

Fiche Thématique

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Renforcer les centralités avant d'étendre

À destination des communes et intercommunalités
Comprendre et traduire les objectifs du SCoT dans les
documents d'urbanisme locaux.

CONSTAT TERRITORIAL : POURQUOI ÉCONOMISER LE FONCIER ?

Le territoire doit continuer à accueillir habitants, services et activités, tout en réduisant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les chiffres à retenir

389 ha
consommés
entre 2011 et
2021

150 ha
consommés
pour l'habitat

88,1 %
du territoire en
espaces naturels,
agricoles et
forestiers (ENAF)

73 %
d'espaces
agricoles



Ce que montrent ces chiffres

Entre 2011 et 2021, le territoire a consommé 389 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette consommation est notamment liée aux besoins d'habitat (150 ha), d'activités (112 ha), ainsi qu'aux équipements et infrastructures (115 ha).

Même si les espaces agricoles, naturels et forestiers restent majoritaires, les surfaces consommées concernent très largement les terres agricoles. L'enjeu est donc de poursuivre le développement du territoire sans fragiliser ses sols, ses paysages et ses espaces productifs.

La sobriété foncière ne signifie pas arrêter tout projet. Elle demande de mieux localiser le développement : d'abord dans les espaces déjà urbanisés, puis seulement en extension lorsque cela est justifié.



Ce que cela implique

Pour les communes, la sobriété foncière suppose de :

- Regarder d'abord les espaces déjà urbanisés ;
- Mobiliser les dents creuses, friches et bâtiments vacants ;
- Limiter les extensions aux besoins réellement justifiés ;
- Préserver les terres agricoles, naturelles et forestières.



À retenir

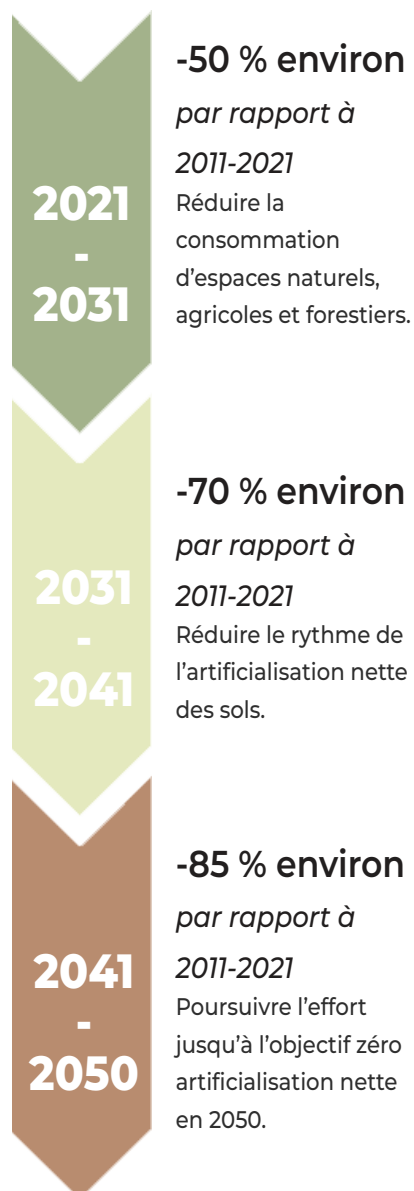
Économiser le foncier, ce n'est pas empêcher le territoire de se développer. C'est utiliser en priorité les espaces déjà urbanisés, limiter les extensions et mieux préserver les terres agricoles, naturelles et forestières.

LES OBJECTIFS FONCIERS À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Une trajectoire progressive vers le ZAN

Le SCoT fixe une trajectoire progressive pour réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, puis l'artificialisation des sols jusqu'en 2050.

Une trajectoire en 3 temps



Ce que cela change pour les communes

Le SCoT ne demande pas seulement de construire moins. Il demande surtout de mieux utiliser le foncier disponible.

Les documents d'urbanisme locaux doivent justifier les choix d'urbanisation, distinguer clairement ce qui relève de la densification et ce qui relève de l'extension, et privilégier les espaces déjà urbanisés lorsque cela est possible.

Cette trajectoire concerne plusieurs besoins : l'habitat et les équipements, le développement économique, ainsi que certains projets d'envergure à l'échelle des Vallons de Vilaine.



