

Pièce n°3.5 : Analyse de la consommation d'espaces
naturels, agricoles et forestiers

SCOT REDON Agglomération

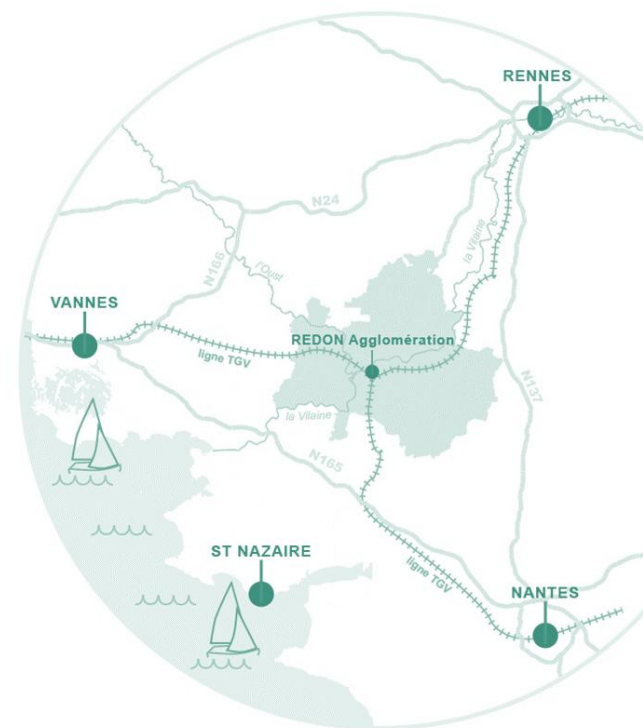


Table des matières

1.	Cadre réglementaire.....	3
2.	Analyse de la consommation d’espaces.....	3
1.	Présentation générale des observatoires locaux	3
	MOS Bretagne	3
	Conso ZAN 44	4
2.	La consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 de REDON Agglomération.....	4
3.	La consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2021 de REDON Agglomération.....	5
4.	Construction méthodologique de la répartition territoriale des enveloppes foncières.....	6
1.	Indicateurs basés sur la méthodologie utilisée par la région Bretagne	7
	Optimisation du foncier.....	7
	Dynamiques démographiques et d’emploi	8
	Efforts de sobriété.....	8
	Indice de ruralité	9
	Risques et nuisances.....	9
	Niveau d’équipements	10
	Logements vacants depuis plus de deux ans - parc privé 2021	10
	Mise en forme des indicateurs « MOS »	10
	Synthèse des indicateurs « MOS »	10
2.	Indicateurs contextuels au territoire de l’Agglomération.....	11
	Armature territoriale.....	11
	Infrastructures ferroviaires	12
	Développement économique.....	12
	Cas particulier de la ville de Redon	13
	Mise en forme des indicateurs locaux.....	13
	Construction de l’indicateur global	14
5.	Application de la méthode à l’enveloppe foncière dédiée au développement résidentiel.....	15

1. Cadre réglementaire

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. »

NB : L'ensemble des justifications relatives aux choix définis dans le SCoT sont précisés dans le livrable « Justification des choix ».

2. Analyse de la consommation d'espaces

1. Présentation générale des observatoires locaux

MOS Bretagne

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 PLUi). 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 (CLS), avec l'appui des territoires de SCoT.

Conso ZAN 44

Fruit d'un travail partenarial débuté en 2021, l'outil Conso ZAN 44 s'est institué entre :

- Les deux agences d'urbanisme de la Loire-Atlantique : L'agence d'urbanisme de Saint-Nazaire (ADDRN) et l'agence d'urbanisme de la région nantaise (AURAN),
- Le Département de la Loire-Atlantique,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Loire-Atlantique,
- Plusieurs services techniques de collectivités.

De plus, chaque collectivité a été sollicitée pour contribuer à la fiabilisation des données.

