SYNDICAT D'URBANISME DU PAYS DE VITRÉ
SCoT & AMÉNAGEMENT

REÇU
06 MAI 2025

Vitré, le 6 mai 2025

Monsieur André CROCQ
10 rue de la Sauvaie
35000 RENNES

N/Réf. : LG/LL

Objet : Avis sur la modification simplifiée 1 du SCoT

Monsieur le Président,

Dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Rennes vous avez bien voulu transmettre le dossier cité en objet au Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, chargé du suivi du SCoT du Pays de Vitré.

Je vous informe qu'il a été émis un **avis favorable** sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Président,** mes salutations les plus distinguées et cordiales.

Le Président,

SYNDICAT D'URBANISME DU PAYS DE VITRÉ
15 BOULEVARD DENIS PAPIN 35500 VITRÉ

Luc GALLARD

15, boulevard Denis Papin
35500 VITRÉ

02 99 00 91 11
syndicat.urbanisme@paysdevitre.org
scotpaysdevitre.wordpress.com

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le 25 juin 2025
ID : 035-253514715-20250617-DELIB_2025_27-DE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Département
Ille-et-Vilaine
Arrondissement
Rennes

Date de convocation : 11 juin 2025

Le dix-sept juin deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures, le Syndicat mixte du Pays de Brocéliande s'est réuni en séance ordinaire dans la salle La Consortée au Manoir de la Ville Cotterel à Montauban-de-Bretagne, sous la Présidence de Bernard Piedvache, après avoir été convoqué, conformément à l'article L2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Étaient présents :

CC Saint-Méen Montauban :	Jean-François Bohanne, Etienne Bonnin, Bernard Piedvache,
Montfort communauté :	Fabienne Bondon, Fabrice Dalino, Pierre Guillouet, Régine Lefeuvre, Christophe Martins, Joseph Thébault,
Brocéliande communauté :	Sophie Bléjean, Murielle Douté-Bouton, Michel Duault, Bernard Ethoré,

Étaient excusés :

CC Saint-Méen Montauban :	Patrick Chenais, Philippe Chevrel, Patrick Herviou, Carine Peila-Binet,
Montfort communauté :	Chrystèle Bertrand,
Brocéliande communauté :	Laëtitia Citeau, Isabelle Goven,

Étaient absents :

CC Saint-Méen Montauban :	Serge Jalu,
Montfort communauté :	Loïc Boisgerault,
Brocéliande communauté :	Fabienne Savatier,

Étaient représentés : Philippe Chevrel par Jean-François Bohanne, Patrick Herviou par Bernard Piedvache, Carine Peila-Binet par Etienne Bonnin, Chrystèle Bertrand par Christophe Martins,

PERSONNES ASSOCIEES AVEC VOIX CONSULTATIVE

Étaient présents :

Conseil de développement :	Christèle Fournier,
Chambre d'Agriculture :	Frédéric Chevalier,
Chambre de Métiers et de l'Artisanat :	Pierrick Vilboux,
Initiative Brocéliande :	Philippe Loison,

Était excusée :

Conseil régional :	Claudia Rouaux,

Étaient absents :

Conseil départemental :	Anne-Francoise Courteille, Charlotte Faillé,
Conseil de développement :	Pierre Jolivet,
Chambre de Commerce et d'Industrie :	Christelle Callarec,

Nombre de présents votants : *13* - ***Secrétaire de séance :*** *Murielle Douté-Bouton*

Délibération n° 2025-27
SCoT DU PAYS DE RENNES – MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 : AVIS PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE

PRESENTATION DU CONTENU DE LA MODIFICATION DU SCOT DU PAYS DE RENNES

La modification porte sur l'adaptation du document de SCoT à l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) issu de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et à sa déclinaison dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) breton. Les SCoT doivent être mis en compatibilité avec le SRADDET avant le 22 février 2027.

Le document deviendra un additif aux différents documents composant le rapport de présentation du SCoT :

- il présente l'objet de la modification simplifiée n°1, son contenu et les objectifs s'intégrant dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette ;
- il présente un bilan de la consommation d'espace, son évolution et les ambitions du Pays de Rennes concernant la sobriété foncière ;

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 035-253514715-20250617-DELIB_2025_27-DE

- il présente les objectifs de développement du Pays de Rennes et les besoins fonciers qui en résultent ;
- il décrit et explique la démarche du Pays de Rennes concernant l'adaptation de certaines dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) répondant à ces principes tout en justifiant les modifications apportées.

Le SRADDET a fixé une limite de 992 ha de consommation d'espace au SCoT du Pays de Rennes pour la période aout 2021 / aout 2031. Le SCoT décline les objectifs de réduction de la consommation foncière par EPCI pour répondre aux besoins fonciers en matière de logements, d'activités économiques et d'équipements. 3 « comptes fonciers » sont déterminés selon ces 3 catégories. Cette démarche conserve l'armature territoriale du SCoT actuel définie en 2015.

Bilan de la consommation foncière :
Entre 2001 et 2010, le Pays a consommé une moyenne de 188,4 ha/an. Entre 2011 et 2021, la consommation d'espace a diminué avec une moyenne de 156,5 ha/an, ce qui équivaut à une baisse de 19% par rapport à la période précédente.

Cet effort de densité a été permis par la conjugaison de plusieurs facteurs :
- l'évolution des modes de vie et la diminution de la taille moyenne des ménages qui nécessitent une diversification du parc vers des logements plus petits ;
- le déclin du modèle pavillonnaire sur grandes parcelles ;
- l'émergence d'un modèle économique du renouvellement urbain, d'abord dans le Cœur de Métropole et qui s'est ensuite diffusé dans les villes périurbaines les plus peuplées.

ESTIMATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS :

Une étude a été menée pour mesurer ce potentiel en analysant pour chaque unité foncière : la surface, l'ancienneté du bâti, le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'emprise au sol (CES). Ce gisement initial obtenu par traitement SIG a ensuite été affiné selon 4 enveloppes de gisements fonciers potentiels :

L'analyse des capacités de densification réelle au sein de ces gisements permet d'identifier le potentiel de production de logements suivant par EPCI :

Critères d'analyse	Surface Unité Foncière*	Âge du bâti*	COS*	CES**
GISEMENTS 1	600 m² < UF bâties	Bâti <1990	COS < ou = 0,6	
GISEMENTS 2	1 200 m² < UF bâties		COS < ou = 0,6	
GISEMENTS 3	200 m² < UF non bâties			
GISEMENTS 4	600 m² < UF bâties			CES < 0,6

*Source du tableau. Traitements Audiar *Fichiers fonciers DGFIP **Edigéo*

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 035-253514715-20250617-DELIB_2025_27-DE

En conclusion, ces travaux ont permis de montrer qu'une partie du foncier destiné aux futures opérations d'habitat est mobilisable dans les tissus bâtis existants mais avec certains points d'alerte :

- La rétention foncière y est plus forte qu'en secteurs d'extension,
- Le coût du foncier grève le coût de sortie des logements.

Un travail similaire a été réalisé au sein des tissus urbains d'activités.

POTENTIELS THEORIQUES FONCIERS ECONOMIQUES DES EPCI DU PAYS DE RENNES À COURT/MOYEN TERME EN HA

EPCI	Foncier non bâti	Potentiel faible	Potentiel moyen	Potentiel fort	Enjeux Renouvellement urbain	Total
Val d'Ille – Aubigné	25,9	6,1	6,5	10,6		**49,1**
Liffré-Cormier Communauté	11,3	1,8	1,1	4,2		**18,4**
Pays de Châteaugiron Communauté	8,4	13,4	3,4	3,8	7,7	**36,7**
Rennes Métropole	102,3	26,3	44,6	63,2	26,6	**263**
Total	147,9	47,6	55,6	81,8	34,3	367,2

Liffré-Cormier Communauté	*520*	*965*	*468*	*1 078*
Pays de Châteaugiron Communauté	*645*	*645*	*404*	*811*
Rennes Métropole	*18 000*	*	*18 221*	*± 30 000**
Total Pays de Rennes	***19 652****	*	***19 544***	***± 32 682****

<u>Définition des besoins fonciers du Pays de Rennes</u> :

Le PADD actuel fixe un objectif de production de 5 000 logements/an sur la période 2016-2031, en prévoyant de réactualiser cet objectif après 10 ans en fonction de l'importance de la baisse du solde naturel prévu à partir de 2023. Sur cette période de 15 ans, l'objectif global était donc de construire 80 000 nouveaux logements.

Compte tenu de la production passée (44 000 logements sur la période 2016-2024) et de la crise actuelle et afin de rattraper le retard de production pris par rapport à l'objectif initial, le DOO modifié prévoit de produire un peu plus de 37 000 logements entre 2026 et 2031 soit 6 200 logements/an avec une nouvelle répartition par EPCI de cette production.

LES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA PERIODE 2016-2031

Production passée

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Logements commencés	5652	6172	5475	5503	5622	6132	6354	3191	3127

Production projetée

Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Logements commencés	3185	6200	6200	6200	6200	6200	6200

Ces objectifs réactualisés peuvent être reventilés en adéquation avec la plage temporelle de la Loi Climat & Résilience (août 2021 – août 2031).

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 035-253514715-20250617-DELIB_2025_27-DE

TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR PERIODE

Période	TOTAL des productions en logements par an selon la période
2022-2025 (4 ans)	3 964
2026-2031 (6 ans)	6 200
Moyenne 2022-2031	5 311

Les besoins fonciers pour l'habitat à l'horizon 2031 :

Pour répondre aux besoins de logements exprimés ci-dessus, et compte tenu des densités proposées et du potentiel d'intensification urbaine estimé, la surface nécessaire sur l'ensemble de la période et correspondant aux 53000 logements à produire, est de **733 ha**. Sur cette période, 50 % de la production totale peut se réaliser en densification (45 % pour la période 2021-2025 et 60 % pour la période 2026-2031). Pour réaliser les 40 % de logements en extension urbaine sur la période 2024-2031, le besoin foncier est estimé à 572 ha.

Les besoins fonciers pour l'activité à l'horizon 2031 :

Ce foncier est difficilement quantifiable en raison de la variabilité de la demande au gré de la croissance économique. L'objectif reste néanmoins de permettre une réduction par rapport à la consommation mesurée sur la période 2011-2021 (300 ha).

Au regard des projets programmés à ce jour dans les ZAC et les PA, du foncier maitrisé par les aménageurs et des terrains directement constructibles et classés en ENAF, les objectifs suivants peuvent être établis :

Données recueillies auprès des EPCI (05/07/2024)	Consommation d'espace à vocation économique estimée (2022-2031) en ha	% Par EPCI
CC Val D'Ille - Aubigné	45	19%
Liffré-Cormier Communauté	41	18%
Pays de Châteaugiron Communauté	32	14%
Rennes Métropole	115	49%
TOTAL	**233**	**100%**

Les besoins en grands équipements :

Les besoins en grands équipements concernent les équipements d'échelle Pays de Rennes, c'est-à-dire dépassant l'aire d'attractivité d'un EPCI. Sur la base des projets existants, ce compte foncier a été estimé à 20 hectares.