Des enveloppes à maîtriser

Le suivi du SCoT distingue plusieurs grandes catégories de consommation foncière :

Usage	2021-2031	2031-2041*	2041-2050*
Habitat + équipements	142,7 ha	76,5 ha*	41 ha*
Économie	44 ha	22 ha*	11 ha*
Projet d'envergure Vallons de Vilaine	4 ha	2 ha*	1 ha*

Ces enveloppes constituent des plafonds à respecter :

elles ne correspondent pas à des surfaces à consommer obligatoirement. L'objectif est de répartir le foncier disponible en fonction des besoins réels, tout en respectant la trajectoire de sobriété foncière.

À retenir

La sobriété foncière n'interdit pas le développement. Elle suppose de mieux le hiérarchiser : d'abord mobiliser l'existant, ensuite justifier les extensions, et enfin suivre régulièrement la consommation d'espace pour rester dans la trajectoire fixée par le SCoT.

* Valeurs prévisionnelles pour 2031-2050, susceptibles d'être ajustées selon les futures enveloppes d'artificialisation définies par le SRADET Bretagne.

4 PRINCIPES FONCIERS À TRADUIRE LOCALEMENT

Amplifier la logique de réinvestissement avant toute extension

Le SCoT invite les communes à mieux utiliser les espaces déjà urbanisés avant d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

1 Prioriser l'existant

Avant d'ouvrir de nouveaux secteurs, la commune doit regarder ce qui peut être mobilisé dans le tissu déjà urbanisé : dents creuses, friches, bâtiments vacants, parcelles sous-utilisées ou secteurs de renouvellement.

Objectif : répondre aux besoins sans consommer inutilement de nouveaux espaces.



3 Densifier avec qualité

Densifier ne signifie pas construire partout. Les projets doivent tenir compte des formes urbaines existantes, des paysages, du patrimoine, des accès, des espaces publics et de la qualité de vie.

Objectif : produire plus sobrement, sans dégrader le cadre de vie.

À retenir

Ces quatre principes servent de fil conducteur : avant toute extension, la commune doit vérifier ce qui peut être fait dans l'existant, justifier ses choix et garantir la qualité des projets.

2 Définir l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine permet de distinguer les espaces déjà urbanisés des secteurs qui relèvent de l'extension. Elle doit être définie de manière claire et justifiée dans le document local.

Objectif : éviter de présenter comme "densification" ce qui relève en réalité d'une extension.



4 Limiter le mitage

Le SCoT cherche à éviter l'urbanisation dispersée dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers. Les hameaux et constructions isolées doivent être encadrés pour ne pas concurrencer les centralités.

Objectif : renforcer les bourgs et optimiser les équipements publics plutôt que disperser l'urbanisation.



REPÉRER LE FONCIER MOBILISABLE AVANT D'ÉTENDRE

Identifier ce qui peut être mobilisé dans l'existant

Avant d'ouvrir de nouveaux secteurs, la commune doit vérifier ce que le tissu déjà urbanisé peut accueillir.

Dent creuse



Parcelle libre située dans un tissu déjà urbanisé. Elle peut accueillir un projet sans ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation.

Exemples de foncier à repérer

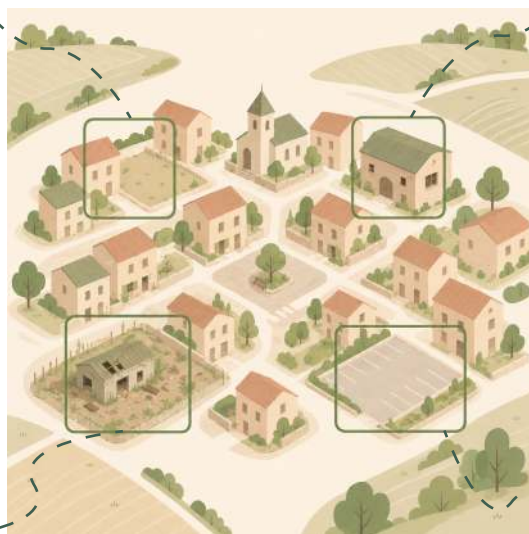


Schéma pédagogique, non réglementaire, inspiré des principes du DOO.

Bâti vacant



Bâtiment existant, aujourd'hui inoccupé, pouvant être transformé ou remis en usage.

Friche



Site anciennement utilisé, aujourd'hui délaissé ou sous-occupé, pouvant être réinvesti.

Terrain déjà intégré au bourg mais peu occupé, offrant un potentiel d'évolution.