Le développement collaboratif de Conso ZAN 44 répond à plusieurs objectifs :

- Améliorer et fiabiliser collectivement les données de consommation d'ENAF,
 - o En croisant plusieurs bases de données nationales et locales, de l'État, des collectivités et des agences d'urbanisme,
 - o En fiabilisant ces données au regard de la connaissance et des choix des collectivités
- Garantir la cohérence des données de consommations d'espace NAF au sein du département, pour objectiver le point de départ de la trajectoire ZAN pour la décennie suivante et assurer l'harmonisation des bilans entre les plans du territoire (PLU, PLUi, SCoT)
- Accompagner les collectivités, dans le cadre des PLU(i) et SCoT, à :
 - o Établir leurs bilans en consommation sur la dernière décennie,
 - o Déterminer leurs objectifs de réduction de consommation d'espaces NAF pour 2021-2031,
 - o Projeter la consommation future via la planification
- Partager un outil commun pour faciliter la coordination entre les acteurs (mutualiser les efforts et éviter le développement d'outils concurrents...)

2. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 de REDON Agglomération

En combinant les résultats des deux outils locaux (MOS et Conso ZAN 44), **ce sont 401 hectares de consommation foncière qui ont été recensés entre 2011 et 2021** (hors grandes infrastructures de transport), dont :

- 218 ha pour les communes breilliennes et morbihannaises,
- 183 ha pour les communes ligériennes¹.

En comparaison, le portail national de l'artificialisation recense 500 ha de consommation foncière sur la même période.

Consommation 2011-2021 (ha) Sources : MOS : 2011-2021 = 10 ans et Conso ZAN 44 : 2009-2020 = 11 ans					
Communes	Habitat	Economie	Equipements	Urbain mixte et bâti divers	Total (hors infra)
Allaire	23,3	6,8	6,9	0,0	37,0

¹ Etant donné que l'outil Conso ZAN 44 porte sur la période 2009 à 2020, le chiffre de 183 ha est obtenu par l'utilisation d'un prorata de consommation moyenne par année rapporté sur 10 ans : 201 ha sur 2009/2020 = 18,3 ha par an sur 11 ans = 183 ha sur 10 ans

Avessac	10,7	22,4	1,3		34,3
Bains-sur-Oust	10,8	5,2	0,9	0,0	16,9
Béganne	8,3	0,2	1,1		9,6
Bruc-sur-Aff	2,2		0,2		2,4
Conquereuil	10,0	4,0			14,0
Fégréac	5,5	7,8			13,4
Guémené-Penfao	17,8	16,4			34,1
La Chapelle-de-Brain	2,6		0,2	0,3	3,1
Langon	1,6	2,1		0,0	3,7
Les Fougerêts	6,9	1,0	1,6	0,3	9,8
Lieuron	4,7		0,1		4,8
Massérac	2,0				2,0
Peillac	3,7	0,1	0,2	1,6	5,6
Pierric	2,7	2,6			5,2
Pipriac	13,2	0,9	1,7	0,1	15,9
Plessé	54,8	18,9	0,3		74,1
Redon	9,5	4,9	4,0	0,5	18,9
Renac	4,5	1,4	2,3	1,3	9,5
Rieux	6,9	7,1	0,8	0,0	14,7
Sainte-Marie	5,2	12,8	0,2	0,4	18,5
Saint-Ganton	0,4		0,6		1,0
Saint-Gorgon	1,9				1,9
Saint-Jacut-les-Pins	2,5		2,9		5,4
Saint-Jean-la-Poterie	1,8				1,8
Saint-Just	4,4		0,1	0,1	4,5
Saint-Nicolas-de-Redon	15,1	9,2	0,1		24,4
Saint-Perreux	3,6	0,3	0,0	0,0	3,9
Saint-Vincent-sur-Oust	12,9		0,4	0,4	13,8
Sixt-sur-Aff	9,8	1,0	2,6	0,3	13,8
Théhillac	2,3			0,0	2,3
Total	261,3	125,1	28,5	5,2	420,0

Ainsi, au regard des dynamiques passées :

- 62% de la consommation foncière a été dédiée au développement résidentiel
- 30% de la consommation foncière a été dédiée au développement économique
- 7% de la consommation foncière a été dédiée à la création d'équipements
- 1% de la consommation foncière a été dédiée à des projets urbains mixtes et du bâti divers.

3. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2021 de REDON Agglomération

Cette analyse se base sur un travail conjoint de REDON Agglomération, l'Agence d'attractivité de REDON Agglomération et des communes.

Elle recense l'ensemble des autorisations d'urbanisme ayant consommé des ENAF entre aout 2021 et mai 2025, soit 62,6 ha. Ce recensement a également été croisé avec l'outil Lizmap fourni par la région Bretagne (pour les communes concernées).

Communes	Habitat	Economie	Mixte/autre	Total
Allaire	9,0			9,0
Avessac	1,2		0,1	1,3
Bains-sur-Oust	2,5	0,6	0,2	3,3
Béganne	0,1	0,4		0,5
Bruc-sur-Aff	0,4		0,6	1,0
Conquereuil	0,3			0,3
Fégréac	1,0			1,0
Guémené-Penfao	4,8			4,8
La Chapelle-de-Brain	0,3			0,3
Langon	0,2			0,2
Les Fougerêts	0,2			0,2
Lieuron	5,6	0,3		5,9
Massérac	0,7			0,7
Peillac	0,9	0,7		1,7
Pierric	1,6	0,2		1,8
Pipriac	3,5			3,5
Plessé	8,6	0,0		8,6
Redon	0,4			0,4
Renac	0,1		0,1	0,2
Rieux	0,9			0,9
Sainte-Marie	0,4			0,4
Saint-Ganton			1,4	1,4
Saint-Gorgon	0,2			0,2
Saint-Jacut-les-Pins	2,1	0,4		2,5
Saint-Jean-la-Poterie	1,0			1,0
Saint-Just	1,5	1,7		3,2
Saint-Nicolas-de-Redon	1,9		0,3	2,2
Saint-Perreux	0,4	0,2		0,6
Saint-Vincent-sur-Oust	1,7	0,8		2,5
Sixt-sur-Aff	2,8			2,8
Théhillac	0,1			0,1
TOTAL	54,5	5,4	2,8	62,6

4. Construction méthodologique de la répartition territoriale des enveloppes foncières

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 par la loi Climat & Résilience d'atteinte du Zéro artificialisation nette à horizon 2050.

La trajectoire du SCoT de REDON Agglomération pour s'engager vers le ZAN s'inscrit ainsi :

Décennies	Hectares mobilisables (toute destination confondue)
2021-2031	201
2031-2041	100
2041-2050	50
Total 2021-2050	352

Au regard des dynamiques passées (cf. partie 2.2), les élus ont fait le choix de ventiler cette enveloppe de 352 ha :

- à 70% pour le développement résidentiel (logements, équipements communaux, voiries d'accès et espaces publics) soit 246 ha.
- à 25% pour le développement économique (industrie, artisanat, commerce, tertiaire puis voirie d'accès, espaces publics et stationnement) soit 88 ha.
- à 5% pour une enveloppe de solidarité (équipements intercommunaux (eau/ assainissement, déchets, aires de covoiturage, loisir/ tourisme, voies vertes) production d'ENR selon les modalités de l'arrêté du 29/12/2023), aire d'accueil des gens du voyage), soit 18 ha.

NB : seule l'enveloppe dédiée au développement résidentiel est territorialisée dans le SCoT (voir méthode pages suivantes). Les enveloppes dédiées au développement économique et aux équipements intercommunaux seront territorialisées dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) selon les critères définis dans le DOO.

Le code de l'urbanisme actualisé par la loi Climat & Résilience d'août 2021 ne précise pas de méthode pour répartir les surfaces régionales, bien que l'article L141-8 du code de l'urbanisme en définisse les contours.

La méthode proposée s'appuie largement sur la méthode utilisée par la région Bretagne pour définir l'enveloppe régionale aux différents SCOT bretons (MOS – Mode d'Occupation des Sols). Des indicateurs contextuels au territoire de REDON Agglomération sont également proposés. Chaque indicateur fait l'objet d'une pondération :

- Indicateurs basés sur la méthodologie utilisée par la Région Bretagne : optimisation du foncier, dynamiques démographiques et d'emploi, efforts de sobriété, indice de ruralité, risques et nuisance, niveaux d'équipements, logements vacants depuis plus de deux ans (parc privé 2021)
- Indicateurs contextuels de REDON Agglomération : armature territoriale, infrastructure ferroviaire, développement économique

La méthodologie proposée permet à chaque commune de bénéficier de la garantie communale d'un hectare minimum sur la décennie 2021-2031, telle que prévue par la loi Climat & Résilience.

