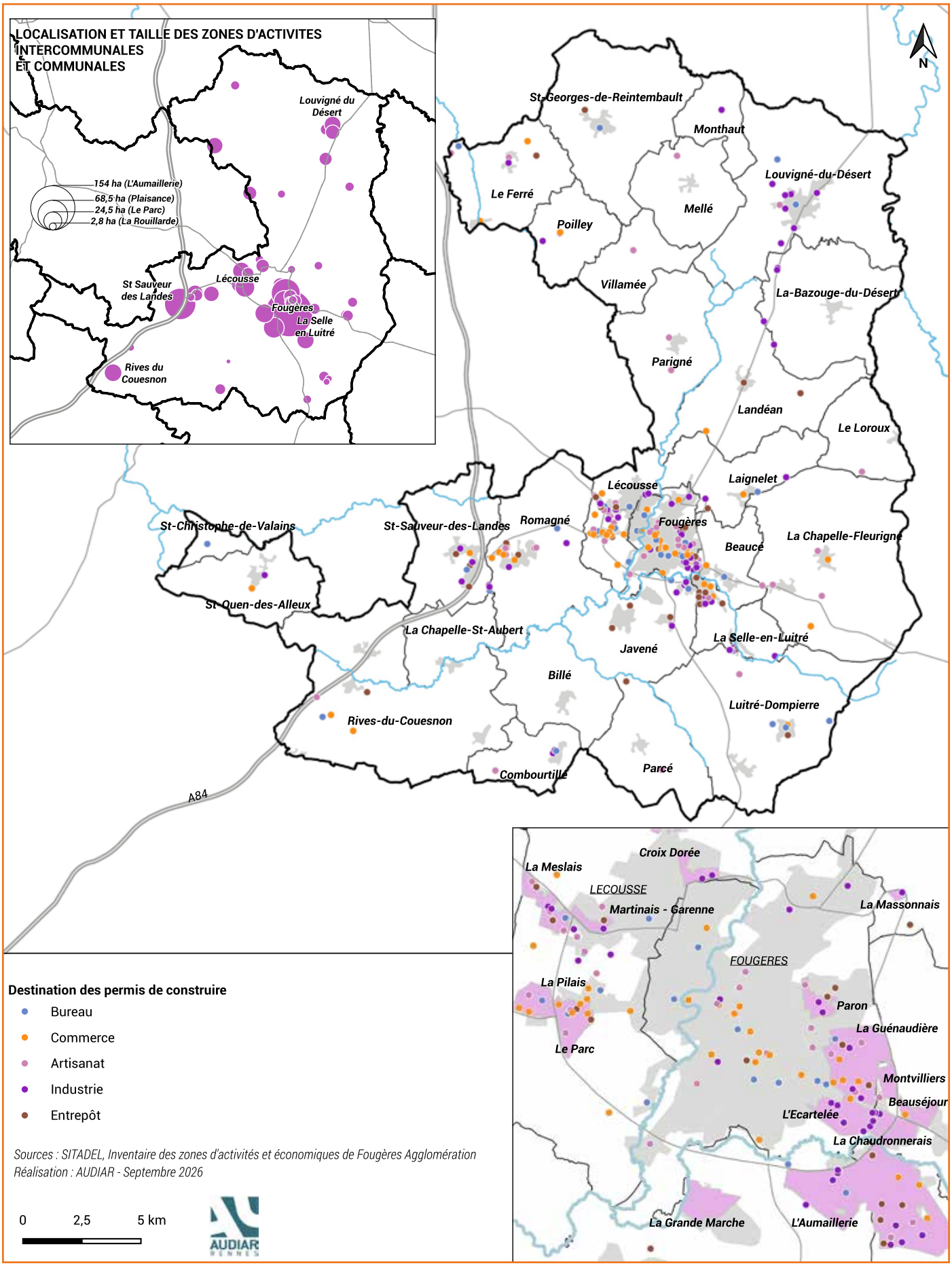
Ce que dit le SCoT

- **Optimiser en priorité les ZAE existantes** : densification, requalification, recyclage des friches, mobilisation des locaux vacants et amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale.
- **Limiter les extensions et créations de ZAE**, qui doivent être justifiées par des besoins avérés, intégrées à une stratégie intercommunale et compatibles avec la sobriété foncière.
- **Hiérarchiser les localisations économiques** : axes structurants comme l'A84 pour l'industrie et la logistique, pôles urbains pour les activités tertiaires et artisanales, centralités pour les activités compatibles avec l'habitat.
- **Préserver la vocation productive des ZAE** en y priorisant les activités industrielles, artisanales, logistiques ou de commerce de gros, et en limitant l'habitat et le commerce de détail hors secteurs dédiés.
- **Renforcer la qualité et la durabilité des zones d'activités** : intégration paysagère, désimperméabilisation, mobilités durables, mutualisation des équipements et principes d'économie circulaire.