La trajectoire ZAN retenue jusqu'en 2050 est la suivante, en cohérence avec la trajectoire définie dans le SRADDET :

Enveloppe foncière	2022-2031	2031-2041	2041-2050
	992 ha	Environ 500 ha	Environ 250 ha

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 035-253514715-20250617-DELIB_2025_27-DE

DES OBJECTIFS EN COHÉRENCE AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE

L'armature territoriale du SCoT actuel qui promeut le concept de Ville-Archipel et de Ville des Proximités est conservée. Des objectifs adaptés permettent un développement différencié (en population, emploi, commerces et équipements) pour chaque échelon de cette armature territoriale. Cette logique de différenciation se retrouve dans les orientations du DOO mais aussi dans les règles des PLH et des Schémas d'Aménagement Economique.

Présentation des modifications apportées au DOO :

Le DOO intègre les nouveaux objectifs en matière de production de logements (44 000 logements réalisés sur la période 2016-2024 puis 36 000 logements sur la période 2025-2031 pour répondre à l'objectif de 80 000 logements du PADD).

Le DOO et notamment sa cartographie sont modifiés pour faire disparaitre les vignettes attribuant des enveloppes foncières de consommation foncière pour chaque commune. Ces règles sont remplacées par la définition de comptes fonciers à l'échelle de chaque EPCI.

Trois comptes fonciers sont formellement établis dans le SCoT pour l'habitat, l'économie et les équipements :

REPARTITION DES BESOINS FONCIERS PAR COMPTE EN HA

Comptes fonciers	Surface nécessaire à la production de logements services et équipements de proximité	Surface nécessaire à l'accueil d'activités économiques dans des zones d'aménagement économique	Surface nécessaire à l'accueil d'équipement de rayonnement à l'échelle du Pays	Total
Surface maximale autorisée en hectares*	753*	233	20	1006

** Incluant une enveloppe de réserve de 20 hectares*

Ces comptes fonciers sont ensuite ventilés par EPCI, au regard du scénario démographique, de la dynamique de construction de logements passée et des disponibilités foncières identifiées dans les gisements urbains. L'enveloppe de réserve permet d'absorber une surproduction ponctuelle de logements dans un EPCI, elle peut être mobilisée sous certaines conditions.

RÉPARTITION DES COMPTES FONCIERS PAR EPCI

EPCI	Surface maximale nécessaire à la production de logements services et équipements de proximité	Surface maximale nécessaire à l'accueil d'activités économiques dans des zones d'aménagement économique	Surface totale par EPCI
Val d'Ille – Aubigné	79	45	124
Liffré-Cormier Communauté	70	41	111
Pays de Châteaugiron Communauté	60	32	92
Rennes Métropole	524	115	639
Enveloppe de réserve	20		20
Total	753	233	986

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 035-253514715-20250617-DELIB_2025_27-DE

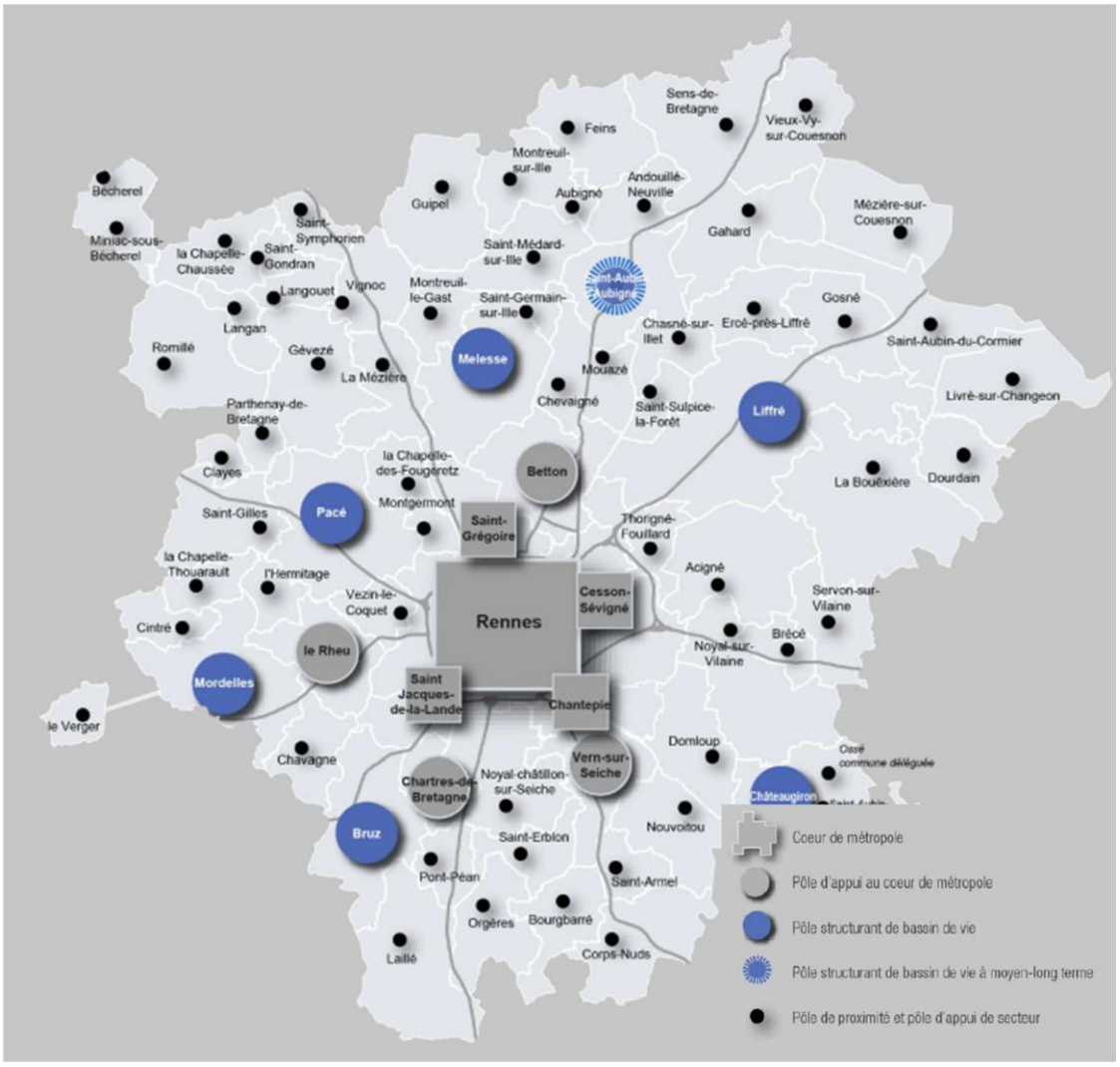
Le lien entre cette répartition par EPCI des enveloppes foncières et l'armature territoriale du DOO s'effectue via la définition de densités minimales mais aussi de taux de production en renouvellement urbain par strate de l'armature, avec une hausse progressive des seuils dans le temps.

	Densité des opérations (en logements par hectares)		
Rennes Métropole	*2022-2023**	*2024**	2025-2031
Cœur de métropole	*45*	*67*	67
Pôle d'appui CDM	*30*	*40*	40
Pôle structurant RM	*30*	*40*	40
Pôle de proximité SRU	*25*	*35*	35
Pôle de proximité RM non SRU	*25*	*30*	30
EPCI hors Rennes Métropole	*2022-2024**	2025-2027*	2028-2031
Pôle structurant hors RM	*30*	35	40
Pôle d'appui de secteur (hors RM)	*25*	30	35
Pôle de proximité hors RM	*20*	25	30
Pôle de proximité hors RM < 2000	*20*	23,5	27,5

	Part d'intensification urbaine (en %)		
Rennes Métropole	*2022-2023**	*2024**	2025-2031
Cœur de métropole	*30%*	*44%*	44%
Pôle d'appui CDM	*25%*	*35%*	35%
Pôle structurant RM	*25%*	*35%*	35%
Pôle de proximité SRU	*10%*	*35%*	35%
Pôle de proximité RM non SRU	*10%*	*20%*	20%
EPCI hors Rennes Métropole	*2022-2024**	2025-2027	2028-2031
Pôle structurant hors RM	*15%*	25%	35%
Pôle d'appui de secteur (hors RM)	*10%*	20%	30%
Pôle de proximité hors RM	*5%*	12,5%	20%
Pôle de proximité hors RM < 2000	*5%*	10,0%	15%

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 035-253514715-20250617-DELIB_2025_27-DE

La carte de l'armature territoriale reste inchangée dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. Elle identifie notamment trois pôles structurants de bassin de vie sur la partie ouest du territoire, en interaction avec le territoire du Pays de Brocéliande : Pacé, Mordelles et Bruz.



AVIS TECHNIQUE DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE BROCELIANDE

La majorité du rapport de présentation de la modification porte sur l'explication de la méthodologie retenue pour intégrer les objectifs de territorialisation du ZAN fixés par la Loi Climat & Résilience et traduits à l'échelle régionale dans le SRADDET.

Cette méthodologie ne fait pas l'objet de remarque particulière de la part du Syndicat mixte du Pays de Brocéliande, elle apporte néanmoins un éclairage intéressant dans le contexte de révision de son propre SCoT.

Les deux territoires connaissent un contexte similaire de baisse de la production de logements sur les dernières années (effet du Covid, crise du logement) et apportent des réponses similaires dans leur SCoT : hausse de la production de logements et donc hausse de la consommation foncière sur les dernières années de la décennie (2026-2031) par rapport à la période 2021-2025.

Les méthodologies de territorialisation du ZAN présentent des similitudes, en s'appuyant notamment sur l'armature territoriale pour définir des densités minimales et un taux d'effort de construction en densification adaptés aux caractéristiques de chaque commune.

La comparaison entre les densités minimales appliquées sur les franges de chacun des territoires indique des densités naturellement supérieures sur le Pays de Rennes, mais cohérentes avec les pôles urbains principaux d'entrée du Pays de Brocéliande.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 035-253514715-20250617-DELIB_2025_27-DE

Vu la délibération du Comité Syndical du Syndicat mixte du Pays de Rennes en date du 02 octobre 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Rennes

Vu le SCoT du Pays de Brocéliande approuvé le 19 décembre 2017.

➲ **Après en avoir délibéré, les membres du Conseil syndical, à l'unanimité, émettent un avis favorable à la procédure de modification simplifiée du SCoT du Pays de Rennes.**

À Montauban-de-Bretagne, le 17 juin 2025
Pour copie conforme
Le Président, Bernard Piedvache

Pays de Brocéliande
Syndicat Mixte

Le Président
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'État et sa publication.

