



DÉCEMBRE 2025

BILAN ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

SCHÉMA DE COHÉRENCE
TERRITORIALE



VALLONS
DE VILAINÉ
SYNDICAT MIXTE

**CHAPITRE 6 - BILAN ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE
DU SCOT DES VALLONS DE VILAINE APPROUVE LE 3 DECEMBRE 2025
CONFORMEMENT A L'ARTICLE L141-15 DU CODE DE L'URBANISME**

SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE

DECEMBRE 2025

Bain-de-Bretagne
Baulon
Bourg-des-Comptes
Bovel
Chanteloup
Crévin
Comblessac
Ercé-en-Lamée
Goven
Grand-Fougeray
Guichen
Guignen
Guipry-Messac
La Bosse-de-Bretagne
La Chapelle-Bouëxic
La Couyère
La Dominelais
La Noë-Blanche
Lalleu
Le Petit-Fougeray
Le Sel-de-Bretagne
Lassy
Les Brulais
Lohéac
Loutehel
Mernel
Pancé
Pléchéâtel
Poligné
Saint-Malo-de-Phily
Saint-Séglin
Saint-Senoux
Saint-Sulpice-des-Landes
Sainte-Anne-sur-Vilaine
Saulnières
Teillay
Tresboëuf
Val d'Anast



VALLONS
DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE

TABLE DES MATIÈRES

1.1	Cadre réglementaire.....	5
1.2	Analyse de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021 du point de vue de l'observatoire national de l'artificialisation au titre de l'article R101-2 du Code de l'urbanisme.....	6
1.1.	Qu'est-ce-que l'observatoire national de l'artificialisation des sols ?.....	6
1.2.	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des Vallons de Vilaine entre 2011 et 2021 (observatoire national de l'artificialisation)	7
1.3	Analyse de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021 du point de vue du MOS foncier Breton (observatoire de la région Bretagne).....	9
1.3.	Présentation générale du MOS foncier.....	9
1.4.	Production du MOS foncier.....	9
1.5.	Présentation des données fournies par le MOS foncier	10
1.6.	Précaution d'usage du MOS foncier.....	10
1.7.	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 dans les Vallons de Vilaine	11
1.8.	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2024 dans les vallons de vilaine.....	21
1.4	Justification de la méthodologie retenue pour fonder les objectifs de sobriété foncière du SCoT des Vallons de Vilaine.....	24
1.9.	Origine et statut des données.....	24
1.10.	Différences méthodologiques.....	25
1.11.	Conséquences sur l'évaluation et les objectifs.....	25
1.12.	Choix méthodologique du SCoT.....	25
1.5	Justification des objectifs chiffrés de limitation de l'artificialisation des sols	27
1.13.	Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière	27
1.14.	Justification des objectifs chiffrés de programmation démographique	28
1.15.	Justification des objectifs chiffrés de programmation résidentielle.....	29
1.16.	Justification des besoins en foncier économique pour satisfaire les ambitions de développement.....	34
1.17.	Justification des besoins en foncier pour des projets d'envergure « Vallons de Vilaine ».....	40
1.18.	Liste des documents annexes à la justification des objectifs chiffrés de limitation de l'artificialisation des sols du SCoT	43
1.6	Conclusion	44
	SIGLES ET ACRONYMES	45

1.1 CADRE RÉGLEMENTAIRE

Bien que pouvant être un « chapitre » du diagnostic et de la justification des choix, l'article L141-15 du code de l'urbanisme identifie spécifiquement l'analyse de la consommation foncière au cours des 10 dernières années précédant l'approbation du schéma.

Les élus du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine ont donc décidé d'en faire un document distinct regroupant le diagnostic de la consommation foncière passée, et la justification des nouveaux objectifs fixés par le SCoT.

L'article L.141-5 du code de l'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

« Les annexes ont pour objet de présenter :

1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agricole, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;

2° L'évaluation environnementale prévue aux articles L. 104-1 et suivants ;

3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;

4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ;

5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-17.

En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article L. 141-19. »

1.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2011 ET 2021 DU POINT DE VUE DE L'OBSERVATOIRE NATIONAL DE L'ARTIFICIALISATION AU TITRE DE L'ARTICLE R101-2 DU CODE DE L'URBANISME

1.1. QU'EST-CE-QUE L'OBSERVATOIRE NATIONAL DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ?

Conformément à l'article R.101-2 du Code de l'urbanisme, « *L'observatoire de l'artificialisation est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'État, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme.* »

Dans ce cadre, l'Observatoire de l'artificialisation des sols constitue la plateforme nationale de référence pour l'accès aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ainsi que sur l'évolution de l'artificialisation des sols. Il s'appuie sur le Portail de l'artificialisation des sols, développé par le Cerema, qui met à disposition un ensemble d'outils et d'indicateurs permettant une visualisation des dynamiques foncières, à l'échelle communale, intercommunale ou régionale.

Cette plateforme permet de consulter des cartes et tableaux de bord dynamiques, mais également de télécharger des données sur les évolutions annuelles de la consommation d'espaces sur la période observée. Ces données, produites à partir de la base foncière de l'État, constituent un socle technique indispensable pour évaluer objectivement le rythme d'artificialisation constaté sur le territoire.

Dans le cadre du bilan de consommation foncière préalable à l'approbation du présent SCoT, les données issues de l'Observatoire ont donc été mobilisées afin de :

- Quantifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 ;
- Identifier les tendances d'évolution de l'urbanisation ;
- Évaluer la capacité de sobriété foncière du territoire ;
- Appuyer la définition des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière en cohérence avec la trajectoire « Zéro artificialisation nette » (ZAN) fixée par la loi Climat et Résilience.

Ainsi, le recours à cette source répond aux exigences réglementaires et permet de justifier les orientations et les choix de planification opérés dans le SCoT.

1.2. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DES VALLONS DE VILAINE ENTRE 2011 ET 2021 (OBSERVATOIRE NATIONAL DE L'ARTIFICIALISATION)

La consommation d'espaces entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021 représente, du point de vue de l'observatoire national de l'artificialisation, pour le territoire de SCoT des Vallons De Vilaine une surface de 682,89 hectares.

Les destinations de la consommation d'espaces NAF (Naturels, agricoles et forestiers) constituent les usages pour lesquels le territoire a consommé : pour de l'habitat, de l'activité, des infrastructures routières, des infrastructures ferroviaires, ou pour des usages mixtes ou non renseignés.

Le Cerema extrait cette information et classe aujourd'hui la consommation d'espaces NAF en quatre catégories :

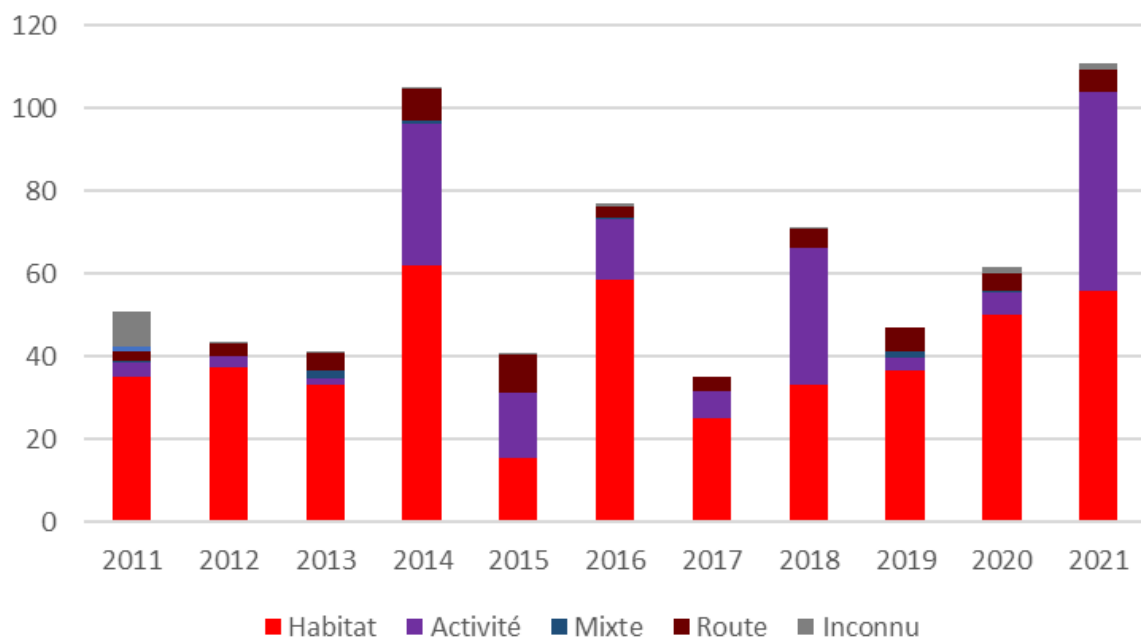
- Habitat ;
- Activité ;
- Mixte lorsqu'il y a un mélange d'habitat et d'activité ;
- Route ;
- Ferré ;
- Non renseigné lorsque les fichiers fonciers ne permettent pas de préciser la destination.

Consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers du SCoT des Vallons de Vilaine entre 2011 et 2021 (en ha)						
<i>Source : Fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2023 (Cerema)</i>						
Années	Habitat	Activité	Mixte	Route	Inconnu	Total
2011	35,07	3,56	0,44	2,36	8,3	50,01
2012	37,27	2,83	0,06	2,9	0,5	43,56
2013	33,09	1,58	1,92	4,33	0,09	41,01
2014	62,09	34,15	0,83	7,44	0,17	104,68
2015	15,44	15,71	0,2	9,03	0,21	40,59
2016	58,51	14,68	0,44	2,74	0,72	77,09
2017	25,16	6,45	0,1	3,53	0	35,24
2018	33,34	32,86	0	4,63	0,26	71,09
2019	36,51	3,13	1,66	5,87	0	47,17
2020	50,15	5,49	0,36	4,19	1,45	61,64
2021	55,98	47,78	0,1	5,27	1,68	110,81
Années	Habitat	Activité	Mixte	Route	Inconnu	Total
2011 à 2021	442,61	168,22	6,11	52,29	13,38	682,89
En %	64,81	24,63	0,89	7,66	1,96	100

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers relative à la surface du SCoT des Vallons de Vilaine entre 2011 et 2021 (en %)											
<i>Source : Fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2023 (Cerema)</i>											
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2011 à 2021
0,05	0,04	0,04	0,11	0,04	0,08	0,04	0,07	0,05	0,06	0,11	0,70

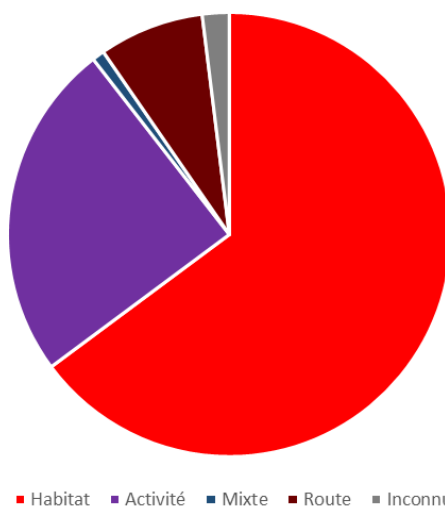
Consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers du SCoT des Vallons de Vilaine entre 2011 et 2021 (en ha)

Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema).



Consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers du SCoT des Vallons de Vilaine entre 2011 et 2021 (en ha)

Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema).



1.3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2011 ET 2021 DU POINT DE VUE DU MOS FONCIER BRETON (OBSERVATOIRE DE LA RÉGION BRETAGNE)

1.3. PRESENTATION GENERALE DU MOS FONCIER

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 a imposé des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à transcrire dans les documents de planification et d'urbanisme régionaux et locaux (SRADDET, SCoT et PLU-i). Cela implique donc de connaître précisément l'occupation du sol du territoire, et les consommations d'ENAF qui s'y opèrent.

C'est pourquoi un MOS foncier a été réalisé à l'échelle de la Région Bretagne, afin de doter l'ensemble du territoire régional d'un outil de mesure homogène de l'occupation du sol. Il a été conçu pour décrire l'occupation du sol à deux dates de références inscrites dans la loi : 2011 et 2021.

La réalisation du MOS foncier breton a été financée par le Conseil Régional, avec le soutien financier de l'Etat, à la demande de la Conférence des SCoT de Bretagne.

La production du MOS s'est opérée de façon échelonnée sur les territoires de SCoT bretons, de l'été 2022 au printemps 2023. Elle a été conjointement menée par les 5 Agences d'urbanisme bretonnes, un prestataire extérieur nommé CLS, avec l'appui des territoires de SCoT.

1.4. PRODUCTION DU MOS FONCIER

Le MOS foncier a été réalisé en plusieurs étapes :

1. Génération des données socles

La première étape consiste à croiser différentes sources de données existantes à l'aide d'une application, afin de générer des données de travail dites « socle ». Ces dernières sont basées sur le découpage cadastral et renseignent, pour chaque parcelle, des données attributaires relatives à l'occupation du sol, à partir des informations collectées dans les sources de données existantes.

Données croisées pour la création du socle	Millésimes utilisés
Les différents thèmes de la BD TOPO IGN®	Septembre 2021
Cadastre EDIGEO	Juillet 2021
Fichiers fonciers du CEREMA	2021
RPG (Registre Parcellaire Graphique, relatif à l'agriculture)	2020 et 2021
La base IPLi (Inventaire Permanent du Littoral)	2000
La base FINESS (Equipement Santé et Social)	2020
La base RES (Equipements Sportifs)	2020

2. Consolidation des données

Par la suite, les données « socle » sont consolidées par Photo Interprétation Assistée par Ordinateur (PIAO), afin notamment de :

- Affecter des valeurs aux données indéterminées ou corriger des erreurs repérées dans les fichiers ;
- Travailler à un niveau plus fin en redécoupant des parcelles très grandes dont l'occupation n'est pas homogène, pour améliorer la précision des données.

Cette étape de PIAO a été réalisée par le prestataire CLS. Les données utilisées pour la PIAO sont les orthophotographies IGN® 2010-2011 et 2020-2021, complétées par les photos satellitaires 2011 et 2021.

3. Vérification des données

Une étape de vérification a été menée conjointement par les Agences d'urbanisme bretonnes et les territoires de SCoT, pour contrôler et valider les données produites par PIAO sur leurs propres territoires. Les territoires ont, en règle générale, eu 2 semaines pour réaliser cette étape de « correction ».

La plupart des territoires ont mobilisé pour ce faire plusieurs agents des structures porteuses de SCoT et/ou de leurs collectivités membres. Compte-tenu des délais contraints et de l'objectif principal (mesure de la consommation foncière), le travail a principalement consisté à vérifier les données relatives aux parcelles, classées ENAF en 2011 puis non ENAF en 2021.

4. Livraisons des données

Les corrections demandées et validées ont ensuite été reprises par le prestataire CLS avant la fourniture de la couverture définitive du territoire par le MOS.

1.5. PRESENTATION DES DONNEES FOURNIES PAR LE MOS FONCIER

Le fichier shape décrit l'occupation du sol du territoire, selon un découpage en une cinquantaine de classes. Sa table attributaire renseigne plusieurs informations, dont notamment les plus importantes :

- l'occupation du sol en 2011 (attribut : « lib4_2011 »)
- l'occupation du sol en 2021 (attribut : « lib4_2021 »)
- la surface associée à ces emprises (attribut : « surface_m2 »)

Par comparaison de l'occupation du sol entre 2011 et 2021, le MOS foncier permet donc d'observer l'évolution de l'occupation du sol, et par conséquent la consommation d'ENAF, sur cette période.

1.6. PRECAUTION D'USAGE DU MOS FONCIER

Malgré tout le travail de correction et de validation produit par les Agences d'urbanisme et par les territoires de SCoT, les données fournies peuvent encore présenter des erreurs ponctuelles d'affectation (exemple : classement en « parcs et jardins » et non en « Jardins maison ». Dans la mesure où ces erreurs n'engendrent pas de consommation foncière, celles-ci ne remettent cependant pas en cause les résultats généraux de l'outil.

Le MOS foncier décrit l'occupation du sol selon le découpage cadastral (mis à part quelques exceptions) aux années 2011 et 2021. Par comparaison des 2 dates, le MOS mesure donc une consommation d'ENAF au sens de la loi Climat et Résilience pour la période 2011-2021, et non l'artificialisation des sols qui ne sera comptabilisée qu'à partir de 2031 au regard de la loi.

