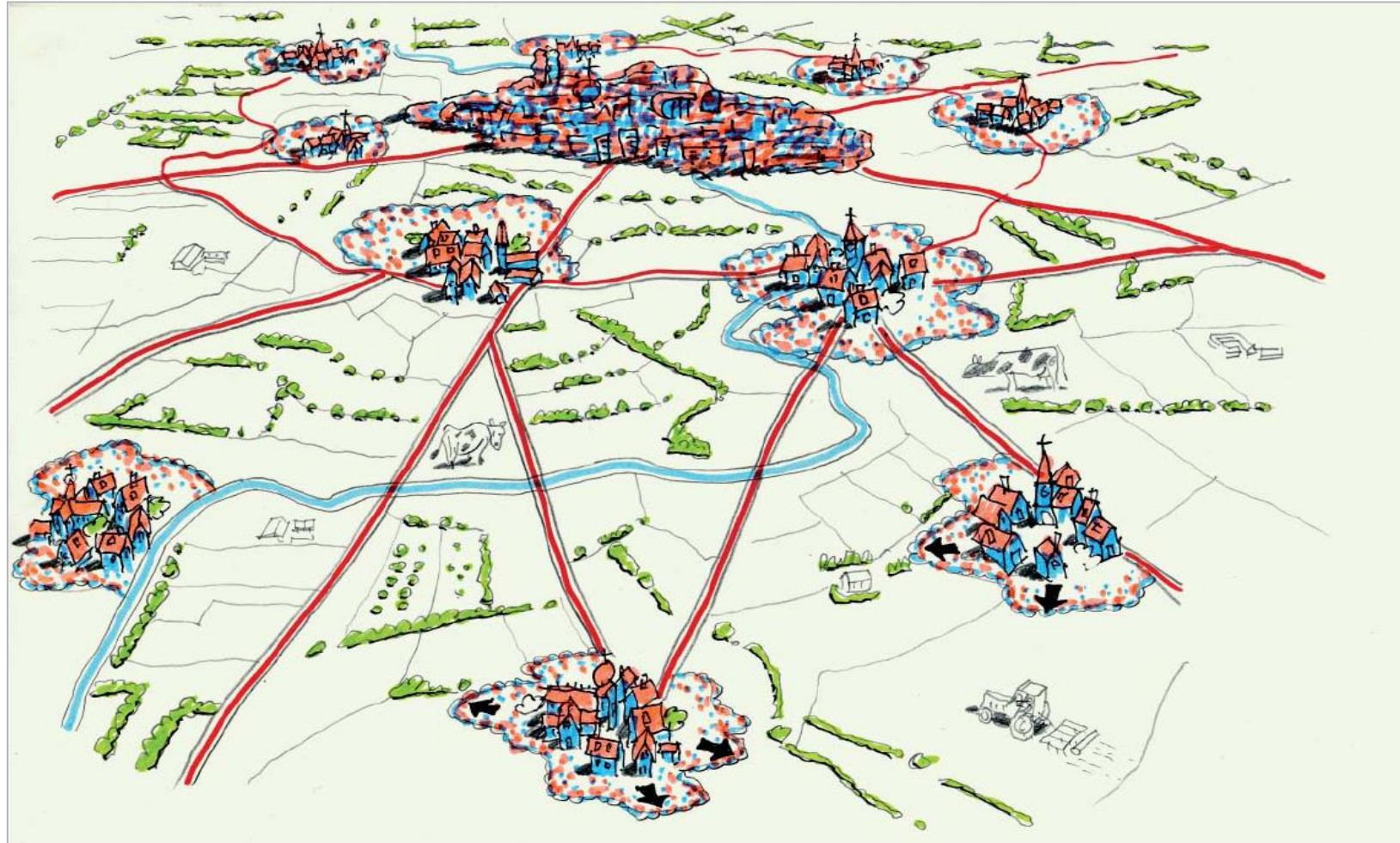


Réunion publique Mercredi 15 janvier 2025

Extrait sur la procédure de modification simplifiée « ZAN »

Le rôle du Schéma de cohérence territoriale (SCoT)



[Explication en une minute](#)

Le Pays de Rennes en bref

TERRITOIRE



DÉMOGRAPHIE

557 000
HABITANTS EN 2020

50%
EN ILLE-ET-VILAINE

262 512
LOGEMENTS
EN 2016

+ 6 700
HABITANTS/AN
ENTRE 2015
ET 2020



ÉCONOMIE

272 214
EMPLOIS EN 2016

1 221
EXPLOITATIONS
AGRICOLLES
EN 2017

6 890
LOCAUX
COMMERCIAUX
EN 2019

ENVIRONNEMENT

14 230
HA EN MILIEUX
NATURELS D'INTÉRÊT
ÉCOLOGIQUE



188,4
HA CONSOMMÉS
PAR AN ENTRE
2001 ET 2017

29,9%
DU TERRITOIRE
RÉSERVOIR DE
BIODIVERSITÉ

ENAF =
78% du territoire
(108.800
ha)