Les résultats obtenus permettent d'objectiver un renforcement du cœur urbain et des pôles d'équilibre tout en donnant à chaque commune les moyens de se développer sur le long terme.

1. Indicateurs basés sur la méthodologie utilisée par la région Bretagne

Optimisation du foncier

Poids de l'indicateur : 20%

Surface consommée (habitat ou équipement), par habitant, en 2021 (m²/hab.)

Poids du sous-indicateur : 70%

Cet indicateur mesure le niveau d'optimisation du foncier alloué afin d'accueillir des populations. Il considère, d'un côté, la surface totale consommée à destination d'habitat ou d'équipement en 2021. Ont été exclues les surfaces ayant d'autres usages (économie, infrastructures par exemple). Cette surface est ensuite rapportée au nombre d'habitant de la commune en 2021.

Une surface par habitant plus faible implique un critère majoré (meilleure optimisation du foncier).

Part des surfaces économiques non artificialisées (sans bâti ou voirie), en 2021 (%)

Poids du sous-indicateur : 30%

Cet indicateur mesure la part des zones d'activités économiques non occupées par du bâti ou de la voirie en 2021 et, à ce titre, son potentiel d'optimisation. Il considère, d'un côté, la surface libre (sans bâti ou voirie) au sein des zones d'activités économiques en 2021. Cette surface est ensuite rapportée à la surface totale consommée pour des activités économiques en 2021.

Une surface libre plus faible dans les espaces consommés à destination économique implique un critère majoré (meilleure optimisation du foncier)

Dynamiques démographiques et d'emploi

Poids de l'indicateur : 20%

Evolution du nombre de ménages sur la période 2009-2020 (effectif)

Poids du sous-indicateur : 70%

Cet indicateur mesure l'évolution du nombre de ménages sur la période de 10 années la plus proche (2020 étant le dernier millésime disponible). Le nombre de ménages ne croît pas au même rythme que le nombre d'individus sur un territoire, bien que cela soit corrélé.

Une progression plus forte du nombre de ménages implique un critère majoré (dynamiques démographiques prévisibles plus fortes)

Evolution 2009-2020 du nombre d'emplois

Poids du sous-indicateur : 30%

Cet indicateur mesure l'évolution du nombre d'emplois sur la période 2009-2020. Les emplois sont considérés au lieu de travail (et non au lieu d'habitation de l'individu). L'évolution est considérée en effectif (nombre d'emploi).

Une évolution plus forte du nombre d'emplois implique un critère majoré (dynamiques économiques prévisibles plus fortes)

Efforts de sobriété

Poids de l'indicateur : 20%

Evolution 2011-21 de la surface consommée (habitat ou équipement), par habitant (%)

Poids du sous-indicateur : 70%

Cet indicateur mesure l'évolution des m²/hab. entre 2011 et 2021. Une diminution marque un effort d'optimisation réalisé sur cette période. Seules les surfaces consommées pour l'habitat ou les équipements sont considérées.

L'évolution est mesurée en pourcentage par rapport à 2011. Un pourcentage inférieur à 0 signifie que la surface par habitant a diminué sur la période (optimisation des surfaces).

- Exemple : Une commune qui serait passée de 1 000 m²/hab en 2011 à 980 m²/hab en 2021 aurait une évolution de -2 %.

Une diminution plus forte de la surface consommée par habitant implique un critère majoré (davantage d'efforts consentis entre 2011 et 2021).

- × NB : pour les communes de Loire-Atlantique, l'indicateur utilisé mesure le nombre de m² consommé / ménage accueilli.