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250624-DEL_2025_157-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 10 juin 2025

Date de convocation : 04/06/2025 **Date d'affichage :** 04/06/2025	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 37 27 33

L'an deux mille vingt cinq, le dix juin, à 19 Heures 00, à la VIGNOC (salle polyvalente - rue des écoles), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :
GELY-PERNOT Aurore, VASNIER Pascal, FOUGLE Alain, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, ALMERAS Loïc, KECHID Marine, BERNABE Valérie, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, MACE Marie-Edith, LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie, DUMAS Patrice, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, HENRY Lionel, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, MASSON Josette, LEGENDRE Bertrand, LARIVIERE-GILLET Yannick, SENTUC Véronique, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel

Absents :
HAMON Carole, DESMIDT Yves, MOREL Gérard, DEWASMES Pascal

Absents ayant donné pouvoir :
GUERIN Patrice donne procuration à GORIAUX Pascal
MESTRIES Gaëlle donne procuration à LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie
LOREE Michel donne procuration à JAOUEN Claude
RICHARD Jacques donne procuration à MASSON Josette
LECONTE Yannick donne procuration à SENTUC Véronique
BLAISE Laurence donne procuration à HOUITTE Daniel

Secrétaire de séance : Monsieur HOUITTE Daniel

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250624-DEL_2025_157-DE

N° DEL_2025_157

Objet **Urbanisme**

SCoT du Pays de Rennes - Avis PPA sur le projet de modification simplifiée N°1 ZAN

Projet de territoire : AXE 3 Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services

Contexte

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique à long terme, destiné à servir de cadre pour les documents sectoriels intercommunaux tels que le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), le programme local de l'habitat (PLH) ou le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015. Il a été depuis modifié deux fois :

- une première fois en octobre 2019 à la suite de l'extension du territoire du Pays de Rennes (consécutivement à la refonte des intercommunalités en 2017) ;
- une seconde fois pour adapter le Document d'Aménagement Commercial (DAC) en 2022.

Il fait aujourd'hui l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- une révision, prescrite par délibération du Comité Syndical le 15 novembre 2022 ;
- une modification (modification n°3) sur le volet commerce du SCoT, prescrite par délibération du Comité Syndical le 7 février 2023 et présenté au conseil communautaire le 8 avril 2025 ;
- une modification simplifiée n°1, dite ZAN, qui a été prescrite par délibération du Comité Syndical le 2 octobre 2023.

La modification N°1 ZAN vise à adapter le SCoT du Pays de Rennes à l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) issu de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et à sa déclinaison dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Cette modification concerne l'adaptation de certaines dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) répondant à ces principes tout en justifiant les modifications apportées.

Les documents de la modification ont été notifiés à l'autorité environnementale et à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) dont la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.

La communauté de communes est invitée par le syndicat mixte du Pays de Rennes à émettre un avis sur le projet de la modification simplifiée N°1 ZAN.

Contenu et analyse de la modification simplifiée N°1 ZAN

Le premier objet de la modification est d'inscrire le SCOT du Pays de Rennes dans la trajectoire ZAN du SRADDET pour la période 2022-2031. Le SCoT du Pays de Rennes dispose d'un « plafond » de consommation de **992 hectares** pour la période 2021-2031 du SRADDET.

Afin d'inscrire l'enveloppe foncière du SRADDET dans les documents existants, le Pays de Rennes a articulé ses travaux autour des principes suivants :

- Détermination des objectifs de production de logement
- Détermination des besoins fonciers pour l'activité
- Augmentation des objectifs de densités et de part de renouvellement urbain
- Estimation des potentiels de densification des tissus bâtis (tissus bâtis mixtes et tissus bâtis à destination d'activités)
- Création de 3 comptes fonciers répondant aux enjeux démographiques, aux besoins de développement économiques et d'équipements.
- Définition d'une enveloppe à l'échelle de chaque EPCI composant le Pays de Rennes.

Les besoins en logements pour la période 2022 – 2031 :

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250624-DEL_2025_157-DE

Le Pays de Rennes a estimé les besoins à partir de la production passée (5500 logements commences par an depuis 2016). Cette projection tendancielle des logements commencés par EPCI prévoit une production moyenne d'environ 5300 logements/an pour la période 2022-2031 (*par souci de simplification, la période visée par la loi Climat et Résilience courant d'août 2021 à août 2031 est nommée 2022-2031*). Le choix du Pays de Renne a été d'identifier deux périodes :

- 2022-2025 (période réalisée) avec une moyenne de 4000 logements par an,
- 2026-2031 (période projetée, de rattrapage) avec une moyenne de **6200 logements par an**.

Ces besoins en logements sont ensuite déclinés à l'échelle des EPCI composant le Pays de Rennes, selon la part de chaque EPCI dans la production des dix dernières années (2014-2023), **soit 5.2 % pour la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné**.

Il résulte donc que les besoins en logements pour le Val d'Ille-Aubigné, sur la période 2022-2031 sont de **320 logements/an**.

Lors du bureau communautaire du 28 mars 2025, il avait été observé que cette approche aurait pu être complétée en intégrant, le poids démographique de chaque EPCI (et pas seulement la dynamique de construction) et de prendre en compte dans la projection, la répartition démographique de chaque territoire au sein du Pays de Rennes.

L'estimation des potentiels de densification des tissus bâtis :

Afin d'atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette et notamment les objectifs du SRADDET sur la décennie 2022-2031, le Pays de Rennes a souhaité réaliser un inventaire du potentiel mobilisable dans les tissus déjà urbanisés.

Pour cela, des études ont été menées pour chaque EPCI, d'une part dans les tissus urbains mixtes et d'autre part dans les tissus d'activités selon une méthodologie commune afin de disposer d'une approche cohérente et comparable des capacités de densification.

A ce jour, les capacités des EPCI à mobiliser un foncier pour la production de logement semblent suffisantes à l'horizon 2031 sur l'ensemble du Pays de Rennes.

Ainsi, le territoire du Val d'Ille-Aubigné dispose des capacités théoriques de production entre 487 et 744 logements au sein des tissus urbains mixtes. Ces capacités théoriques permettraient d'atteindre l'objectif du SCoT, à savoir 452 logements en renouvellement urbain à l'horizon de 2031 pour le Val d'Ille-Aubigné.

Au sein des tissus bâtis à destination d'activités, les résultats d'études montrent une capacité de densification conséquente dans les zones d'activités. L'effort de densification des zones d'activités devrait permettre de libérer du foncier économique à hauteur d'environ un tiers des besoins soit près de 100 hectares pour un besoin estimé à près de 300 hectares sur l'ensemble du Pays de Rennes.

Densités et part minimale de renouvellement urbain :

La poursuite de l'objectif ZAN pour la décennie 2022-2031 impose de redéfinir les règles de densité afin de maintenir la production souhaitée de logements dans la limite des surfaces réservées au compte foncier dédié. Le DOO modifié affiche les objectifs par niveau de l'armature.

La commune de Melesse est un pôle structurant. La commune de Saint Aubin d'Aubigné est un pôle structurant à moyen-long terme. Ces deux communes devront respecter une densité de 40 logements / ha. Les communes de la Mézière et Montreuil sur Ille sont des pôles d'appui de secteur. Leur objectif de densité est de 35 logements /ha. Les 14 autres communes du Val d'Ille-Aubigné sont des pôles de proximité et devront respecter une densité de 30 logements / ha.

La mise en application de la modification du SCoT n'étant effective qu'en 2025, il a été proposé l'instauration de règles permettant une progressivité des objectifs de densité pour les nouvelles opérations d'urbanisme d'ici à 2028.

Cette progressivité pourra notamment être mise en œuvre via les programmes locaux d'habitat. Le PLUi du Val

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250624-DEL_2025_157-DE

d'Ille-Aubigné révisé, dont l'entrée en vigueur est prévue pour 2028, devra, quant à lui, se conformer aux densités définitives.

Pour certains pôles de proximité, c'est-à-dire ceux de moins de 2 000 habitants situés hors Rennes Métropole et ceux ayant intégré le Pays de Rennes après la révision du SCoT de 2015 (sauf pôle d'appui de secteur), les Programmes Locaux de l'Habitat et documents locaux d'urbanisme pourront afficher des objectifs de densités minimales et de part de production en intensification urbaine moindres que ceux prévus par le DOO, sans excéder 20 % d'écart avec l'objectif fixé ci-dessus. Dans ce cas, les densités minimales ne pourront pas être inférieures à 22 logements/ha.

Les objectifs d'une part de production de logements en renouvellement urbain :

La modification proposée assigne un objectif chiffré de production de logements en renouvellement urbain par niveau de l'armature territoriale (pôle structurant : 35 %, pôle d'appui de secteur : 30 %, pôle de proximité : 20%). Cet objectif devra être réalisé grâce aux documents locaux d'urbanisme. Ceux-ci apprécieront le potentiel d'évolution des principaux secteurs de restructuration et de renouvellement urbain des communes afin d'y prévoir les conditions de leur densification. Des objectifs chiffrés seront inscrits notamment dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme.

De la même façon que pour les règles de densité, il est envisagé la mise en place de règles progressives d'ici à 2028.

Les besoins en foncier (en extension) pour la période 2022 – 2031 :

Compte tenu des besoins en logements, densités proposées et du potentiel d'intensification urbaine estimé, la surface nécessaire sur l'ensemble de la période pour la construction des logements et des équipements de proximité a été déterminée à 733 ha, pour l'ensemble du Pays de Rennes.

Ces besoins fonciers en extension urbaine sont ensuite déclinés à l'échelle des EPCI composant le Pays de Rennes : **soit 79 ha pour le territoire du Val d'Ille-Aubigné, sur la période 2022-2031.**

Les besoins fonciers pour l'activité à l'horizon 2031 :

Les 4 EPCI ont identifié des besoins et ont défini une stratégie foncière avec des projets de zones d'activités nouvelles.

Plusieurs critères ont permis de sélectionner et de retenir un certain nombre de projets de ZAE permettant de définir les contours du « compte foncier » économie :

- Les phasages d'aménagement des zones pour la période 2022-2031 avec les opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, permis d'aménager…) approuvées avant 2024, mais en tenant compte des tranches programmées d'aménagement ;
- La part de foncier maîtrisé par les aménageurs qui peut être déterminante dans la mise en œuvre opérationnelle du projet ;
- Les projets en diffus (sous maîtrise privée) dont le foncier a été déclaré en ENAF dans le MOS 2021 et qui seront comptés comme consommation d'ENAF s'ils venaient à être urbanisés. Ces projets sont sous maîtrise privée et leur réalisation est incertaine. Pour estimer la part pouvant être consommée d'ici à 2031, un taux d'abattement de 50% a été appliqué.

Cela a permis de définir des besoins fonciers pour l'activité à l'horizon 2031, soit 45 ha pour le territoire du Val d'Ille-Aubigné.

Le principe des comptes fonciers inscrits dans le DOO :

Afin d'assurer la maîtrise de l'urbanisation et de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF), le SCoT propose la création de trois « comptes fonciers » répondant aux enjeux démographiques, aux besoins de développement économiques et d'équipements.