Parcelle sous-utilisée



La bonne méthode

Observer

Repérer les espaces disponibles dans le tissu existant

Vérifier

Analyser l'accès, les réseaux, la propriété, les contraintes et la qualité du site.

Arbitrer

Retenir les sites réalistes et justifier les extensions si elles restent nécessaires.

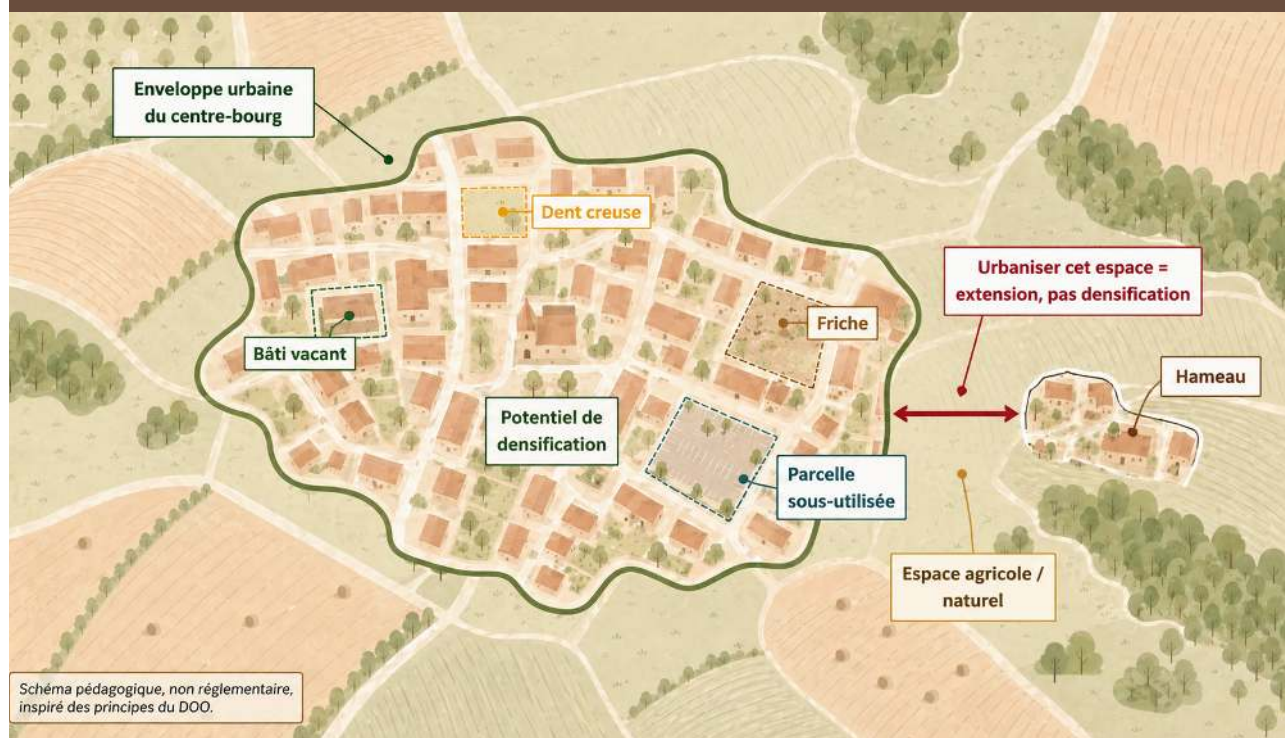
À retenir

Avant d'ouvrir de nouveaux secteurs, la commune doit d'abord regarder ce que le tissu déjà urbanisé peut accueillir : dents creuses, friches, bâtiments vacants et parcelles sous-utilisées.

DÉFINIR L'ENVELOPPE URBAINE

Distinguer ce qui relève de l'existant et ce qui relève de l'extension

L'enveloppe urbaine permet de savoir où la commune peut densifier, renouveler ou transformer avant d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.



Ce qui entre dans l'enveloppe

L'enveloppe urbaine correspond aux limites du tissu bâti continu. Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les espaces présentant un potentiel réel de densification.

Elle peut donc intégrer une dent creuse, un bâti vacant, une friche insérée dans le bourg ou une parcelle déjà urbanisée pouvant évoluer.

À retenir

Définir l'enveloppe urbaine, ce n'est pas dessiner un contour au hasard autour du bourg.