Evolution 2011-2021 de la part des surfaces économiques non artificialisées (sans bâti ou voirie) (%)

Poids du sous-indicateur : 30%

Cet indicateur mesure l'évolution 2011-2021 de la surface libre (sans bâti ou voirie) dans les zones d'activités économiques. L'évolution est mesurée en pourcentage par rapport à 2011. Un pourcentage inférieur à 0 signifie que la surface non bâtie a diminué sur la période (optimisation des surfaces économiques).

- Exemple : Une commune qui serait passée de 80 % de surface libre en 2011 à 60 % en 2021 aurait une évolution de -25 %.

Une diminution plus forte de la part de surfaces non artificialisées dans les surfaces consommées à destination économique implique un critère majoré (davantage d'efforts consentis entre 2011 et 2021).

- × NB : pour les communes de Loire-Atlantique, l'indicateur utilisé mesure le nombre de m² consommé / emplois accueilli.

Indice de ruralité

Poids de l'indicateur : 5%

Densité de population (hab. / km²)

Cet indicateur mesure la densité générale de population au sein des communes du SCoT. Une densité plus faible réduit la capacité à bâtir en extension. L'indicateur rapporte la population totale résidant sur le territoire (dernier recensement de population en 2021) à la surface des communes (km²). Cet indicateur n'a pas vocation à identifier l'optimisation du foncier consommé, mais la typologie du territoire.

Une densité de population plus faible induit une majoration du critère (indice de ruralité plus élevé).

Risques et nuisances

Poids de l'indicateur : 5%

Surface des communes concernées par un PPRN ou T

Cet indicateur mesure les surfaces concernées par un plan de prévention des risques (naturels ou technologiques). Les limites exactes des PPR n'étant pas disponibles partout, sont ici considérées les surfaces de toutes les communes faisant l'objet d'au moins un PPR.

Une surface plus importante de communes concernées par un PPR induit une majoration du critère (davantage d'efforts pour maîtriser les risques).

Niveau d'équipements

Poids de l'indicateur : 10%

Densité des équipements, toute catégorie² (nb eq. / 100 hab.)

Poids du sous-indicateur : 70%

Cet indicateur mesure le volume d'équipements disponibles au regard de la population. Tous les équipements recensés par la base permanente des équipements en 2021 sont considérés. La population de référence correspond au dernier millésime disponible du recensement de population (2021).

Une densité en équipements plus importante induit une majoration du critère (davantage de capacités d'accueil en matière d'équipements et de services à la population).

Densité des équipements de proximité³ (nb eq. prox. / 100 hab.)

Poids du sous-indicateur : 30%

Cet indicateur mesure le volume d'équipements de proximité disponibles au regard de la population. Les équipements de proximité sont identifiés par l'INSEE comme tels (par opposition aux équipements intermédiaires ou supérieurs).

Une densité en équipements de proximité plus importante induit une majoration du critère (davantage de capacités d'accueil en matière d'équipements et de services à la population).

Logements vacants depuis plus de deux ans - parc privé 2021

Poids de l'indicateur : 20%

Cet indicateur mesure le taux de vacance résidentiel de plus de deux ans dans le parc de logements privé. Les données utilisées sont issues du fichier LOVAC 2022.

Un taux de vacance faible induit une majoration du critère (moindre capacité de résorption de la vacance).

Mise en forme des indicateurs « MOS »

Pour chaque indicateur ou sous-indicateurs, il est calculé la valeur médiane des communes de REDON Agglomération. L'utilisation d'une valeur médiane au lieu d'une valeur moyenne permet de lisser de grands écarts entre les communes et permet de faire une discrétisation en différentes classes puisqu'une médiane permet de répartir un ensemble de données en deux parts égales (50% au-dessus, 50% au-dessous). Les communes reçoivent ensuite une note comprise entre 1 et 4 pour chaque indicateur ou sous-indicateurs (1 étant la note la plus faible et 4 la plus haute).

Synthèse des indicateurs « MOS »

Chaque note est ensuite agrégée avec les indices de pondérations propres à chaque critère ou sous-critère (cf. partie Indicateurs). On obtient alors une note sur 4 pour chaque commune, représentative de tous les critères issus de la méthodologie du MOS :

Allaire	2,835
Avessac	1,55
Bains-sur-Oust	2,13

² Services aux particuliers, commerces, enseignement, santé et social, transports et déplacements, sports, loisirs et culture, tourisme

³ Par exemple les bureaux de poste, les boulangeries, les médecins généralistes, les terrains de grands jeux...