Ces comptes fonciers s'inscrivent dans une trajectoire de consommation effective d'ENAF limitée à 992 ha pour la

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250624-DEL_2025_157-DE

période 2022 – 2031, et sont répartis comme suit :

- Surface nécessaire à la production de logements, services et équipements de proximité : 79 ha (dont une enveloppe de réserve de 20 ha)
- Surface nécessaire à l'accueil d'activités économiques dans des zones d'aménagement économique : **233 ha**
- Surface nécessaire à l'accueil d'équipement de rayonnement à l'échelle du Pays : **20 ha**

L'enveloppe foncière par EPCI :

Le travail a permis d'identifier des besoins fonciers au regard de la densité de chaque niveau de l'armature et des objectifs de production de logements en intensification urbaine. De la même façon, un travail de recensement des projets de zones d'activités par EPCI a permis d'identifier les besoins à l'horizon 2031.

En conclusion, pour le territoire du Val d'Ille-Aubigné cette enveloppe représente 124 ha (dont 79 ha nécessaires à la production de logements, services et équipements de proximité et 45 ha nécessaires à l'accueil d'activités économiques).

Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné devra ainsi respecter cette enveloppe foncière en extension urbaine d'environ 124 ha (à laquelle il faut déduire la consommation déjà constatée : environ 28 ha au 1er avril 2025). Le PLH devrait respecter les nouvelles densités et les objectifs de production de logements en renouvellement urbain.

Enveloppe de réserve
Le principe d'une enveloppe de réserve permet aux EPCI de transférer une partie de ce compte sur leur compte foncier dédié aux logements, services et équipements de proximité. Cette enveloppe est justifiée par une production de logements supérieure à ce que le SCoT prévoit pour l'EPCI.

Principe de transfert entre comptes fonciers au sein d'un même EPCI
Au sein d'un même EPCI, s'agissant des comptes fonciers « logements, services et équipements de proximité » et « économie », il est possible de procéder à des transferts, à condition que :

- Le prélèvement sur le compte foncier concerné ne dépasse pas 20% de ce compte, dans la limite de 50 ha,
- Et que la somme de chacun des deux comptes ne dépasse pas la somme totale indiquée pour l'EPCI concerné dans le tableau ci-dessus.

Proposition d'avis :

Monsieur le Président propose d'émettre un avis favorable sur le projet de modification simplifiée N°1 ZAN accompagné des observations suivantes, conformément aux remarques précédemment émises lors du bureau communautaire du 28 mars 2025 et transférées au Pays de Rennes :

- L'approche déterminant l'enveloppe maximale d'extension urbaine doit prendre en compte le poids démographique et le potentiel démographique de chaque EPCI, ce qui aurait mieux reflété la réalité des territoires.
- L'inscription dans le DOO du détail de calcul du potentiel de développement de logements, en extension et en renouvellement urbain, rend « très arithmétique » la détermination des trajectoires de PLH au sein de chaque territoire. De manière générale, il est demandé que le DOO ne fixe pas de manière trop précise des objectifs chiffrés et territorialisés, pour que les territoires puissent les traduire dans le cadre de l'élaboration des PLH et PLUI.

Vu le code de l'urbanisme,

Considérant le dossier de la modification simplifiée N°1 ZAN (avril 2025),

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire **à l'unanimité :**

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250624-DEL_2025_157-DE

ÉMET un avis favorable sur le projet de modification simplifiée N°1 ZAN du SCOT du Pays de Rennes accompagné des observations suivantes :

- L'approche déterminant l'enveloppe maximale d'extension urbaine doit prendre en compte le poids démographique et le potentiel démographique de chaque EPCI, ce qui reflétera mieux la réalité des territoires.
- L'inscription dans le DOO du détail de calcul du potentiel de développement de logements, en extension et en renouvellement urbain, rend « très arithmétique » la détermination des trajectoires de PLH au sein de chaque territoire. De manière générale, il est demandé que le DOO ne fixe pas de manière trop précise des objectifs chiffrés et territorialisés, pour que les territoires puissent les traduire dans le cadre de l'élaboration des PLH et PLUI.

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 24/06/2025
Le/la secrétaire de séance,
Monsieur HOUITTE Daniel

Le *24/06/2025,*
Le Président,
Claude Jaouen

RENNES MÉTROPOLE

Conseil métropolitain du 19 juin 2025

Délibération

PSDA/DAUH/SPEU
Rapporteur : Mme Besserve L.

C 2025-075 - Aménagement du territoire - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes - Modification simplifiée n°1 - Avis sur le projet mis à la disposition du public

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

La séance est ouverte à 18h37.

Présents : Mme Affilé G., Mme Andro R., Mme Appéré N. Présidente, Mme Armand R., Mme Besserve L., Mme Bouchonnet I., Mme Brièro L., M. Caillard M., M. Careil B., Mme Casacuberta-Palmada M., M. Chapellon D., Mme Chevalier M., M. Chouan A., M. Cressard A., M. Crocq A., M. Demolder M., M. Depouez H., M. Desmots X., Mme Ducamin M., M. Du Mottay E., M. Fouillère C., Mme Frisque C., Mme Galic S., Mme Gasté C., Mme Gautier N., M. Goater J., Mme Gobaille F., M. Godefroy F., M. Guillotin D., M. Hamon L., M. Hervé M., M. Hervé P., M. Huaumé Y., M. Kermarrec A., M. Labbé S., M. Le Bihan T., M. Le Bougeant D., M. Le Gentil M., Mme Leboeuf V., Mme Lenormand M., M. Lesné B., Mme Louapre F., Mme Madiot M., Mme Marie A., M. Monnier J., M. Morvan F., M. Nadesan Y., Mme Parmentier M., Mme Pellerin I., Mme Pétard-Voisin C., M. Pinault P., M. Pollet M., Mme Pronier V., M. Puil H., M. Rouault J., M. Roullé P., Mme Rousset E., M. Ruello J., M. Salmon P., Mme Schoumacker E., M. Sémeril S., M. Sicot P., M. Thébault P., M. Theurier M., Mme Tonon S., M. Travers D., Mme Vincent S., Mme Zamord P., M. Yvanoff D..

Ont donné procuration : Mme Binard V. à M. Guillotin D., M. Boucher N. à M. Labbé S., Mme Boukhenoufa F. à M. Travers D., M. Chevance C. à Mme Schoumacker E., M. Cochaud Y. à Mme Gasté C., M. Compagnon C. à M. Roullé P., Mme David C. à Mme Besserve L., M. Dehaese O. à M. Huaumé Y., Mme Deniaud M. à Mme Pronier V., Mme Faucheux V. à M. Le Gentil M., Mme Gandon C. à M. Cressard A., M. Guéret S. à M. Pollet M., M. Houssin R. à Mme Pétard-Voisin C., M. Jeanvrain M. à M. Desmots X., Mme Koch L. à M. Monnier J., Mme Le Gall J. à M. Depouez H., M. Legagneur J. à M. Morvan F., Mme Letourneux G. à M. Fouillère C., Mme Maheo A. à M. Godefroy F., M. Morel C. à Mme Andro R., Mme Papillion C. à M. Hamon L., M. Pinchard J. à Mme Frisque C., M. Prigent A. à M. Rouault J., Mme Quemener A. à Mme Chevalier M., Mme Remoissenet L. à M. Du Mottay E., Mme Rougier G. à M. Chapellon D., Mme Roux C. à Mme Rousset E., M. Savignac J. à Mme Gobaille F., M. Simon L. à Mme Ducamin M., M. Stephan A. à M. Demolder M., M. Lahais T. à Mme Affilé G..

Absents/Excusés : Mme Béchet A., Mme Bentz-Fontanel N., M. Bettal K., M. Bonnin P., M. Daucé H., Mme du Plessis d'Argentré L., M. Esneault A., Mme Id Ahmed Z., M. Lefeuvre G., Mme Leromain C., M. Prizé L..

Le quorum s'élève à 56 et est atteint.

M. Huaumé Y. est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 13 juin 2025 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 15 mai 2025 est lu et arrêté.

La séance est levée à 22h48.

***

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 143-33 et L. 143-34 ;
Vu la délibération n° CS-358/2023 du comité syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes du 2 octobre 2023, engageant la modification simplifiée n° 1 du SCoT, ciblée sur l'intégration des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation prévus par le SRADDET ;
Vu la délibération n° CS-382/2024 du comité syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes du 9 octobre 2024, portant sur l'évaluation environnementale et les objectifs et les modalités de la concertation de la modification simplifiée n° 1 du SCoT ;
Vu la notification du projet de modification simplifiée n° 1 du SCoT du Pays de Rennes reçue en date du 8 avril 2025 ;
Considérant la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du SCoT du Pays de Rennes qui se déroulera du 15 juillet au 9 septembre 2025.

EXPOSÉ

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, révisé en 2015, planifie le projet de développement du territoire à horizon 2030. Il se décline dans les grandes politiques sectorielles de la métropole, notamment dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le SCoT a déjà fait l'objet de deux modifications, l'une en 2019, l'autre en 2022.

1) Plusieurs procédures d'évolution du SCoT en cours

Actuellement, trois procédures d'évolution du SCoT sont en cours :

- La modification n° 3, dédiée aux sujets du commerce, pour laquelle l'enquête publique se déroule du 26 mai au 26 juin 2025 ;
- La révision générale du document, pour laquelle l'arrêt est programmé à l'automne 2025. Cette procédure a vocation à projeter le territoire à 2045 en prenant en compte l'ensemble des enjeux, dont ceux de la sobriété foncière. La phase d'approbation de cette procédure, notamment la consultation des Personnes Publiques Associées et l'enquête publique, se poursuivra en 2026/2027 ;
- La modification simplifiée n° 1, objet de la présente délibération, dédiée à l'intégration des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation prévus par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Cette procédure vise donc à intégrer les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'échelle du Pays de Rennes afin de respecter le délai du 22 février 2027 imposé par la loi Climat et Résilience pour les SCoT. Elle doit être approuvée à l'automne 2025, puis, le PLUi de Rennes Métropole devra lui-même être adapté afin d'intégrer les objectifs du ZAN sur son territoire, et ceci avant le 22 février 2028 afin de respecter le délai imposé par la loi pour les PLUi.

Rennes Métropole, en sa qualité de personne publique associée, souhaite émettre un avis sur ce projet de modification simplifiée n° 1 qui sera mis à la disposition du public du 15 juillet au 9 septembre 2025.

2) Présentation de la modification simplifiée n° 1 (dite MS ZAN) du SCoT

La modification simplifiée n° 1 du SCoT vise à revoir les objectifs de réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et de l'artificialisation des sols dans le respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de la déclinaison de ses dispositions sur la sobriété foncière dans le SRADDET breton.

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience est de ralentir et compenser l'artificialisation des sols en France pour réduire la consommation des terres agricoles et atteindre un objectif de stabilisation des espaces agronaturels d'ici à 2050.
Il s'agit de réduire au maximum les extensions urbaines et le grignotage des espaces naturels ou agricoles par paliers décennaux successifs de 2022 à 2050 et, en compensation, de développer des zones de renaturation.