Le MOS foncier est une observation de l'occupation du sol du territoire à un instant T (2011 ou 2021). Il ne représente en aucun cas un zonage des espaces urbanisés et non-urbanisés du territoire, au sens des documents d'urbanisme.

1.7. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 2011 ET 2021 DANS LES VALLONS DE VILAINE

Le territoire des Vallons de Vilaine est marqué par des évolutions de son paysage traduisant les dynamiques urbaines et agricoles.

En 2021 d'après les données du MOS, le territoire des Vallons de Vilaine représente 97 048 ha, dans lesquels les espaces agricoles, naturels et forestiers prédominent largement (88,1%), en particulier les espaces agricoles (73,0%). Les espaces consommés (11,9%) sont en majorité liés à l'habitat (6,4%).

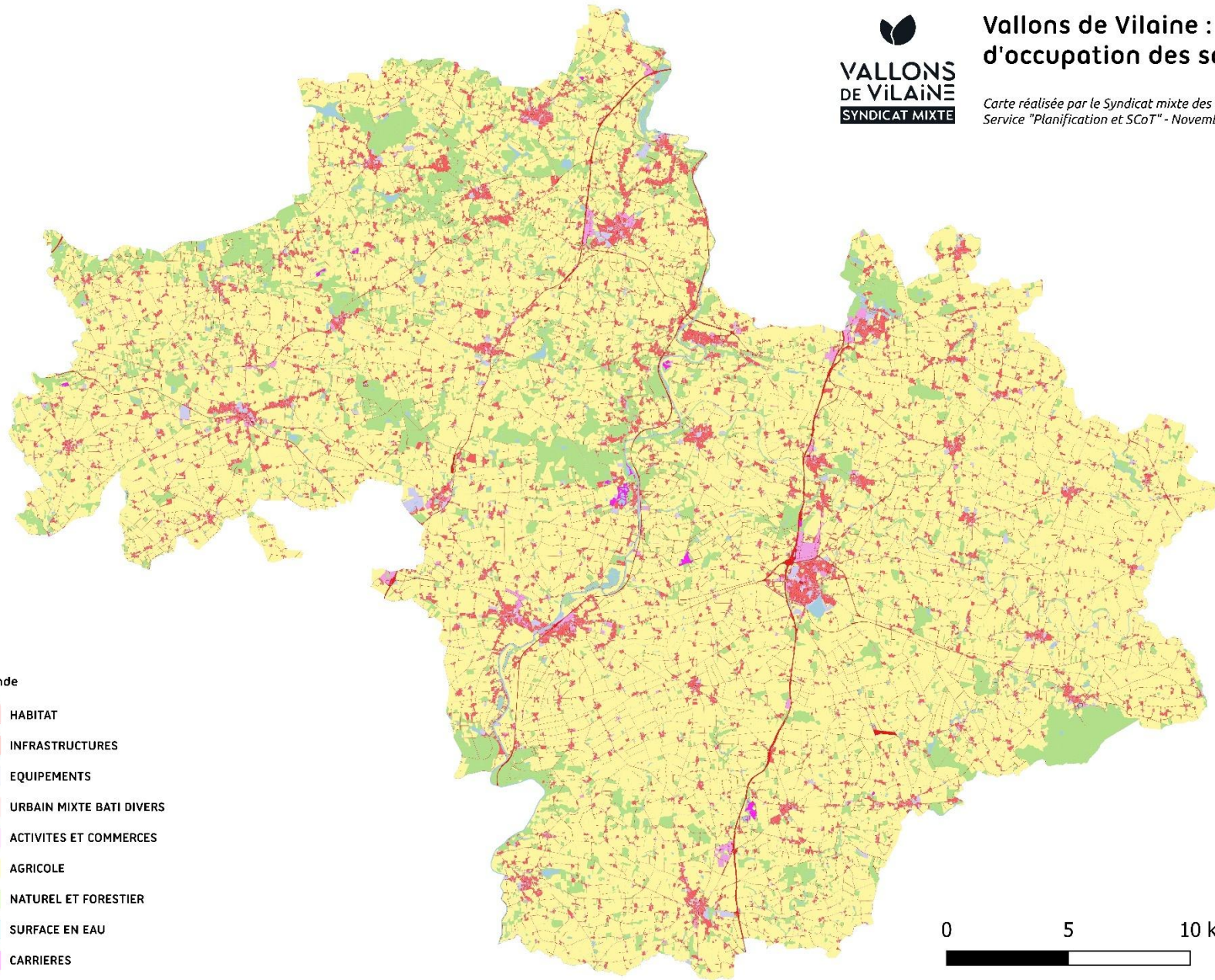
La part des espaces urbanisés est relativement faible. Toutefois, les formes urbaines que l'on retrouve de manière systématique sur le territoire tendant à engendrer une banalisation des paysages. En effet, il s'agit pour la majeure partie du temps d'habitat pavillonnaire en lotissement : une forme urbaine qui doit aujourd'hui se réinventer pour répondre aux objectifs de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

389 hectares urbanisés entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, 389 ha ont été consommés, dont 150 ha pour l'habitat. Ces surfaces ont été largement prélevées sur les espaces agricoles (382,8 ha consommés).

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 :

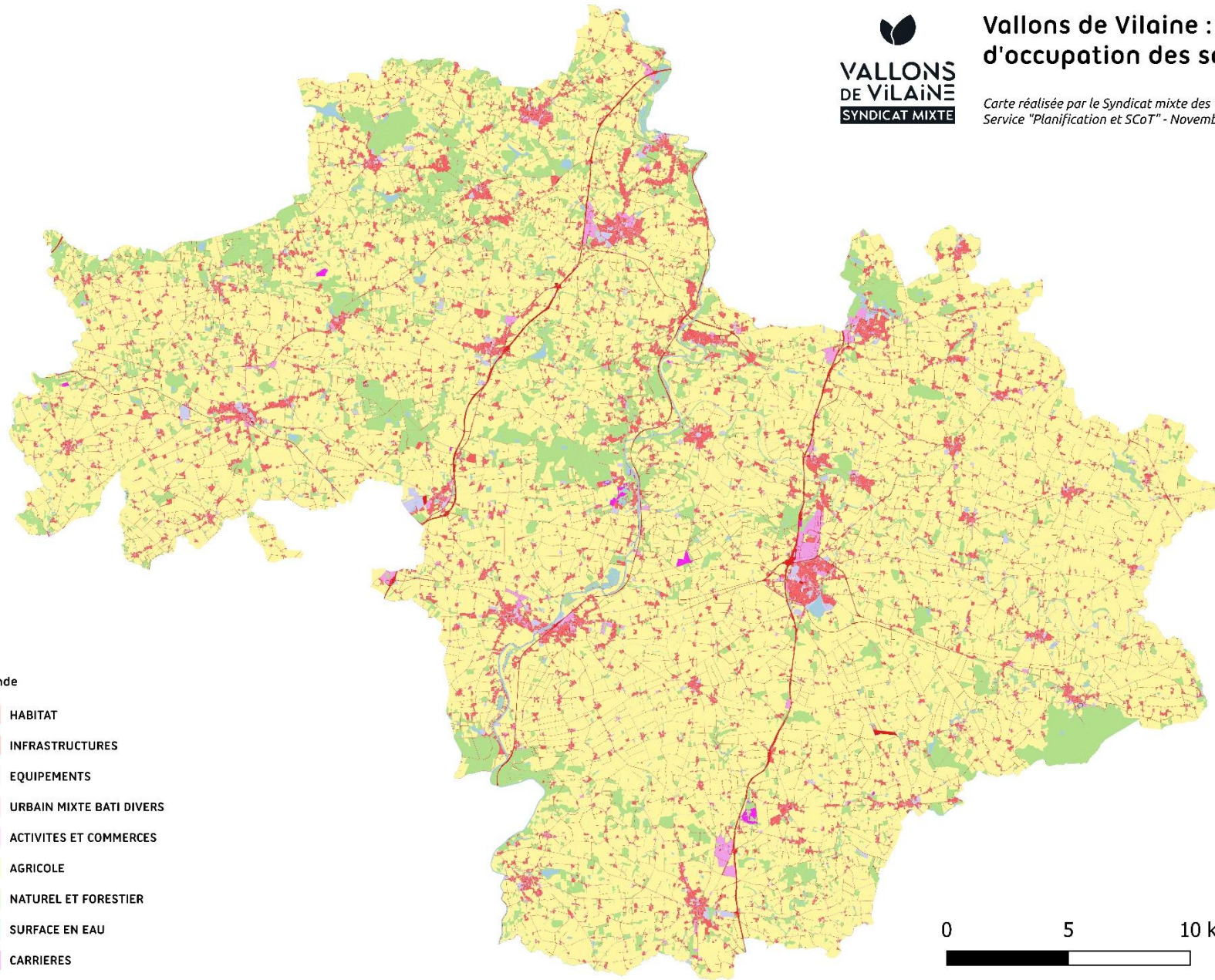
Espaces urbains créés			ENAF supprimés		
	Surfaces (ha)	Totaux		Surfaces (ha)	Totaux
Habitat	150,2		Espaces agricoles	382,8	
Activités et commerces	112,6		Espaces naturels et boisés	24,8	
Infrastructures	80,3		Plans d'eau	1,3	
Equipements	49,6		Carrières	0,0	
Urbain mixte et bâti divers	16,2				
Consommation brute		408,9	Consommation brute		408,9
Renaturation	-20,0				
Consommation nette		389,0			



Légende

-  HABITAT
-  INFRASTRUCTURES
-  EQUIPEMENTS
-  URBAIN MIXTE BATI DIVERS
-  ACTIVITES ET COMMERCES
-  AGRICOLE
-  NATUREL ET FORESTIER
-  SURFACE EN EAU
-  CARRIERES



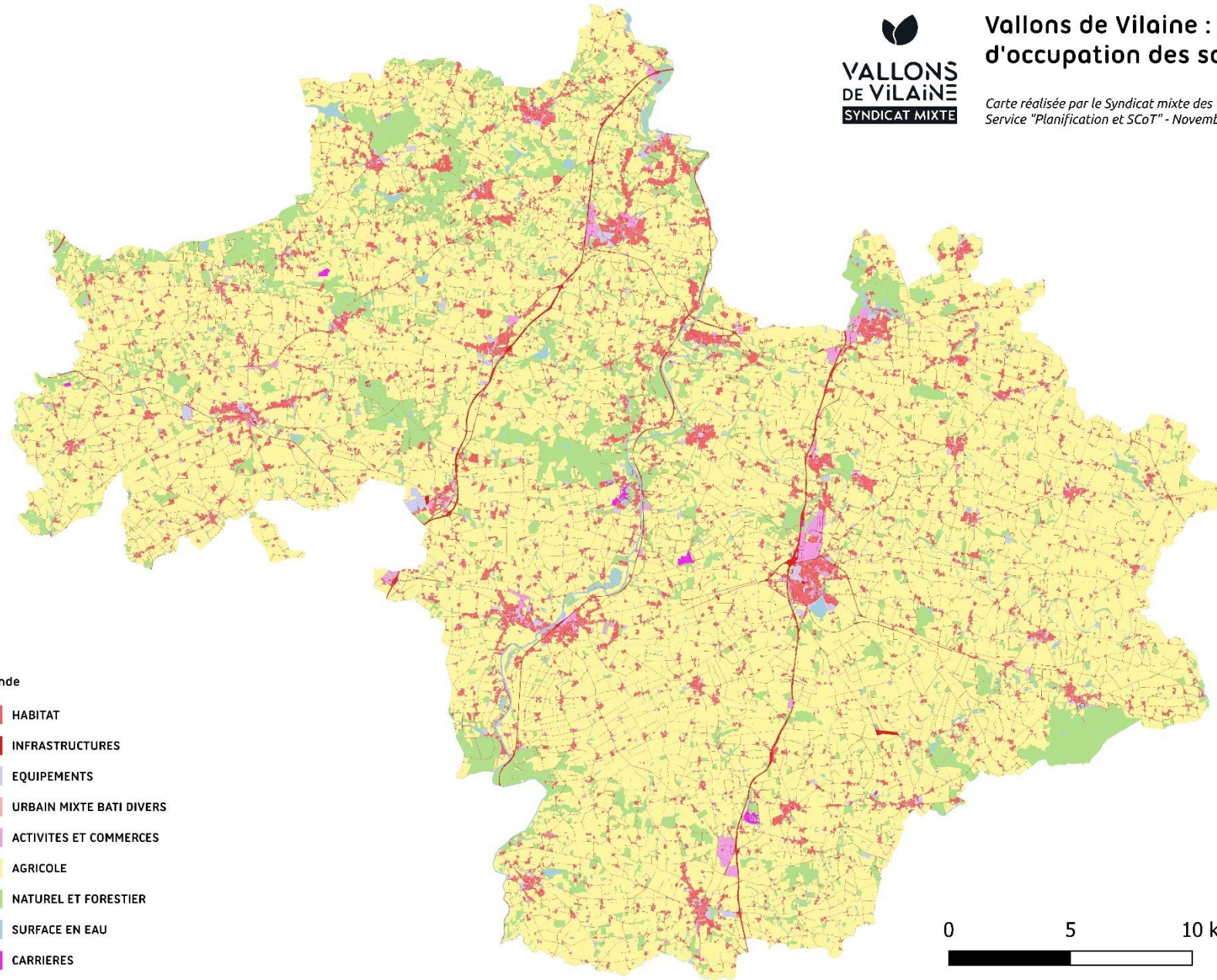


Légende

- HABITAT
- INFRASTRUCTURES
- EQUIPEMENTS
- URBAIN MIXTE BATI DIVERS
- ACTIVITES ET COMMERCES
- AGRICOLE
- NATUREL ET FORESTIER
- SURFACE EN EAU
- CARRIERES

0 5 10 km





Légende

- HABITAT
- INFRASTRUCTURES
- EQUIPEMENTS
- URBAIN MIXTE BATI DIVERS
- ACTIVITES ET COMMERCES
- AGRICOLE
- NATUREL ET FORESTIER
- SURFACE EN EAU
- CARRIERES

0 5 10 km



Transformations de l'occupation des sols entre 2011 et 2021

Le tableau ci-dessous a été construit à partir des données du MOS. Pour chaque type de sol urbanisé, il décompose la provenance des variations de 2011 à 2021. Ainsi, 408,9 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été transformés en espaces urbanisés. Dans le même temps, 20 ha urbanisés ont été renaturés. La consommation nette d'ENAF totalise donc 389 ha entre 2011 et 2021 à l'échelle des Vallons de Vilaine.

Par ailleurs, 89,5 ha d'espaces urbanisés ont mutés. Par exemple, 54,7 ha d'espaces pour l'habitat ont été créés sur des espaces qui étaient précédemment déjà urbanisés mais avec d'autres usages.

