Roche aux Fées COMMUNAUTÉ TERRE DES POSSIBLES

Département d'Ille-et-Vilaine
ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE
16, rue Louis Pasteur – BP 34 – 35...

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20260312-DCC26_019-DE

TERRITOIRE

DCC26-019

OBJET : STRATÉGIE SOLS/FONCIER : PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS

Monsieur Luc GALLARD, Président, présente le rapport suivant :

1. RAPPEL DU CONTEXTE

Roche aux Fées Communauté, en concertation avec les communes, a initié une **étude en vue d'une stratégie sur les sols et le foncier**, confiée à un groupement de cabinet d'études.

Dans le cadre des **politiques de transitions** qui fondent le Projet de territoire adopté en janvier 2023, **l'état de santé global des sols** est devenu une préoccupation, car il est lié aux grands équilibres écologiques (climat, cycle de l'eau, stockage de carbone atmosphérique, fertilité des terres agricoles, état des milieux écologiques...).

Par ailleurs, il s'agit de répondre au **Défi foncier identifié dans le Projet de territoire**, dans un cadre législatif de plus en plus contraint qui incite fortement à la **sobriété foncière**.

Le diagnostic de l'étude a abouti à l'identification de **4 enjeux** :

- Enjeu de **gouvernance foncière** à l'échelle intercommunale, notamment en lien avec l'objectif de Zéro artificialisation nette en 2050,
- enjeu de **mobilisation de gisements fonciers** en renouvellement urbain,
- enjeu de **capacité à renaturer**,
- enjeu d'approfondissement de la **connaissance des sols et de leur préservation**.

2. LA STRATÉGIE ET SES ORIENTATIONS

2.1. La nécessité d'une stratégie

Au regard des enjeux territoriaux et dans le cadre des politiques de transitions portées par le projet de territoire adopté en 2023, **Roche aux Fées Communauté s'engage dans une stratégie globale concernant les sols et le foncier**. L'intercommunalité se positionne aux côtés des communes, qui restent compétentes en matière d'urbanisme, dans une logique de **coopération**, de **mutualisation** et de **dialogue territorial**, en relation avec des partenaires extérieurs au territoire.

Une stratégie est un **cap à long terme** (10-20 ans). L'**horizon 2046-50** doit être retenu en cohérence avec les projections portées par le nouveau Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Vitré, en révision depuis 2024 (adoption prévue en 2026), et avec les échéances fixées par les lois régissant les obligations relatives au « Zéro artificialisation nette » (**objectif ZAN pour 2050**).

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20260312-DCC26_019-DE

Les problématiques conjointes de l'**avenir des sols** et de la **production de foncier** constituent les deux faces d'une même réalité : il s'agit de considérer les fondements du territoire, à la fois **la surface** qui porte les activités humaines et leur développement, et **la profondeur** qui constitue un milieu vivant, méconnu, mais nécessaire aux grands équilibres écologiques. L'avenir du territoire, c'est-à-dire son **développement** et **la préservation de son habitabilité** pour les générations futures, passe par la maîtrise conjointe de ces deux dimensions.

Dans la perspective d'un arrêt de l'artificialisation des terres, le foncier tend à devenir une **ressource rare**. Les sols vivants, aux caractéristiques multifonctionnelles intactes, sont également une **ressource stratégique**, notamment dans la perspective de l'évolution du climat et des fortes conséquences à en attendre. Compte-tenu de leur très lente évolution, les sols constituent une **ressource non renouvelable** à l'échelle des temps humains, ce qui en fait un **bien commun à protéger**.

2.2. La légitimité de l'échelon intercommunal

Les dynamiques foncières et les fonctions des sols ignorent les limites administratives : les bassins versants, les continuités agricoles et écologiques, l'influence métropolitaine, les marchés foncier (et immobiliers) correspondent à des aires géographiques différentes et emboitées. Or, les décisions prises à l'échelle communale produisent des effets au-delà de leur périmètre. La réduction de l'artificialisation des sols implique des arbitrages : certaines communes accueillent davantage de développement quand d'autres préservent des espaces stratégiques.

L'intercommunalité constitue dès lors une échelle pertinente pour organiser la cohérence d'ensemble et éviter les effets de concurrence ou de report. L'action intercommunale permet d'organiser une **répartition solidaire des fonctions et des efforts,** dans l'intérêt collectif du territoire.

L'expérience collective acquise depuis maintenant plus de quinze ans à travers l'élaboration et le suivi du Programme local de l'habitat (PLH), pour lequel Roche aux Fées Communauté et les communes mènent une action coordonnée, démontre la nécessité et l'utilité d'une action à cette échelle.

L'intercommunalité est le lieu adéquat pour que le dialogue territorial continu ait lieu, à condition qu'il soit structuré.