Cette trajectoire progressive est à décliner dans l'ensemble des documents de planification et d'urbanisme. La modification du SRADDET a constitué la première étape en fixant une limite de 992 hectares de consommation d'espace au SCoT du Pays de Rennes pour la période 2022-2031, en fixant la trajectoire régionale de réduction globale de l'artificialisation à 50 % d'ici 2031, 75 % d'ici 2041 et à 100 % d'ici 2050.

La procédure de MS ZAN du SCoT vise à répartir ces 992 hectares au sein du Pays de Rennes, et à faire évoluer certaines dispositions du SCoT pour renforcer la sobriété foncière. Les évolutions principales concernent plusieurs pièces du SCoT et sont détaillées ci-dessous.

3) Principaux changements introduits par la procédure de MS ZAN du SCoT

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est indiqué le rythme de consommation d'ENAF de 992 hectares fixé par le SRADDET pour le Pays de Rennes pour la période 2022-2031. Il est également précisé que le SRADDET fixe pour les périodes suivantes un objectif de réduction globale de l'artificialisation à 75 % d'ici 2041.

Dans le rapport de présentation, les chiffres de consommation antérieure et les données démographiques sont mis à jour. Les besoins fonciers du Pays de Rennes sont ainsi précisés et les potentiels de densification des tissus bâtis sont présentés. Ceux-ci sont issus des travaux de recensement des gisements fonciers menés dans les EPCI. Pour Rennes Métropole, c'est le chiffre d'intensification urbaine du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été repris, soit environ 3 000 nouveaux logements par an.

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), plusieurs éléments ont été ajoutés ou mis à jour pour favoriser la mise en œuvre du ZAN sur le territoire :

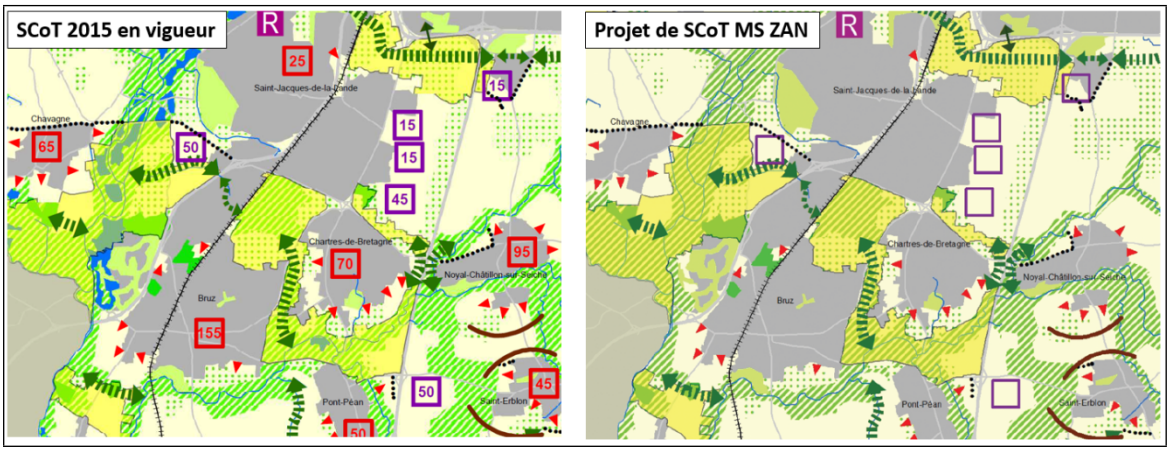
- Mise en place de trois comptes fonciers pour territorialiser l'objectif de 992 hectares issu de la Région, dans un rapport de compatibilité vis-à-vis du SRADDET :
    - Le compte foncier "logements, services et équipements de proximité" vise à l'accueil des opérations d'urbanisme à vocation résidentielle ou mixte pouvant intégrer des services, des commerces, des activités liées à l'économie présentielle… La surface nécessaire définie à l'échelle du Pays est de 753 hectares ;
    - Le compte foncier "économie" vise à accueillir des activités économiques dans des zones d'aménagement économique dédiées. La surface nécessaire définie à l'échelle du Pays est de 233 hectares ;
    - Le compte foncier "grands équipements" vise à accueillir des équipements publics dont le rayonnement dépasse l'échelle de l'EPCI. La surface nécessaire définie à l'échelle du Pays est de 20 hectares.

Le total de ces trois comptes fonciers correspond à 1 006 ha, ce qui se situe dans la marge de compatibilité vis-à-vis du chiffre de 992 ha issu du SRADDET.

- Répartition de ces comptes fonciers entre les EPCI : les comptes fonciers "logements, services et équipements de proximité" et" économie" sont territorialisés entre les quatre EPCI qui composent le Pays de Rennes. La surface totale attribuée à la métropole, soit 639 hectares, représente près de 65 % du total. Une réserve, pour les quatre EPCI, à hauteur de 20 hectares est constituée pour le compte foncier "logements, services et équipements de proximité". Par ailleurs, le compte foncier "grands équipements" n'est pas territorialisé.

EPCI	**Surface nécessaire à la production de logements, services et équipements de proximité (en ha)**	**Surface nécessaire à la l'accueil d'activités dans des zones d'aménagement économique (en ha)**	**Surface totale par EPCI (en ha)**
Val d'Ille-Aubigné	79	45	124
Liffré-Cormier Communauté	70	41	111
Pays de Châteaugiron Communauté	60	32	92
Rennes Métropole	524	115	639
Compte foncier de réserve	20	/	20
TOTAL	753	233	986

- Définition de la trajectoire pour les périodes décennales suivantes : soit environ 500 hectares d'enveloppe maximale d'artificialisation des sols pour 2032-2041, puis environ 250 hectares pour 2042-2051.
- Suppression des potentiels communaux et des pastilles d'activités sur la carte du DOO :



- Inscription d'objectifs d'une part de production de logements en intensification urbaine et augmentation des objectifs de densités, différenciés selon l'armature urbaine. Pour Rennes Métropole, ces objectifs sont identiques à ceux du PLH de 2023. Pour les autres EPCI, les objectifs sont moins importants au début de la première période (soit

jusqu'à 2031), avec une montée en puissance progressive dans le temps pour atteindre des niveaux inférieurs à ceux de la métropole. Cette différenciation s'inscrit dans une solidarité territoriale et une prise en compte des histoires et particularités des communes.

/	Densité des opérations (en logements / ha)			Part de renouvellement urbain ou d'intensification (en %)		
Rennes Métropole (RM)	**2022-2023**	**2024**	**2025-2031**	**2022-2023**	**2024**	**2025-2031**
Cœur de métropole hors Rennes	45	67	67	30%	44%	44%
Pôle d'appui CDM	30	40	40	25%	35%	35%
Pôle structurant RM	30	40	40	25%	35%	35%
Pôle de proximité SRU	25	35	35	10%	35%	35%
Pôle de proximité RM non SRU	25	30	30	10%	20%	20%
EPCI hors RM	**2022-2024**	**2025-2027**	**2028-2031**	**2022-2024**	**2025-2027**	**2028-2031**
Pôle structurant hors RM	30	35	40	15%	25%	35%
Pôle d'appui de secteur hors RM	25	30	35	10%	20%	30%
Pôle de proximité hors RM	20	25	30	5%	12.5%	20%
Pôle de proximité hors RM < 2 000 hab.	20	23.5	27.5	5%	10%	15%

- Modulation à la baisse de la densité possible pour les plus petites communes hors Rennes Métropole (communes de moins de 2000 habitants), dans la limite de 20 % d'écart et une densité minimale d'au moins 22 logements à l'hectare.
- Ajustement des modalités de calcul de la densité dans les opérations multi-sites : la densité s'applique dorénavant pour chaque site de l'opération ; pour rappel, précédemment, les objectifs pouvaient être modulés sur plusieurs sites dès lors qu'ils étaient intégrés à une même opération d'aménagement d'ensemble.
- Ajustement des objectifs de production de logements par EPCI. Sur Rennes Métropole, ces objectifs sont identiques à ceux du PLH adopté par la métropole en 2023, 5 300 logements à produire annuellement, soit sur la période 2026 à 2031, un objectif total de 31 800 logements, représentant 85,7 % de la production totale à l'échelle du Pays de Rennes.

4) Un avis favorable de Rennes Métropole sur la MS ZAN du SCoT, assorti de trois remarques

Au regard des travaux et réflexions collectives menées à l'échelle du Pays de Rennes, et en s'appuyant sur les dispositions du PLH de Rennes Métropole, il est proposé un avis favorable pour la MS ZAN du SCoT. En effet, cette procédure s'inscrit bien dans la tradition de sobriété foncière inscrite dans les différentes générations de documents d'urbanisme du territoire depuis plus de 40 ans et permet de le projeter dans une dynamique toujours plus vertueuse en prenant en compte les histoires et particularités des communes. Cette dynamique restera ensuite à territorialiser dans les 43 communes de Rennes Métropole.

Cet avis favorable s'accompagne de trois remarques :

- **Remarque 1**, sur les potentiels d'intensification urbaine :

Les potentiels d'intensification urbaine inscrits dans la MS ZAN du SCoT reprennent les objectifs du PLH de Rennes Métropole. En parallèle, une étude est en cours dans chaque commune de la métropole pour affiner ce potentiel de gisements fonciers et élaborer la stratégie globale de sobriété foncière de la métropole. En fonction de l'avancée de cette étude, un éventuel ajustement de ce potentiel dans le rapport de présentation pourrait être envisagé d'ici l'approbation de la MS ZAN du SCoT

- **Remarque 2**, sur la trajectoire des objectifs de part de production de logements en intensification urbaine et la possibilité de moduler les objectifs de densités :

La différenciation des objectifs selon les EPCI et dans le temps s'inscrit dans la tradition de solidarité du territoire, entre la métropole et les autres EPCI. Chaque territoire doit participer à la trajectoire de sobriété foncière en fonction de ses besoins et ses moyens, dans une vision globale et cohérente. La possibilité de montée en puissance des autres EPCI sur la part de production en intensification urbaine, tout comme celle de moduler les objectifs de densité pour les plus petites communes, répond à cette approche et permet à l'ensemble du SCoT de se projeter collectivement.

- **Remarque 3**, sur les modalités de calcul de la densité :

La nouvelle rédaction des modalités de calcul de la densité ne permet plus de moyenner celle-ci à l'échelle de l'opération, en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière. Cependant, le reste de l'ancienne rédaction n'a pas été ajustée complétement ; aussi il est demandé d'ajuster le début de l'ancien paragraphe de la façon suivante : « la densité est calculée sur la base de [~~*périmètre*~~] de l'opération duquel sont déduits […] », vers « la densité est calculée sur la base de [*chaque site*] de l'opération duquel sont déduits […] ».

