

## ZAN et consommation d'espace

# Urbanisation : 4700 hectares consommés par an

ILLE-ET-VILAINE – MOS FONCIER 2011 – 2021

Dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN instituée par la loi Climat et Résilience, la première étape consiste à diviser par deux la consommation régionale foncière entre 2021 et 2031. Une fois la modification du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvée, il reviendra aux SCoT de territorialiser les enveloppes foncières dédiées à l'échelle de leur territoire.

Pour accompagner cet exercice de planification, la Région, avec le soutien financier de l'État, a demandé aux agences d'urbanisme bretonnes de déployer le Mode d'Occupation des Sols Foncier, un outil de suivi homogène de la consommation foncière sur tous les territoires de Bretagne.

Sur la décennie de référence fixée par la loi Climat et Résilience, l'analyse de la consommation d'espace en Ille-et-Vilaine, montre une forte trajectoire d'urbanisation liée au dynamisme démographique et économique. Le département totalise le tiers de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de la Bretagne entre 2011 et 2021.

La croissance urbaine n'est pas uniforme à l'échelle du département, mais traduit des dynamiques déjà connues et planifiées (développement de secteurs résidentiels, d'équipements, de zones d'activités économiques, d'infrastructures...).

## URBANISATION DE L'ILLE-ET-VILAINE EN CHIFFRES

**4 700 ha**  
consommés entre 2011 et 2021

**50 %** résidentiel  
**24 %** activités économiques  
**18 %** infrastructures  
**8 %** équipements

**14,3 %** des sols en 2021  
**96 696 ha** urbanisés



# LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE : COUP DE FREIN SUR LA CON- SOMMATION D'ESPACE AVEC LE ZAN

## Réduire de moitié la consommation d'espace

La mesure et le suivi de la consommation d'espace sont des sujets sensibles pour les territoires, à la suite de la loi Climat et Résilience de 2021, qui doivent désormais tendre vers le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. À plus court terme, cette loi donne l'objectif de diviser par deux les espaces consommés pour les dix prochaines années (2021-2031), au regard de la décennie passée (2011-2021).

La notion de consommation est désormais définie précisément par le code de l'urbanisme<sup>1</sup> comme : la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Cette notion distingue donc deux grands types d'espaces : les ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) et les espaces urbanisés.

La Région Bretagne doit donc au regard de cette nouvelle loi diviser par deux sa consommation régionale foncière d'ici 2031. Cette orientation est inscrite dans la première modification du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). C'est ensuite à l'échelle des SCoT que seront déclinées les enveloppes foncières, puis à l'échelle des documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux (PLUi, PLU...).

## Un référentiel de mesure partagé à l'échelle de la Bretagne

Pour mesurer cette consommation, la Région Bretagne s'est dotée d'un outil de mesure partagé, homogène et validé avec les territoires : le Mode d'Occupation des Sols Foncier. Développé par les agences d'urbanisme de Bretagne, l'objectif est de mettre à la disposition de l'ensemble des territoires l'occupation de chaque parcelle cadastrale de Bretagne et de suivre l'évolution de l'occupation des sols.

Le travail réalisé a permis d'obtenir un référentiel commun, utilisable aux différentes échelles du territoire et disponible pour l'élaboration des documents de planification et d'urbanisme (SRADDET, SCoT, PLUi...).

<sup>1</sup> Article L151-4 du code de l'urbanisme modifié par loi n°2022-296 du 2 mars 2022 - art. 16.

## 4 700 hectares consommés à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine

L'illustration ci-contre présente les espaces consommés (entourés en bleu) sur la période 2011-2021 sur la base du référentiel MOS Foncier.

### EXEMPLES DE CONSOMMATION D'ESPACE SUR LE DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

#### PÉRIODE 2011 - 2021

##### ESPACES CONSOMMÉS POUR L'HABITAT



Source : MOS Foncier.

##### ESPACES CONSOMMÉS POUR L'ACTIVITÉ



Source : MOS Foncier.