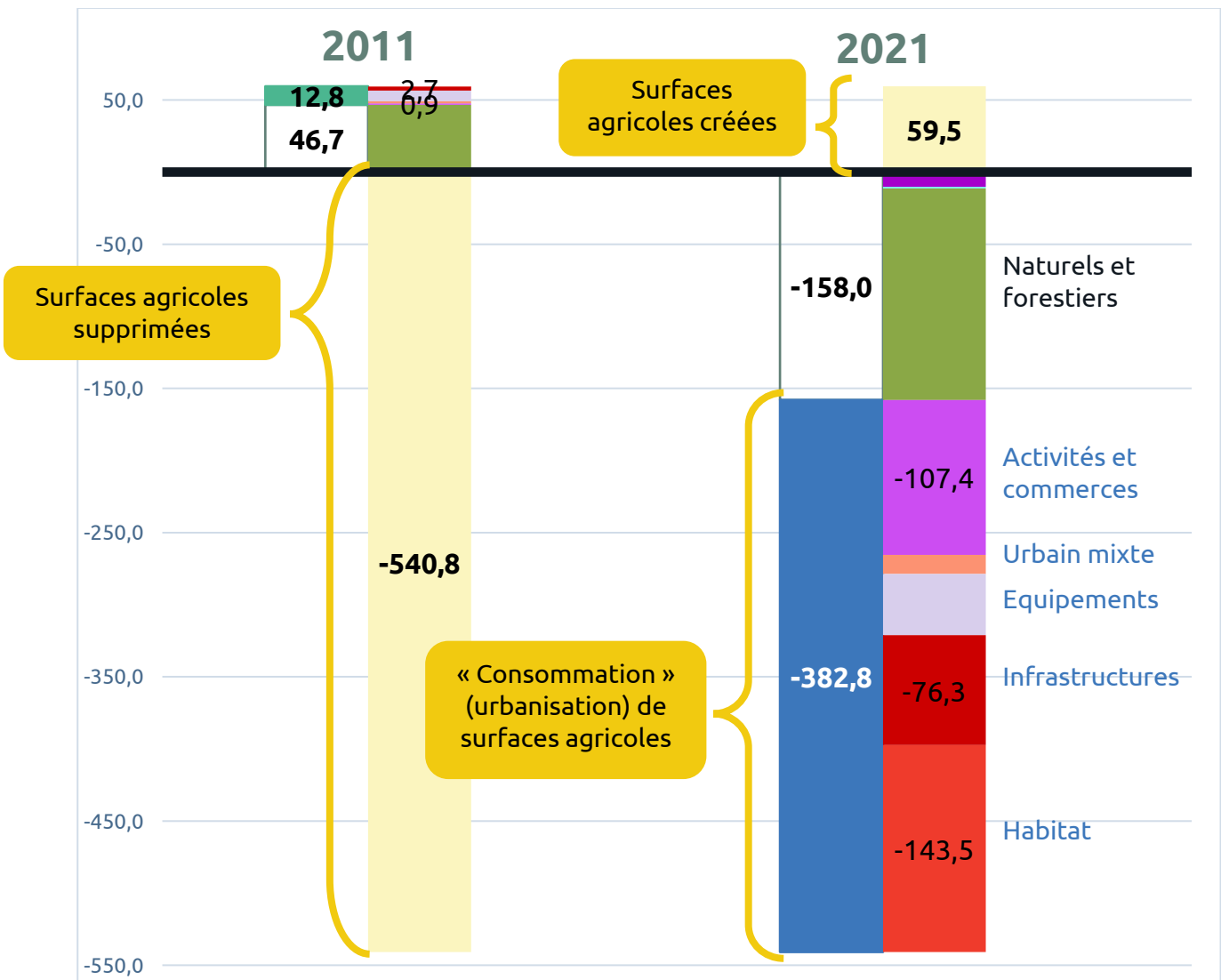
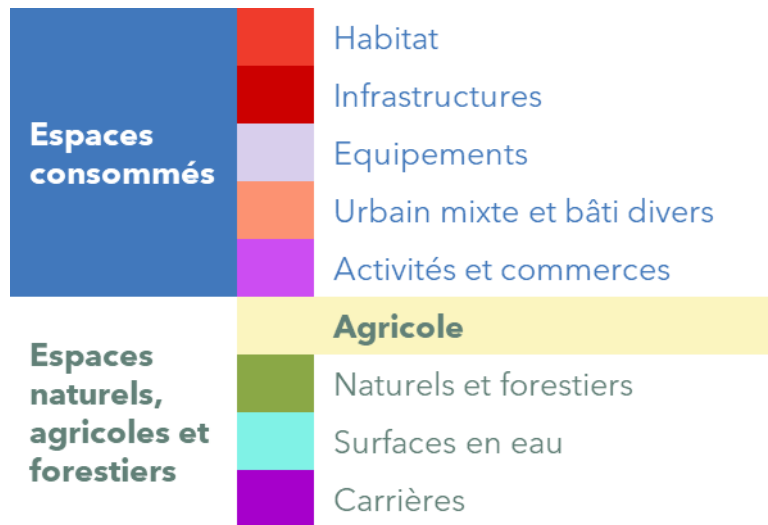
	Habitat	Urbain mixte et bâti divers	Infrastructures	Equipements	Activités et commerces	Total espaces urbanisés
Total 2011	6039,5	635,9	2579,4	1387,5	515,8	11158,1
Consommation d'ENAF	150,2	16,2	80,3	49,6	112,6	408,9
Renaturation	-0,3	-3,5	-2,9	-12,4	-0,9	-20,0
Consommation nette	149,9	12,7	77,4	37,3	111,6	389,0
Création en renouvellement	59,5	6,9	5,9	10,9	6,3	89,5
Diminution en renouvellement	-4,7	-1,8	-7,2	-64,4	-11,3	-89,5
Variation en renouvellement	54,7	5,1	-1,4	-53,5	-5,0	0,0
Variation totale	204,7	17,9	76,0	-16,3	106,7	389,0
Total 2021	6244,2	653,8	2655,4	1371,2	622,4	11547,0

Mutations des espaces agricoles

Le graphique ci-dessous représente les espaces agricoles qui ont mutés entre 2011 et 2021.

Les surfaces consacrées à l'agriculture ont diminué de 481,3 ha, soit -0,7% en dix ans.

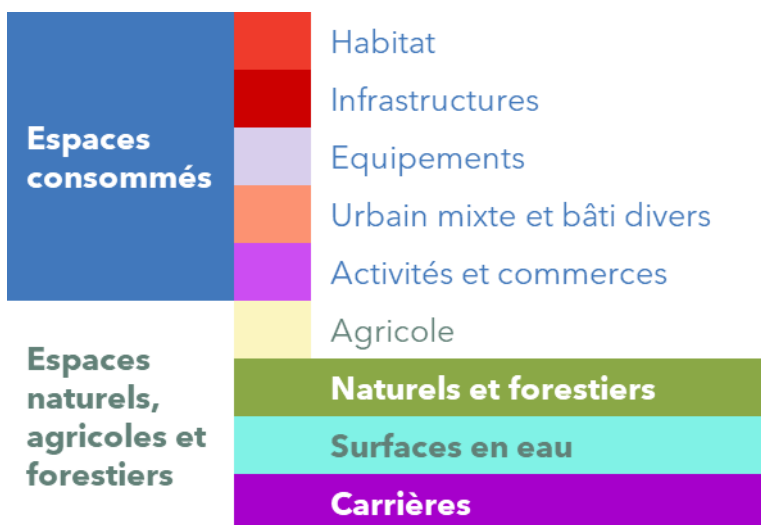
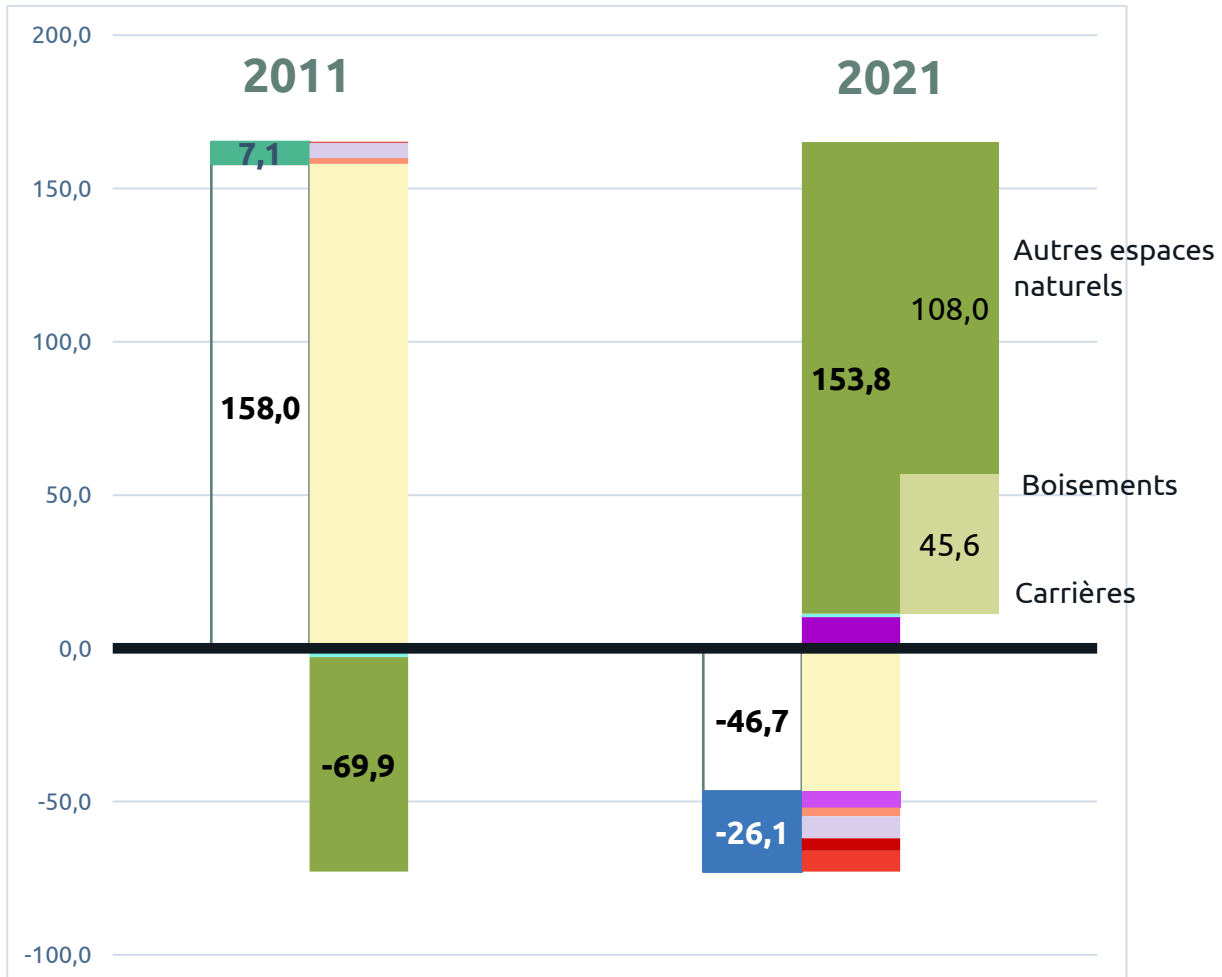
Cette diminution est majoritairement imputable à l'urbanisation : 370,0 ha de consommation foncière nette d'espaces agricoles.



Mutations des espaces naturels

Les ENAF non-agricoles ont augmentés de 92,3 ha. Il s'agit majoritairement d'espaces qui ne sont plus mis en culture.

L'urbanisation a consommé 18,9 ha d'ENAF non-agricoles en dix ans (consommation nette = 26,1 - 7,1).

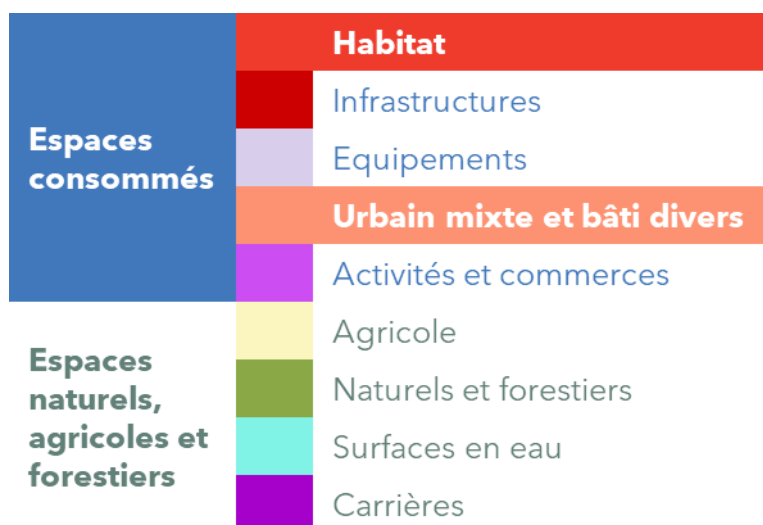
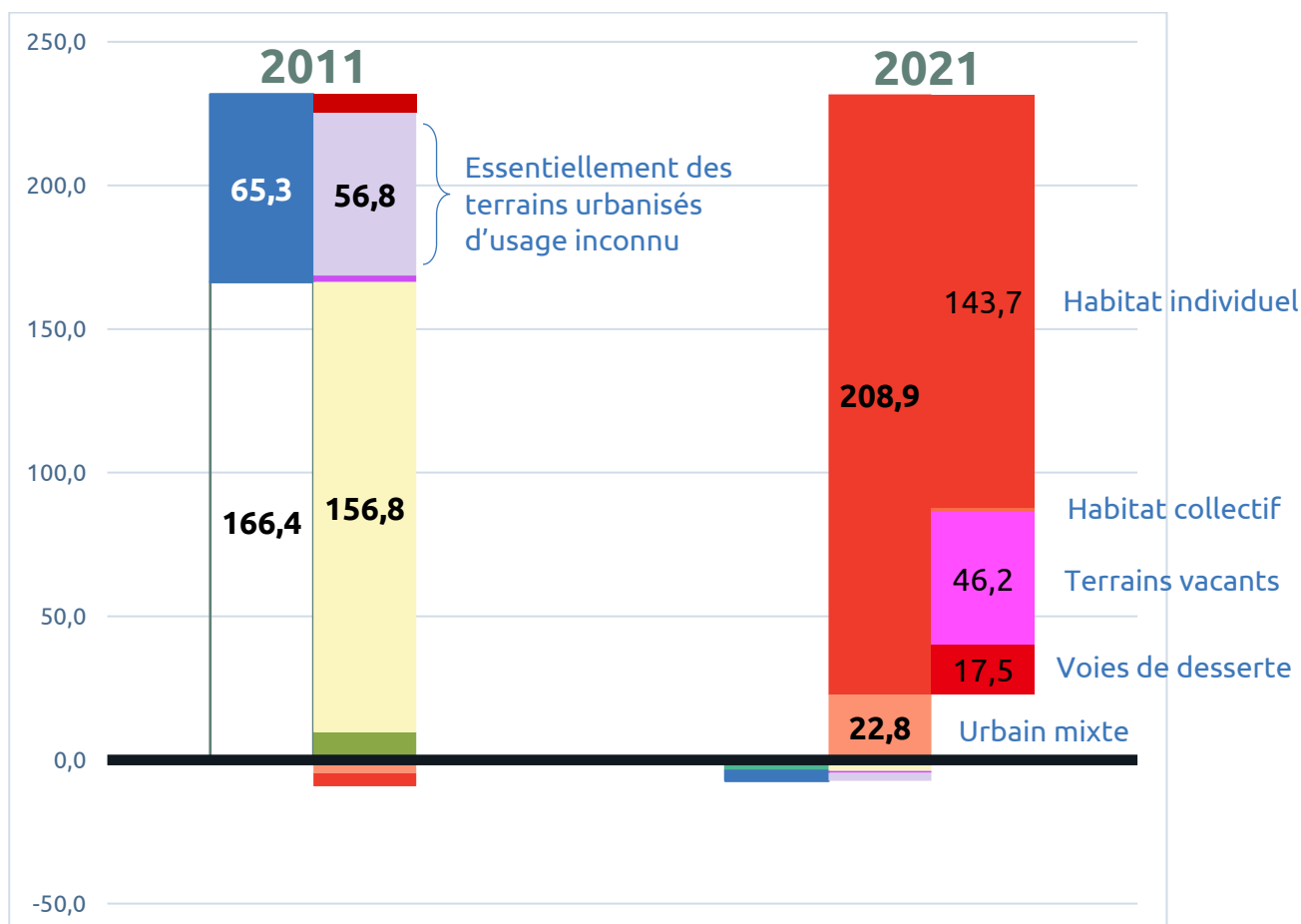


Mutations des espaces d'habitat

L'espace occupé par l'habitat a augmenté de 3,4% entre 2011 et 2021, soit 204,7 ha nets (Urbain mixte : +2,8% soit 17,9 ha).