Questions principales pour l'élaboration du PLUi

- Comment assurer une offre foncière et immobilière suffisante pour accompagner le développement des entreprises tout en respectant les objectifs de sobriété foncière ?
- Comment mobiliser prioritairement les friches, dents creuses et parcelles sous-occupées afin de limiter l'extension des zones d'activités et valoriser les espaces déjà aménagés ?
- Comment encourager la densification des ZAE à travers l'évolution des formes urbaines, la mutualisation des équipements et l'optimisation des implantations ?
- Comment mieux répondre aux besoins des activités productives, artisanales et des petites entreprises en proposant une offre immobilière adaptée à leurs modes de fonctionnement ?
- Comment renforcer l'accessibilité, les services, la gestion des flux et les conditions d'accueil des entreprises et des salariés au sein des espaces économiques ?
- Comment faire évoluer les ZAE vers des modèles plus durables en intégrant les enjeux de paysage, de biodiversité, de gestion des eaux et de sobriété énergétique, de déchets et d'économie circulaire ?

Localisation et taille des zones d'activités économiques et localisation des permis de construire à vocation d'activité (2013-2025)



12. Une armature commerciale structurée autour de Fougères, entre attractivité et mutations des modes de consommation

Fougères Agglomération dispose d'une offre de commerces, répondant aux besoins du bassin de vie, concentrée à Fougères-Lécousse. L'enjeu pour le futur sera de conforter ses centralités et adapter son offre commerciale aux mutations des pratiques de consommation.

Données clés

645 commerces, près de 2 500 salariés et 324 M€ de chiffre d'affaires annuel estimé en 2025.

115 commerces pour **10 000** habitants.

65 des 76 grandes surfaces du Pays de Fougères sont implantées sur Fougères Agglomération. Leur surface représente près de **79 000 m²**.

8,6 % de vacance commerciale en 2023, un niveau contenu inférieur à l'échelle bretonne.

-34 % de cellules vacantes dans le centre-ville de Fougères entre 2017 et 2020.

Sources : CCI 35, SCoT du Pays de Fougères.

Principaux constats

- **Fougères-Lécousse** constitue le **principal pôle commercial du territoire**, concentrant l'essentiel des créations de commerces et la majorité des surfaces commerciales du territoire.
- L'**offre commerciale** apparaît globalement **stable et diversifiée**, avec une densité très proche de la moyenne départementale, et une vacance commerciale relativement maîtrisée, notamment dans la ville-centre.
- Les centralités de Fougères et des communes les plus importantes assurent **un bon niveau d'équipements et de services**, tandis que certains commerces de proximité demeurent plus fragiles dans les secteurs les plus ruraux.
- Le **développement commercial récent** s'est principalement appuyé sur les polarités existantes et sur les zones commerciales périphériques, renforçant l'attractivité du pôle fougerais.
- Les **pratiques de consommation évoluent** sous l'effet du e-commerce, du développement des drives, des automates et de la recherche croissante de produits locaux et de circuits courts. Selon la CCI, 18 % des produits non alimentaires sont achetés via Internet en Ille-et-Vilaine en 2023 (contre 10 % en 2018).
- Les **actions de revitalisation engagées** dans les centres-villes et centres-bourgs ont contribué à maintenir l'attractivité commerciale, malgré des difficultés persistantes sur certains secteurs et pour certaines activités spécialisées.