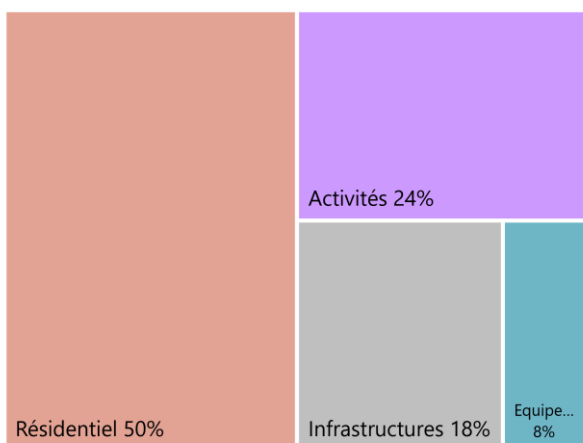
## EN 10 ANS, 0,7 % DE L'ILLE-ET-VILAINE URBANISÉ

### 470 hectares consommés par an en lien au dynamisme démographique et économique

Le département d'Ille-et-Vilaine a consommé près de 4 700 hectares sur la période 2011-2021 pour répondre à l'évolution de la population et des activités économiques sur son territoire, soit le tiers de la consommation à l'échelle de la Bretagne. Plus de 100 000 habitants supplémentaires sont dénombrés sur cette décennie. Le développement de l'urbanisation pour loger les habitants, mais aussi les aménités nécessaires à la population (équipements...), totalisent plus de la moitié des espaces consommés. Les activités économiques se sont aussi fortement développées sur cette période, ce qui a engendré la consommation de 1 120 hectares (24 % de la consommation totale<sup>2</sup>) avec un gain de plus de 57 000 emplois privés.

Le reste de la consommation est principalement liée aux déploiements de nouvelles infrastructures de transport, comme la ligne à grande vitesse (LGV) ou le passage en deux fois deux voies d'axes structurants avec une part importante de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (18 %). Il est à noter que *dans le cadre des comptes fonciers arrêtés entre la Région et les SCoT, la consommation liée à ces infrastructures structurantes n'est pas affectée aux territoires concernés, car il s'agit de projets d'intérêt à l'échelle de la Bretagne.*

CONSOMMATION D'ESPACE EN ILLE-ET-VILAINE 2011 - 2021



Source : MOS Foncier.

<sup>2</sup> Note Audiar : Économie, une consommation foncière conséquente en Ille-et-Vilaine.

**Résidentiel** : habitat collectif, habitat individuel, jardins de maisons individuelles, voies de desserte habitat et mixte, urbain mixte (habitat et tertiaire), bâti divers, terrain vacant habitat et autres, parc urbain.

**Équipements** : équipement de santé, équipements pour eau, assainissement, énergie, équipements sportifs (construits), sports et loisirs (camping), cimetières, équipements d'enseignement (non lucratif), hôtel, autres équipements locaux, administrations.

**Activités** : activités tertiaires, surfaces commerciales, activités autres que tertiaires : industrie et artisanat, activités autres que tertiaires : logistique et stockage, activités multiples, jardins activité (unité foncière), terrains vacants activités, voie desserte activité.

**Infrastructures** : infrastructures de transport et leurs abords, parking construit et non construit, chemin – sentier, terrain vacant infrastructure.

### QUATRE COLLECTIVITÉS TOTALISENT LA MOITIÉ DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Près de la moitié de la consommation d'espace à l'échelle du département est réalisée sur quatre territoires : Rennes Métropole (19 %), Vitré communauté (avec une part conséquente liée à la LGV – 15 %), Saint-Malo agglomération (7 %) et Fougères agglomération (6 %). La part des autres territoires du département varie de 3 % à 5 %.