Liffré-Cormier
COMMUNAUTÉ

Pays de
Chateaugiron
Communauté

VALOIRISE
PAYSAGE
Val d'Ille
Aubigné

RENNES
Ville et Métropole

Le SCoT, un document vivant

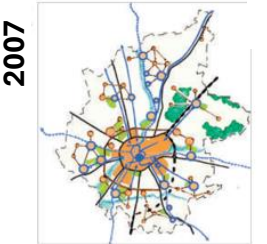
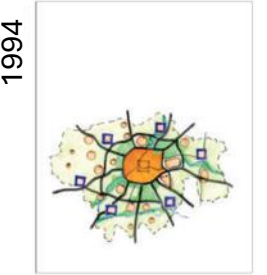
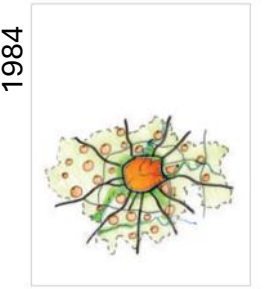
Le SCoT du Pays de Rennes a été approuvé en décembre 2007.

Une **première révision** a été approuvée en mai 2015 : elle portait principalement sur la mise en place d'une armature urbaine et sur le volet commerce du SCoT.

Deux **modifications** ont été approuvées depuis :

- en octobre 2019, pour prendre en compte l'évolution du périmètre du SCoT
- en octobre 2022, pour ajuster certaines dispositions concernant la Zone d'Aménagement Commercial de la Route du Meuble

Une **deuxième révision** est engagée depuis novembre 2022 pour tenir compte des nouveaux enjeux et prendre en compte les orientations de la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021.



L'objet de la réunion publique

Parallèlement à la révision générale du SCoT, deux procédures de modifications sont en cours

Modification simplifiée

Prescrite en octobre 2023

Elle a pour objet d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience sur la **sobriété foncière** dans le calendrier fixé par la loi Climat et Résilience, c'est-à-dire avant le 22/02/2027

Modification n°3

Prescrite en février 2023

Elle a pour objet d'adapter certaines dispositions du **Document d'Aménagement Commercial**, qui ne peuvent pas attendre l'approbation de la révision du SCoT

L'objet de la réunion publique est de vous présenter l'avancement des travaux de ces deux modifications

Échéances prévisionnelles des procédures en 2025	
Juin 2025	<ul style="list-style-type: none">• Approbation de la modification n°3
Octobre 2025	<ul style="list-style-type: none">• Approbation de la modification simplifiée• Arrêt du SCoT révisé



La modification simplifiée portant sur les objectifs de sobriété foncière

Le contexte

Ce que demande la loi Climat et Résilience :

- 1^e trajectoire : **2021- 2031** => réduire de 50% la consommation des **ENAF** par rapport à la consommation de la période 2011 – 2021
- 2^e trajectoire : **2031 – 2050** => atteindre le **ZAN** à l’horizon 2050 (compensation des secteurs artificialisés par la renaturation d’autres secteurs)

Cette trajectoire progressive doit être traduite dans l’ensemble des documents de planification et d’urbanisme



- Ainsi, le **SRADDET** :
 - alloue au Pays de Rennes une enveloppe maximale de **992 ha d’ENAF sur 2022-2031** pour garantir son développement et répondre à l’ensemble des enjeux (défi démographique, diversité des activités économiques, équipements structurants, etc...)
 - fixe la trajectoire régionale de réduction de l’artificialisation à 75% d’ici 2041 et 100% d’ici 2050

⇒ Le **SCoT** du Pays de Rennes doit traduire ces orientations avant le 22/02/2027



Entre 2011 et 2021, 1406 ha d’espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) ont été consommés par le Pays de Rennes pour assurer son développement.

- **ZAN** : Zéro Artificialisation Nette
- **ENAF** : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- **SRADDET** : Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Equilibre des Territoires

Le contexte

1 CONTINUER À ACCUEILLIR : UNE VOLONTÉ, UN CHOIX POLITIQUE

Le territoire du SCoT du Pays de Rennes connaît un accroissement démographique soutenu depuis déjà plusieurs décennies. Cette progression démographique remarquable s'étend au-delà du Pays et concerne l'ensemble de l'aire urbaine. Toutefois, le manque de logements et le renchérissement de son coût ont conduit une partie de la population, principalement des jeunes accédants et des primo accédants, à se loger plus loin. Pour limiter la périurbanisation subie, des politiques d'habitat ont été menées au sein du Pays de Rennes. Depuis 2007, une inversion de tendance s'est faite jour, avec un dynamisme démographique renforcé pour le Pays et le Cœur de métropole.

Face à ce constat, le territoire souhaite poursuivre cette tendance en accueillant un accroissement démographique en cohérence avec son poids de population (soit 70 % de l'aire urbaine). Ce sont sur ces données, que le Pays a bâti son scénario démographique.