Ce que dit le SCoT

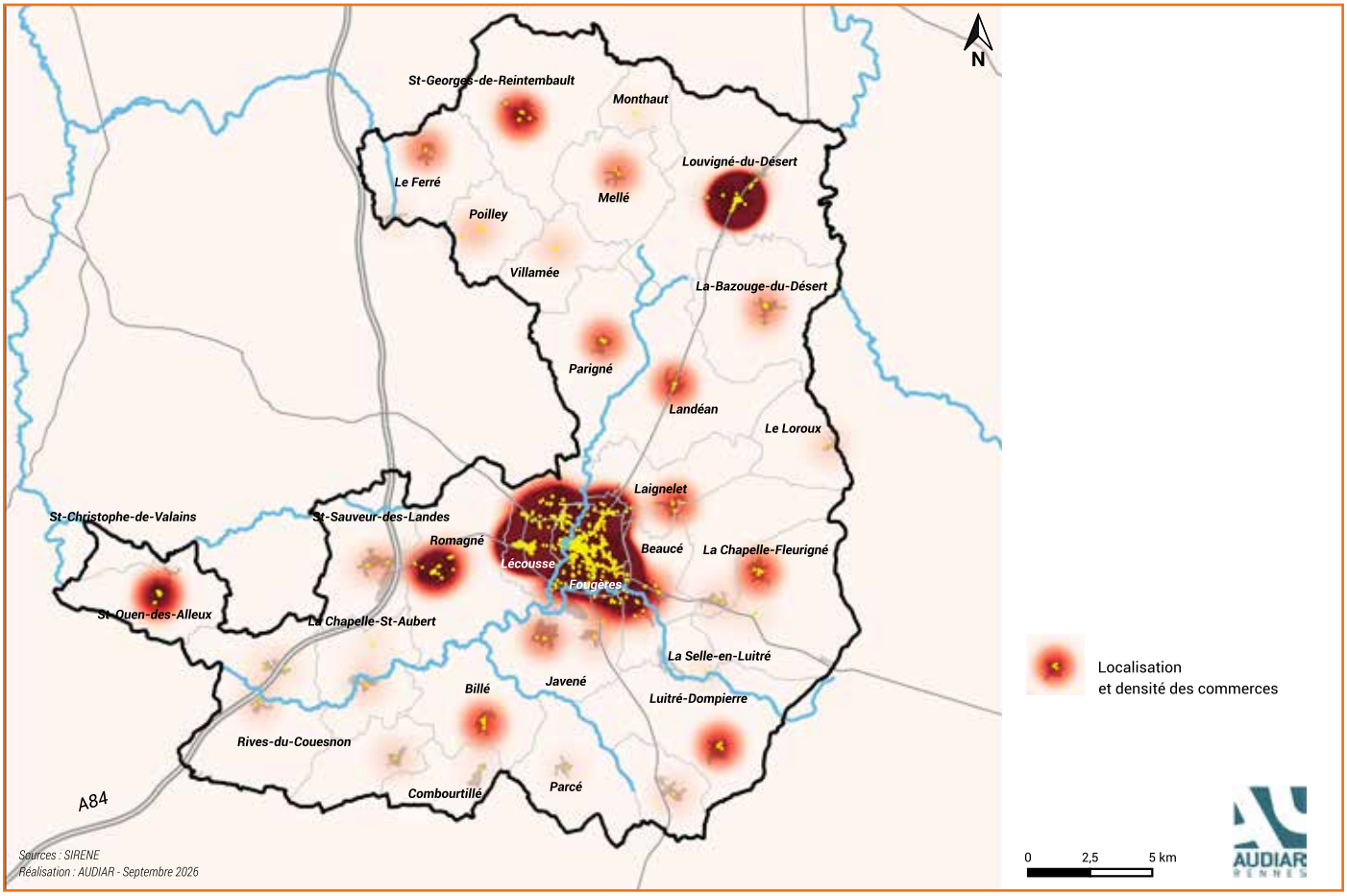
Le SCoT propose de recentrer le développement commercial sur les centralités et la sobriété foncière.

- **Préserver l'équilibre commercial du territoire** en priorisant **l'implantation des commerces dans les centres-villes et centres-bourgs** et en limitant l'étalement commercial et les projets susceptibles de fragiliser les centralités existantes.
- **Ne pas créer de nouvelles zones commerciales périphériques**, en encadrant strictement les extensions et les nouvelles implantations dans les secteurs existants.
- **Privilégier le renouvellement urbain**, la réutilisation des bâtiments vacants et des friches commerciales avant toute nouvelle consommation foncière.
- **Améliorer la qualité urbaine et environnementale** des espaces commerciaux par la végétalisation, la gestion des eaux pluviales, la performance énergétique et l'intégration paysagère.
- **Favoriser l'accessibilité par les modes actifs et les transports collectifs**, tout en encourageant la mutualisation des stationnements et des équipements.