C'est montrer ce qui appartient réellement au tissu déjà urbanisé, ce qui peut être densifié, et ce qui relève d'une extension à justifier.

Ce qui n'entre pas

Un hameau séparé du bourg par un espace agricole ou naturel ne relève pas automatiquement de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Urbaniser l'espace entre les deux correspond à une extension, même si le secteur paraît proche.

L'objectif est d'éviter de présenter comme "densification" ce qui correspond en réalité à une ouverture à l'urbanisation.

Ce qu'il faut justifier

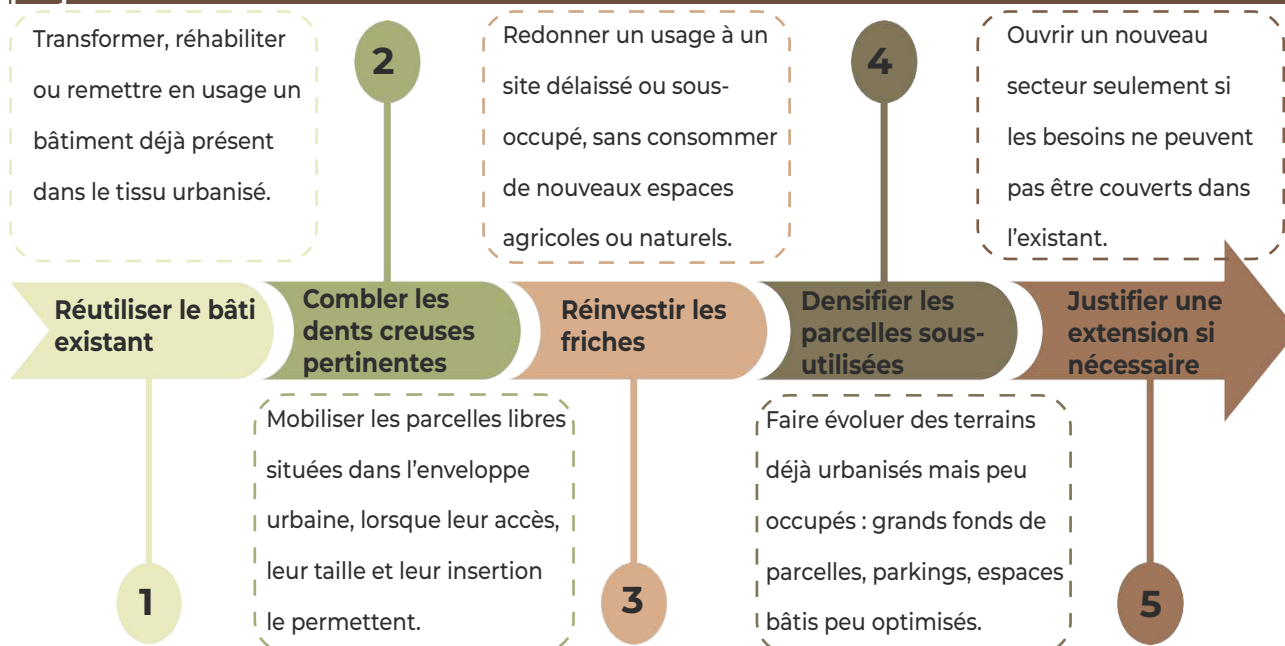
Le rapport de présentation doit expliquer la méthode utilisée pour définir l'enveloppe urbaine. Il doit distinguer clairement les secteurs de densification et les secteurs d'extension.

Cette délimitation doit s'appuyer sur des critères objectifs : continuité bâtie, voirie, réseaux, cohérence paysagère et proximité des centralités.

CHOISIR LES BONS SECTEURS

Une logique de priorité avant toute extension

Tous les espaces disponibles ne sont pas automatiquement pertinents. Pour rester cohérente avec le SCoT, la commune doit croiser localisation, faisabilité et qualité du projet.



Les questions à se poser

Questions	Pourquoi c'est important	Attention : disponible ne veut pas dire mobilisable Un terrain peut sembler libre, mais ne pas être pertinent : accès difficile, réseaux insuffisants, contrainte paysagère, risque naturel, propriété complexe ou éloignement des services. L'arbitrage doit donc croiser le potentiel foncier avec la faisabilité réelle du projet.
Le site est-il dans l'enveloppe urbaine ?	Prioriser ce qui relève déjà du tissu urbanisé.	
Est-il proche de la centralité ?	Renforcer le cœur de bourg et limiter les déplacements.	
Est-il desservi par les réseaux et la voirie ?	Vérifier la faisabilité technique du projet.	
Est-il proche des services, équipements ou mobilités ?	Favoriser un développement utile au quotidien.	
Présente-t-il des contraintes fortes ?	Éviter les projets irréalistes ou trop coûteux.	
Permet-il une densification de qualité ?	Produire plus sobrement sans dégrader le cadre de vie.	