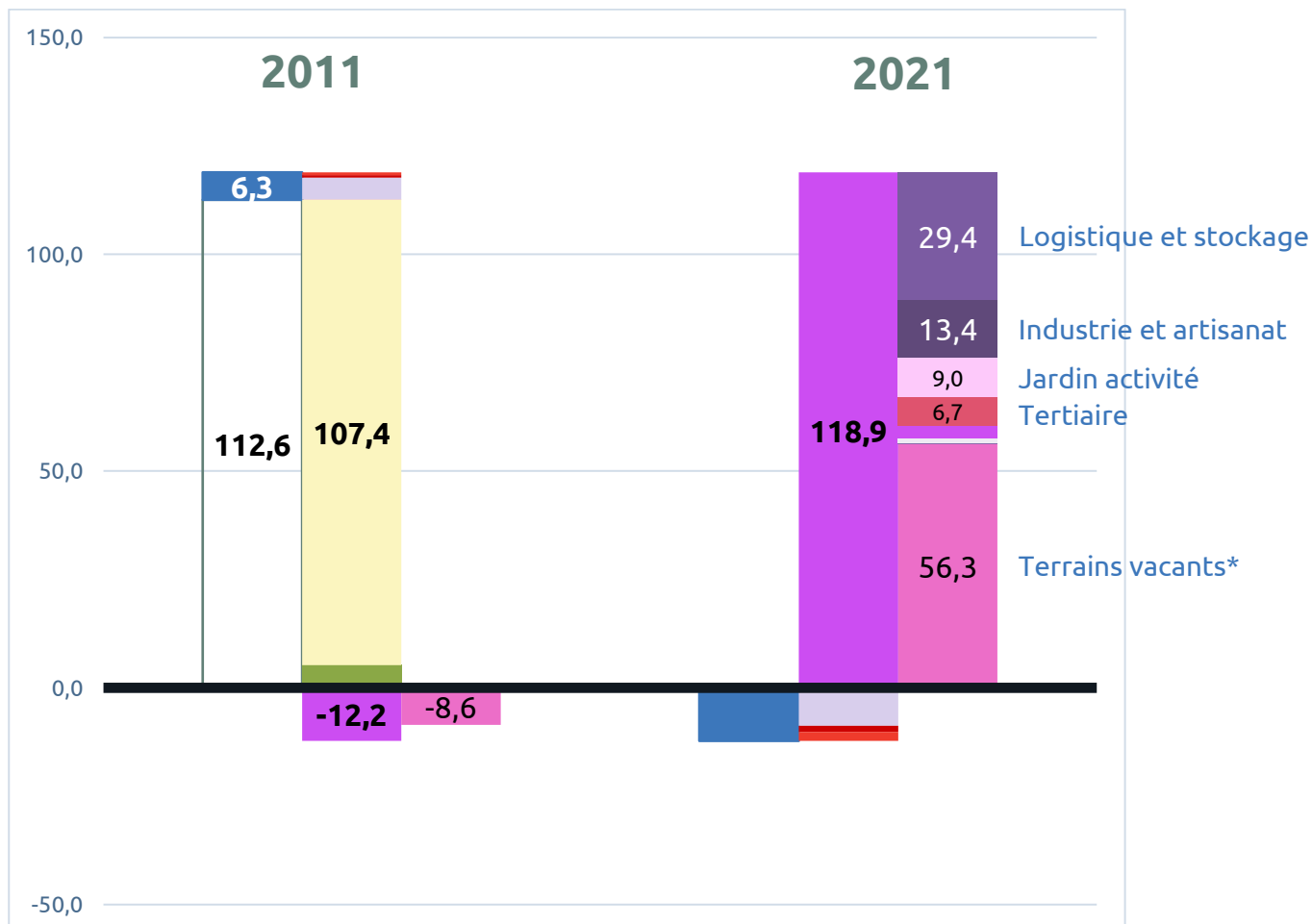
Le renouvellement urbain concerne 28,2% (65,3 ha) de la production foncière pour l'habitat ou d'usage mixte.

En dix ans, 162,7 ha nets ont été consommés pour ces usages.

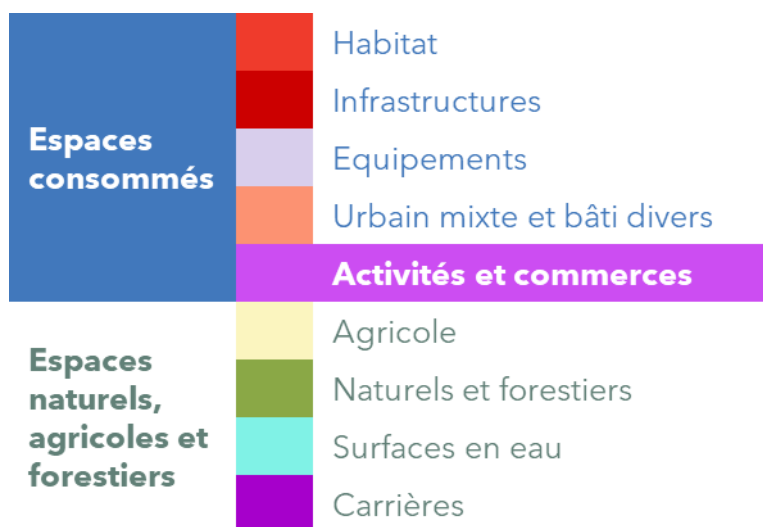


Mutations des espaces d'activités économiques et de commerce

L'espace occupé par les activités économique a augmenté de 20,7% entre 2011 et 2021, soit 106,7 ha nets. Le renouvellement urbain concerne 5% (6,3 ha) des surfaces transformées pour l'économie. Les activités économiques et commerces ont générés 111,7 ha de consommation foncière en dix ans.

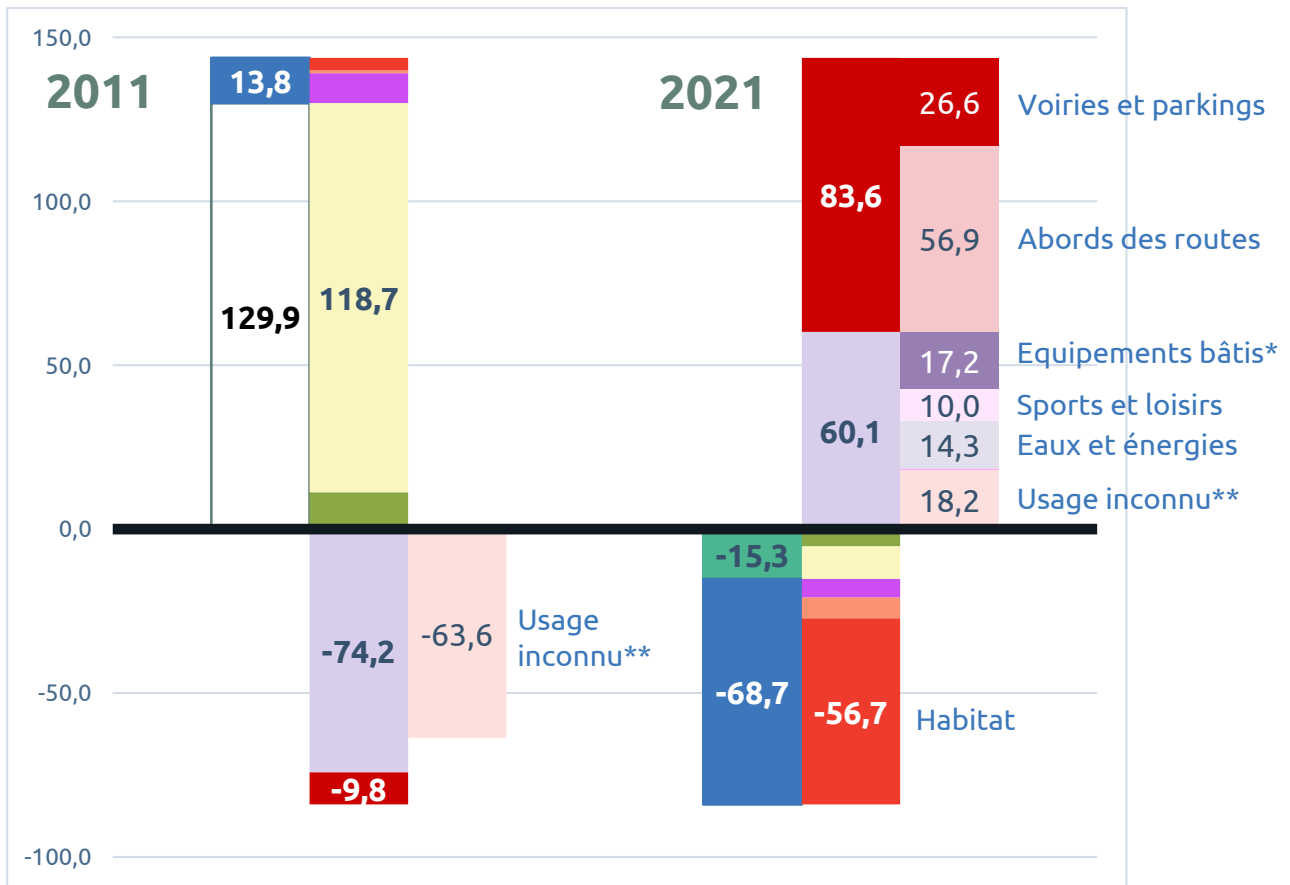


* Les terrains vacants d'activités correspondent à des friches, à des chantiers, ou à des lots vacants aménagés dans des parcs d'activités.



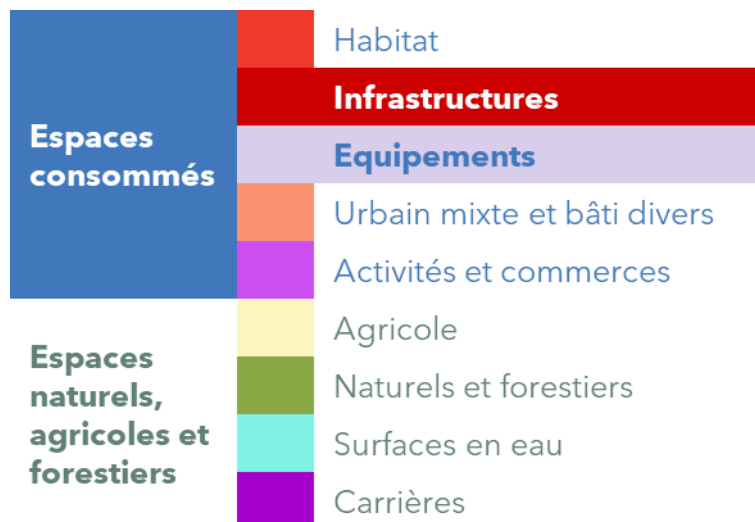
Mutations des espaces pour les équipements et infrastructures

Les voiries et équipements ont été créés en grande partie sur des ENAF. 13,8 ha soit 9,6% ont été créés en renouvellement.



* Les équipements bâtis correspondent aux équipements administratifs, de santé, d'enseignement, etc.

** Les terrains urbanisés dont l'usage n'est pas connu dans le MOS sont classés avec les équipements dits « Parcs et jardins ».



1.8. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 2021 ET 2024 DANS LES VALLONS DE VILAINE

Méthodologie

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) survenue entre 2021 et 2024 dans les Vallons de Vilaine s'appuie sur une comparaison directe des deux millésimes successifs du MOS régional : le millésime 2021 et le millésime 2024. Cette méthode consiste à superposer les deux cartographies afin d'identifier précisément les changements d'occupation du sol intervenus au cours de la période analysée.

Les surfaces concernées par une mutation d'usage ont été qualifiées selon leur nature initiale en 2021 (ENAF ou urbanisée) et leur usage final en 2024, permettant ainsi de mesurer la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens du Code de l'urbanisme.

Afin d'assurer une meilleure fiabilité des résultats, une colonne intitulée « *Surface totale (ha) après correction des erreurs ou soustraction des ZAC* » a été ajoutée dans le tableau ci-après. Celle-ci permet d'exclure de la consommation d'ENAF certains périmètres ou travaux qui ne relèvent pas réellement d'une artificialisation nouvelle :

- Les périmètres des ZAC, conformément aux critères de la circulaire Béchu, permettant de décomptabiliser les surfaces artificialisées déjà autorisées et programmées avant 2021. Dans ce cadre, 3,8 hectares correspondant à la ZAC de Guignen ont été retirés.
- Les travaux sur la ligne électrique entre Goven et Guipry-Messac : bien que le MOS ait identifié comme consommées les surfaces au pied des pylônes, il s'agissait en réalité de sols déjà artificialisés en 2021, temporairement remaniés pour le remplacement des structures. Ainsi, 12,38 hectares ont été soustraits de la consommation.

Ces ajustements conduisent à une révision de la consommation brute identifiée à l'échelle du SCoT : elle est passée de 108,93 hectares à 92,72 hectares pour la période 2021-2024, soit une réduction de près de 16 hectares liée à ces corrections.

Cette méthodologie permet une estimation de la consommation d'ENAF à différentes échelles, notamment :

- À l'échelle de l'opération : identification ponctuelle des parcelles concernées.
- À l'échelle communale : agrégation des consommations constatées.
- À l'échelle intercommunale (EPCI) : regroupement des dynamiques locales.
- À l'échelle du périmètre du SCoT : vision consolidée de la consommation sur l'ensemble du territoire des Vallons de Vilaine.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2024 (habitat – équipement – économie)

Territoire	Surface consommée				Enveloppe attribuée par le SCoT			
	Surface totale (ha)	Surface totale (ha) après correction des erreurs ou soustraction des ZAC	Dont activités et commerces (ha)	Dont habitat et équipements (ha)	Enveloppe habitat et équipements (ha) du SCoT	% de l'enveloppe habitat et équipements consommée	Enveloppe activités et commerces (ha) du SCoT	% de l'enveloppe activités et commerces consommée
Vallons de Vilaine	108,93	92,72	13,98	78,74	142,66	55,19%	44	31,77%
Bretagne Porte de Loire Communauté	48,20	48,20	11,82	36,38	59,57	61,07%	18,6	63,54%
Vallons de Haute-Bretagne Communauté	60,73	44,52	2,16	42,35	83,09	50,98%	25,4	8,51%
Bassin de Bain de Bretagne	35,53	35,53	7,97	27,57	48,42	56,93%	10,6	75,14%
Bain-de-Bretagne	7,72	7,72		7,72	11,13	69,40%	0,94	0,00%
Chanteloup	0,44	0,44		0,44	3,56	12,30%		
Crevin	5,89	5,89	2,05	3,85	5,60	68,63%	1,4	146,22%
Ercé-en-Lamée	0,60	0,60	0,56	0,04	2,95	1,22%	1	56,04%
La Bosse-de-Bretagne	0,69	0,69		0,69	1,33	52,14%		
La Couyère	0,80	0,80		0,80	1,00	79,54%		
La Noë-Blanche	0,69	0,69	0,41	0,28	1,96	14,31%		
Lalleu	0,15	0,15		0,15	1,07	13,82%		
Le Petit-Fougeray	3,70	3,70		3,70	1,70	216,88%		
Le Sel-de-Bretagne	0,52	0,52		0,52	2,14	24,54%		
Pancé	2,22	2,22	1,05	1,17	2,30	50,99%	0,5	209,29%
Pléchâtel	6,75	6,75	2,23	4,53	5,36	84,51%	0,56	397,85%
Poligné	2,60	2,60	0,63	1,97	2,33	84,55%	3,2	19,56%
Saulnières	0,00	0,00		0,00	1,52	0,00%	3	0,00%
Teillay	2,74	2,74	1,04	1,71	2,07	82,44%		
Tresboeuf	0,02	0,02	0,02	0,00	2,39	0,00%		
Bassin de Grand Fougeray	12,67	12,67	3,85	8,81	11,15	79,07%	8	48,17%
Grand-Fougeray	7,60	7,60	3,85	3,75	4,84	77,44%	8	48,17%
La Dominelais	3,52	3,52		3,52	2,69	130,86%		
Sainte-Anne-sur-Vilaine	0,79	0,79		0,79	1,99	39,48%		
Saint-Sulpice-des-Landes	0,76	0,76		0,76	1,62	46,62%		
Bassin de Guichen	41,44	27,43	1,42	26,01	47,33	54,97%	15,24	9,29%
Baulon	0,87	0,87		0,87	4,22	20,50%	0,46	0,00%
Bourg-des-Comptes	7,40	7,40	0,98	6,42	6,57	97,72%	10,1	9,73%
Goven	10,26	7,05		7,05	8,54	82,58%	0,96	0,00%

Guichen	9,73	6,98	0,31	6,67	13,12	50,88%	1,86	16,63%
Guignen	10,18	2,13	0,12	2,01	7,95	25,26%	1,86	6,62%
Lassy	2,06	2,06		2,06	3,41	60,30%		
Saint-Senoux	0,94	0,94		0,94	3,51	26,65%		
Bassin de Guiry-Messac	12,99	10,78	0,00	10,78	17,51	61,55%	7,11	0,00%
Guipry-Messac	10,95	8,74		8,74	14,16	61,70%	5,11	0,00%
Lohéac	0,64	0,64		0,64	1,28	49,61%	2	0,00%
Saint-Malo-de-Phily	1,40	1,40		1,40	2,07	67,92%		
Bassin de Val d'Anast	6,31	6,31	0,75	5,56	18,25	30,48%	3,05	24,47%
Bovel	1,61	1,61		1,61	1,15	140,12%		
Comblessac	0,36	0,36		0,36	1,33	27,31%		
La Chapelle-Bouëxic	0,25	0,25		0,25	2,90	8,50%	0,5	0,00%
Les Brulais	0,00	0,00		0,00	1,03	0,00%		
Loutehel	0,39	0,39		0,39	1,00	38,69%		
Mernel	0,22	0,22		0,22	1,94	11,11%		
Saint-Séglin	1,49	1,49		1,49	1,13	131,56%		
Val d'Anast	2,00	2,00	0,75	1,26	7,78	16,16%	2,55	29,27%

1.4 JUSTIFICATION DE LA MÉTHODOLOGIE RETENUE POUR FONDER LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DU SCOT DES VALLONS DE VILAINÉ

Conformément aux dispositions de l'article R.101-2 du Code de l'urbanisme et à la jurisprudence récente (*TA Strasbourg, 24 juillet 2025, n°2404936*), l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans le cadre des documents de planification doit s'appuyer prioritairement sur les données issues de l'Observatoire national de l'artificialisation des sols, sauf justification du recours à une autre méthode.