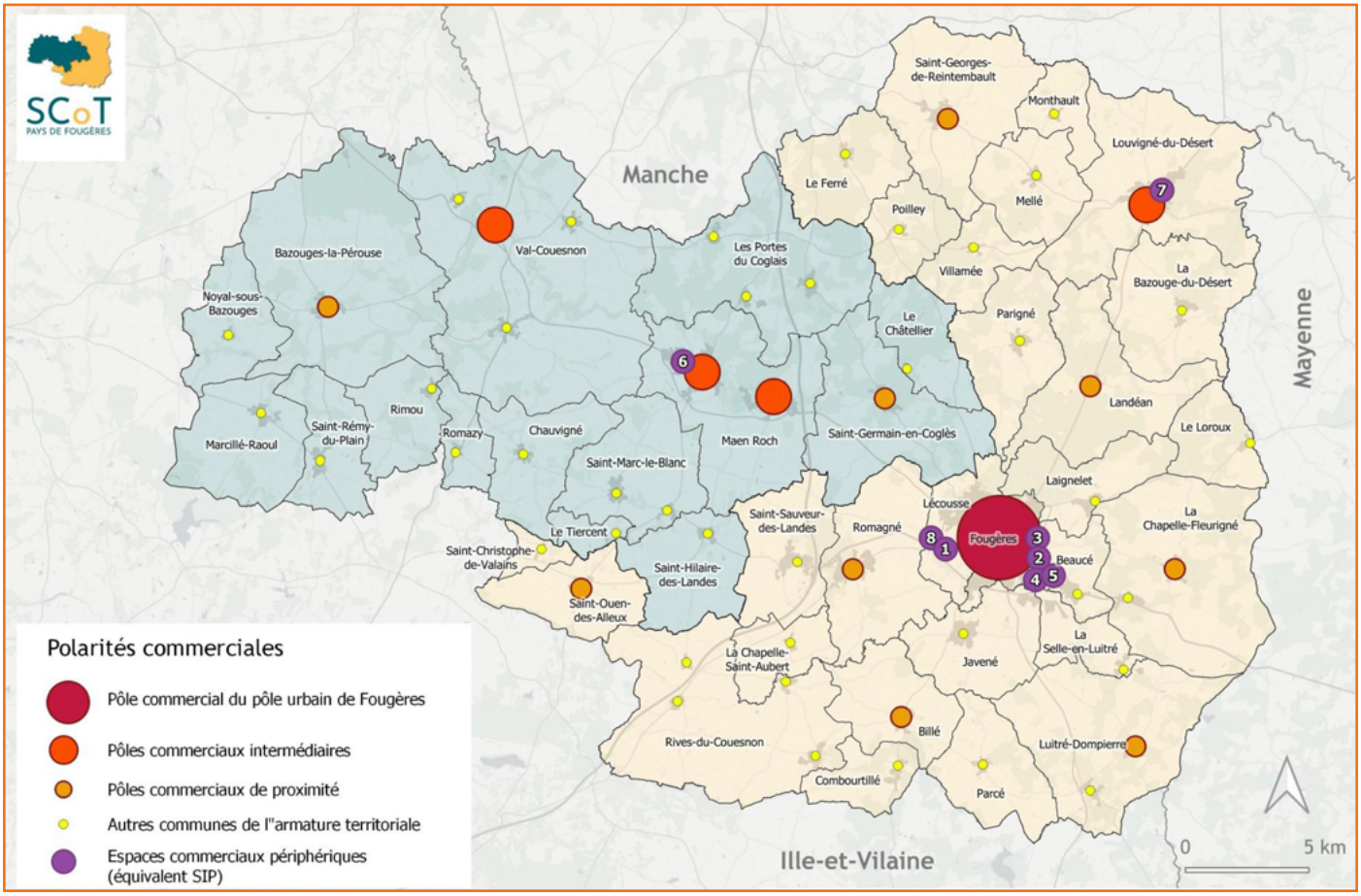
Questions principales pour l'élaboration du PLUi

- Comment renforcer le rôle du centre-ville de Fougères, des centres-bourgs et des polarités de proximité afin de maintenir une offre commerciale accessible et complémentaire sur l'ensemble du territoire ?
- Comment favoriser le maintien, la modernisation et l'implantation de commerces et services de proximité dans les centres-villes, centres-bourgs et quartiers habités ?
- Comment privilégier la réutilisation des locaux vacants, des friches et des espaces déjà urbanisés avant toute création ou extension de surfaces commerciales ?
- Comment faire évoluer les secteurs commerciaux afin d'améliorer leur qualité architecturale, paysagère et environnementale, notamment aux entrées de ville ?
- Quand c'est possible, comment renforcer les connexions entre les espaces commerciaux, les quartiers d'habitat, les centres-bourgs et les équipements par les modes actifs, les transports collectifs et le covoiturage ?
- Comment anticiper l'évolution du commerce physique face au développement du e-commerce, des circuits courts, des services de proximité et des nouvelles attentes des consommateurs ?