À retenir

Arbitrer, ce n'est pas seulement choisir un terrain disponible. C'est vérifier si ce secteur est bien situé, réellement mobilisable, compatible avec l'enveloppe urbaine et capable d'accueillir un projet de qualité. L'extension ne doit venir qu'après cette analyse.

DENSIFIER AVEC QUALITÉ

Produire plus sobrement sans dégrader le cadre de vie

La densification permet de limiter la consommation d'espace, à condition d'être adaptée au tissu existant, aux centralités et à la qualité de vie.

Des densités adaptées à chaque polarité

Polarité	2021-2031	2031-2041	2041-2050
Pôle de bassin 1	31 logements/ha	40 logements/ha	50 logements/ha
Pôle de bassin 2	25 logements/ha	33 logements/ha	40 logements/ha
Pôle secondaire	22 logements/ha	26 logements/ha	30 logements/ha
Pôle de proximité	18 logements/ha	22 logements/ha	25 logements/ha

Autour des gares, haltes ferroviaires et arrêts de bus structurants, ces objectifs sont majorés d'au moins 5 logements par hectare dans un rayon de 300 mètres.

Densifier ne veut pas dire entasser

À éviter	À rechercher
Construire sans lien avec le bourg	Renforcer la centralité
Supprimer toute végétation	Garder ou recréer de la nature
Multiplier les accès voiture	Organiser les cheminements
Ignorer les formes bâties existantes	Adapter les volumes et les implantations
Produire de la densité sans qualité	Associer densité, confort et usages

À retenir

Une densité réussie n'est pas seulement une opération plus compacte. C'est un projet bien situé, bien inséré et accompagné de qualités visibles : nature, espaces extérieurs, cheminements, services, confort et adaptation au changement climatique.

La densité n'est pas seulement un chiffre

Densifier ne signifie pas construire partout ni remplir chaque parcelle disponible. Une opération doit rester adaptée au contexte local : formes bâties existantes, paysage, accès, services, espaces publics, végétation et confort d'usage.

Le SCoT demande donc de rechercher des contreparties à la densité : espaces de nature, logements avec extérieur, services aux habitants, jardins partagés, autopartage, énergies renouvelables, espaces publics et voiries végétalisés.

Les 4 conditions d'une densification acceptable

S'insérer dans le tissu existant

Respecter les formes urbaines, les volumes, les accès, les vues et le patrimoine local.

Créer des usages

Associer la densité à des espaces publics, des services, des cheminements, du stationnement mieux organisé ou des lieux partagés.

Garder de la nature

Prévoir des espaces végétalisés, de la pleine terre, des arbres, des îlots de fraîcheur ou des jardins partagés.

Rester vivable

Garantir la qualité d'usage : lumière, intimité, espaces extérieurs, confort d'été, accessibilité et sécurité des déplacements.

OPTIMISER LE FONCIER ÉCONOMIQUE

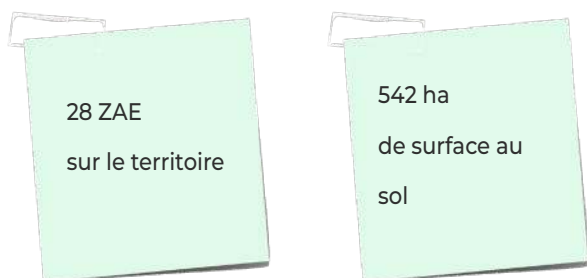
Faire évoluer les zones d'activités avant d'en créer de nouvelles

La sobriété foncière concerne aussi les activités économiques : il faut d'abord mieux utiliser les zones existantes avant d'ouvrir de nouveaux espaces.

Pourquoi c'est important ?

Les zones d'activités économiques sont un foncier stratégique. Le SCoT demande de mieux les utiliser pour accueillir des entreprises sans consommer trop vite de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers.

L'enjeu n'est donc pas seulement de créer de nouvelles zones, mais d'optimiser celles qui existent déjà : locaux vacants, friches, parcelles disponibles, stationnements ou accès mutualisables.