Dans le cadre du présent SCoT, les données issues du Portail national de l'artificialisation des sols (pilote par le Cerema) et du MOS foncier breton ont été mobilisées pour mesurer la consommation d'espaces sur la période 2011–2021.

Les résultats présentés ci-avant sont les suivants :

- MOS foncier breton : 389 hectares de consommation nette d'ENAF entre 2011 et 2021 ;
- Observatoire national de l'artificialisation (Cerema) : 682,89 hectares de consommation brute d'ENAF sur la même période.

Cet écart de l'ordre de 294 hectares s'explique par des différences de périmètre, de méthode et d'interprétation des données, qui sont détaillées ci-après.

1.9. ORIGINE ET STATUT DES DONNEES

Le Portail national de l'artificialisation repose sur l'exploitation des fichiers fonciers produits par la DGFIP. Ces fichiers retracent les changements d'usage du sol à partir des données cadastrales et permettent d'estimer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de manière homogène sur l'ensemble du territoire national. Les données produites sont de nature brute et ne font pas l'objet d'une vérification locale.

Le MOS foncier breton constitue pour sa part un dispositif régional harmonisé, élaboré à l'échelle de la Bretagne à la demande de la Conférence des SCoT (devenue la CRG ZAN) et avec le soutien du Conseil régional et de l'État.

Ce référentiel est explicitement mobilisé par le SRADDET de Bretagne pour la mise en œuvre et le suivi des objectifs de sobriété foncière.

Il s'appuie en partie sur les fichiers fonciers, mais ces données sont retraitées et consolidées par les Agences d'urbanisme bretonnes à l'aide de méthodes de photo-interprétation assistée et d'un contrôle local effectué par les territoires.

1.10. DIFFERENCES METHODOLOGIQUES

L'Observatoire national mesure la consommation à partir des flux annuels de changements d'usage foncier observés dans les fichiers cadastraux. Il comptabilise l'ensemble des transformations, y compris celles situées à l'intérieur d'espaces déjà urbanisés.

Le MOS foncier breton repose sur une comparaison de stocks entre deux dates fixes (2011 et 2021). Il distingue les espaces ayant effectivement changé d'usage (passage d'un espace ENAF à un espace urbanisé) et prend en compte les renaturations. Il mesure ainsi la consommation nette d'ENAF, conformément à la logique introduite par la loi Climat et Résilience.

Les données de l'Observatoire national présentent une couverture complète et homogène à l'échelle nationale, mais leur niveau de précision spatiale est plus limité, en raison d'un traitement automatisé des données cadastrales.

Le MOS foncier breton bénéficie d'un niveau de vérification locale plus élevé, grâce à la relecture et la correction effectuées par les Agences d'urbanisme et les territoires de SCoT. Cette approche permet une meilleure adéquation entre les données et la réalité du terrain.

1.11. CONSEQUENCES SUR L'EVALUATION ET LES OBJECTIFS

Le choix de la source de données influe directement sur les volumes de consommation mesurés et, par conséquent, sur la fixation des enveloppes foncières du SCoT. Contrairement à certaines situations ayant conduit à des surestimations de la consommation (notamment relevées par le TA de Strasbourg dans l'affaire du PLUi de l'Eurométropole de Metz), le MOS foncier breton fournit une estimation plus ajustée à la réalité des dynamiques locales.

À titre d'illustration, l'application de la méthode nationale aurait conduit à estimer la consommation potentielle du SCoT des Vallons de Vilaine à environ 341 hectares sur la période 2021–2031, contre 191 hectares sur la base du MOS foncier breton. L'utilisation du MOS aboutit ainsi à une évaluation plus prudente et plus cohérente avec les objectifs régionaux de réduction de la consommation d'espaces.

1.12. CHOIX METHODOLOGIQUE DU SCOT

En cohérence avec le cadre réglementaire défini par le SRADDET de Bretagne, le SCoT des Vallons de Vilaine retient le MOS foncier breton comme source principale d'analyse et de justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette démarche s'inscrit notamment dans le respect des objectifs du SRADDET :

- « 31.2 – Garantir la territorialisation équilibrée et équitable de l'effort régional de division par deux de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 » ;
- « 31.4 – Maîtriser la trajectoire régionale de la réduction d'artificialisation pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050 », qui précise :
 - o « De manière transitoire, dans l'attente de cette nouvelle évolution du schéma régional, et afin de ne pas compromettre la contribution bretonne à l'objectif national ZAN 2050, le SRADDET fixe la trajectoire régionale de réduction globale de l'artificialisation à 75 % d'ici 2041, et à 100 % d'ici 2050.

Chaque territoire, par ses documents d'urbanisme et de planification, devra y apporter sa plus forte contribution, sur la base de l'artificialisation observée pour la période de référence fixée par la loi (2011-2021), en utilisant l'outil d'observation foncier régional (MOS breton). Celui-ci intégrera les données nationales de l'Occupation des Sols à grande Échelle (OCS-GE) lorsqu'elles seront disponibles. »

L'utilisation du MOS à l'échelle du SCoT garantit :

- La cohérence régionale avec les autres territoires bretons ;
- La fiabilité technique des données à l'échelle locale ;
- La compatibilité juridique avec les exigences nationales, notamment celles liées à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière (division par deux de la consommation d'ENAF d'ici 2031, puis ZAN en 2050).

Ainsi, la consommation nette estimée à 389 hectares entre 2011 et 2021 selon le MOS foncier breton constitue la valeur de référence pour la fixation des objectifs de réduction de la consommation foncière du présent SCoT.

Dans un souci de transparence et d'objectivation, le dictionnaire des données du MOS foncier breton est annexé au présent Chapitre 6 : « *Bilan et justification de la consommation d'espaces du SCoT* ». Ce document décrit de manière détaillée les catégories d'occupation du sol retenues dans le MOS.

Son intégration au SCoT permet à toute personne, collectivité, association ou justiciable de comprendre précisément les critères de définition et d'interprétation des changements d'occupation du sol dans le cadre du suivi de la consommation foncière du territoire.

1.5 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LIMITATION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

1.13. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

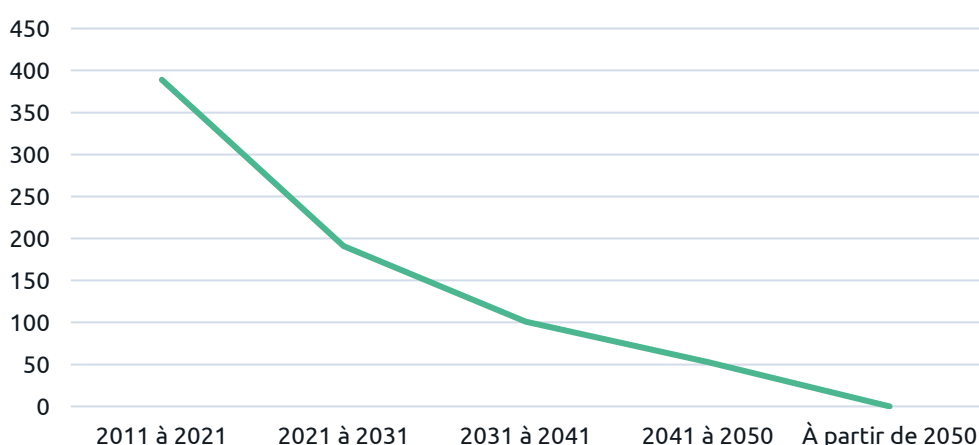
L'analyse des dynamiques d'artificialisation des 10 dernières années sur le territoire a permis d'élaborer des limites d'artificialisation à respecter pour rester en accord avec les objectifs fixés à l'échelle :

- **National** : Tendre vers le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.
- **Régional** : Atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Les objectifs de mobilisation foncière inscrits dans le Document d'Orientation de d'Objectifs du SCoT permettent une réduction de la consommation comparée à la dynamique observée entre 2011 et 2021.

Années	Artificialisation (en hectares)			
	Totale	Totale	... par an	... par an
2011 à 2021	389	389	38,9	
2021 à 2031	191	345	19,1	11,9
2031 à 2041	101		10,1	
2041 à 2050	53		5,8	

Trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols (en ha) des Vallons de Vilaine



Le DOO a également comme objectif, en accord avec les ambitions nationales et régionales en matière de Zéro artificialisation nette (ZAN) d'ancrer le territoire dans une démarche de réduction de la consommation foncière. Ainsi, la période d'application du SCoT a été divisée en trois décennies distinctes en matière de programmation foncière.

Ainsi, ces objectifs permettent de réduire par décennie la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur le territoire en comparaison au rythme de la dernière décennie :

- **51%** pour la période 2021 à 2031 par rapport à la période 2011 à 2021 ;
- **74%** pour la période 2031 à 2041 par rapport à la période 2011 à 2021 ;
- **86%** pour la période 2041 à 2050 par rapport à la période 2011 à 2021 ;
- **100%** à partir de 2050 par rapport à la période 2011 à 2021, chaque mètre carré artificialisé devant être renaturé par une surface minimale équivalente à 2500 mètres carré.

1.14. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE PROGRAMMATION DEMOGRAPHIQUE

Dans l'objectif de tendre vers une déclinaison « opérationnelle » et réaliste du scénario de référence, les élus du territoire se sont penchés sur la définition des besoins programmatiques nécessaires à l'atteinte de leurs ambitions résidentielles et économiques.

Cette approche prospective a pour finalité d'assurer, en cohérence avec les capacités d'accueil effectives et les dynamiques passées observées, une évaluation des besoins en matière de constructions neuves et leurs répercussions sur les besoins fonciers.

Pour y parvenir, trois étapes complémentaires ont été nécessaires :

- Étape 1 : Analyser le référentiel passé pour cibler les leviers d'actions.
- Étape 2 : Fixer une ambition démographique réaliste.
- Étape 3 : Définir des hypothèses cohérentes pour affiner le besoin.

Le point mort (également appelé seuil d'équilibre) est le nombre de logements à construire pour maintenir la population sur un territoire donné.

Deux phénomènes « consomment » le point mort :

Le renouvellement du parc de logements : parallèlement à la construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du stock de logements au cours de la même période.

La baisse de la taille des ménages : À l'échelle des Vallons de Vilaine, comme à l'échelle du territoire national, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, etc.) et par le vieillissement de la population.

Deux autres phénomènes font varier le point mort :

La variation de la vacance : Souvent compliqué à appréhender la question des logements vacants détient pour autant un rôle crucial dans le fonctionnement du marché. En effet, selon leur représentativité ils peuvent soit assurer la fluidité des échanges (taux compris entre 5 et 7%), soit dénoter d'une tension (en deçà de 5%) ou encore refléter un manque d'attractivité du parc (au deçà de 7%).

La variation des résidences secondaires et logements occasionnels : Ces derniers représentent globalement un marché autonome sur lequel nous avons peu de prise. Plus leur représentativité est importante, plus le territoire peut être considéré comme attractif pour le tourisme.

Afin de proposer des hypothèses démographiques ambitieuses mais réalistes, les dynamiques passées ont été étudiées de manière à saisir les épiphénomènes et à dégager les tendances durables.

Ce travail d'analyse a constitué un des points d'appui permettant aux élus de juger de la pertinence des hypothèses de développement proposée.

À l'appui des tendances d'évolutions démographiques et résidentielles identifiées dans le diagnostic et des publiées par l'INSEE, les élus des Vallons de Vilaine ont retenu une augmentation de la population d'environ 21 000 habitants d'ici 2050, le DOO anticipe un accroissement progressif pour porter la population à 98 000 habitants. Pour répondre à cette croissance démographique, des objectifs globaux de production de logements sont définis, alignés sur des taux de croissance démographique modulés (1 % par an de 2021 à 2031, 0,8 % de 2031 à 2041, puis 0,6 % jusqu'en 2050). Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,8 % retenu dans le DOO du projet de SCoT correspond au scénario central des projections démographiques Omphale 2018-2050 produites par l'Insee.

Afin de limiter l'étalement urbain, le DOO fixe pour la première fois des objectifs spécifiques de production en renouvellement urbain. Cette orientation favorise la densification des zones déjà urbanisées, optimisant l'usage des infrastructures existantes et minimisant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

		2021-2031				2031-2041				2041-2050					
		Croissance	Densité	Taux de renouvellement	Taille des ménages 2021	Croissance	Densité	Garantie communale	Taux de renouvellement	Taille des ménages 2031	Croissance	Densité	Garantie communale	Taux de renouvellement	Taille des ménages 2041
Pôle de bassin 1	1	1,2%	31	20%	2,20	1,0%	40		50%	2,10	0,8%	50		60%	2,00
Pôle de bassin 2	2	1,2%	25	15%	2,20	1,0%	33		40%	2,10	0,8%	40		50%	2,00
Pôle secondaire	3	1,0%	22	5%	2,30	0,8%	26		30%	2,20	0,6%	30		40%	2,10
Pôle de proximité	4	0,8%	18	0%	2,40	0,6%	22	0,8	20%	2,30	0,4%	25	0,5	30%	2,20

Ainsi, la stratégie résidentielle portée par le PAS, et déclinée dans le DOO, vise à conforter l'attractivité résidentielle du territoire en lien avec l'ambition d'affirmer les Vallons de Vilaine comme espace aux conditions de vie attractive.

1.15. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE PROGRAMMATION RESIDENTIELLE

La traduction des objectifs démographiques en besoin en logements a permis de mettre en évidence les objectifs différenciés présentés dans les tableaux ci-après.

Si cette première approche de l'estimation des besoins en logement a permis aux élus de prendre conscience du volume nécessaire à mettre sur le marché à l'horizon 2050, elle a également permis d'amorcer les débats sur la mobilisation du parc existant dans l'atteinte de cet objectif.

En effet, conscients des proportions et des effets de la vacance structurelle sur le dynamisme d'attractivité des tissus de centralité et soucieux de modérer leur consommation foncière, les élus du territoire se sont accordés sur la nécessité d'intervenir sur le parc existant afin de prendre en compte les opérations à l'œuvre (projet cœur de ville, OPAH, etc.) et de limiter le besoin en construction neuve.