Localisation des commerces



Polarités commerciales du SCoT du Pays de Fougères



Source : SCoT du Pays de Fougères.

13. Une destination touristique entre patrimoine et tourisme vert

La destination touristique est portée par le rayonnement de Fougères, son château et son offre de nature accessible par les chemins et voies vertes. Sa proximité avec le Mont-Saint-Michel en fait une étape d'itinérance.

Données clés

137 046 visiteurs au château de Fougères en 2024 (+22 % par rapport à 2023).

174 025 nuitées touristiques marchandes en 2024 sur Fougères Agglomération, +7 % sur un an.

7 hôtels pour **274** chambres dans le bassin de vie de Fougères en 2023.

Près de **150** hébergements touristiques (gîtes, chambre d'hôtes…).

231 logements proposés à la location de courte durée plus de 120 jours en 2024 (3 fois plus par rapport à 2018).

La Régalante : **275 km** de véloroute et plus de **4 millions** de passages en 2023.

Sources : Destination Fougères, AirDNA/Agences d'urbanisme de Bretagne.

Principaux constats

- Le tourisme et le rayonnement régional et national du territoire s'appuient d'abord sur la ville de **Fougères**, portée par sa locomotive : le **château**. Fougères est classée Ville d'Art et d'Histoire depuis 1985.
- **L'offre touristique dans les communes rurales s'apparente à du tourisme vert** s'appuyant sur la découverte et les loisirs au sein de ses paysages et sites naturels. Les circuits de randonnée et La Régalante, ancienne voie ferrée transformée en voie verte reliant Nantes au Mont-Saint-Michel, en constituent les infrastructures principales.
- La destination touristique bénéficie de sa complémentarité avec plusieurs sites majeurs, qui renforcent son positionnement stratégique pour capter des clientèles de passage et développer des séjours de découverte :
  - le **Mont-Saint-Michel** et sa baie, à environ 35 minutes de Fougères ;
  - le **littoral breton et bas-normand**, avec Saint-Malo ou Granville ;
  - les **villes patrimoniales voisines** et les **châteaux des Marches de Bretagne**, notamment Vitré et Rennes.
- La proximité de l'**A84** ainsi que des **RN175 et 176** constitue un atout majeur, pour inscrire le territoire dans ces itinéraires touristiques.
- L'**offre d'hébergements touristiques** montre une concentration à Fougères, notamment pour l'offre de chambres d'hôtel, d'emplacements de camping et d'annonces de meublés touristiques.
- L'offre d'hébergement se diffuse aussi dans l'espace rural : **gîtes, chambres d'hôtes et hébergements de petite capacité** maillent les bourgs et les fermes, contribuant à l'économie locale.
- La fréquentation reste marquée par une forte saisonnalité, ce qui souligne l'enjeu de **conforter un tourisme de séjour** et de répartir davantage les flux sur l'ensemble de l'année.

Ce que dit le SCoT

- Développer un tourisme durable et apaisé, complémentaire des grandes destinations voisines (baie du Mont-Saint-Michel, Saint-Malo), fondé sur le slow tourisme.
- Valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti comme principal levier d'attractivité : château de Fougères, patrimoine, forêts et espaces naturels protégés…
- Renforcer l'identité patrimoniale du territoire en s'appuyant sur les labels et démarches de valorisation (Ville d'Art et d'Histoire, Petites Cités de Caractère…).
- Soutenir et diversifier l'offre touristique sur l'ensemble du territoire : hébergements, loisirs, équipements culturels, événements et sites de visite.
- Développer l'itinérance touristique en renforçant les réseaux de randonnées et de cyclotourisme, notamment autour de La Régalante.
- Faire du tourisme un levier de développement économique local, au bénéfice de l'hébergement, de la restauration, de l'artisanat et des services.

