Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_123-DE

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ TERRE DES POSSIBLES
Département d'Ille-et-Vilaine
ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE
16, rue Louis Pasteur – BP 34 – 35240 RETIERS

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

DCC26-123

OBJET : STRATÉGIE DE CONSOMMATION FONCIÈRE DE ROCHE AUX FÉES COMMUNAUTÉ EN VUE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) - PÉRIODE 2021-2031

Monsieur Jonathan Houillot, Vice-Président en charge de l'Aménagement, de l'Habitat et des Mobilités, présente le rapport suivant :

1. CONTEXTE

Au regard des données internes et agrégées de Roche aux Fées Communauté, la situation de consommation au 1er janvier 2026 pour la période couvrant août 2021 à 31/12/2025 montre un taux de 72 % de consommation de l'enveloppe globale (78 Ha) ventilée comme ci-après :

Catégorie	Consommation maximum prescrite		Consommation effective**	% de l'enveloppe totale
	2021-2025*	2026-2031 (répartition fixée dans le SCOT)		
Économie	17	17	26,5 Ha	78%
Habitat	17	17	22,47 Ha	66%
Équipement et infrastructure	5	5	7,12 Ha	71%
TOTAL	**78**		**56,09 Ha**	**72%**

** considérant la répartition 2021 2025 identique à celle prescrite dans le SCOT pour 2026 2031*
*** Sous réserve de consolidation de la consommation effective sur l'année 2025*

Toutefois, la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) n'est pas linéaire, elle varie selon le contexte sociétal, sanitaire, économique et écologique. Il convient de justifier comment Roche aux Fées Communauté s'engage dans la trajectoire du ZAN (Zéro artificialisation nette) selon les postes de consommation foncières, à savoir :

- Habitat,
- Economie,
- Equipements.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_123-DE

2. VOLET HABITAT

L'annexe du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) en révision fixe une enveloppe à destination de l'habitat de **17 ha pour Roche aux Fées Communauté sur la période 2026-2031**. Roche aux Fées Communauté met en œuvre son PLH 2022 – 2028 avec des objectifs de production de logements confirmés **en CRHH (Comité régional de l'habitat et de l'hébergement) le 17 août 2026 (validation du bilan mi-parcours du PLH3).** Le rapport démontre que la dynamique résidentielle doit se poursuivre avec :

- Un rééquilibrage territorial et rattrapage nécessaire sur le secteur Nord, à Janzé prioritairement qui exerce un **rôle d'entraînement pour l'ensemble du territoire communautaire**.
- Une capacité à atteindre les objectifs prévus dans le PLH (Programme Local de l'Habitat) sur les secteurs Sud et Centre.
- Une **production axée sur le renouvellement urbain et la sobriété foncière**, basée sur un PLH qui flèche déjà la grande majorité des objectifs de production de logements sur des formes d'urbanisation sobre, comme l'illustre les efforts de densification, à Retiers notamment à l'image d'un nouveau quartier en centre-ville.

Roche aux Fées Communauté s'appuie sur un observatoire de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour garantir la sobriété foncière des projets.
Sur la fin du PLH 2022-2028, les opérations en extension actuelles absorbent les derniers droits à bâtir issus du cycle précédent et des arbitrages sont faits pour réduire de façon drastique la consommation foncière sur la fin du PLH.
Au vu du contexte de ralentissement de la dynamique de construction de logement liée à des facteurs exogènes (contexte international, normes règlementaires, forte hausse des coûts de construction, remontée des taux d'intérêt…), **les objectifs de production de logements inscrits dans le PLH 2022 2028, sont lissés jusqu'en 2031 pour ce qui concerne les projets en extension urbaine, consommateurs d'ENAF.**
Un Comité de pilotage dédié au PLH se réunira fin 2026 (EPCI, communes et partenaires) pour arbitrer les projets programmés sur la fin du PLH au vu de la trajectoire ZAN et lancer l'élaboration du PLH4 en intégrant les prescriptions du SCOT.

3. VOLET ÉCONOMIE

L'annexe du Scot en révision fixe une enveloppe à destination économique de **17 ha pour Roche aux Fées Communauté sur la période 2026-2031**.

Le ZAN intervient pour le territoire à un moment charnière. Roche aux Fées Communauté, avec l'aménagement de l'axe Rennes-Angers depuis les années 2000, a pu développer des points d'accroche très attractifs le long de cet axe ferroviaire et routier (à proximité des différents échangeurs). Dans le même temps, le foncier s'est raréfié sur la métropole rennaise, conduisant naturellement le territoire à développer son offre d'accueil, dont la commercialisation se traduit nettement depuis 2020. Antérieurement à la loi Climat et Résilience, la Communauté de communes a engagé et sécurisé l'aménagement de tranches structurantes pour répondre aux besoins d'accueil d'activités (ZA du Bois de Teillay à Amanlis et Janzé, ZA Bellevue à Retiers et ZA du Ronzeray à Martigné-Ferchaud).