Croissance démographique entre 2021 et 2050

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Population 2020	TCAM 2021-2031	Population 2031	TCAM 2032-2041	Population 2041	TCAM 2042-2050	Population 2050
<i>insee_5</i>	<i>nom_commune</i>	<i>polarite</i>	<i>epci</i>	<i>bassin_scot</i>	<i>pop_2020</i>	<i>tcam_21-31</i>	<i>pop_2031</i>	<i>tcam_32-41</i>	<i>pop_2041</i>	<i>tcam_42-50</i>	<i>pop_2050</i>
Vallons de Vilaine					76631	1,09%	85447	0,80%	92519	0,60%	97648
VHBC					44247	1,14%	49548	0,84%	53854	0,64%	57035
BPLC					32384	1,04%	35900	0,74%	38665	0,55%	40614
Bassin de Bain					26656	1,03%	29528	0,74%	31780	0,54%	33360
Bassin de Guichen					26227	1,13%	29336	0,83%	31852	0,63%	33698
Bassin de Guipry-Messac					8918	1,24%	10084	0,93%	11058	0,73%	11804
Bassin de Grand-Fougeray					5728	1,07%	6372	0,78%	6885	0,58%	7254
Bassin de Val d'Anast					9102	1,07%	10127	0,78%	10945	0,58%	11533
35012	Bain de Bretagne		1 BPLC	BAIN	7435	1,2%	8477	1,0%	9364	0,8%	10061
35126	Guichen		1 VHBC	GUICHEN	8763	1,2%	9992	1,0%	11037	0,8%	11858
35124	Grand-Fougeray		2 BPLC	GD-FOUGERAY	2455	1,2%	2799	1,0%	3092	0,8%	3322
35176	Guipry-Messac		2 VHBC	GUIPRY-MESSAC	7181	1,2%	8188	1,0%	9044	0,8%	9717
35168	Val d'anast		2 VHBC	VDA	3943	1,2%	4496	1,0%	4966	0,8%	5335
35033	Bourq des compte:		3 VHBC	GUICHEN	3327	1,0%	3712	0,8%	4020	0,6%	4242
35090	Crevin		3 BPLC	BAIN	2838	1,0%	3166	0,8%	3429	0,6%	3619
35123	Goven		3 VHBC	GUICHEN	4323	1,0%	4823	0,8%	5223	0,6%	5512
35127	Guignen		3 VHBC	GUICHEN	4027	1,0%	4493	0,8%	4865	0,6%	5135
35016	Baulon		4 VHBC	GUICHEN	2191	0,8%	2392	0,6%	2539	0,4%	2632
35030	La Bosse-de-Breta		4 BPLC	BAIN	690	0,8%	753	0,6%	800	0,4%	829
35035	Bovel		4 VHBC	VDA	595	0,8%	650	0,6%	690	0,4%	715
35046	Les Brulais		4 VHBC	VDA	534	0,8%	583	0,6%	619	0,4%	641
35054	Chanteloup		4 BPLC	BAIN	1847	0,8%	2016	0,6%	2140	0,4%	2219
35057	La Chapelle-Bouëxi		4 VHBC	VDA	1505	0,8%	1643	0,6%	1744	0,4%	1808
35084	Comblessac		4 VHBC	VDA	689	0,8%	752	0,6%	798	0,4%	828
35089	La Couyère		4 BPLC	BAIN	453	0,8%	494	0,6%	525	0,4%	544
35098	La Dominelais		4 BPLC	GD-FOUGERAY	1397	0,8%	1525	0,6%	1619	0,4%	1678
35106	Ercé-en-Lamée		4 BPLC	BAIN	1532	0,8%	1672	0,6%	1775	0,4%	1840
35140	Lalleu		4 BPLC	BAIN	557	0,8%	608	0,6%	646	0,4%	669
35149	Lassy		4 VHBC	GUICHEN	1772	0,8%	1934	0,6%	2054	0,4%	2129
35155	Lohéac		4 VHBC	GUIPRY-MESSAC	665	0,8%	726	0,6%	771	0,4%	799
35160	Loutehel		4 VHBC	VDA	243	0,8%	265	0,6%	282	0,4%	292
35175	Mernel		4 VHBC	VDA	1006	0,8%	1098	0,6%	1166	0,4%	1209
35202	La Noë-Blanche		4 BPLC	BAIN	1017	0,8%	1110	0,6%	1179	0,4%	1222
35212	Pancé		4 BPLC	BAIN	1196	0,8%	1306	0,6%	1386	0,4%	1437
35218	Le Petit-Fougeray		4 BPLC	BAIN	885	0,8%	966	0,6%	1026	0,4%	1063
35221	Pléchâtel		4 BPLC	BAIN	2780	0,8%	3035	0,6%	3222	0,4%	3340
35231	Poligné		4 BPLC	BAIN	1212	0,8%	1323	0,6%	1405	0,4%	1456
35249	Sainte-Anne-sur-Vil		4 BPLC	GD-FOUGERAY	1034	0,8%	1129	0,6%	1198	0,4%	1242
35289	Saint-Malo-de-Phily		4 VHBC	GUIPRY-MESSAC	1072	0,8%	1170	0,6%	1242	0,4%	1288
35311	Saint-Séglin		4 VHBC	VDA	587	0,8%	641	0,6%	680	0,4%	705
35312	Saint-Senoux		4 VHBC	GUICHEN	1824	0,8%	1991	0,6%	2114	0,4%	2191
35316	Saint-Sulpice-des-L		4 BPLC	GD-FOUGERAY	842	0,8%	919	0,6%	976	0,4%	1011
35321	Saulnières		4 BPLC	BAIN	791	0,8%	863	0,6%	917	0,4%	950
35322	Le Sel-de-Bretagne		4 BPLC	BAIN	1110	0,8%	1212	0,6%	1286	0,4%	1333
35332	Teillay		4 BPLC	BAIN	1075	0,8%	1173	0,6%	1246	0,4%	1291
35343	Tresbœuf		4 BPLC	BAIN	1238	0,8%	1351	0,6%	1435	0,4%	1487

Besoins en logements entre 2021 et 2031

Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Gain de population sur 10 ans 2021-31	Besoin de logements sur 10 ans	Logements en renouvellement	Logements en extension	Surface en extension	Ventilation	Surface en extension avec la garantie
<i>nom_commune</i>	<i>polarite</i>	<i>epci</i>	<i>bassin_scot</i>	<i>gain_pop</i>	<i>logt_brut</i>	<i>logt_renov_21-31</i>	<i>logt_ext_21-31</i>	<i>surf_ext_21-31</i>	<i>ventilation_21-31</i>	<i>surf_ext_c</i>
Vallons de Vilaine				8055	3529	341	3187,9	142,6	100%	142,7
VHBC		VHBC		4844	2137	226	1911,1	82,9	58%	83,1
BPLC		BPLC		3211	1391	115	1276,8	59,7	42%	59,6
Bassin de Bain			BAIN	2623	1134	93	1041,2	48,5	34%	48,4
Bassin de Guichen			GUICHEN	2841	1249	129	1119,8	47,5	33%	47,3
Bassin de Guipry-Messac			GUIPRY-MESSAC	1066	479	63	416,2	17,6	12%	17,5
Bassin de Grand-Fougeray			GD-FOUGERAY	588	257	21	235,6	11,2	8%	11,1
Bassin de Val d'Anast			VDA	937	410	34	375,0	17,8	12%	18,2
Bain de Bretagne	1	BPLC	BAIN	953	433	86,7	346,6	11,2	7,8%	11,1
Guichen	1	VHBC	GUICHEN	1124	511	102,1	408,6	13,2	9,2%	13,1
Grand-Fougeray	2	BPLC	GD-FOUGERAY	315	143	21,5	121,6	4,9	3,4%	4,8
Guipry-Messac	2	VHBC	GUIPRY-MESSAC	921	418	62,8	355,7	14,2	9,9%	14,2
Val d'anast	2	VHBC	VDA	506	230	34,5	195,3	7,8	5,5%	7,8
Bourg des comptes	3	VHBC	GUICHEN	352	153	7,6	145,2	6,6	4,6%	6,6
Crevin	3	BPLC	BAIN	300	130	6,5	123,9	5,6	3,9%	5,6
Goven	3	VHBC	GUICHEN	457	199	9,9	188,7	8,6	6,0%	8,5
Guignen	3	VHBC	GUICHEN	426	185	9,3	175,8	8,0	5,6%	8,0
Baulon	4	VHBC	GUICHEN	183	76	0,0	76,3	4,2	3,0%	4,2
La Bosse-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	58	24	0,0	24,0	1,3	0,9%	1,3
Bovel	4	VHBC	VDA	50	21	0,0	20,7	1,2	0,8%	1,1
Les Brulais	4	VHBC	VDA	45	19	0,0	18,6	1,0	0,7%	1,0
Chanteloup	4	BPLC	BAIN	154	64	0,0	64,3	3,6	2,5%	3,6
La Chapelle-Bouëxic	4	VHBC	VDA	126	52	0,0	52,4	2,9	2,0%	2,9
Comblessac	4	VHBC	VDA	58	24	0,0	24,0	1,3	0,9%	1,3
La Couyère	4	BPLC	BAIN	38	16	0,0	15,8	0,9	0,6%	1,0
La Dominelais	4	BPLC	GD-FOUGERAY	117	49	0,0	48,7	2,7	1,9%	2,7
Ercé-en-Lamée	4	BPLC	BAIN	128	53	0,0	53,4	3,0	2,1%	3,0
Lalleu	4	BPLC	BAIN	47	19	0,0	19,4	1,1	0,8%	1,1
Lassy	4	VHBC	GUICHEN	148	62	0,0	61,7	3,4	2,4%	3,4
Lohéac	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	56	23	0,0	23,2	1,3	0,9%	1,3
Loutehel	4	VHBC	VDA	20	8	0,0	8,5	0,5	0,3%	1,0
Mernel	4	VHBC	VDA	84	35	0,0	35,0	1,9	1,4%	1,9
La Noë-Blanche	4	BPLC	BAIN	85	35	0,0	35,4	2,0	1,4%	2,0
Pancé	4	BPLC	BAIN	100	42	0,0	41,7	2,3	1,6%	2,3
Le Petit-Fougeray	4	BPLC	BAIN	74	31	0,0	30,8	1,7	1,2%	1,7
Pléchâtel	4	BPLC	BAIN	232	97	0,0	96,8	5,4	3,8%	5,4
Poligné	4	BPLC	BAIN	101	42	0,0	42,2	2,3	1,6%	2,3
Sainte-Anne-sur-Vilaine	4	BPLC	GD-FOUGERAY	86	36	0,0	36,0	2,0	1,4%	2,0
Saint-Malo-de-Phily	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	90	37	0,0	37,3	2,1	1,4%	2,1
Saint-Séglin	4	VHBC	VDA	49	20	0,0	20,4	1,1	0,8%	1,1
Saint-Senoux	4	VHBC	GUICHEN	152	64	0,0	63,5	3,5	2,5%	3,5
Saint-Sulpice-des-Landes	4	BPLC	GD-FOUGERAY	70	29	0,0	29,3	1,6	1,1%	1,6
Saulnières	4	BPLC	BAIN	66	28	0,0	27,6	1,5	1,1%	1,5
Le Sel-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	93	39	0,0	38,7	2,1	1,5%	2,1
Teillac	4	BPLC	BAIN	90	37	0,0	37,4	2,1	1,5%	2,1
Tresbœuf	4	BPLC	BAIN	104	43	0,0	43,1	2,4	1,7%	2,4

Besoins en logements entre 2031 et 2041

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Gain de population sur 10 ans 2031-2041	Besoin de logements sur 10 ans	Logements en renouvellement	Logements en extension	Surface en extension	Ventilation	Surface en extension avec la garantie rurale
<i>insee_5</i>	<i>nom_commune</i>	<i>polarite</i>	<i>epci</i>	<i>bassin_scot</i>	<i>gain_pop_31-41</i>	<i>logt_brut_31-41</i>	<i>logt_reno</i>	<i>logt_ext</i>	<i>surf_ext</i>	<i>ventilatio</i>	<i>surf_ext_c</i>
	Vallons de Vilaine				7072	3248	1141	2107	76,4	98%	76,5
	VHBC		VHBC		4306	1992	723	1269	44,4	57%	44,7
	BPLC		BPLC		2765	1256	418	838	31,9	41%	31,8
	Bassin de Bain			BAIN	2252	1021	343	678	25,9	33%	25,9
	Bassin de Guichen			GUICHEN	2515	1158	430	728	25,6	33%	25,0
	Bassin de Guipry-Messac			GUIPRY-MESSAC	974	459	173	285	9,3	12%	9,2
	Bassin de Grand-Fougeray			GD-FOUGERAY	513	235	75	160	6,0	8%	5,9
	Bassin de Val d'Anast			VDA	818	375	120	255	9,6	12%	10,6
35012	Bain de Bretagne		1 BPLC	BAIN	887	422	211,2	211,2	5,3	6,7%	5,2
35126	Guichen		1 VHBC	GUICHEN	1045	498	248,9	248,9	6,2	8,0%	6,1
35124	Grand-Fougeray		2 BPLC	GD-FOUGERAY	293	139	55,8	83,7	2,5	3,2%	2,5
35176	Guipry-Messac		2 VHBC	GUIPRY-MESSAC	857	408	163,2	244,8	7,4	9,5%	7,2
35168	Val d'anast		2 VHBC	VDA	470	224	89,6	134,4	4,1	5,2%	4,0
35033	Bourg des comptes		3 VHBC	GUICHEN	308	140	42,0	98,0	3,8	4,8%	3,7
35090	Crevin		3 BPLC	BAIN	263	119	35,8	83,6	3,2	4,1%	3,1
35123	Goven		3 VHBC	GUICHEN	400	182	54,6	127,3	4,9	6,3%	4,8
35127	Guignen		3 VHBC	GUICHEN	373	169	50,8	118,6	4,6	5,8%	4,5
35016	Baulon		4 VHBC	GUICHEN	147	64	12,8	51,3	2,3	3,0%	2,3
35030	La Bosse-de-Bretagne		4 BPLC	BAIN	46	20	4,0	16,2	0,7	0,9%	0,8
35035	Bovel		4 VHBC	VDA	40	17	3,5	13,9	0,6	0,8%	0,8
35046	Les Brulais		4 VHBC	VDA	36	16	3,1	12,5	0,6	0,7%	0,8
35054	Chanteloup		4 BPLC	BAIN	124	54	10,8	43,2	2,0	2,5%	1,9
35057	La Chapelle-Bouëxic		4 VHBC	VDA	101	44	8,8	35,2	1,6	2,0%	1,6
35084	Comblessac		4 VHBC	VDA	46	20	4,0	16,1	0,7	0,9%	0,8
35089	La Couyère		4 BPLC	BAIN	30	13	2,7	10,6	0,5	0,6%	0,8
35098	La Dominelais		4 BPLC	GD-FOUGERAY	94	41	8,2	32,7	1,5	1,9%	1,5
35106	Ercé-en-Lamée		4 BPLC	BAIN	103	45	9,0	35,9	1,6	2,1%	1,6
35140	Lalleu		4 BPLC	BAIN	37	16	3,3	13,0	0,6	0,8%	0,8
35149	Lassy		4 VHBC	GUICHEN	119	52	10,4	41,5	1,9	2,4%	1,8
35155	Lohéac		4 VHBC	GUIPRY-MESSAC	45	19	3,9	15,6	0,7	0,9%	0,8
35160	Loutehel		4 VHBC	VDA	16	7	1,4	5,7	0,3	0,3%	0,8
35175	Mernel		4 VHBC	VDA	68	29	5,9	23,5	1,1	1,4%	1,0
35202	La Noë-Blanche		4 BPLC	BAIN	68	30	6,0	23,8	1,1	1,4%	1,1
35212	Pancé		4 BPLC	BAIN	80	35	7,0	28,0	1,3	1,6%	1,2
35218	Le Petit-Fougeray		4 BPLC	BAIN	60	26	5,2	20,7	0,9	1,2%	0,9
35221	Pléchâtel		4 BPLC	BAIN	187	81	16,3	65,1	3,0	3,8%	2,9
35231	Poligné		4 BPLC	BAIN	82	35	7,1	28,4	1,3	1,6%	1,3
35249	Sainte-Anne-sur-Vilaine		4 BPLC	GD-FOUGERAY	70	30	6,1	24,2	1,1	1,4%	1,1
35289	Saint-Malo-de-Phily		4 VHBC	GUIPRY-MESSAC	72	31	6,3	25,1	1,1	1,5%	1,1
35311	Saint-Séglin		4 VHBC	VDA	40	17	3,4	13,7	0,6	0,8%	0,8
35312	Saint-Senoux		4 VHBC	GUICHEN	123	53	10,7	42,7	1,9	2,5%	1,9
35316	Saint-Sulpice-des-Landes		4 BPLC	GD-FOUGERAY	57	25	4,9	19,7	0,9	1,1%	0,9
35321	Saulnières		4 BPLC	BAIN	53	23	4,6	18,5	0,8	1,1%	0,8
35322	Le Sel-de-Bretagne		4 BPLC	BAIN	75	32	6,5	26,0	1,2	1,5%	1,2
35332	Teillac		4 BPLC	BAIN	72	31	6,3	25,2	1,1	1,5%	1,1
35343	Tresboëuf		4 BPLC	BAIN	83	36	7,2	29,0	1,3	1,7%	1,3