Questions principales pour l'élaboration du PLUi

- Comment conforter un modèle de tourisme à taille humaine, fondé sur le slow tourisme, les mobilités douces et les expériences locales ?
- Comment développer les continuités cyclables, piétonnes et les connexions entre La Régalante, les sites touristiques, les centres-bourgs et le centre-ville de Fougères ?
- Comment mieux préserver, mettre en scène et relier les patrimoines bâtis, naturels et paysagers ?
- Comment accompagner le développement de « l'infrastructure touristique » : les équipements, la signalétique, les espaces publics et les services touristiques pour améliorer l'expérience de séjour sur l'ensemble du territoire ?
- Comment renforcer les retombées du tourisme au bénéfice des commerces, de la restauration, de l'artisanat, des producteurs locaux et de l'animation des centralités urbaines et rurales ?
- Comment assurer la diversité et l'équilibre de l'offre d'hébergements touristiques?



Sites naturels et patrimoniaux

- Espace Naturel Sensible (ENS)
- Site naturel classé ou inscrit
- Site patrimonial remarquable (SPR)
- Ville et Pays d'Art et d'Histoire
- Commune du Patrimoine Rural de Bretagne
- Petite Cité de Caractère
- Autre site d'intérêt
- Office de tourisme

Liaisons vertes et de loisirs

- GR37
- Circuits pédestres
- Voie Verte La Régalante

Véloroutes

- VD3 : Fougères à Trévérien
- VD9 : Bazouges La Pérouze à Parcé
- VD5 : Fougères à Saint-Hilaire-du-Harcouët

0 2,5 5 km

Sources : IGN BD Carto, BD Topo, Région Bretagne, Département Ille et Vilaine
Réalisation : AUDIAR - Septembre 2026

14. Une agriculture, pilier du territoire, largement structurée autour de l'élevage laitier

L'agriculture reste un pilier économique, paysager et environnemental de Fougères Agglomération, mais elle doit faire face à la baisse du nombre d'exploitations, au renouvellement des générations et aux transitions climatiques et énergétiques.

Données clés

39 472 ha de surface agricole utile en 2023.

81,6 % du territoire couvert par des surfaces agricoles.

750 exploitations agricoles en 2020.

-27 % d'exploitations entre 2010 et 2020.

L'âge moyen des chefs d'exploitation en 2020 est **50 ans** (49 ans en 2010).

Environ **20 %** des exploitants ont aujourd'hui **plus de 60 ans** dans le Pays de Fougères.

Sources : Agreste 2023 / SCoT du Pays de Fougères.

Principaux constats

- L'agriculture demeure une **composante majeure du territoire**, avec près de 39 500 hectares de SAU, représentant plus de 80 % de la superficie de Fougères Agglomération et participant fortement à son identité paysagère et économique.
- Le **nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué** depuis les années 1970, passant de plus de 4 100 exploitations à 750 en 2020, même si cette baisse tend à ralentir au cours de la dernière décennie.
- Cette évolution s'accompagne d'un **agrandissement des exploitations**, tandis que coexistent encore plusieurs modèles agricoles, des grandes structures aux micro-exploitations.
- Le territoire reste fortement **marqué par les filières d'élevage**, en particulier la production laitière, qui contribue au maintien des prairies, du bocage et des continuités écologiques.
- Face aux mutations économiques et générationnelles, les **exploitations engagent progressivement leur transition** à travers le développement de l'agriculture biologique, des circuits courts, de la diversification des activités et des productions d'énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque).
- L'activité agricole génère des **déplacements d'engins** sur un réseau viaire parfois contraint, nécessitant de concilier les besoins d'accessibilité des exploitations avec les autres usages de la voirie.