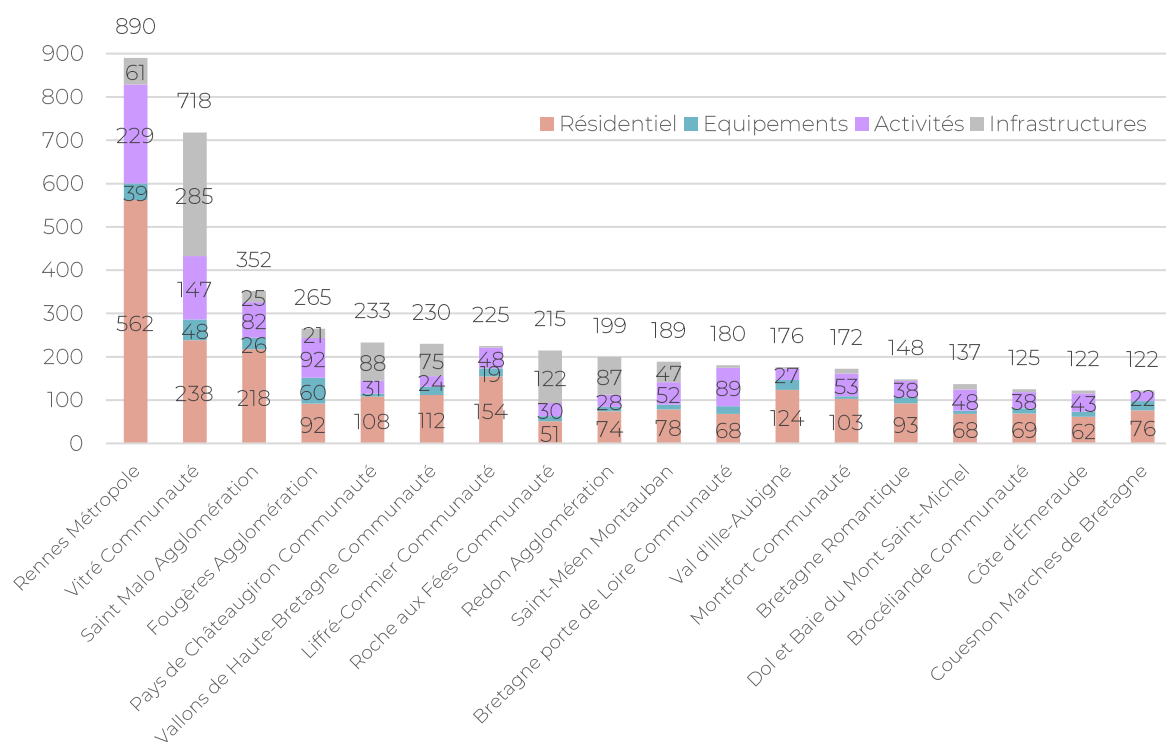
### UNE AFFECTATION DES ESPACES CONSOMMÉS QUI VARIE SELON LES TERRITOIRES

L'orientation principale pour la majorité des collectivités va au résidentiel, qui représente de 50 à 70 % de leur consommation pour plus de la moitié des territoires. Cette part peut être moindre et constituer un quart à un tiers pour Roche-aux-Fées communauté, Redon ou Vitré, notamment du fait de la part des infrastructures routières et ferroviaires sur ces territoires. La part de consommation d'espace liée aux équipements ou aux activités est également variable d'un territoire à l'autre, avec une consommation pouvant correspondre dans certains territoires du tiers à la moitié de leur consommation totale dédiée aux activités économiques.