Besoins en logements entre 2041 et 2050

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Gain de population sur 10 ans 2031-2041	Besoin de logements sur 10 ans	Logements en renouvellement	Logements en extension	Surface en extension	Ventilation	Surface en extension avec la garantie rurale
<i>insee_5</i>	<i>nom_commune</i>	<i>polarite</i>	<i>epci</i>	<i>bassin_scot</i>	<i>gain_pop</i>	<i>logt_brut</i>	<i>logt_renou</i>	<i>logt_ext</i>	<i>surf_ext</i>	<i>ventilatio</i>	<i>surf_ext</i>
Vallons de Vilaine					5129	2479	1145	1335	40,7	95%	41,0
VHBC					3180	1547	729	819	24,1	56%	24,3
BPLC					1949	932	416	516	16,6	39%	16,7
	Bassin de Bain			BAIN	1580	754	340	414	13,4	31%	13,6
	Bassin de Guichen			GUICHEN	1846	893	428	465	13,8	32%	13,2
	Bassin de Guipry-Messac			GUIPRY-MESSAC	746	370	178	192	5,1	12%	5,1
	Bassin de Grand-Fougeray			GD-FOUGERAY	369	178	76	102	3,2	8%	3,1
	Bassin de Val d'Anast			VDA	588	284	122	162	5,1	12%	6,0
35012	Bain de Bretagne		1 BPLC	BAIN	696	348	208,9	139,2	2,8	6,5%	2,7
35126	Guichen		1 VHBC	GUICHEN	821	410	246,2	164,1	3,3	7,7%	3,1
35124	Grand-Fougeray		2 BPLC	GD-FOUGERAY	230	115	57,5	57,5	1,4	3,4%	1,4
35176	Guipry-Messac		2 VHBC	GUIPRY-MESSAC	672	336	168,1	168,1	4,2	9,9%	4,0
35168	Val d'anast		2 VHBC	VDA	369	185	92,3	92,3	2,3	5,4%	2,2
35033	Bourg des comptes		3 VHBC	GUICHEN	222	106	42,4	63,5	2,1	5,0%	2,0
35090	Crevin		3 BPLC	BAIN	190	90	36,1	54,2	1,8	4,2%	1,7
35123	Goven		3 VHBC	GUICHEN	289	138	55,0	82,5	2,8	6,5%	2,6
35127	Guignen		3 VHBC	GUICHEN	269	128	51,3	76,9	2,6	6,0%	2,4
35016	Baulon		4 VHBC	GUICHEN	93	42	12,7	29,6	1,2	2,8%	1,1
35030	La Bosse-de-Bretagne		4 BPLC	BAIN	29	13	4,0	9,3	0,4	0,9%	0,5
35035	Bovel		4 VHBC	VDA	25	11	3,4	8,0	0,3	0,8%	0,5
35046	Les Brulais		4 VHBC	VDA	23	10	3,1	7,2	0,3	0,7%	0,5
35054	Chanteloup		4 BPLC	BAIN	78	36	10,7	24,9	1,0	2,3%	1,0
35057	La Chapelle-Bouëxic		4 VHBC	VDA	64	29	8,7	20,3	0,8	1,9%	0,8
35084	Comblessac		4 VHBC	VDA	29	13	4,0	9,3	0,4	0,9%	0,5
35089	La Couyère		4 BPLC	BAIN	19	9	2,6	6,1	0,2	0,6%	0,5
35098	La Dominelais		4 BPLC	GD-FOUGERAY	59	27	8,1	18,8	0,8	1,8%	0,7
35106	Ercé-en-Lamée		4 BPLC	BAIN	65	30	8,9	20,7	0,8	1,9%	0,8
35140	Lalleu		4 BPLC	BAIN	24	11	3,2	7,5	0,3	0,7%	0,5
35149	Lassy		4 VHBC	GUICHEN	75	34	10,2	23,9	1,0	2,2%	0,9
35155	Lohéac		4 VHBC	GUIPRY-MESSAC	28	13	3,8	9,0	0,4	0,8%	0,5
35160	Loutehel		4 VHBC	VDA	10	5	1,4	3,3	0,1	0,3%	0,5
35175	Mernel		4 VHBC	VDA	43	19	5,8	13,6	0,5	1,3%	0,52
35202	La Noë-Blanche		4 BPLC	BAIN	43	20	5,9	13,7	0,5	1,3%	0,52
35212	Pancé		4 BPLC	BAIN	51	23	6,9	16,1	0,6	1,5%	0,6
35218	Le Petit-Fougeray		4 BPLC	BAIN	38	17	5,1	11,9	0,48	1,1%	0,5
35221	Pléchâtel		4 BPLC	BAIN	118	54	16,1	37,5	1,5	3,5%	1,4
35231	Poligné		4 BPLC	BAIN	51	23	7,0	16,3	0,7	1,5%	0,6
35249	Sainte-Anne-sur-Vilaine		4 BPLC	GD-FOUGERAY	44	20	6,0	13,9	0,6	1,3%	0,53
35289	Saint-Malo-de-Phily		4 VHBC	GUIPRY-MESSAC	45	21	6,2	14,5	0,6	1,4%	0,6
35311	Saint-Séglin		4 VHBC	VDA	25	11	3,4	7,9	0,3	0,7%	0,5
35312	Saint-Senoux		4 VHBC	GUICHEN	77	35	10,5	24,6	1,0	2,3%	0,9
35316	Saint-Sulpice-des-Landes		4 BPLC	GD-FOUGERAY	36	16	4,9	11,4	0,45	1,1%	0,50
35321	Saulnières		4 BPLC	BAIN	34	15	4,6	10,7	0,4	1,0%	0,5
35322	Le Sel-de-Bretagne		4 BPLC	BAIN	47	21	6,4	15,0	0,6	1,4%	0,6
35332	Teillay		4 BPLC	BAIN	46	21	6,2	14,5	0,6	1,4%	0,6
35343	Tresboëuf		4 BPLC	BAIN	52	24	7,2	16,7	0,7	1,6%	0,6

1.16. JUSTIFICATION DES BESOINS EN FONCIER ECONOMIQUE POUR SATISFAIRE LES AMBITIONS DE DEVELOPPEMENT

Les tendances retenues pour le territoire en matière d'attractivité économique sont les suivantes :

Indicateur de dynamisme économique	Hypothèse de tendance retenue entre 2021 et 2050	2021	2050
Pop des 15-64 ans	Baisse	79,5%	71,5%
Taux d'activité	Baisse	79,5%	71,5%
Taux de chômage	Maintien	5,9%	5,9%
Indice de concentration d'emploi pour les communes des polarités 1 et 2	Augmentation	51,3	70
Indice de concentration d'emploi pour les communes des polarités secondaires et de proximités	Augmentation	51,3	65

Les indicateurs de dynamisme socio-économique évolueraient ainsi sur le territoire, arrivant en 2050 à une diminution de la part des 15-64 ans, une baisse du taux d'activité, un maintien du taux de chômage et une concentration d'emploi plus importante.

Il est prévu une faible évolution des indicateurs socio-économiques sur le territoire entre 2021 et 2050. Pour les maintenir ainsi en connaissant une augmentation de la population, il est nécessaire que des emplois soient créés sur le territoire. L'hypothèse retenue est la suivante :

	2021	2050
Population des 15-64 ans	61 294	70 296
Actif de 15 ans et plus	38 436	44 081
Actifs salariés de 15 ans et plus	35 596	40 824
Chômeurs de 15 ans et plus	2 840	3 357
Emplois Vallons de Vilaine	18 392	27 477

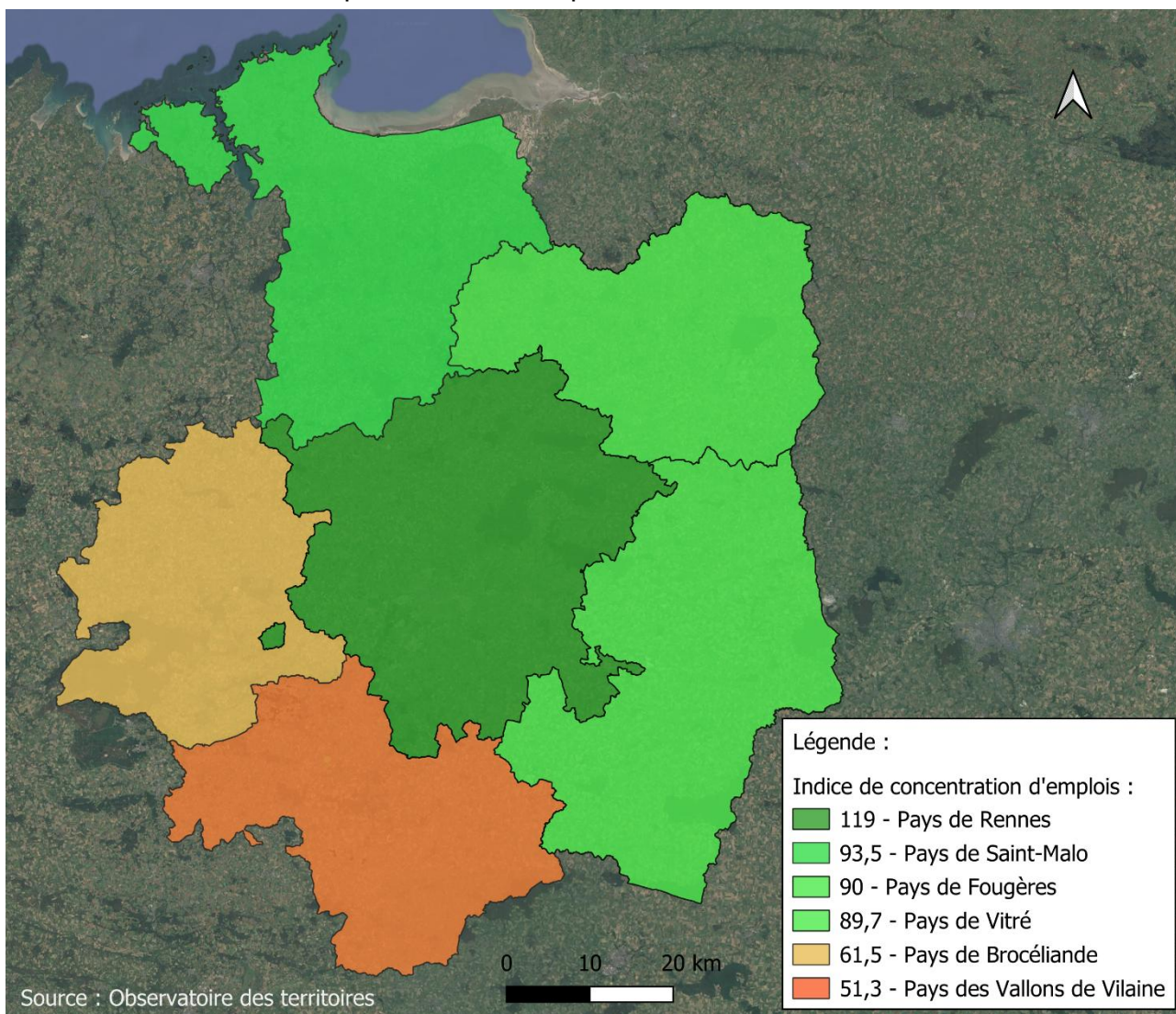
Dans la continuité de l'augmentation de population et pour atteindre l'objectif d'évolution des indicateurs socio-économiques sur le territoire, la création de 9 085 emplois est nécessaire sur le territoire à l'horizon 2050.

Pour alimenter les besoins fonciers en extension dans les zones d'activités, divers indicateurs ont été mis en corrélation : le potentiel théorique d'optimisation, l'indice de concentration d'emplois, le ratio d'emplois par hectare, ainsi qu'un coefficient de rétention prenant en considération les activités logistiques et les besoins de nature.

Le potentiel théorique d'optimisation (cf. fiches d'identité, annexes) correspond aux possibilités identifiées afin de favoriser l'exploitation maximale du foncier disponible en augmentant la

densité du bâti. Deux éléments composent cet indicateur. Le premier est le potentiel optimisable prioritairement qui fait référence aux parcelles dont le potentiel d'optimisation est élevé et dont les aménagements sont jugés réalisables en fonction des critères concrets (techniques, juridiques). Il a vocation à être mobilisé sur la décennie 2021-2031. Les seconds sont les parcelles publiques et privées disponibles, qui sont l'ensemble des terrains publics et privés pouvant être optimisés pour accueillir des projets de densification. Elles sont attribuées aux périodes 2031-2041 et 2041-2050.

L'indice de concentration d'emplois est le rapport entre le nombre d'actifs travaillant dans leur commune de résidence et le nombre d'emplois proposés dans cette zone. Ce dernier diffère en fonction des polarités. Les communes des polarités 1 et 2 ont un objectif d'indice de concentration d'emplois de 70, et les communes des polarités secondaires et de proximité ont un objectif d'indice de concentration d'emplois de 65. En corrélation avec le gain de population, il permet de déterminer le nombre d'emplois à créer sur la période 2021-2050



Les Vallons de Vilaine ont le plus faible indice de concentration d'emplois des territoires limitrophes du Pays de Rennes, avec 51,3 travailleurs-résidents. La moyenne de cet indice sur les territoires aux alentours de Rennes, est de 83,68. L'objectif de diminuer les mobilités domicile-travail et par conséquent d'augmenter l'indice de concentration d'emplois à 65 pour les communes de polarités secondaires et de proximités, et à 70 pour celles des polarités 1 et 2 est donc réaliste.

Les objectifs de **densité d'emplois** sur le territoire suivent la moyenne en Bretagne avec 20 emplois par hectare. Les sites identifiés pour accueillir des activités logistiques ont, quant à eux, un ratio de 15 emplois par hectare (Courbouton, Le Mafay, Château Gaillard et Pays de Grand Fougeray). Cela s'explique par le fait que cette typologie d'activité nécessite une superficie plus importante et que, par conséquent, la densité d'emplois est moins élevée. Cet indicateur est multiplié au potentiel théorique d'optimisation afin d'obtenir un nombre d'emplois à créer par zone.

Un coefficient de rétention de 0,75 est multiplié au nombre d'emplois en densification par ZA. Le nombre réel d'emploi à créer par zone est donc déterminé. Il déduit, au nombre total d'hectares optimisables, les surfaces non constructibles par la présence de deux indicateurs : les activités logistiques et les besoins de nature. La logistique nécessite une emprise au sol importante pour développer son activité. Les parcelles identifiées comme "optimisables" n'ont pas toutes une superficie suffisante pour assurer son accueil. Il est donc nécessaire d'accueillir une partie de ces activités au sein de surfaces en extension. Les activités logistiques représentent 10% des activités au sein des ZA du territoire. De plus, la surface moyenne d'implantation d'une activité logistique en Bretagne est de 1,3 ha (*source : Observatoire des transports en Bretagne, 2021*). En considérant que la moitié de la logistique ne peut s'implanter dans les potentiels théoriques d'optimisation, le coefficient retenu est de 0,05. Au sein des ZA, il est nécessaire que les sols aient un taux minimum de surfaces perméables, et il est également important de favoriser un cadre de vie agréable pour les travailleurs. Ce coefficient est de 0,2 car au moins 20% des parcelles doivent être perméables (*source : Cerema*).