UNE VITALITÉ DÉMOGRAPHIQUE À PÉRENNISER

Une ambition pour le Pays

Avec 485 000 habitants, le Pays de Rennes représente 70 % de la population de l'aire urbaine. Il est au cœur de la deuxième aire urbaine la plus dynamique de France en termes de croissance démographique. Avec les agences d'urbanisme de Bretagne, l'INSEE a bâti cinq scénarios d'évolution démographiques de l'aire urbaine. Le scénario retenu par le Pays de Rennes pour l'élaboration du SCoT est une croissance démographique amenant l'aire urbaine à plus de 800 000 habitants à l'horizon de trente ans. En y intégrant une baisse progressive du solde naturel liée au vieillissement de population, cette croissance devrait être d'environ 8 600 habitants par an dans la prochaine décennie et de 7 460 habitants par an dans la décennie suivante.

Dans ce cadre, le Pays de Rennes se fixe pour objectif d'accueillir 70 % de la croissance démographique

de l'aire urbaine, un pourcentage correspondant à son poids actuel dans la population de l'aire urbaine, soit environ 86 000 habitants de plus d'ici 2030. La population du Pays de Rennes devrait ainsi atteindre près de 570 000 habitants. Le rythme annuel de croissance serait de 6 100 habitants par an durant la première décennie d'application du SCoT. Cette croissance sera répartie en cohérence avec l'armature urbaine prônée par le SCoT, en priorisant le Cœur de métropole, les pôles d'appui au Cœur de métropole et les pôles structurants de bassin de vie.

Produire plus de 5 000 logements par an

Pour répondre à l'ensemble des besoins résidentiels de la population en place, comme des ménages qui viendront s'y installer, le Pays de Rennes se donne comme but de produire suffisamment de logements pour tenir cet objectif démographique dans les 10 ans à venir (pour la suite, les projections démographiques indiquent une baisse progressive du solde naturel à partir de 2023). Cette production devrait permettre de répondre à la demande forte en logement qui autrement risquerait de créer des tensions sur le marché immobilier, d'accroître un mouvement de périurbanisation au-delà du périmètre du SCoT et d'avoir des effets ségrégatifs dans l'accès au logement des ménages ; ce dernier point pourrait concerner en particulier les populations les plus modestes notamment les candidats au logement social, les familles mono-parentale, mais aussi des populations de jeunes actifs pour qui l'accession est un investissement important pour leur futur.

L'évaluation de ce besoin en logement est le fruit de la prise en considération de trois phénomènes :

- la croissance endogène, c'est-à-dire la production de logements nécessaire pour accueillir le solde démographique naturel du territoire ;
- le besoin de logements pour l'accueil de nouveaux habitants provenant de l'extérieur et désireux de s'installer dans le Pays de Rennes ;
- le phénomène de desserrement, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages (ou plus simplement le nombre moyen d'occupants par logement), qui nécessite un effort de production pour simplement maintenir la population.

Au total, l'estimation de la production nécessaire pour assurer le scénario démographique retenu est donc au moins de 5 000 logements par an.

11.1 Assurer une production de logements suffisante sur le territoire

11.1.1 Accroître et répartir le parc de nouveaux logements dans le Pays de Rennes, conformément aux orientations d'organisation de l'espace

Pour éviter l'éloignement contraint des ménages, l'évolution à la hausse des prix et satisfaire une demande de logements diversifiés, le SCoT du Pays de Rennes doit permettre la construction d'un nombre minimal de logements pour y accueillir 86 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, ce qui induit un rythme annuel de production de logements minimal d'environ 5 000 logements sur l'ensemble du Pays. Un effort tout particulier sera porté sur la construction dans le Cœur de métropole, les Pôles structurants de bassin de vie et Pôles d'appui au Cœur de métropole.

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs

+ 86 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030

Production de logements minimale d'environ 5 000 logements par an

Pour tenir les délais imposés par la loi, le Pays de Rennes a fait le choix d'engager une modification simplifiée. Juridiquement, parce que c'est une *modification* et non une révision, elle doit s'inscrire dans le cadre du **SCoT actuel** en termes de trajectoire démographique et de production de logements.



Les modalités de travail



Production de logements et équipements de proximité entre 2022 et 2031 et besoins en foncier correspondant

Résumé de la méthode employée :

1/ Définition du besoin en logements sur les 10 ans (2022-2031)

Déclinaison territoriale de ce besoin en logements

Répartition de la production par commune de chaque **EPCI**

2/ Tests de nouveaux critères de sobriété foncière

en extension urbaine et en renouvellement / intensification urbaine selon le niveau de la commune dans l'armature territoriale (densité et part minimale en renouvellement / intensification urbaine)

⇒ Permet de mesurer les besoins en foncier par commune, puis de faire la somme au niveau de l'EPCI puis du Pays de Rennes

⇒ Hypothèse retenue de **production de 5.300 logements en moyenne par an sur 2022 – 2031**



Projets d'aménagement économique d'ici 2031

Objectif : **rapprocher domicile et travail** suivant la logique de la « **ville des proximités** », en veillant aux équilibres territoriaux (par quadrant du Pays de Rennes)

Résumé de la méthode employée :

1/ Remontée par les **EPCI** de leurs besoins en foncier économique

2/ Identification des projets opérationnels avant 2031

⇒ Soit entre 22% et 26% des 992 ha

• **EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale



Traduction en comptes fonciers