### DES INFRASTRUCTURES CONSOMMATRICES

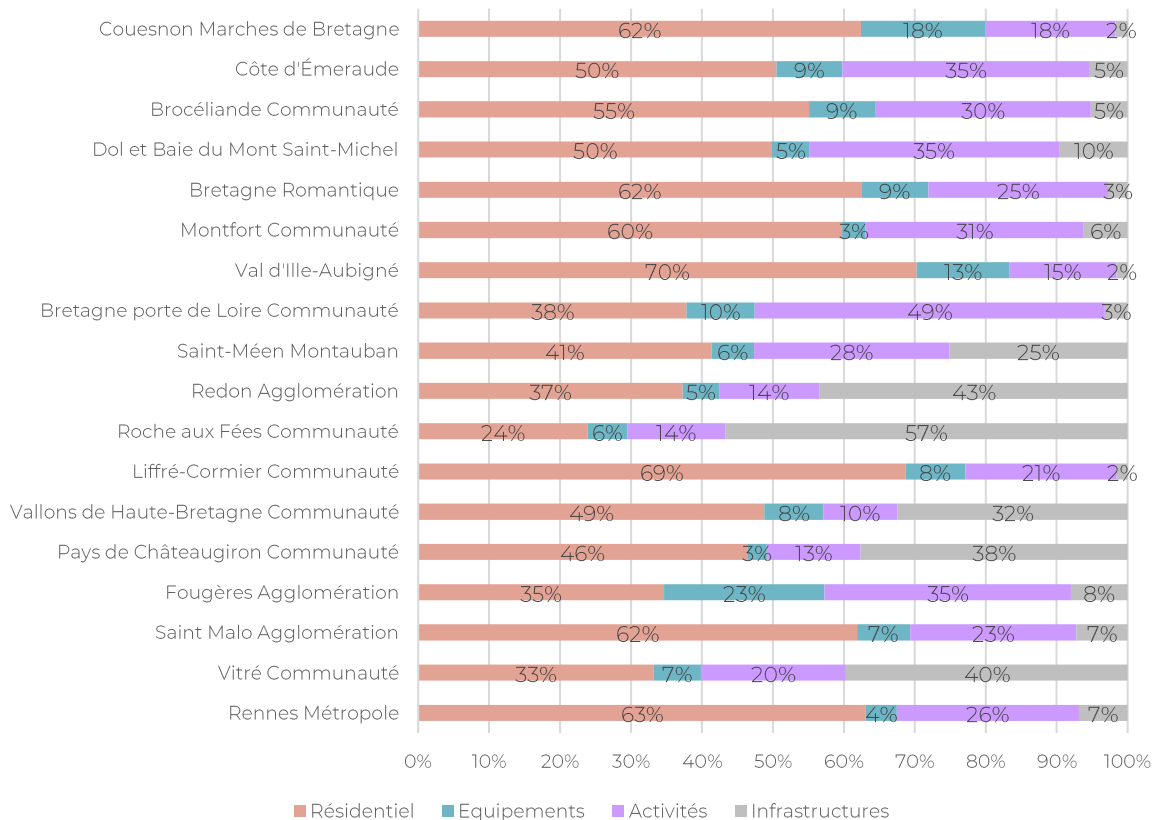
Certains territoires sont plus impactés par le développement d'infrastructures structurantes (Roche-aux-Fées communauté – 57 %, Redon agglomération – 43 % ou Vitré communauté – 40 %).