4 leviers à mobiliser

Réutiliser les locaux vacants

Un local vide peut accueillir une nouvelle activité sans ouvrir un nouveau terrain.

Requalifier les friches

Un site délaissé peut redevenir un support de projet économique.

Densifier les parcelles

Une parcelle déjà aménagée peut accueillir une extension ou une construction plus compacte.

Mutualiser les espaces

Accès, stationnements ou services peuvent être partagés entre plusieurs activités.

Le DOO demande aussi de rendre possible la densification des zones économiques dans le règlement ou les OAP, notamment par des constructions sur plusieurs étages, du stationnement intégré ou mutualisé, et des accès partagés.

À traduire dans le document local

Dans le diagnostic

Repérer les locaux vacants, friches, réserves foncières et parcelles sous-utilisées.

Dans les OAP

Organiser les accès, stationnements, végétalisation, gestion de l'eau et qualité paysagère.

Dans le règlement

Permettre des formes plus compactes : hauteurs adaptées, implantations souples, stationnement mutualisé.

À retenir

Optimiser le foncier économique, c'est éviter de consommer de nouveaux espaces tant que les zones existantes peuvent encore évoluer : locaux vacants, friches, parcelles disponibles, stationnements ou accès mutualisés.

ENCADRER L'EXTENSION

Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

Une extension n'est pas interdite, mais elle doit rester un dernier recours : elle doit être justifiée, limitée et éviter les terres agricoles ou naturelles les plus sensibles.

Quand l'extension peut-elle être envisagée ?

L'extension peut être envisagée seulement si les besoins ne peuvent pas être couverts dans l'enveloppe urbaine.

Elle doit être justifiée dans le document local, au regard des capacités déjà mobilisables : densification, renouvellement urbain, friches, dents creuses et bâti vacant.

• À vérifier avant d'ouvrir un secteur :

- Besoin réel ;
- Potentiel existant déjà étudié ;
- Localisation cohérente ;
- Impact agricole limité ;
- Impact paysager maîtrisé.

Ce qu'il faut préserver

Le SCoT demande de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. Les extensions doivent éviter les secteurs les plus sensibles.

Terres agricoles



Éviter les terres à fort potentiel agronomique.

Espaces naturels



Limitier l'impact sur les milieux et continuités écologiques.

Paysages



Traiter les franges entre bourg et espaces agro-naturels.

Hameaux constitués : une densification très encadrée

Dans les hameaux constitués déjà identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en vigueur à la date d'approbation du SCoT, une densification limitée peut être autorisée. Elle ne doit pas étendre le périmètre bâti existant, ni modifier fortement la morphologie du hameau. Les autres hameaux et l'habitat diffus n'ont pas vocation à devenir de nouveaux secteurs d'urbanisation.

• Ce qui reste possible

- Une évolution limitée du bâti existant : changement de destination, rénovation, remise en usage.
- Des annexes et extensions mesurées, lorsqu'elles s'insèrent dans le hameau.
- Une densification sans extension du périmètre bâti, uniquement dans les hameaux constitués identifiés.
- Une prise en compte du paysage, du bâti existant et des réseaux.

• Ce qu'il faut éviter

- Étendre le hameau vers les espaces agricoles ou naturels.
- Créer ou reconnaître de nouveaux hameaux constitués.
- Modifier fortement la morphologie du hameau.
- Produire une urbanisation dispersée.
- Concurrencer le développement des centres-bourgs.

Pourquoi cet encadrement ?

Le SCoT cherche à limiter le mitage et à concentrer le développement dans les centralités. Les hameaux ne doivent donc pas devenir des extensions urbaines déguisées.

À retenir

Une extension doit rester exceptionnelle, justifiée et limitée. Elle ne doit pas servir à contourner le potentiel déjà présent dans l'enveloppe urbaine, ni fragiliser les terres agricoles, les espaces naturels ou les hameaux.

TRADUIRE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Du projet communal à la justification des choix

Les objectifs du SCoT doivent être traduits dans plusieurs pièces du document local : diagnostic, PADD, OAP, règlement, zonage et justification des choix.

1

Dans le PADD

Le PADD fixe la ligne politique : renforcer les centralités, utiliser en priorité l'existant, limiter l'extension et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.

À intégrer :

- Priorité au tissu déjà urbanisé ;
- Réduction de la consommation foncière ;
- Centralités à conforter ;
- Préservation des ENAF ; 88,1 % du territoire
- Limitation du mitage ;
- Extension comme dernier recours.