Béganne	1,665
Bruc-sur-Aff	1,195
Conquereuil	2,16
Fégréac	2,685
Guémené-Penfao	2,61
Langon	2,44
La Chapelle-de-Brain	1,17
Les Fougerêts	2,28
Lieuron	1,5
Massérac	2,56
Peillac	2,285
Pierric	2,615
Pipriac	2,33
Plessé	2,335
Redon	2,655
Renac	1,8825
Rieux	2,3325
Saint-Ganton	1,12
Saint-Gorgon	2,19
Saint-Jacut-les-Pins	2,19
Saint-Jean-la-Poterie	1,925
Saint-Just	1,5275
Saint-Perreux	2,14
<i>Saint-Nicolas-de-Redon</i>	<i>2,875</i>
Saint-Vincent-sur-Oust	2,475
Sainte-Marie	1,54
Sixt-sur-Aff	2,03
Théhillac	2,465

2. Indicateurs contextuels au territoire de l'Agglomération

Armature territoriale

Les communes de **Redon** et **Saint-Nicolas-de-Redon**, composant le cœur urbain du territoire, sont valorisées afin d'appuyer leur poids dans le développement résidentiel et économique du territoire. Un coefficient de 2 est appliqué à chaque commune.

Allaire, **Pipriac**, **Guémené-Penfao** et **Plessé** constituent les centralités secondaires du territoire. Leur influence agit sur des territoires de proximité, similaire à la notion de bassins de vie locaux. Un coefficient de 2 est appliqué à chaque pôle d'équilibre.

Les bourgs ruraux sont classés en 3 catégories afin de donner un poids plus important aux bourgs dont les besoins en équipements en extension seraient plus élevés :

- Les bourgs de plus de 1500 habitants disposent d'un coefficient de 1
 - Auessac
 - Bains-sur-Oust
 - Fégréac

- Peillac
- Rieux
- Saint-Jacut-les-Pins
- Saint-Vincent-sur-Oust
- Sainte-Marie
- Sixt-sur-Aff
- Les bourgs de moins de 1500 habitants disposent d'un coefficient de 0,75
 - Béganne
 - Conquereuil
 - Langon
 - La Chapelle-de-Brain
 - Pierric
 - Renac
 - Saint-Jean-la-Poterie
 - Saint-Just
 - Saint-Perreux
- Les bourgs de moins de 1000 habitants disposent d'un coefficient de 0,5
 - Bruc-sur-Aff
 - Les Fougerêts
 - Lieuron
 - Massérac
 - Saint-Ganton
 - Saint-Gorgon
 - Théhillac

Infrastructures ferroviaires

La gare de **Redon**, en tant qu'infrastructure de transport structurante pour le territoire, est à valoriser. Un coefficient de 0,5 est appliqué à la commune.

Les gares de proximité (**Guémené-Penfao**, **Massérac** et **Langon**) sont également valorisées. Chaque commune se voit attribuer un coefficient de 0,25. Les communes situées à moins de 5 km de ces gares (critère d'accessibilité raisonnable en vélo) disposent également d'un coefficient de 0,25. Cela concerne les communes de **La Chapelle-de-Brain**, **Saint-Ganton**, **Saint-Perreux**, **Saint-Jean-la-Poterie** et **Saint-Nicolas-de-Redon**.