## CONSOMMATION PAR COLLECTIVITÉ 2011 - 2021

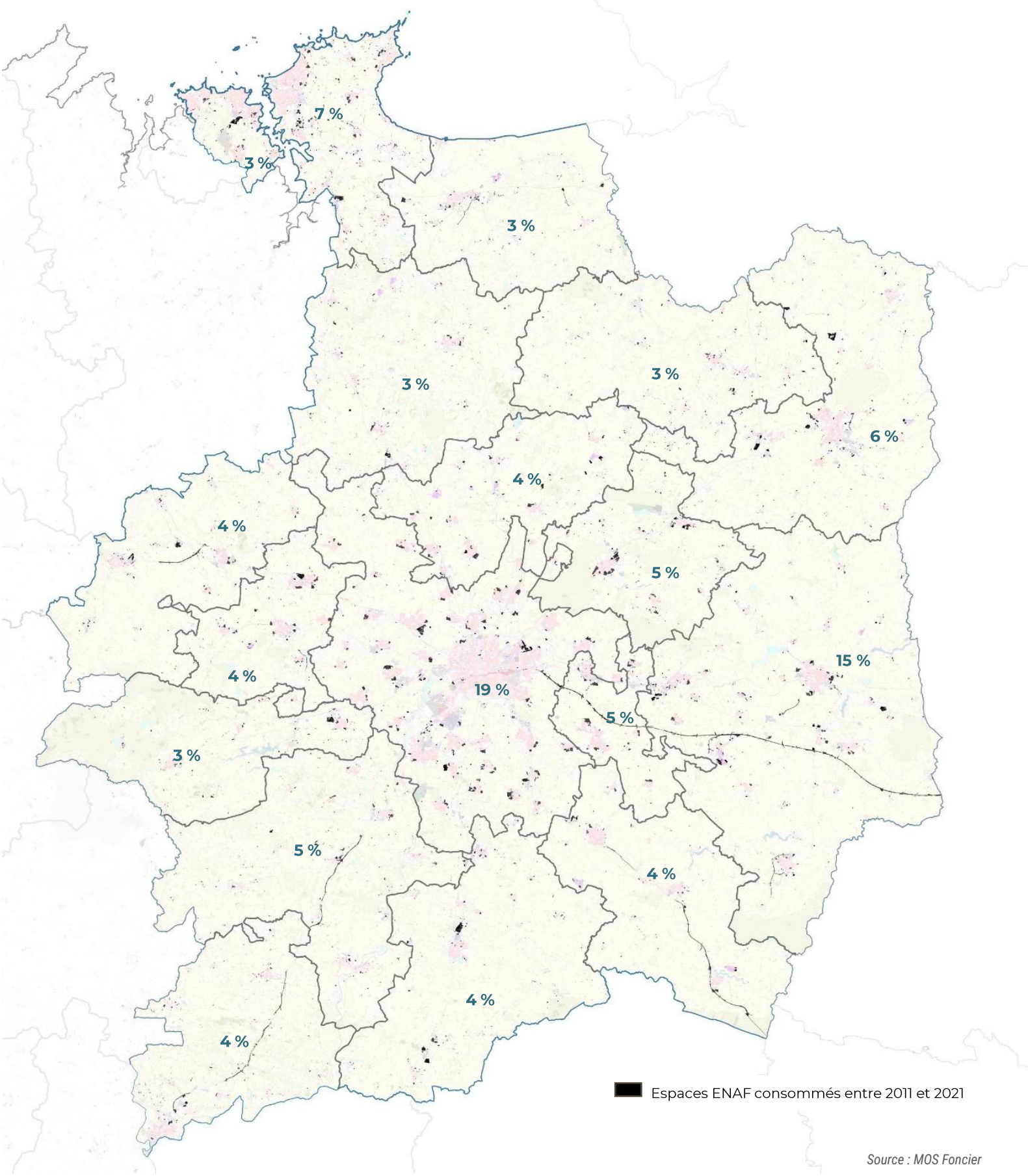


MOS regroupé en 4 typologies

## PART DES TYPES DE CONSOMMATION PAR COLLECTIVITÉ ENTRE 2011 ET 2021



LOCALISATION ET PART DES ESPACES CONSOMMÉS ENTRE 2011 ET 2021 SUR LE DÉPARTEMENT  
MOS Foncier

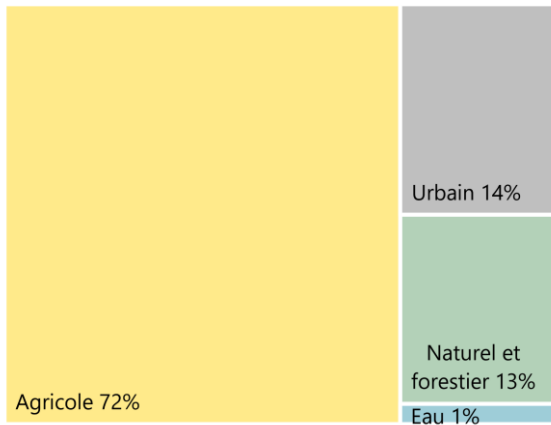


Source : MOS Foncier

## PHOTOGRAPHIE DE L'OCCUPATION DES SOLS EN 2021

Le département d'Ille-et-Vilaine reste encore largement dominé par les espaces agricoles, naturels et forestiers qui occupent 86 % des sols en 2021. Les zones urbaines représentent 14 % du territoire, soit l'équivalent des espaces naturels, forestiers et en eau. Les espaces agricoles dominent largement en termes de surfaces occupant près des trois quarts du département.