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_123-DE

Les superficies commercialisées ont augmenté en 2025 pour l'accueil d'activités logistiques et agroalimentaires d'envergure régionale, répondant à des besoins structurants et dépassant le seul intérêt de l'échelon communal ou intercommunal.
Cette commercialisation soutenue pèse d'autant plus que certains espaces aménagés avant 2021 n'ont pas pu faire l'objet de corrections au titre du MOS (Modes d'occupation du sol) (ne remplissant pas les critères retenus). Ces opérations pèsent fortement sur la trajectoire de consommation foncière, alors même que la demande en foncier économique demeure soutenue.

Cela étant, la consommation foncière fait l'objet d'une régulation importante. Le taux de refus est de 75 % à 85 % et correspond à un **filtrage qualitatif actif**.

Le territoire se saisit de la trajectoire du SCOT pour tendre vers une stratégie d'accueil économique réinventée conciliant robustesse économique et protection des sols.
L'objectif de Roche aux Fées Communauté est, aujourd'hui, de changer de paradigme en matière d'aménagement économique (avec une logique d'équilibre territorial et de préservation des sols) et d'adopter une gouvernance transversale de pilotage de la politique foncière intercommunale.

L'EPCI actionne pour cela différents leviers :

- **Un rééquilibrage territorial :**

  Face à la saturation du Nord (Janzé/Amanlis sous l'attraction de Rennes, 3/4 des demandes), l'EPCI oriente les projets industriels vers les pôles de **Retiers** et **Martigné-Ferchaud** qui disposent encore de capacités d'accueil sur des ZAE aménagées.

- **Des critères d'éco-conditionnalité et un guide de cession qui stoppe l'effet guichet :**

  L'attribution de terrain nu reste le **dernier recours**, conditionnée à l'épuisement des solutions en bâtiments existants et à des préconisations d'optimisation bâtis/parcelles.
  Les demandes de foncier font l'objet d'une étude approfondie, avec une mission d'accompagnement mise en place par l'EPCI auprès des porteurs de projet, en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme, afin de s'assurer et de conseiller sur l'optimisation foncière notamment.

- **Une revalorisation financière anti-spéculation :**

  Les prix de cession du foncier à vocation économique seront revalorisés en 2027 pour valoriser ce dernier à sa juste valeur et éviter un attrait pour le territoire fondé sur le prix de vente trop bas, encourageant le gel de foncier par des investisseurs.

- **La création d'un Comité Sols/Foncier et d'un Observatoire dynamique :**

  Roche aux Fées Communauté a engagé dès 2024 une étude sur le « sol foncier », dont la stratégie a été adoptée en Conseil communautaire en mars 2026. Cette démarche constitue aujourd'hui un cadre stratégique dont les nouveaux élus peuvent se saisir afin d'engager un programme d'actions.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_123-DE

Le Conseil communautaire a également approuvé la mise en place d'un **Comité Sol foncier**. Cette nouvelle gouvernance s'assurera du pilotage du plan d'actions de la stratégie sol foncier et assurera le suivi de la consommation foncière à l'échelle de l'EPCI en veillant à la concordance des stratégies sectorielles avec la trajectoire du ZAN.

- **Un schéma directeur ou plan d'aménagement et de densification des ZAE :**

  A niveau de demande constant, les typologies de surfaces disponibles à l'échelle de l'ensemble des ZAE ne permettent pas de répondre durablement aux besoins d'accueil d'activités économiques.
  La densification et l'optimisation du foncier appellent de nouveaux modèles économiques plus coûteux et plus complexes ainsi qu'une expertise dédiée pour faire un état lieu complet du potentiel de densification. Roche aux Fées pourrait faire appel au CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) pour expérimenter et modéliser sur les principales ZAE un schéma de densification foncière. Cette démarche n'est pas lancée, les échanges avec le CEREMA sont en cours pour définir le cahier des charges et l'estimatif de cette prestation.

4. VOLET INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

C'est une catégorie à fort enjeu pour le territoire. **Au 1er janvier 2026, l'EPCI a consommé 71% de son enveloppe. Deux projets structurants sont engagés pour la période 2021 2031 :**

- **Le contournement routier départemental** de Retiers **(7,92 ha),** projet dont le calendrier a été fortement décalé du fait d'études complémentaires sollicitées par les services de l'Etat
- **La reconstruction du Centre Hospitalier de la Roche aux Fées à Janzé (2,5 ha)** qui dépasse largement l'intérêt seul de la commune de Janzé ou de l'EPCI et aurait vocation à être reçu comme projet d'envergure , au titre du maillage de l'offre de soins.

Ces 10,42 ha d'infrastructures d'intérêt général ne sauraient être comptabilisés dans la trajectoire foncière sans facteurs de neutralisation ou d'atténuation (demande en cours pour une prise en compte dans le cadre des projets d'envergure régionale).

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_123-DE

5. CONCLUSION : LES ENGAGEMENTS

Le territoire de Roche aux Fées Communauté est engagé sur un **pilotage fin de la trajectoire de sobriété foncière**. Si le rythme de consommation est fort sur la période 2021 2026, **l'EPCI procède aux arbitrages nécessaires pour réduire la consommation foncière sur la période 2026 2031.**
Bien que **tributaire du développement engagé sur la période antérieure**, l'EPCI s'engage sur une **gouvernance** (comité sol foncier) facilitant les arbitrages **tout en veillant à la cohérence avec les politiques sectorielles portées par l'EPCI**.