Développement économique

Les communes disposant d'un parc d'activité identifié dans l'armature des lieux économiques du DOO se voient attribuer un coefficient de 0,1 par parc d'activité concerné. Les communes concernées par ce coefficient sont les suivantes :

- Allaire : 3 PA
- Avessac : 1 PA
- Bains-sur-Oust : 4 PA
- Guémené-Penfao : 2 PA
- Langon : 1 PA
- Peillac : 1 PA
- Pipriac : 2 PA
- Plessé : 2 PA
- Redon : 8 PA
- Renac : 1 PA

- Rieux : 3 PA
- Saint-Jacut-les-Pins : 2 PA
- Saint-Just : 1 PA
- Saint-Perreux : 2 PA
- Saint-Nicolas-de-Redon : 2 PA
- Saint-Vincent-sur-Oust : 1 PA
- Sainte-Marie : 3 PA
- Sixt-sur-Aff : 3 PA
- Théhillac : 1 PA

Cas particulier de la ville de Redon

L'ensemble des indicateurs proposés, qui se veulent le plus objectif possible, donnent un poids trop important à la **ville de Redon**. Au vu du contexte topographique et naturel de la ville, entraînant une disponibilité foncière réelle limitée, il est proposé d'appliquer un coefficient de -1 pour cette commune uniquement. Ce coefficient négatif permet également de rééquilibrer les enveloppes foncières en faveur des autres communes du territoire.

Mise en forme des indicateurs locaux

Chaque coefficient est additionné entre eux pour former un coefficient global :

Communes	Coeff armature	Coeff gare	Coeff parcs d'activités	Coeff contraintes enviro (Natura 2000, ZNIEFF1, topographie...)	Total coeff
Allaire	2,00		0,3		2,30
Avessac	1,00		0,1		1,10
Bains-sur-Oust	1,00		0,4		1,40
Béganne	0,75		0,1		0,85
Bruc-sur-Aff	0,50				0,50
Conquereuil	0,75				0,75
Fégréac	1,00		0,1		1,10
Guémené-Penfao	2,00	0,25	0,2		2,45
Langon	0,75	0,25	0,1		1,10
La Chapelle-de-Brain	0,75	0,25			1,00
Les Fougerêts	0,50		0,2		0,70
Lieuron	0,50		0,1		0,60
Massérac	0,50	0,25			0,75
Peillac	1,00		0,1		1,10
Pierric	0,75				0,75
Pipriac	2,00		0,2		2,20
Plessé	2,00		0,2		2,20
Redon	2,00	0,5	0,8	-1	2,30
Renac	0,75		0,1		0,85
Rieux	1,00		0,3		1,30
Saint-Ganton	0,50	0,25			0,75
Saint-Gorgon	0,50				0,50

Saint-Jacut-les-Pins	1,00		0,2		1,20
Saint-Jean-la-Poterie	0,75	0,25			1,00
Saint-Just	0,75		0,1		0,85
Saint-Perreux	0,75	0,25	0,2		1,20
Saint-Nicolas-de-Redon	2,00	0,25	0,2		2,45
Saint-Vincent-sur-Oust	1,00		0,1		1,10
Sainte-Marie	1,00		0,3		1,30
Sixt-sur-Aff	1,00		0,3		1,30
Théhillac	0,50		0,1		0,60

Construction de l'indicateur global

L'indicateur global est constitué de la note obtenue après application de la méthodologie du MOS, multipliée par les coefficients issus des indicateurs locaux (exemple d'Allaire : $2,835 \times 2,30 = 6,52$). La part de foncier résidentiel pour chaque commune est un pourcentage de chaque indicateur global divisé par la somme des indicateurs globaux (exemple d'Allaire : $6,52 / 84,18 = 7,7\%$).

Communes	Note « MOS »	Coefficients locaux	Indicateur global	Part dans le SCoT
Allaire	2,835	2,30	6,52	7,7%
Avessac	1,55	1,10	1,71	2,0%
Bains-sur-Oust	2,13	1,40	2,98	3,5%
Béganne	1,665	0,85	1,42	1,7%
Bruc-sur-Aff	1,195	0,50	0,60	0,7%
Conquereuil	2,16	0,75	1,62	1,9%
Fégréac	2,685	1,10	2,95	3,5%
Guémené-Penfao	2,61	2,45	6,39	7,6%
Langon	2,44	1,10	2,68	3,2%
La Chapelle-de-Brain	1,17	1,00	1,17	1,4%
Les Fougerêts	2,28	0,70	1,60	1,9%
Lieuron	1,5	0,60	0,90	1,1%
Massérac	2,56	0,75	1,92	2,3%
Peillac	2,285	1,10	2,51	3,0%
Pierric	2,615	0,75	1,96	2,3%
Pipriac	2,33	2,20	5,13	6,1%
Plessé	2,335	2,20	5,14	6,1%
Redon	2,655	2,30	6,11	7,3%
Renac	1,8825	0,85	1,60	1,9%
Rieux	2,3325	1,30	3,03	3,6%
Saint-Ganton	1,12	0,75	0,84	1,0%
Saint-Gorgon	2,19	0,50	1,10	1,3%
Saint-Jacut-les-Pins	2,19	1,20	2,63	3,1%
Saint-Jean-la-Poterie	1,925	1,00	1,93	2,3%