Ce que dit le SCoT

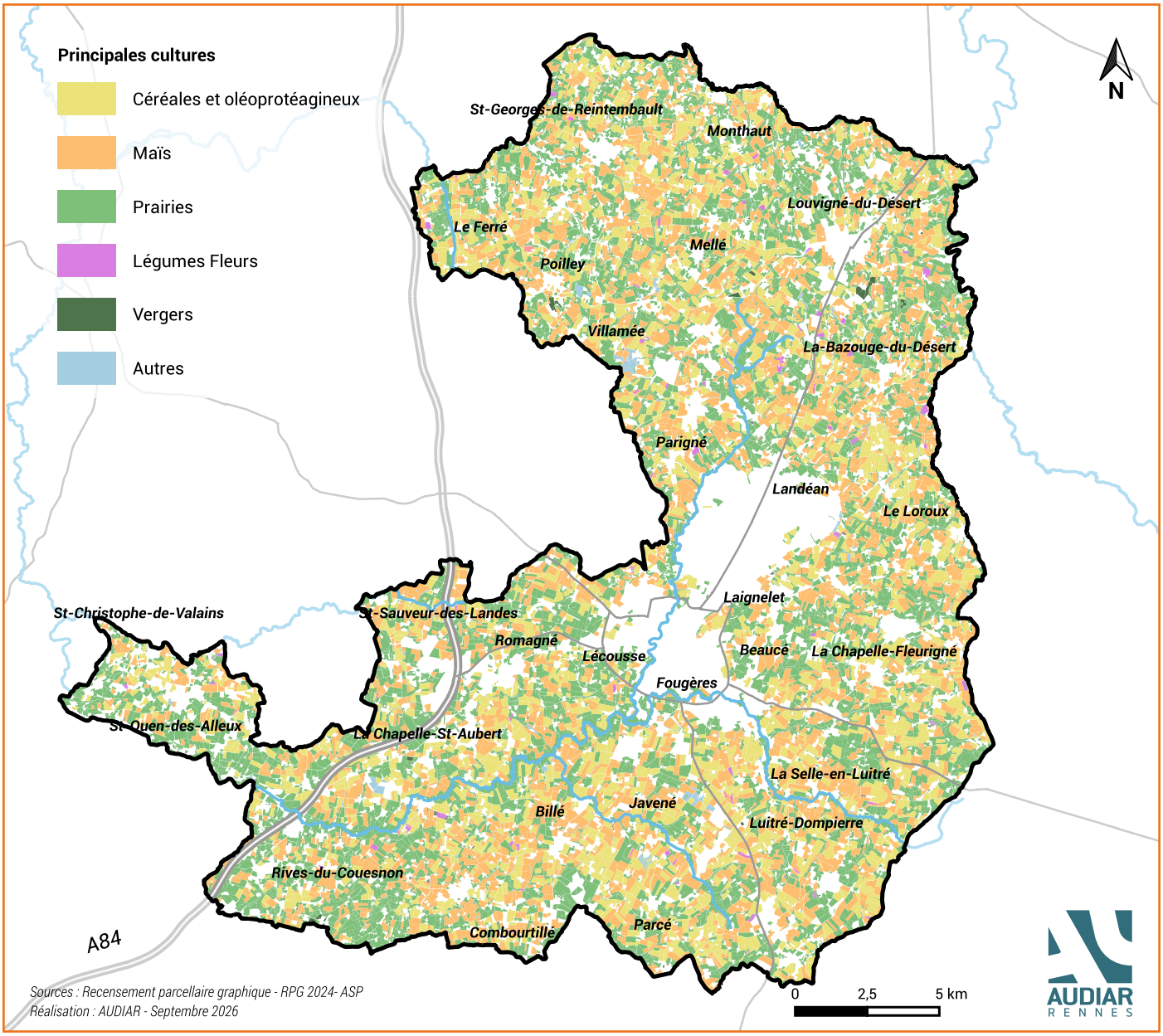
Le SCoT du Pays de Fougères affirme le rôle structurant de l'agriculture dans le développement du territoire et fixe plusieurs orientations :

- préserver durablement le foncier agricole ;
- favoriser l'installation et la transmission des exploitations ;
- maintenir les systèmes d'élevage, facteurs de maintien des prairies et du bocage ;
- soutenir les démarches de diversification et de valorisation locale des productions ;
- accompagner le développement des circuits courts ;
- préserver les continuités écologiques et les éléments bocagers ;
- favoriser les transitions agroécologiques et énergétiques ;
- limiter les conflits d'usage entre développement urbain et activité agricole.