### OCCUPATION DES SOLS EN ILLE-ET-VILAINE EN 2021



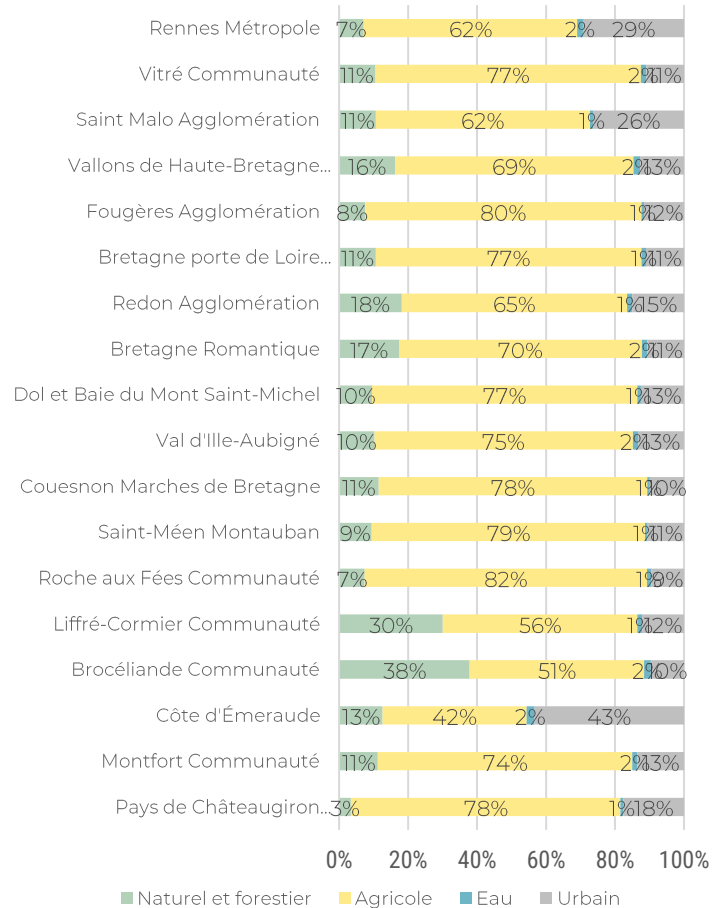
Source : MOS Foncier

### Une part de l'urbanisation variable selon les territoires

L'occupation du sol est différente selon les collectivités, que ce soit en matière d'urbanisation allant de 43 % pour la Côte d'Émeraude à 11 % pour la Bretagne Romantique par exemple, ou des espaces naturels et forestiers, avec 38 % pour Brocéliande communauté à 3 % pour le Pays de Châteaugiron. Ces occupations différenciées reflètent les paysages présents sur ces territoires.



### OCCUPATION DES SOLS PAR TERRITOIRE EN 2021

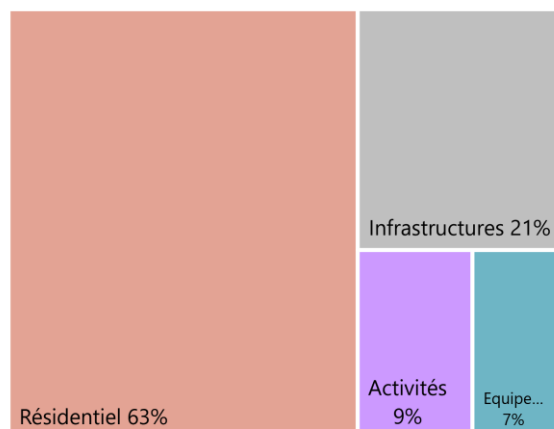


Source : MOS Foncier

### L'urbanisation destinée à près des deux tiers pour l'habitat

Les zones résidentielles et leurs aménités (équipements) totalisent 70 % des zones urbanisées en 2021 en Ille-et-Vilaine. L'urbanisation liée aux activités représente moins de 10 % alors que la part des infrastructures est importante totalisant plus du cinquième des espaces dits urbains.