***

Après en avoir délibéré, le Conseil décide :

Par 98 voix pour
2 abstentions : M. Du Mottay, Mme Remoissenet

- d'émettre un avis favorable au projet de modification simplifiée n° 1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte du Pays de Rennes ;
- de demander au Syndicat Mixte du Pays de Rennes de prendre en compte les trois remarques précisées dans la délibération.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Signé par : Yann HUAUME
Date : 24/06/2025
Qualité : Elu Yann HUAUME 18ème Vice-Président

Yann HUAUMÉ

Pour La Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services

Signé par : Laurence QUINAUT
Date : 24/06/2025
Qualité : Directrice Générale des Services

Laurence QUINAUT

Accusé de réception en préfecture
035-243500139-20250619-13972-DE-1-1
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025
Date de publication :

CCI ILLE-ET-VILAINE

Rennes, le 30 juin 2025

Le Président

REÇU le
07 JUIL. 2025

Mr André CROCQ
Président
PAYS DE RENNES
10 Rue de la Sauvaie
35000 Rennes

Objet : SCOT Pays de Rennes

Monsieur le Président,

Vous nous avez sollicités dans le cadre de la modification n°1 du SCOT du pays de Rennes et nous vous en remercions.

Cette modification du SCOT actuel porte sur l'adaptation au principe de réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier dans le cadre de la zéro artificialisation nette des sols.

Les surfaces pour l'accueil d'activités dans les zones d'aménagement économique sera de 233 hectares sur l'enveloppe de 992 ha du Pays de Rennes soit 23.5 %, ce qui nous semble un minimum pour développer l'emploi notamment au plus proche des habitants du secteur.

Nous nous interrogeons sur les ambitions d'accueil d'environ 7 200 nouveaux habitants par an qui reste sur une trajectoire élevée et les ressources en eau du territoire. Les capacités de production en eau seront-elles compatibles avec un apport continu de nouveaux ménages ?
Ce point sera sans doute abordé dans la révision en cours du SCOT.

La Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable à la modification n°1 du SCOT du pays de Rennes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Philippe CROCQ

2 avenue de la Préfecture – CS 64204 – 35042 Rennes Cedex
T. 02 99 33 66 66 – F. 02 99 33 24 28 – www.bretagne.cci.fr/ma-cci/cci-ille-et-vilaine

PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires
et de la mer

SATT
Service aménagement des territoires et transitions
Pôle urbanisme et contractualisation

Rennes, le 4 juillet 2025

CDPENAF DU 01 JUILLET 2025

Consultation de la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre des articles L. 143-20 et R. 143-4 du Code de l'urbanisme.

Collectivité : Pays de Rennes

Examen : Modification simplifiée n° 1 du SCoT

Avis :

Vu l'article L. 143-20 du Code de l'urbanisme relatif à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime relatif aux attributions de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu le projet de révision du schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes transmis au secrétariat de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Considérant que le scénario démographique retenu se base sur le Scénario INSEE « Terre d'accueil », très optimiste avec une croissance démographique prévue de 8,9 % sur 2031-2041, puis 4,8 % sur 2041-2051 ;

Considérant que le nombre de logements prévus sur les prochaines années est de 6 200 logements par an alors qu'il est en dessous de 3 200 logements par an depuis 2023 ;

Considérant que la trajectoire retenue reste axée sur un projet de développement qui ne prend pas en considération les capacités d'accueil du territoire notamment les besoins en eau ;

Considérant que le projet de modification simplifiée correspond à une concentration de la consommation d'espace sur Rennes Métropole à hauteur de 65 % du Pays de Rennes ;

Considérant la nécessité de rééquilibrer le développement du territoire d'Ille et Vilaine ;

Transmission électronique à :
contact@paysderennes.fr

La CDPENAF émet un avis simple défavorable.

Le Président de la CDPENAF

Bertrand Durin

p.i. E. Perrin

Chef du service aménagement des territoires
et transitions

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 035-253514707-20250707-2025_007_BS-DE

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU BUREAU SYNDICAL

Séance du 7 Juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le sept juillet à quatorze heures trente minutes, le Bureau Syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Présents : Pierre-Yves REBOUX, Didier LE CHENECHAL, Joël GARCIA, Nadine DREAN, Madeleine GUILLONNET, Jacqueline SOLLIER, Éric BOURASSEAU, Philippe SALAUN, Yves THEBAULT

Présent sans droit de vote : Vincent MINIER

Absents/excusés : Frédéric MARTIN, Norbert SAULNIER, Isabelle THEPAUT

Secrétaire de séance : Eric BOURASSEAU

Nombre de délégués : ▪ en exercice : 12 ▪ présents : 10 ▪ votants : 9 ▪ absents/excusés : 3	**2025/07 – Modification u SCoT du Pays de Rennes - Avis**

Contexte :
La modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a pour objectif d'intégrer les orientations issues de la modification n°1 du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Bretagne, en application de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience ».
Cette modification vise à décliner, à l'échelle du Pays de Rennes, l'objectif régional de réduction de 50 % de la consommation d'espace sur la période 2021-2031, par rapport à la décennie 2011-2021. Conformément aux orientations régionales, une enveloppe chiffrée de consommation foncière a été définie pour chaque territoire de SCoT breton, en tenant compte de ses spécificités et de ses projets de développement. Pour le SCoT du Pays de Rennes, cette enveloppe s'élève à 992 hectares de consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2022-2031.
Le Pays de Rennes a défini des « comptes fonciers » différenciés en fonction de leur vocation :

- Le compte foncier « logements, services et équipements de proximité » vise l'accueil des opérations d'urbanisme à vocation résidentielle et du tissu urbain mixte pouvant intégrer des services, commerces et activités liées à l'économie présentielle ;
- Le compte foncier « économie » est destiné à l'accueil d'activités économiques au sein de zones d'aménagement dédiées ;
- Le compte foncier « grands équipements » concerne l'implantation d'équipements publics dont le rayonnement dépasse l'échelle de l'EPCI.

Le bilan de la consommation d'espace
Le **bilan de la consommation d'espace** : Il est constaté un **ralentissement progressif de la consommation d'espace** : Entre 2001 et 2010, le Pays a consommé une moyenne de 188,4 ha/an. Entre 2011 et 2021, la consommation d'espace a diminué avec une moyenne de 156,5 ha/an, ce qui équivaut à une baisse de 19% par rapport à la période précédente, malgré la forte croissance démographique du Pays de Rennes.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 035-253514707-20250707-2025_007_BS-DE

Les besoins fonciers du Pays de Rennes

Les **besoins en logements pour la période 2022-2031** : La projection tendancielle des logements commencés par EPCI prévoit une production moyenne de moins de 5300 logements/an pour la période 2022-2031.

Les **besoins fonciers pour l'habitat à l'horizon 2031** : L'estimation des potentiels fonciers disponibles à court terme permet d'envisager une production de logement en densification pour l'ensemble de la période 2022-2031 proche de 50 % de la production totale. Le besoin en foncier pour l'habitat et les équipements de proximité est donc estimé à 733 hectares.

Les **besoins fonciers pour l'activité économique à l'horizon 2031** : La consommation passée d'ENAF par du foncier à vocation économique a été de 300 hectares dans la période 2011-2021. Compte-tenu de l'estimation du potentiel de densification et de la stratégie économique des EPCI, le besoin a été évalué à 230 hectares environ.

Les **besoins fonciers pour les grands équipements** : Les besoins en consommation d'espace ont été estimés sur la base des projets existants en considérant que les projets futurs non identifiés à ce jour seraient construits au-delà de 2031. Dès lors, le potentiel de ce compte foncier a été estimé à 20 hectares.

Vers une trajectoire ZAN en 2025

Enveloppe foncière	2022-2031	2031-2041	2041-2050
	992	500	250

Modifications apportées dans le DOO du SCoT

d.1. Thème 11 « L'organisation de l'offre en logements » du DOO.

La modification du DOO prévoit d'augmenter la production annuelle de logements de **5000 à 6200 logements** pour la période **2026-2031**. Pour atteindre l'objectif du **PADD** de **80 000 logements à l'horizon 2030**, il reste un **besoin minimum de 36 000 logements** à produire.

Sur la période 2016-2025, 44 000 logements ont été produits.

d.2. Thème 7 « Limiter la consommation des espaces agronaturels ».

La modification du DOO supprime les potentiels d'urbanisation maximum par commune, qui fixaient des plafonds d'hectares urbanisables jusqu'en 2030.

Ils sont remplacés par des « comptes fonciers » à l'échelle de chaque EPCI, pour les logements et les activités économiques.

Les élus ont choisi de créer :

- Un compte foncier par EPCI pour les logements, services et équipements de proximité ;
- Un compte foncier par EPCI pour les activités économiques ;
- Un compte foncier mutualisé pour les grands équipements à l'échelle du Pays de Rennes.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 035-253514707-20250707-2025_007_BS-DE

RÉPARTITION DES COMPTES FONCIERS PAR EPCI

EPCI	Surface maximale nécessaire à la production de logements services et équipements de proximité	Surface maximale nécessaire à l'accueil d'activités économiques dans des zones d'aménagement économique	Surface totale par EPCI
Val d'Ille – Aubigné	79	45	124
Liffré-Cormier Communauté	70	41	111
Pays de Châteaugiron Communauté	60	32	92
Rennes Métropole	524	115	639
Enveloppe de réserve	20		20
Total	753	233	986

Le DOO fixe des objectifs de densité par niveau d'armature, avec une application progressive à partir de 2025.

	Densité des opérations (en logements par hectares)		
Rennes Métropole	*2022-2023**	*2024**	2025-2031
Cœur de métropole	*45*	*67*	67
Pôle d'appui CDM	*30*	*40*	40
Pôle structurant RM	*30*	*40*	40
Pôle de proximité SRU	*25*	*35*	35
Pôle de proximité RM non SRU	*25*	*30*	30
EPCI hors Rennes Métropole	*2022-2024**	2025-2027*	2028-2031
Pôle structurant hors RM	*30*	35	40
Pôle d'appui de secteur (hors RM)	*25*	30	35
Pôle de proximité hors RM	*20*	25	30
Pôle de proximité hors RM < 2000	*20*	23,5	27,5

* Périodes déjà effectuées, ayant servi de base pour le calcul des surfaces nécessaires à partir de la date de production de référence du MOS 2021.

Réserve - Soutenabilité de la ressource en eau :

Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine s'interroge sur la manière dont le Syndicat mixte du Pays de Rennes entend garantir la soutenabilité de la ressource en eau potable à moyen et long terme, au regard des ambitions démographiques confirmées par la modification simplifiée n°1 de son SCoT. En effet, l'augmentation de la production annuelle de logements de 5 000 à 6 200 unités sur la période 2026-2031 implique un accueil renforcé de population, dans un contexte régional marqué par des tensions croissantes sur la ressource en eau.