Par ailleurs, l'intercommunalité est légitime à agir sur toute question présentant un intérêt communautaire et entrant dans le champ de ses compétences statutaires. Le **foncier et la qualité des sols conditionnent directement la mise en œuvre de plusieurs politiques intercommunales existantes**, notamment :

- Le **développement économique** (zones d'activités, agriculture),
- **l'habitat** (équilibre de l'offre, lutte contre l'étalement urbain, renouvellement urbain),
- les **mobilités** (localisation des activités et des logements, infrastructures, services),
- **l'environnement** et les **transitions écologiques** (artificialisation, eau, biodiversité, climat).

À ce titre, l'action foncière et la préservation des sols constituent des moyens nécessaires à l'exercice effectif de ces compétences, sans empiéter sur le pouvoir réglementaire des communes. Elles relèvent globalement d'un pouvoir d'initiative et de coordination, d'une approche en termes de stratégie et d'ingénierie de projet.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20260312-DCC26_019-DE

2.3. Les orientations stratégiques

La stratégie sols/foncier comprend **3 orientations** :

1. **Sols et foncier : gérer ensemble un bien commun**

   La stratégie vise à **structurer une gouvernance foncière intercommunale**, c'est-à-dire doter tous les acteurs d'un lieu commun d'échanges et de préparation de décisions, ainsi que d'instruments d'observation et de connaissances nécessaires à cette prise de décisions.

   Exemples d'actions pouvant découler de cette orientation :
   - ↳ *Institution d'un comité sols/foncier*
   - ↳ *Mise en place d'un observatoire sols/foncier dynamique*
   - ↳ *Rédaction d'une charte de fonctionnement intercommunalité/communes*
   - ↳ *Construction d'une stratégie partenariale renforcée avec les opérateurs fonciers*

2. **Construire et aménager dans une logique de sobriété foncière**

   La stratégie vise ensuite à rendre possible la transition foncière en adoptant dès maintenant le principe d'une **logique de sobriété généralisée**. Il s'agit de répondre aux besoins nouveaux en logements, activités et équipements, en limitant strictement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Mieux connaître les gisements fonciers en enveloppe urbaine, mais également dans les hameaux et l'espace rural, contribuera à optimiser l'usage des surfaces déjà artificialisées.

   Exemples d'actions pouvant découler de cette orientation :
   - ↳ *Rédaction d'une doctrine d'aménagement économique*
   - ↳ *Définition de secteurs prioritaires d'intervention foncière où la veille serait renforcée et un portage foncier favorisé*
   - ↳ *Mise en place d'un fonds de concours communautaire ayant un effet levier en faveur du renouvellement urbain*
   - ↳ *Recensement de sites pouvant faire l'objet d'opérations de renaturation*

3. **Préserver et restaurer la santé des sols vivants**

   La stratégie vise à **replacer les sols au cœur des préoccupations**, non seulement comme support foncier, mais également comme système vivant assurant des fonctions essentielles. La qualité des sols est appréciée au travers d'une analyse de ses différentes fonctions : la régulation du cycle de l'eau, la production de biomasse, la capacité de stockage carbone, le réservoir de biodiversité**. Les sols constituent un véritable « bouclier » face aux enjeux majeurs que sont le changement climatique, l'érosion, les inondations, les pollutions, la souveraineté alimentaire**. Mieux connaître les sols permettra d'agir de manière adéquate en fonction de leurs qualités et de la spécificité de chaque lieu. La stratégie concerne à ce titre tous les acteurs du territoire : collectivités, particuliers, entreprises…

   Exemples d'actions pouvant découler de cette orientation :
   - ↳ *Approfondissement de l'identification des sites présumés pollués*
   - ↳ *Intégration de la problématique des sols dans le Plan Climat 2026-31*
   - ↳ *Intégration de la protection des sols comme objectif et levier de la Stratégie agro-écologique*
   - ↳ *Mise en œuvre de sessions pédagogiques en contextes scolaire et citoyen*

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20260312-DCC26_019-DE

3. CRÉATION D'UN COMITÉ INTERCOMMUNAL SOLS/FONCIER

Il est proposé dès maintenant de créer un comité intercommunal sols/foncier qui aura la charge en particulier d'élaborer les fiches-actions et de valider à son niveau les moyens disponibles.

Ce comité est composé à minima :

- De la Présidence de l'EPCI,
- des 3 Vices-présidences en charge de l'économie / de l'habitat / des transitions écologiques et/ou du foncier,
- des maires des 3 villes pôle de bassin/pôles intermédiaires structurant*,
- de deux maires représentant les autres communes pôles de proximité*.