2

Dans les OAP

Les OAP précisent les conditions d'aménagement des secteurs de projet. Elles permettent de passer d'un potentiel foncier repéré à un projet encadré.

À intégrer dans les OAP :

- Secteurs de renouvellement urbain (réinvestir un site déjà urbanisé) ;
- Dents creuses importantes (encadrer leur urbanisation) ;
- Friches à requalifier (préciser les conditions de transformation) ;
- Secteurs de densification (fixer une densité adaptée au contexte) ;
- Accès, voiries et cheminements (relier le secteur au bourg et aux services) ;
- Espaces végétalisés et pleine terre (préserver l'infiltration et le confort d'été) ;
- Gestion des eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation) ;
- Franges agricoles ou naturelles (soigner la transition avec le paysage) ;
- Phasage de l'aménagement (ouvrir les secteurs selon les besoins réels).

3

Dans le règlement

Le règlement et le zonage rendent les objectifs opposables. Ils doivent permettre la densification dans les secteurs adaptés, tout en encadrant strictement les extensions, les zones agricoles et naturelles, les hameaux et les changements de destination.

- Zones U mobilisables pour la densification (évolution du tissu déjà urbanisé) ;
- Zones AU limitées et phasées (éviter les ouvertures automatiques avec des zones 2AU) ;
- Zones A et N strictement protégées (un sous-zonage agricole/naturel renforcé peut être envisagé pour sécuriser la protection stricte) ;
- Règles de hauteur, d'implantation et d'emprise assouplies (favoriser la densification) ;
- Réhabilitation du bâti existant facilitée (remise en usage des bâtiments vacants ou anciens) ;
- Encadrement des divisions parcellaires afin de favoriser la densification ;
- Stationnement limité, adapté ou mutualisé (réduction de la consommation foncière) ;
- Imperméabilisation limitée (infiltration des eaux pluviales, limitation des surfaces imperméables, etc.) ;
- Maintien de surfaces végétalisées ou de pleine terre (coefficient de biotope/désimperméabilisation) ;
- Changements de destination encadrés (limiter une urbanisation diffuse non maîtrisée).

4

Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation doit montrer comment les choix d'urbanisation ont été construits. Il ne suffit pas d'affirmer que la commune limite l'extension : il faut le démontrer.

- Consommation d'ENAF passée 389 ha entre 2011-2021
- Capacités dans l'existant ;
- Dents creuses, friches, bâti vacant ;
- Enveloppes urbaines ;
- Secteurs de densification ;
- Extensions éventuelles ;
- Trajectoire de consommation foncière. -50 % / -70 % / -85 %

CHECKLIST FINALE AVANT ARRÊT DU DOCUMENT

Du diagnostic au règlement : rendre les objectifs applicables

Cette page permet de vérifier que le document local traduit bien les objectifs de sobriété foncière du SCoT, sans se limiter à une déclaration d'intention.

Questions à se poser avant d'arrêter le document

1. Démontrer

- Consommation passée d'ENAF identifiée ?
- Potentiel dans l'existant étudié ?
- Dents creuses, friches et bâtis vacants repérés ?
- Enveloppe urbaine délimitée ?
- Densification et extension distinguées ?
- Enveloppes foncières respectées et non traitées comme des objectifs à atteindre ?

2. Localiser

- Priorité aux centralités ?
- Proximité des services et mobilités ?
- Extensions réellement justifiées ?
- ENAF préservés ?
- Terres agricoles et milieux sensibles évités ?
- Hameaux encadrés ?

3. Traduire

- PADD clair ?
- OAP précises ?
- Règlement compatible ?
- Zonage A/N protecteur ?
- Zones AU justifiées ?
- Suivi foncier prévu ?

Pièces à relire avant validation

- Projet d'aménagement stratégique
- Document d'orientation et d'objectifs
- Programme d'actions
- Diagnostic du territoire
- Indicateurs de suivi et d'évaluation

Références mobilisées

- SCoT des Vallons de Vilaine - PAS, DOO, Diagnostic du territoire, Indicateurs de suivi et d'évaluation, Programme d'actions, Atlas cartographique du DOO.

Contact



02 99 57 08 73



scot@vallonsdevilaine.fr



12 Rue Blaise Pascal ZA, La Lande Rose



Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine
www.vallonsdevilaine.fr