À ce jour, le Pays de Rennes ne dispose pas d'une autosuffisance hydrique, et dépend partiellement de ressources extérieures pour satisfaire ses besoins en eau potable. Cette dynamique interroge sur les effets induits de cette croissance sur les territoires voisins, notamment en matière de prélèvements ou de transferts hydriques.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 035-253514707-20250707-2025_007_BS-DE

Le Syndicat mixte recommande, en conséquence, que des éléments de réponse soient intégrés au SCoT, notamment à travers une stratégie plus lisible de gestion quantitative de la ressource en eau à l'échelle du Pays de Rennes, ainsi qu'une meilleure articulation avec la gestion de la ressource en eau à l'échelle régionale.

Après en avoir délibéré, les membres du bureau syndical, à l'unanimité,

- **DONNENT** un avis RÉSERVÉ à la modification du SCOT du Pays de Rennes
- **AUTORISENT** le Président à signer toutes pièces nécessaires pour la bonne exécution de cette décision ;

Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), cet acte est rendu exécutoire après l'affichage effectué le
Envoi en Préfecture indiqué sur la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pierre-Yves REBOUX

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE
SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN

Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

Information de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne sur la modification simplifiée n°1 du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes (35)

n° MRAe 2025-012288

La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 8 avril 2025. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 9 juillet 2025
Pour la MRAe Bretagne,
le président

Signé

Jean-Pierre Guellec

AVIS Modification simplifiée n°1 SCOT Pays de Rennes : intégration des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation prévus par le SRADDET

La Région Bretagne a élaboré le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), matérialisant le projet du territoire breton à l'horizon 2040, grâce à une démarche fédératrice mobilisant l'ensemble des acteurs bretons : la BREIZH COP.

Au cœur de cette méthode régionale souhaitée par la Région pour dessiner le projet de territoire breton, les Schémas de Cohérence Territoriaux de Bretagne sont à la fois les contributeurs privilégiés, les destinataires principaux et les acteurs majeurs de mise en œuvre des orientations et objectifs du schéma régional. Pour marquer cette singularité bretonne, territoire dont la couverture historique par les SCoT atteste d'une culture de la planification et de la gouvernance collective, il s'agit bien de faire du SRADDET un outil de différenciation et de territorialisation à l'échelle des SCoT (en tant que grandes parties du territoire au sens de la loi) et non à l'échelle des EPCI ou des communes, dans le respect du principe de subsidiarité.

En raison de leur dimension intégratrice, supra-communale et anticipatrice, les SCoT bretons représentent un levier de premier plan pour la prise en compte des enjeux d'intérêt régional par les collectivités de Bretagne. Cette mise en œuvre vise notamment le nécessaire changement de modèle d'aménagement du territoire régional, la gestion équilibrée et durable de l'occupation et de l'usage des sols bretons, la protection de la biodiversité, la lutte contre le changement climatique, ainsi que l'adaptation et la résilience des territoires bretons.

La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 et sa concrétisation régionale ont amené à la modification n°1 du SRADDET Bretagne, approuvé le 14 février 2024 et aujourd'hui opposable. Cette première évolution a pu conforter la gouvernance bretonne et l'ambition partagée, incarnées notamment par la composition et le règlement intérieur de la Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols de Bretagne, dont le pilier central reste le collectif SCoT/Région, conformément aux avis favorables exprimés par la très grande majorité des acteurs de la planification urbaine et territoriale de Bretagne.

La première modification du SRADDET breton a marqué un tournant dans les politiques publiques d'aménagement et plus particulièrement de la maitrise foncière, en consolidant la notion d'artificialisation et de consommation effective des sols. Celle-ci a permis d'aboutir à des objectifs territorialisés de réduction de cette artificialisation, à l'échelle des SCoT et dans une méthode de critérisation et de co-construction étroite et rigoureuse avec ces derniers. Cette réalisation collective a trouvé un écho considérable et partagé en Bretagne du fait de la surconsommation constatée, des enjeux de préservation de la surface agricole utile et de transition écologique.

L'élaboration ou la révision des SCoT constitue ainsi une étape importante pour la déclinaison, dans les territoires, des 38 objectifs et des 28 règles du SRADDET Bretagne. C'est pourquoi la Région sera soucieuse de pouvoir contribuer à faciliter la mise en œuvre du SCoT, et à apporter son concours, dans son champ de compétences, pour approfondir le cas échéant les réflexions engagées sur certaines thématiques.

Parce les SCoT sont des outils majeurs pour le développement équilibré et maîtrisé du territoire breton, la Région s'attache à contribuer de façon constructive à leur élaboration et à leur mise en œuvre, en partenariat avec les acteurs locaux. En amont du projet arrêté, dans le cadre de son rôle de personne publique associée (PPA) et en tant que rédactrice du SRADDET, la Région vise à multiplier les échanges et contributions, à l'échelle régionale mais également à l'échelle de ses espaces territorialisés, de façon à faciliter la mutualisation des réflexions et la valorisation des bonnes pratiques.

Du fait de leur caractère prescriptif et de leur forte corrélation avec les objectifs du schéma directement rattachés aux questions de planification et d'urbanisme, la Région a choisi de structurer son avis final autour des règles du fascicule du SRADDET. Il s'agit ici, dans la perspective de l'élaboration ou la révision à venir de l'ensemble des SCoT bretons prévu par le cadre législatif, de rappeler les priorités régionales en matière d'aménagement du territoire, sans hiérarchisation des domaines traités. Les analyses et les propositions présentées dans ce document doivent être appréhendées comme une contribution participative de la Région Bretagne à la finalisation du SCoT.

Table des matières

I. EQUILIBRE DES TERRITOIRES 3

Règle 1.8 : Réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols 3

Règle 1.9 : Cibles territorialisées de consommation foncière maximale pour la tranche 2021-2031 5

I. EQUILIBRE DES TERRITOIRES

Règle 1.8 : Réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols

Les SCoT font du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière prioritaire pour assurer le développement de leur territoire.

Les SCoT s'attachent à développer une stratégie de réduction globale de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, en intégrant notamment la mise en œuvre de mesures de remise en état naturel ou agricole, de requalification de friches ou de densification de secteurs urbanisés.

Pour répondre aux objectifs posés en termes d'aménagement du territoire et de réduction de la consommation foncière, les SCoT fixent une densité brute minimale de logements à l'hectare, déclinée en fonction de l'armature territoriale. Ils renforcent ces niveaux minimums en fonction du niveau d'attractivité du territoire concerné, en cohérence avec les niveaux de polarité définis.

Ils s'assurent d'une cohérence dans les densités appliquées avec celle retenue dans les territoires voisins.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dans son Chapitre 2 « Un développement assumé, soutenable et sobre », présente une 1ère partie intitulée « Un pays économe en consommation d'espace ». La modification du PADD ici proposée rappelle le cadre règlementaire actuel portant sur la mise en œuvre du « Zéro artificialisation nette » (ZAN).

Dans sa version approuvée par le Comité syndical le 29 mai 2015, le PADD identifie plusieurs leviers pour économiser l'espace :

- Un 1er levier : adapter la densité dans les **opérations d'extension urbaine**. Le PADD du SCOT indiquant préférer parler d'intensification urbaine, de nouvelles formes urbaines, d'espaces publics partagés.
- Un 2ème levier : renforcer la densité de l'habitat dans les tissus urbanisés par le biais d'opération de renouvellement urbain
- Un 3ème levier : construire en continuité des urbanisations existantes

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, dans son thème 7 « Limiter la consommation des espaces agro-naturels », indique que « *La prise en compte des besoins d'accueil et la protection du territoire agro-naturel passent principalement par les orientations suivantes :*

1. *Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés*
2. *Favoriser une utilisation rationnelle de l'espace urbanisé*
3. *Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux* »

La partie 7.1.2 Principes de modération de la consommation foncière est celle qui est le plus impactée par le projet de modification. Y sont désormais décrits **les Principes de modération de la consommation d'espace s'appliquant à la période 2022-2031**.

Le SCoT propose la création de 3 « comptes fonciers » répondant aux enjeux démographiques et aux besoins de développement économique et d'équipements :

- **Le compte foncier « logements, services et équipements de proximité** » vise à l'accueil des opérations d'urbanisme à vocation résidentielle ou mixte pouvant intégrer des services, des commerces, des activités liées à l'économie présentielle…
- **Le compte foncier « économie »** vise à accueillir des activités économiques dans des zones d'aménagement économique dédiées.
- **Le compte foncier « grands équipements »** vise à accueillir des équipements publics dont le rayonnement dépasse l'échelle de l'EPCI

Les comptes fonciers « logements, services et équipements de proximité » et « économie » sont déclinés par EPCI et le 3ème est commun aux 4 EPCI du territoire. Les documents locaux d'urbanisme devront mettre en adéquation la consommation d'espace programmée avec leurs besoins, dans la limite des enveloppes fixées par les comptes fonciers.

Le DOO présente également, dans le projet de version modifiée, les « **Principes de modération de la consommation foncière 2031-2050** » ainsi qu'un objectif minimal de construction en intensification urbaine. Les objectifs sont différenciés par niveau d'armature territoriale.

Sont également indiqués les objectifs de densité minimale définis par niveau de l'armature territoriale qui devront être respectés par les documents d'urbanisme. Le DOO prévoit une mise en œuvre progressive de ces règles lors des opérations d'aménagement ou de nouvelles tranches d'opérations d'ensemble afin d'atteindre une effectivité au plus tard en 2028. Cette mise en œuvre progressive est différente pour le territoire de Rennes Métropole et les autres EPCI du pays de Rennes, dans la temporalité de mise en œuvre. Il est précisé que les Programmes Locaux de l'Habitat et documents locaux d'urbanisme pourront afficher des objectifs de densités minimales et de part de production en intensification urbaine plus ambitieux. Ils pourront également afficher, pour certains pôles de proximité (hors Rennes Métropole et avec moins de 2 000 habitants, ainsi que ceux ayant intégré le Pays de Rennes après la révision du SCoT de 2015) des objectifs moindres, sans excéder 20% d'écart avec les objectifs fixés.

Avis régional :

Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCoT du pays de Rennes intègre bien les objectifs et les orientations déclinées par le SRADDET breton en application de la loi Climat et Résilience La Région perçoit et soutient la volonté des acteurs du territoire de faire du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière prioritaire pour assurer le développement du territoire du pays de Rennes et invite le SCoT à l'afficher plus explicitement, au sein du PADD modifié.

La Région souligne l'ambition du SCoT du pays de Rennes qui propose une stratégie de réduction globale de la consommation foncière en s'appuyant sur une définition de 3 comptes fonciers « logements, services et équipements de proximité », « économie » et « grands équipements » et en affichant des principes de modération pour la période 2031-2050. La Région apprécie que des objectifs chiffrés en termes d'intensification urbaine et de densification soit posés et différenciés selon les niveaux d'armature urbaine.