### DESTINATION DES ZONES URBAINES EN 2021



Source : MOS Foncier

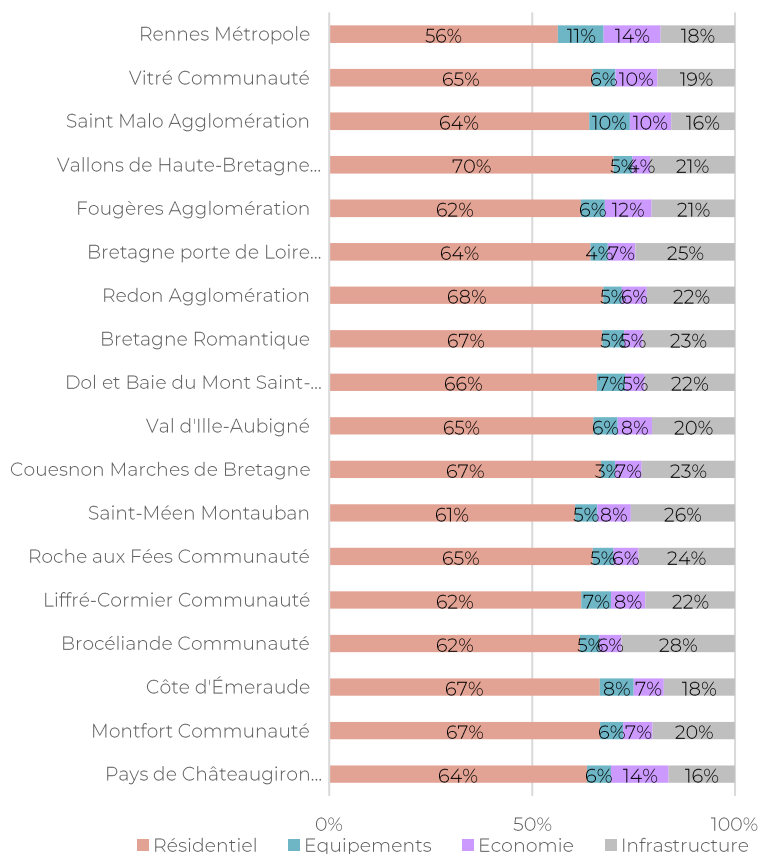
## Une dominante des zones urbanisées dédiées au résidentiel

En 2021, les territoires présentent des parts consacrées aux différentes affectations différenciées, mais ce sont globalement les zones résidentielles qui prédominent allant de 56 % pour la métropole rennaise à 70 % pour les Vallons de Haute-Bretagne. Il en va de même pour la part dédiée aux activités qui occupent 14 % du territoire pour Rennes Métropole ou le Pays de Châteaugiron, à 4 % pour les Vallons de Haute-Bretagne. La part liée aux équipements est la plus importante à Rennes Métropole et Saint-Malo agglomération.

54 % pour les zones d'activité et 1 % pour les infrastructures).



### DESTINATION DES ZONES URBAINES EN 2021



Source : MOS Foncier

### AMÉNAGEMENTS EN COURS : 2 330 HECTARES À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT EN 2021

Une part des zones urbanisées sont encore en cours d'aménagement (2,4 %), elles ont quitté les espaces naturels, agricoles et forestiers, mais la finalisation de ces aménagements peut encore se dérouler sur plusieurs années (remplissage des zones d'activités ou des zones résidentielles). Au total, ce sont près de 2 330 hectares qui sont des zones en viabilisation et aménagement à venir (45 % pour les zones résidentielles et mixtes,

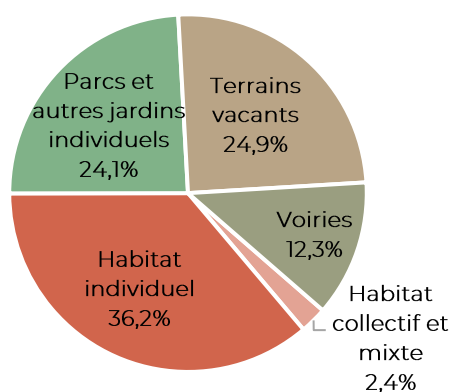


## ZOOM SUR LA CONSOMMATION LIÉE À L'HABITAT

Le MOS Foncier permet également de suivre de manière fine l'affectation des sols et de la consommation. Ce référentiel est composé d'une nomenclature d'une cinquantaine de postes principalement détaillés sur les zones urbaines. Pour le résidentiel, sept de ces postes permettent de rentrer plus finement dans le détail des zones dédiées à l'habitat<sup>3</sup> (*habitat collectif, habitat mixte associant des activités tertiaires, habitat individuel incluant le jardin dans la même unité foncière, parcs et autres jardins individuels, voiries dédiées aux zones d'habitat et terrains encore vacants*).