*[*selon l'armature territoriale définie dans le SCoT du pays de Vitré.]*

Les élus peuvent être assistés de la direction générale, du responsable de service coordinateur du comité (en charge du dossier global foncier à l'EPCI) et des responsables des services Economie, Habitat et Transitions écologiques.

Pourront également y assister les autres maires, DGS et secrétaires généraux de mairie du territoire dès lors qu'un sujet concernant leur commune sera abordé au comité.

En tant que de besoin, la composition du comité pourra être élargie aux partenaires extérieurs au territoire et experts des questions traitées.

La première réunion du comité sera constituante et pourra repréciser le périmètre des membres.

Ceci étant exposé,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « Climat et résilience »),

Vu la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,

Vu la délibération du Conseil communauté du 31 janvier 2023 (DCC23-001) approuvant le Projet de territoire de Roche aux Fées Communauté et posant le défi du foncier comme un des six grands enjeux pour le territoire,

Vu la délibération du Conseil communauté du 1er juillet 2025 (DCC25-058) approuvant la première phase de l'étude et les enjeux,

Il vous est proposé :

- ***D'approuver** la **deuxième étape** de **l'étude en vue d'une stratégie sur les sols et le foncier***
- *D'approuver la création d'un **comité intercommunal sols/foncier** ;*
- *D'autoriser Monsieur le Président, ou son Représentant, à signer tout document y afférant.*

DÉCISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : **Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication :
- D'un recours administratif (articles L.410-1 à L.411-7 du CRPA)
- D'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes (articles R. 421-1 à R. 421-5 du CJA) ; délai initial de 2 mois prorogé en cas d'exercice de recours administratifs préalables.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20260312-DCC26_019-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 MARS 2026

Le Conseil Communautaire, convoqué par lettre envoyée via le logiciel DELIBRE le 17 février 2026, s'est réuni le 3 mars 2026 à 19 heures 00, Salle polyvalente – 2 rue Victor Hugo 35240 RETIERS-, sous la Présidence de Monsieur Luc GALLARD, Président de Roche aux Fées Communauté.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry RESTIF, Conseiller communautaire de Retiers

Etaient présents :

AMANLIS	M Philippe ARONDEL, M Loïc GODET, MME Mireille COLLEAUX
ARBRISSEL	M Thomas BARDY
BOISTRUDAN	MME Anne RENAULT
BRIE	MM Bruno PELLETIER
CHELUN	M Christian SORIEUX
COËSMES	MME Marie Christine ATHANASE, M Luc GALLARD
EANCE	M Raymond SOULAS
ESSE	M Alexis DELSAUT, MME Jeanne LORON
FORGES LA FORET	M Yves BOULET
JANZE	MME Elisabeth BARRE VILLENEUVE, M Jean-Paul BOTREL, M Dominique CORNILLAUD, M Jonathan HOUILLOT, MME Anne JOULAIN, MME Thérèse MOREAU, M Pierric MOREL, M Hubert PARIS, MME Martine PIGEON
MARCILLE-ROBERT	M Laurent DIVAY
MARTIGNE-FERCHAUD	MME Chrystelle BADOUD, MME Véronique BREMOND, M Patrick HENRY, M Alain MALOEUVRE
RETIERS	M Joseph BOUE, M Benoît LUGAND, MME Annick PERON, M Thierry RESTIF, MME Isabelle ROLLAND, MME Véronique RUPIN
SAINTE-COLOMBE.	M Julien RICHARD
THOURIE	M Daniel BORDIER, M Cédric DANIEL

Etaient excusés :

BRIE	M Patrick ROBERT *(donne pouvoir à M Bruno PELLETIER)*
JANZE	MME Isabelle CEZE *(donne pouvoir à M Pierric MOREL)* M François GOISET
LE THEIL-DE-BRETAGNE	M Hubert BLANCHARD, MME Graziella VALLEE, M Benoît CLEMENT
MARCILLE-ROBERT	MME Isabelle COLAS *(donne pouvoir à M Laurent DIVAY)*

PROPOSITION ADOPTEE PAR LE CONSEIL (36 présents / 3 pouvoirs)

Nombre de votants : 39 ; Voix pour : 35 ; Voix contre : 0 ; Abstention : 4 (M Hubert PARIS, M Alexis DELSAUT, Mme Jeanne LORON, M Christian SORIEUX)

PUBLIEE SUR LE SITE INTERNET DE ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE AUTOMATIQUEMENT LE JOUR DE LA RECEPTION DE L'ACTE EN PREFECTURE

Le Président

Signé par : Luc Gallard
Date : 05/03/2026
Qualité : Président

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ

Luc GALLARD

Le Secrétaire de séance

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ

Signé par : Thierry RESTIF
Date : 06/03/2026
Qualité : VP RESTIF T - Secrétaire de Séance

ESTIF