Besoins fonciers entre 2021 et 2031

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Zone d'activité économique	Typologie	Gain de population sur 10 ans 2021-2031	Gain d'emplois sur 10 ans 2021-2031	Hectares en extensions dans les ZAE	Potentiel optimisable prioritairement dans les ZAE	Emplois dans les centres-bourgs	Emplois en extension dans les ZAE	Emplois en densification dans les ZAE	Emplois réels en densification dans les ZAE (après application du coefficient de rétention)
<i>insee_5</i>	<i>nom_commune</i>	<i>polarite</i>	<i>epci</i>	<i>bassin_scot</i>	<i>zone_d_activite</i>	<i>typologie</i>	<i>gain_pop_21</i>	<i>gain_empl</i>	<i>hect_ext_21</i>	<i>pot_prio_21-31</i>	<i>empl_bourg</i>	<i>empl_ext_2</i>	<i>empl_dens_2</i>	<i>empl_reels_dens_21-31</i>
	Vallons de Vilaine						8055	3621	44	29,77	2324	880	595	417
	VHBC		VHBC				4844	2205	25,4	5,23	1624	508	105	73
	BPLC		BPLC				3211	1416	18,6	24,54	700	372	491	344
	Bassin de Bain			BAIN			2623	1137	10,60	17,36	796	176	235	164
	Bassin de Guichen			GUICHEN			2841	1238	15,24	2,28	901	305	46	32
	Bassin de Guipry-Messac			GUIPRY-MESSAC			1066	543	7,11	2,8	407	107	42	29
	Bassin de Grand-Fougeray			GD-FOUGERAY			588	279	8,00	7,18	84	120	108	75
	Bassin de Val d'Anast			VDA			937	424	3,05	0,15	361	61	3	2
35012	Bain de Bretagne	1	BPLC	BAIN			953	479	0,94	6,78	394	14	102	71
					Château-Gaillard (Bain-de-Bretagne / Plécl	Parc structurant			0,94	6,78		14	102	71
					La Fresnais	Parc de proximité			0,00	0		0	0	0
					Les Sentes	Parc de proximité			0,00	0		0	0	0
35126	Guichen	1	VHBC	GUICHEN			1124	565	1,86	1,82	502	37	36	25
					La Courtinais	Parc de proximité			0,00	0		0	0	0
					Valonia-Launay	Parc structurant			0,00	0,04		0	1	1
					Les Landes	Parc structurant			1,86	1,78		37	36	25
35124	Grand-Fougeray	2	BPLC	GD-FOUGERAY			315	197	8,00	7,1	3	120	106	74
					Parc d'activités du pays de Grand-Fougeray	Parc structurant			8,00	7,04		120	106	74
					Lizardais	Parc de proximité			0,00	0,02		0	0	0
35176	Guipry-Messac	2	VHBC	GUIPRY-MESSAC			921	463	5,11	2,5	362	77	34	24
					Courbouton	Parc structurant			5,11	1,83		77	27	19
					Pelouaille-Fosse Rouge	Parc d'équilibre			0,00	0,35		0	7	5
					Bonabry	Parc d'équilibre			0,00	0		0	0	0
					Le Clos de la Barre	Parc de proximité			0,00	0,32		0	6	4
35168	Val d'anast	2	VHBC	VDA			506	254	2,55	0	203	51	0	0
					Bellevue-Vieuxville	Parc d'équilibre			2,55	0		51	0	0
	Bourg des Comptes	3	VHBC	GUICHEN			352	152	10,10	0	0	152	0	0
					Le Mafay	Parc structurant			10,00	0		150	0	0
					La Touche	Parc de proximité			0,10	0		2	0	0
35090	Crevin	3	BPLC	BAIN			300	121	1,40	6,5	2	28	130	91
35123	Goven	3	VHBC	GUICHEN			457	184	0,96	0,46	158	19	9	6
35127	Guignen	3	VHBC	GUICHEN			426	153	1,86	0	116	37	0	0
35016	Baulon	4	VHBC	GUICHEN	Le Guény	Parc de proximité	183	74	0,46	0	64	9	0	0
35030	La Bosse-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN			58	23			23	0	0	0
35035	Bovel	4	VHBC	VDA			50	20			20	0	0	0
35046	Les Brulais	4	VHBC	VDA			45	18			18	0	0	0
35054	Chanteloup	4	BPLC	BAIN			154	41			41	0	0	0

Besoins fonciers entre 2031 et 2041

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Zone d'activité économique	Typologie	Gain de population sur 10 ans 2031-2041	Gain d'emplois sur 10 ans 2031-2041	Hectares en extensions dans les ZAE	Report potentiel optimisable prioritairement dans les ZAE	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Emplois dans les centres-bourgs	Emplois en extension dans les ZAE	Emplois en densification dans les ZAE (prioritairement)	Emplois en densification dans les ZAE (parcelles publiques)	Emplois en densification dans les ZAE (parcelles privées)	Emplois en densification dans les ZAE (parcelles disponibles)	Emplois réels en densification dans les ZAE (après application du coefficient de rétention)
<i>insee_5</i>	<i>nom_commune</i>	<i>polarite</i>	<i>epci</i>	<i>bassin_sco</i>	<i>zone_d_activite</i>	<i>typologie</i>	<i>gain_pop_31-4</i>	<i>gain_emploi_3</i>	<i>hect_ext_31-4</i>	<i>rep_pot_prio_31-4</i>	<i>parc_publ_a</i>	<i>parc_priv_dis</i>	<i>empl_bourg</i>	<i>empl_ext_31-4</i>	<i>empl_ext_prio_31-4</i>	<i>empl_dens_publ_31-4</i>	<i>empl_dens_priv_31-4</i>	<i>empl_ext_dispo_31-4</i>	<i>empl_reels_dens_31-4</i>
Vallons de Vilaine							7072	3201	22	22,59	17,24	9,87	1942	433	434	333	190	523	392
VHBC			VHBC				4306	1971	12,7	0	5,88	2,17	1600	254	0	114	42	156	117
BPLC			BPLC				2765	1230	9,3	22,59	11,35	7,70	342	179	434	218	148	366	275
Bassin de Bain				BAIN			2252	994		13,98									
Bassin de Guichen				GUICHEN			2515	1117		0									
Bassin de Guipry-Messac				GUIPRY-MESSAC			974	478		0									
Bassin de Grand-Fougeray				GD-FOUGERAY			513	236		8,61									
Bassin de Val d'Anast				VDA			818	376		0									

Besoins fonciers entre 2041 et 2050

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Zone d'activité économique	Typologie	Gain de population sur 10 ans 2041-2050	Gain d'emplois sur 10 ans 2041-2050	Hectares en extensions dans les ZAE	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Emplois dans les centres-bourgs	Emplois en extension dans les ZAE	Emplois en densification dans les ZAE (parcelles publiques)	Emplois en densification dans les ZAE (parcelles privées)	Emplois en densification dans les ZAE (parcelles disponibles)	Emplois réels en densification dans les ZAE (après application du coefficient de rétention)
<i>insee_5</i>	<i>nom_commune</i>	<i>polarite</i>	<i>epci</i>	<i>bassin_sco</i>	<i>zone_d_activite</i>	<i>typologie</i>	<i>gain_pop_41-5</i>	<i>gain_emploi_4</i>	<i>hect_ext_41-5</i>	<i>parc_publ_dis</i>	<i>parc_priv_dis</i>	<i>empl_bourg</i>	<i>empl_ext_41-5</i>	<i>empl_dens_publ_41-5</i>	<i>empl_dens_priv_41-5</i>	<i>empl_ext_dispo_41-5</i>	<i>empl_reels_dens_41-5</i>
Vallons de Vilaine							5129	2264	11	8,60	4,93	1856	213	166	95	261	196
VHBC			VHBC				3180	1465	6,35	2,94	1,09	1283	123	57	21	78	59
BPLC			BPLC				1949	799	4,65	5,67	3,84	572	89	109	74	183	137

Les emplois seront créés à 64,36% (6 121 nouveaux emplois) au sein des tissus urbains existants et à 15,84% (1 439 nouveaux emplois) en densification dans les zones d'activités.

Pour répondre aux ambitions de création d'emplois sur le territoire, il est donc nécessaire de prévoir des capacités foncières en extension.

Pour évaluer les espaces nécessaires à la création des 1 525 emplois restants sur les 9 085 au total pendant la période du SCoT, des potentiels théoriques d'optimisation, des indices de concentration d'emplois, des ratios de densité de 20 emplois/ha et de 15 emplois/ha, et un coefficient de rétention ont été retenus. La programmation foncière maximale en extension prévue par le SCoT est de 77 ha entre 2021 et 2050 pour l'accueil des activités économiques. Par conséquent 16,8% (1 525) des nouveaux emplois seront créés en extension des ZA.

État actuel	Nombre d'emploi en extension	Densité d'emploi projeté	Besoin foncier maximum en extension entre 2021 et 2031	Besoin foncier maximum en extension entre 2031 et 2041	Besoin foncier maximum en extension entre 2041 et 2050	Total besoin foncier maximum en extension entre 2021 et 2050
VHBC	885	20 empl/ha	25,4	12,7	6,35	44,45
		15 empl/ha				
BPLC	640	20 empl/ha	18,6	9,3	4,65	32,55
		15 empl/ha				
Total	1525	20 empl/ha	44	22	11	77
		15 empl/ha				

1.17. JUSTIFICATION DES BESOINS EN FONCIER POUR DES PROJETS D'ENVERGURE « VALLONS DE VILAINE »

L'enveloppe dédiée aux projets d'envergure « Vallons de Vilaine » est répartie de manière échelonnée dans le temps afin de garantir une trajectoire de sobriété foncière progressive :

- 4 ha pour la période 2021–2031 ;
- 2 ha pour 2031–2041 ;
- 1 ha pour 2041–2050.

Pour la période entre 2021 et 2031, les projets sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 pour les projets d'envergure « Vallons de Vilaine »				
Commune	EPCI	Bassin	Projet	Surface en extension (en ha)
Guignen	VHBC	Guichen	Service technique routier et centre d'incendie et de secours	1
Bain-de-Bretagne	BPLC	Bain-de-Bretagne	Service technique routier / Centre de secours	0,5
Grand-Fougeray	BPLC	Grand-Fougeray	Crématorium	0,5
Pléchâtel	BPLC	Bain-de-Bretagne	Pôle de pleine nature	0,5
Val d'Anast, Mernel	VHBC	Val d'Anast	Barreau	1,5
Vallons de Vilaine				4

Cadre juridique et méthodologique :

Conformément aux dispositions des 6° et 7° de l'article L.141-8 du Code de l'urbanisme, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT peut identifier des projets d'envergure régionale ou intercommunale dont la consommation foncière est mutualisée à l'échelle du SCoT.

Ce mécanisme permet :

- D'isoler la consommation foncière de projets répondant à un intérêt collectif dépassant l'échelle communale ;
- D'assurer une répartition équitable des efforts de sobriété entre les communes et les projets structurants d'intérêt supra-communal.

En cohérence avec ces dispositions, les « projets d'envergure Vallons de Vilaine » constituent une catégorie locale, complémentaire aux projets d'envergure nationale ou régionale prévus par la loi « Climat et Résilience » et la loi du 20 juillet 2023 relative à la ZAN.

Définition et critères retenus :

Un projet d'envergure « Vallons de Vilaine » est défini comme un projet public ou d'intérêt collectif présentant un rayonnement supra-communal, un effet structurant pour le territoire, et mobilisant une emprise foncière significative au regard des capacités locales.

Les critères retenus sont les suivants :

- **Rayonnement supra-communal** : Les projets doivent avoir un impact au-delà des seules limites administratives des communes concernées, en influençant plusieurs communes ou zones géographiques voisines (bassins de vie par exemple).
- **Effet structurant pour le développement du territoire** : Les projets doivent jouer un rôle déterminant dans l'organisation du développement économique, urbain ou social du territoire.

- **Utilisation significative de l'espace foncier** : Les projets doivent mobiliser une quantité importante d'espace foncier, justifiant leur envergure et leur capacité à structurer le territoire.

Ces critères sont intégrés à la **prescription n°141 du DOO**, afin d'assurer une lecture claire et partagée de ce que recouvre la notion de projet d'envergure.

Justification du classement des projets :

L'ensemble des projets inscrits dans l'enveloppe « Vallons de Vilaine » répondent aux critères ci-dessus.

Centres d'incendie et de secours (CIS) :

Les CIS assurent des missions d'intervention sur plusieurs communes, voire au-delà du périmètre du SCoT. Leur localisation et leur dimensionnement relèvent d'une logique de maillage départemental. Leur création répond à la hausse du risque incendie et à la croissance démographique du territoire. Ils constituent à ce titre des équipements d'intérêt supra-communal.

Services techniques routiers :

Les bases départementales ou intercommunales de services techniques routiers assurent la maintenance et l'entretien du réseau sur plusieurs communes. Ils sont essentiels à la gestion des infrastructures et participent au bon fonctionnement des mobilités à l'échelle des bassins de vie.

Crématorium :

Le territoire des Vallons de Vilaine ne dispose que de deux crématoriums (Val d'Anast et Guichen). Ces équipements, par nature, desservent un bassin de population très large, souvent inter-SCoT. Leur rayonnement dépasse donc largement la seule échelle communale.

Pôle de pleine nature de Pléchâtel :

Ce projet vise à valoriser la Vilaine et les espaces naturels dans une optique d'attractivité touristique et de loisirs à l'échelle du Sud de l'Ille-et-Vilaine. Il s'inscrit dans une logique de développement durable et de mise en réseau des sites de nature des Vallons de Vilaine.

Contournement routier de Val d'Anast – Mernel :

Ce projet constitue le seul projet d'infrastructure routière inscrit dans le SCoT. Il répond à des enjeux clairement identifiés de **sécurité, de mobilité et de qualité de vie** :

- 3 000 à 4 000 véhicules par jour transitent actuellement par le centre-bourg de Val d'Anast, dont une part importante de poids lourds ;
- Les nuisances et risques affectent également la commune de Mernel, où le trafic se reporte ;
- Le projet vise à détourner le trafic de transit, sécuriser les déplacements doux et accompagner la requalification urbaine engagée en 2024.

Ce barreau routier figure dans le **Plan Mobilités 2025 du Département d'Ille-et-Vilaine** comme infrastructure prioritaire. Il a fait l'objet d'une **concertation publique entre décembre 2024 et avril 2025**, associant plus de 200 contributions.

Son emprise limitée (1,5 ha) et son intégration à un programme départemental validé justifient pleinement son classement comme projet d'envergure supra-communale au titre du SCoT.

Ainsi, les projets identifiés répondent aux critères fixés par la prescription n°141 du DOO et traduisent la volonté du SCoT de concilier sobriété foncière et capacité d'action publique, en intégrant dans la trajectoire ZAN les projets nécessaires à la qualité de vie, à la sécurité et à l'attractivité du territoire.

1.18. LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES A LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE LIMITATION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS DU SCOT

En complément, sont annexés au présent « *Chapitre 6 : Bilan et justification de la consommation d'espaces* » :

- Le dossier de concertation du contournement routier de Val d'Anast/Mernel ;
- Le compte rendu du COPIL n°3 (mars 2025) relatif aux études et à l'assistance à la concertation RD65/RD772 du barreau nord-est de Val d'Anast/Mernel ;
- Des fiches d'identités des zones d'activités économiques.

1.6 CONCLUSION

Ce bilan de la consommation foncière sur la période 2011-2021 constitue un diagnostic rétrospectif essentiel pour comprendre les dynamiques territoriales et orienter les politiques d'aménagement en conformité avec les nouvelles exigences réglementaires introduites par la loi Climat & Résilience.

Durant cette période, 389 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés, principalement pour l'habitat (150 hectares) et les activités économiques (112,6 hectares). Ces prélèvements, bien que conformes aux pratiques d'aménagement passées, marquent un point de départ à partir duquel les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols seront progressivement mis en œuvre.

Les orientations fixées pour la période 2021-2050, traduites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, s'inscrivent dans la stratégie de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ces objectifs sont articulés autour des principes suivants :

- **Réduction progressive de la consommation foncière** : -51 % d'ici 2031 par rapport à la consommation enregistrée entre 2011 et 2021, en vue d'atteindre une artificialisation nette nulle en 2050.
- **Priorisation de la densification et du renouvellement urbain** : requalification des espaces existants pour limiter l'impact sur les ENAF.
- **Optimisation des ressources foncières pour les besoins économiques et résidentiels** : limitation stricte des extensions en cohérence avec les projections démographiques et économiques.

Ce document constitue une réponse claire aux exigences du code de l'urbanisme, en établissant des objectifs réalistes et mesurables pour ancrer les Vallons de Vilaine dans une gestion économe et durable des espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en maintenant un équilibre avec les ambitions de développement local.

SIGLES ET ACRONYMES

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

PAS : Projet d'aménagement stratégique

DOO : Document d'orientation et d'objectifs

PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal

PLU : Plan local d'urbanisme

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SRC : Schéma régional des carrières

ALEC : Agence locale de l'énergie et du climat

ZAE : Zone d'activités économiques

PCAET : Plan climat air énergie territorial

ZAN : Zéro artificialisation nette

GIEC : Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat

SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

CLE : Commission locale de l'eau

EPTB : Établissement public territorial de bassin

UGVA : Unité de gestion Vilaine Aval

UGVE : Unité de gestion Vilaine Est

UGVO : Unité de gestion Vilaine Ouest

GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

TVB : Trame verte et bleue

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

IPBES : Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques

REUT : Réutilisation des eaux usées traitées

ENC : Eaux non conventionnelles

PLH : Programme local de l'habitat

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale



VALLONS
DE VILAINÉ
SYNDICAT MIXTE

www.vallonsdevilaine.fr

+33299570873 / scot@vallonsdevilaine.fr

Parc d'activité des Landes / 12, rue Blaise Pascal / BP 88051 / 35580 Guichen

Rédaction et conception graphique - Syndicat mixte des Vallons de Vilaine / Images libres de droit