Saint-Just	1,5275	0,85	1,30	1,5%
Saint-Perreux	2,14	1,20	2,57	3,1%
Saint-Nicolas-de-Redon	2,875	2,45	7,04	8,4%
Saint-Vincent-sur-Oust	2,475	1,10	2,72	3,2%
Sainte-Marie	1,54	1,30	2,00	2,4%
Sixt-sur-Aff	2,03	1,30	2,64	3,1%
Théhillac	2,465	0,60	1,48	7,7%
TOTAL	-	-	84,18	100%

5. Application de la méthode à l'enveloppe foncière dédiée au développement résidentiel

Les valeurs en hectares ci-dessous sont :

- **Prescriptives** pour les totaux par territoires de proximité (inscription au DOO)
- **Indicatives** pour les totaux communaux. Elles **peuvent** constituer une aide à la décision dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi).

TERRITOIRE DE PROXIMITE REDON - SAINT-NICOLAS-DE- REDON	2021-2031	2031-2041	2041-2050	Total
Saint-Nicolas-de-Redon	11,8	5,9	2,9	20,6
Redon	10,2	5,1	2,6	17,9
Bains-sur-Oust	5,0	2,5	1,2	8,7
Saint-Perreux	4,3	2,1	1,1	7,5
Sainte-Marie	3,3	1,7	0,8	5,9
Fégréac	4,9	2,5	1,2	8,6
Théhillac	2,5	1,2	0,6	4,3
Les Fougerets	2,7	1,3	0,7	4,7
Avessac	2,8	1,4	0,7	5,0
Rieux	5,1	2,5	1,3	8,9
Saint-Jean-la-Poterie	3,2	1,6	0,8	5,6
Saint-Vincent-sur-Oust	4,6	2,3	1,1	8,0
Total	60,4	30,2	15,1	105,6

TERRITOIRE DE PROXIMITE de GUEMENE-PENFAO - PLESSE	2021-2031	2031-2041	2041-2050	Total
Guémené-Penfao	10,7	5,3	2,7	18,7
Plessé	8,6	4,3	2,1	15,0
Pierric	3,3	1,6	0,8	5,7
Massérac	3,2	1,6	0,8	5,6
Conquereuil	2,7	1,4	0,7	4,7
Total	28,5	14,2	7,1	49,8

TERRITOIRE DE PROXIMITE D'ALLAIRE	2021-2031	2031-2041	2041-2050	Total
Allaire	10,9	5,4	2,7	19,1
Peillac	4,2	2,1	1,1	7,4
Saint-Jacut-les-Pins	4,4	2,2	1,1	7,7
Béganne	2,4	1,2	0,6	4,1
Saint-Gorgon	1,8	0,9	0,5	3,2
Total	23,7	11,8	5,9	41,5

TERRITOIRE DE PROXIMITE de PIPRIAC	2021-2031	2031-2041	2041-2050	Total
Pipriac	8,6	4,3	2,1	15,0
Sixt-sur-Aff	4,4	2,2	1,1	7,7
Langon	4,5	2,2	1,1	7,9
Saint-Ganton	1,4	0,7	0,4	2,5
Saint-Just	2,2	1,1	0,5	3,8
Lieuron	1,5	0,8	0,4	2,6
Bruc-sur-Aff	1,0	0,5	0,2	1,7
Renac	2,7	1,3	0,7	4,7
La-Chapelle-de-Brain	2,0	1,0	0,5	3,4
Total	28,2	14,1	7,0	49,3