Ceci étant exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L4251-1,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L101-2, L101-2-1, L141-3 et L141-8,

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment ses articles 191 et 194,

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

Vu le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne en vigueur,

Vu la procédure de révision du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), actuellement au stade de l'enquête publique,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2022 (DCC22-105), arrêtant le Programme Local de l'Habitat n°3 (2022-2028),

Vu la délibération du Comité Syndical du Pays de Vitré du 11 février 2026 portant sur l'arrêt du projet de ScoT du Pays de Vitré,

Considérant les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'atteinte de l'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 ;

Considérant que le SRADDET a alloué au SCOT du Pays de Vitré une enveloppe foncière de 315 hectares, dont 78 hectares attribués à Roche aux Fées Communauté pour la période 2021-2031, destinés à couvrir les besoins fonciers en économie, équipement et habitat ;

Considérant les orientations et dispositions du SCoT en cours de révision visant à assurer une gestion économe de l'espace et à maîtriser la consommation foncière ;

Considérant la volonté de l'établissement public de coopération intercommunale de préciser les modalités de mise en œuvre de la trajectoire de sobriété foncière sur son territoire et de garantir la cohérence avec le SCoT ;

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_123-DE

Il vous est proposé :

- *De **valider les éléments de justification relative à l'inscription de Roche aux Fées Communauté dans la trajectoire de sobriété foncière imposée par le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) pour la période 2021 2031 ;***
- *De **confirmer** les engagements mentionnés dans cette délibération, portés à la connaissance du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, par Roche aux Fées Communauté, pour permettre au territoire d'atteindre les objectifs du ZAN sur cette même période.*

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : Adoptée à l'unanimité

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

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261119-DCC26_123-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 17 NOVEMBRE 2026

Le Conseil Communautaire, convoqué par lettre envoyée via le logiciel IDELIBRE le 6 novembre 2026, s'est réuni le 17 novembre 2026 à 19 heures 00, Salle polyvalente – 2 rue Victor Hugo 35240 RETIERS-, sous la Présidence de Monsieur Christian SORIEUX, Président de Roche aux Fées Communauté.

Secrétaire de séance : Madame Chrystelle BADOUD, Conseillère communautaire de Martigné-Ferchaud.

Etaient présents :

AMANLIS	M Philippe BERTHELOT, M Loïc GODET, Mme Nelly TANVERT
ARBRISSEL	M Thomas BARDY
BOISTRUDAN	M Didier RAUFLET
BRIE	M Bruno PELLETIER, Mme Michelle RIET
CHELUN	M Christian SORIEUX
COËSMES	M Yannick COLLIOT, Mme Cindy THIERY
EANCÉ	M Cédric VALAIS
ESSÉ	M Alexis-Nicolas DELSAUT
FORGES LA FORET	M Yves BOULET
JANZE	Mme Catherine CHAUVIÈRE, Mme Emmanuelle CLOUET, M Cyprien ESNAULT, Mme Lucie FILEAUX, M Jonathan HOUILLOT, Mme Thérèse MOREAU, Mme Véronique PICOT, M Éric PINEAU, M Frédéric POTIN
LE THEIL-DE-BRETAGNE	M Yoann CADO, Mme Pascaline MARION, Mme Graziella VALLÉE
MARCILLÉ-ROBERT	Mme Véronique BOISNARD, M Benjamin RESTIF
MARTIGNÉ-FERCHAUD	Mme Chrystelle BADOUD, M Jean-Pierre BOURNICHE, M Patrick HENRY, Mme Stéphanie MALOEUVRE-RASTELLI
RETIERS	Mme Amélie AUBERT-PLARD, Mme Kaki GAUTIER, M Cédric LECELLIER, Mme Annick PERON
SAINTE-COLOMBE	M Pascal PICOCHE
THOURIE	M Daniel BORDIER, M Edmond LEVEQUE

Etaient excusés :

ESSÉ	Mme Yvette SAULNIER
JANZE	M Gaston GUAIS *(donne pouvoir à Mme Lucie FILEAUX)*
	Mme Jennifer MAILLARD
RETIERS	M Benoît LUGAND
	M Thierry RESTIF *(donne pouvoir à Mme Annick PERON)*

PROPOSITION ADOPTEE PAR LE CONSEIL (38 présents / 2 pouvoirs)

Nombre de votants : 40 ; Voix pour : 40 ; Voix contre : 0 ; Abstention : 0

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

Le Président,

Signé par : Christian SORIEUX
Date : 18/11/2026
Qualité : ~~Président~~

Christian SORIEUX

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ

Le Secrétaire de séance,

Chrystelle BADOUD

Signé par : Chrystelle BADOUD
Date : 18/11/2026
Qualité : VP BADOUD C - Secrétaire de Séance