À l'échelle du département, la consommation liée à l'habitat totalise 2 199 hectares, soit 47 % des espaces consommés entre 2011 et 2021. Plus de 60 % de cette consommation est liée au développement d'habitat individuel avec jardin ou parcs associés. Un quart des espaces consommés ne sont pas encore aménagés en 2021. Les voiries dédiées aux zones d'habitat occupent une part non négligeable, totalisant plus de 12 % de la consommation. La part des collectifs et de l'habitat avec du tertiaire est encore relativement marginale, avec seulement 2,4 % de la consommation d'espace. Ce mode de développement encore très majoritairement basé sur la maison individuelle à l'échelle du département questionne au regard des objectifs du ZAN.

PART DE CONSOMMATION D'ESPACE LIÉE AUX ZONES DÉDIÉES À L'HABITAT EN ILLE-ET-VILAINE 2011 - 2021

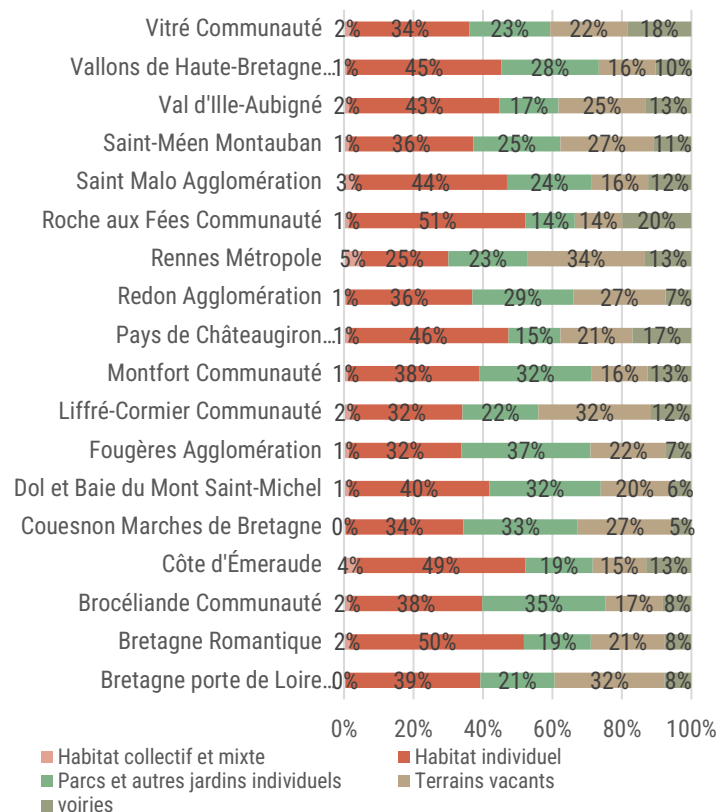


<sup>3</sup> 94% de la catégorie résidentielle, excluant les éléments non directement affectés : bâti divers, autres terrains vacants et voies de desserte non affectées par le MOS.



**Agence d'urbanisme de Rennes**  
 3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
 CS 40716 – 35207 RENNES Cedex 2  
 02 99 01 01 86 40 – [www.audiar.org](http://www.audiar.org)  
[communication@audiar.org](mailto:communication@audiar.org)

PART DE CONSOMMATION D'ESPACE LIÉE AUX ZONES DÉDIÉES À L'HABITAT PAR TERRITOIRE 2011 - 2021



## SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le MOS Foncier va dorénavant permettre de suivre de manière fine la consommation d'espace sur les territoires bretons. Cette mesure partagée va servir à l'ensemble des territoires depuis l'échelle régionale avec le SRADDET, jusqu'à l'échelle des SCoT ou des collectivités locales et leurs documents de planification (PLUi...) afin de connaître et objectiver les efforts en matière de réduction dans le cadre du ZAN.

### POUR EN SAVOIR +

Économie, une consommation foncière conséquente en Ille-et-Vilaine - <https://www.audiar.org/nos-publications/economie-une-consommation-fonciere-consequente-en-ille-et-vilaine/>

Application MOS Foncier – Geobretagne  
<https://cms.geobretagne.fr/content/mos-foncier>

### PHOTOGRAPHIES

© Audiar

RÉDACTION

**Emmanuel BOURIAU**

DIRECTION DE LA PUBLICATION

**Alain BÉNESTEAU**

2024-1202-EXT-076