Questions principales pour l'élaboration du PLUi

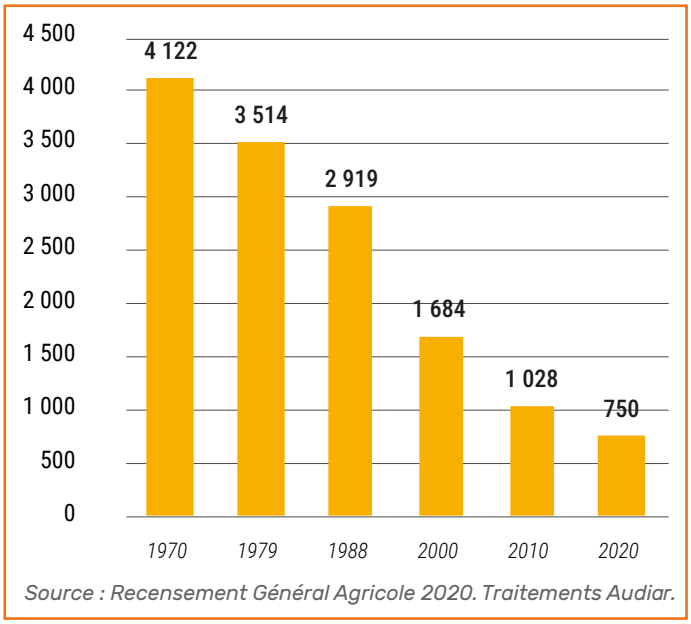
- Comment assurer la pérennité des espaces agricoles en limitant leur fragmentation et en préservant les terres nécessaires au fonctionnement des exploitations ?
- Comment permettre l'adaptation et la transmission des sièges d'exploitation et répondre aux besoins d'évolution du bâti agricole tout en assurant une bonne intégration dans les paysages ?
- Comment encadrer le développement résidentiel diffus et l'évolution du bâti rural existant afin de préserver les conditions d'exercice de l'activité agricole ?
- Comment favoriser le développement des circuits courts, de la transformation, de l'accueil à la ferme ou des activités complémentaires participant à la viabilité des exploitations ?
- Comment permettre le développement des énergies renouvelables liées ou non aux exploitations agricoles tout en préservant le potentiel agronomique des terres et la qualité des paysages ?
- Comment préserver les prairies, le bocage et les continuités écologiques associés aux systèmes d'élevage ?
- Comment préserver et améliorer les conditions de circulation des **engins agricoles**, en garantissant l'accessibilité des exploitations et des parcelles, en maintenant les continuités des itinéraires agricoles et en limitant les conflits d'usage ?

Utilisation des surfaces agricoles



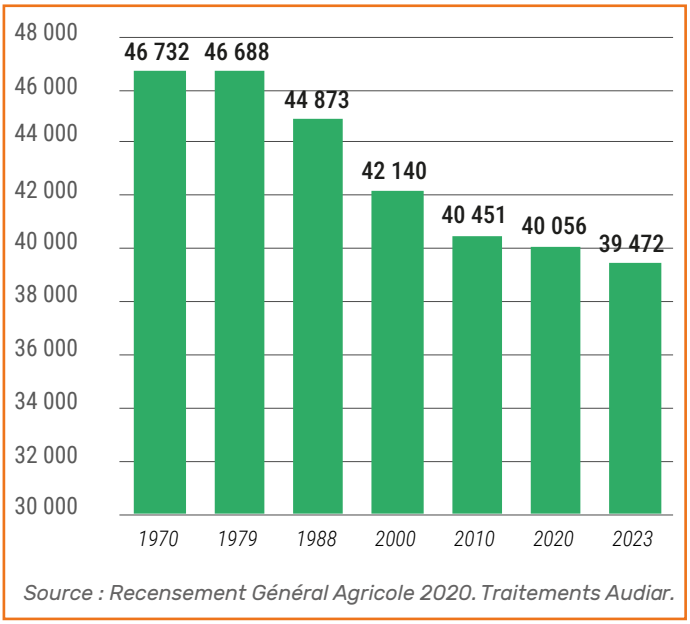
Sources : Recensement parcellaire graphique - RPG 2024- ASP
Réalisation : AUDIAR - Septembre 2026

Évolution du nombre d'exploitations



Source : Recensement Général Agricole 2020. Traitements Audiar.

Évolution de la surface agricole utile (en hectares)



Source : Recensement Général Agricole 2020. Traitements Audiar.

CONTACT FOUGÈRES AGGLOMÉRATION
Mélanie Gardais
Cheffe de projet PLUi
06 73 12 11 71
02 99 94 97 86
mgardais@fougeres-agglo.bzh

REDACTION
Gabriel BOUDIER, Jérôme MALLE,
Jean-Michel MARCHAND - Audiar

DIRECTION DE LA PUBLICATION
Pierre MAURA - Audiar

CRÉATION GRAPHIQUE
Loïcia JOULAUX - Fougères Agglomération

AUDIAR RENNES

PLUi FOUGÈRES AGGLOMÉRATION

2026-5405-EXT-113 - septembre 2026