Les SCoT, et en l'absence de SCoT les PLU-I, pourront autoriser une consommation foncière effective maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pour la période du 1er septembre 2021 au 31 août 2031, correspondant aux enveloppes territoriales suivantes (en hectares) :

SCOT de la CC Arc Sud Bretagne	139
SCOT Cap Atlantique	31
SCOT Centre-Ouest Bretagne	199
SCOT de la CA Concarneau Cornouaille Agglomération	123
SCOT de Dinan Agglomération	243
SCOT de la CC Loudéac Communauté- Bretagne Centre	163
SCOT de l'Odet	322
SCOT de l'Ouest Cornouaille	229
SCOT du Pays d'Auray	254
SCOT du Pays de Brest	745
SCOT du Pays de Brocéliande	256
SCOT du Pays de Fougères	216
SCOT du Pays de Guingamp	299
SCOT du Pays de Lorient	304
SCOT du Pays de Morlaix	307
SCOT du Pays de Ploërmel - Coeur de Bretagne	296
SCOT du Pays de Pontivy	275
PLUI de Baud Communauté	48
SCOT du Pays de Redon - Bretagne Sud	118
SCOT du Pays de Rennes	992
SCOT du Pays de Saint-Brieuc	513
SCOT du Pays de Saint-Malo	461
SCOT du Pays de Vitré	305
SCOT du Pays des Vallons de Vilaine	191
PLUi de la CC Questembert Communauté	86
SCOT de la CA Quimperlé Communauté	120
SCOT du Trégor	203
SCOT de la CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération	426
Commune Ile de Ouessant	0,4
Commune Ile de Sein	0,1

Rappel Les SCOT bi-régionaux se voient attribuer une enveloppe foncière correspondant aux communes du SCOT situées en Bretagne, qui sera à additionner à l'enveloppe foncière attribuée par le SRADDET de la Région voisine pour les communes restantes

Selon le Document d'orientation et d'objectifs du SCoT du pays de Rennes, dans sa version de projet de modification, il est indiqué dans son thème 7 « Limiter la consommation des espaces agro-naturels », indique que « La prise en compte des besoins d'accueil et la protection du territoire agro-naturel passent principalement par les orientations suivantes, partie 7.1.2 Principes de modération de la consommation foncière les Principes de modération de la consommation d'espace s'appliquant à la période 2022-2031.

Le SCoT propose la création de trois « comptes fonciers » répondant aux enjeux démographiques, aux besoins de développement économique et d'équipements. Ces comptes sont répartis selon le tableau présenté page 43 du DOO.

Comptes fonciers	*Surface nécessaire à la production de logements, services et équipements de proximité (en ha)*	*Surface nécessaire à l'accueil d'activités dans des zones d'aménagement économique (en ha) **	*Surface nécessaire à l'accueil de grands équipements (en ha)*	*Besoin en surface totale estimé à*
*Surface nécessaire en hectares**	753	233	20	1 006

** au sens de la circulaire EL2402347C du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols »*

Les comptes fonciers « logements, services et équipements de proximité » et « économie » sont déclinés par EPCI selon le tableau suivant :

EPCI	*Surface nécessaire à la production de logements, services et équipements de proximité (en hectares)*	*Surface nécessaire à l'accueil d'activités dans des zones d'aménagement économique (en hectares)*	*Surface totale par EPCI (en hectares)*
Val d'Ille – Aubigné	*79*	*45*	*124*
Liffré-Cormier Communauté	*70*	*41*	*111*
Pays de Châteaugiron Communauté	*60*	*32*	*92*
Rennes Métropole	*524*	*115*	*639*
Compte foncier de réserve	*20*		*20*
Total	*753*	*233*	*986*

Rappelons que ce décompte portant à 986 hectares la surface totale par EPCI n'intègre pas le compte foncier dédié à la surface nécessaire à l'accueil de grands équipements chiffrés à 20 ha, compte commun aux 4 EPCI, qui porte le besoin en surface totale estimé à 1 006 ha, contre 992 pour l'enveloppe maximale de consommation foncière effective fixée par le SRADDET Bretagne à l'horizon 2031.

Le SCOT du Pays de Rennes fait référence à la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le ZAN, qui rappelle que le rapport de compatibilité entre les documents de planification et d'urbanisme doit conduire à porter une appréciation globale sur le respect du document supérieur, incluant une marge d'appréciation dans l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés. Elle rappelle que jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans les PLU/i ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Elle rappelle la nécessité de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%.

Avis régional :

Le SRADDET fixe la consommation foncière effective maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pour la période du 1er septembre 2021 au 31 août 2031, à 992 ha pour le territoire du SCoT du Pays de Rennes.

. La Région observe que le la somme des hectares autorisés à la consommation par le SCoT du Pays de Rennes est de 1 006 hectares, comprenant notamment les 20 hectares pour le compte foncier « grands équipements » et 20 hectares en « réserve » pour le compte foncier « logements, services et équipements de proximité » si la production de logements d'un EPCI dépasse la production prévue par le SCoT pour cet EPCI.

La Région prend acte de l'enveloppe totale de 1006 hectares fixée par le SCoT du Pays de Rennes, s'appuyant sur la marge de 20 % prévue par la circulaire du 31 janvier 2024, reposant sur la distinction entre la consommation effective finale sur la période de constructibilité et la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans les PLU/i. La Région prend acte de cette marge de manœuvre implicitement justifiée dans le document par l'opérationnalité et la flexibilité des documents de rang infra. Elle invite à rendre plus lisible cette justification et invite à la vigilance et à l'inscription plus formelle dans le DOO du maintien du principe et du respect du maximum des 992 hectares de **consommation effective totale** à l'échéance de 2031 et pour l'ensemble du Pays, afin de garantir le respect de la trajectoire régionale coconstruite à l'échelle bretonne dans le cadre du SRADDET.

PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires
et de la mer

SATT
Service aménagement des territoires et transitions
Pôle urbanisme et contractualisation

Rennes, le 07 JUIL. 2025

Monsieur le Président,

Le 9 avril 2025 vous m'avez transmis le projet de modification simplifiée du schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes au titre des articles L. 143-37 à 39 du code de l'urbanisme.

Cette évolution du SCoT est effectuée en application de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Elle vise à mettre en compatibilité le SCoT du Pays de Rennes avec le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Bretagne pour la définition de la première tranche décennale (2021-2031) de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

La notice de présentation du projet rappelle l'efficacité de la consommation foncière par habitant à l'échelle du Pays de Rennes. Entre 2011 et 2021, 232 m² ont été consommés par habitant en moyenne (2011-2021). Le SCoT du Pays de Rennes favorise des formes d'habitat denses et des opérations de renouvellement urbain. Il comprend des orientations visant à favoriser la densité et la lutte contre l'étalement urbain.

Dans la poursuite de l'intensification urbaine, le SCoT comporte un inventaire du potentiel mobilisable dans les tissus déjà urbanisés qui lui permet d'établir des éléments de diagnostic et des orientations ambitieuses en matière de densité. Le SCoT aborde également la thématique de l'augmentation des densités au sein des zones économiques, en pointant toutefois les limites des possibilités concrètement offertes (rétention foncière des acteurs économiques, nécessité de conserver des parcelles importantes pour certains usages, etc.). Cette analyse s'appuie sur les inventaires des zones d'activité économique réalisés par les établissements publics de coopération intercommunale au titre de la loi au titre de l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme, mais elle est également enrichie par des études sur la base d'un cahier des charges commun. Cette approche permet au SCoT d'évaluer les capacités de densification des tissus bâtis en zone d'activités de manière homogène à l'échelle du Pays.

L'évolution envisagée dans le cadre de la MS1 vise à poursuivre l'approche vertueuse du SCoT en termes de sobriété foncière, en instaurant une hausse importante des densités et du taux de renouvellement urbain ainsi qu'en limitant les possibilités d'extension de l'urbanisation dans le respect des enveloppes ENAF définies par le SRADDET Bretagne.

Monsieur André CROCQ
Président du SCoT du Pays de Rennes
10, rue de la Sauvaie
35 000 RENNES

Toutefois, trois recommandations doivent être formulées au regard du projet transmis.

1. Le décompte des trois dernières années de consommation ENAF des EPCI du territoire (2021-2024) devrait être mis en perspective de l'enveloppe restante (2025-2031). Les rapports triennaux relatifs à l'artificialisation des sols produits par trois des EPCI du Pays de Rennes mis à la connaissance de l'État devraient être pris en compte (Rennes métropole, Val d'Ille Aubigné et Liffré Cormier communauté) ;

2. Il n'est pas procédé à une mise à jour des perspectives démographiques établies initialement par le SCoT en 2015. Il s'ensuit que les besoins en logements ne sont établis que par rapport à un décompte des logements réalisés et restant à faire par rapport au tendanciel démographique de 2015. Les perspectives démographiques nécessiteraient d'être mises à jour par rapport aux données les plus récentes (scenario OMPHALE et études de l'AUDIAR de 2021). Même si aucun ajustement ne s'avère nécessaire ou seulement à la marge, la démonstration devrait être assurée par le rapport de présentation ;

3. La production de logements envisagée sur la période 2025-2031 s'inscrit dans une volonté de provoquer un choc de l'offre sur le territoire. Les objectifs envisagés visent une hausse annuelle de la production de logements de plus de 50 % (de 4000 à 6 200 logements/an) entre 2021-2025 et 2026-2031. Un doublement de la production de logements est même envisagé entre 2025 (3200) et 2026 (6400) Cet objectif ambitieux gagnerait à être mieux justifié au regard de perspectives démographiques mises à jour.

Outre ces trois recommandations, les deux observations suivantes doivent également être mentionnées.

1. La répartition de l'enveloppe ENAF est définie à l'échelle de chaque établissement public de coopération intercommunal (EPCI). L'absence de définition d'enveloppe à la maille communale est légale dans la mesure où la territorialisation de l'enveloppe ZAN à opérer par le SCoT est réalisée facultativement et « par secteurs géographiques » en application de l'article L. 141-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, la définition de principes indicatifs à la maille communale pourrait être utile pour s'assurer que les PLUi et les PLU ne proposent pas une répartition de la consommation foncière entre communes trop divergente et incohérente avec les principes de l'armature territoriale proposée par le SCoT ou en cas d'annulation des futurs plans locaux d'urbanisme du Pays de Rennes dans le cadre de la déclinaison locale des enveloppes allouées par le SCoT. À ce titre, plusieurs SCoT du département actuellement en révision proposent une répartition de l'enveloppe foncière descendant jusqu'à la maille communale, tout en précisant les marges de manœuvre à la main des PLUi pour adapter/affiner cette répartition ;

2. La renaturation n'est mentionnée qu'à titre accessoire par le SCoT, en reprenant peu ou prou les dispositions de 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. Des orientations, même indicatives, auraient pu être définies en la matière par secteur géographique.

Considérant ce qui précède, j'émets un avis favorable sur le projet de modification simplifiée no 1 du SCoT du Pays de Rennes. Si les recommandations et observations mentionnées dans le présent avis ne sont pas prises en compte avant l'approbation de la présente procédure, elles devront alimenter la réflexion de la révision menée en parallèle.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée et la plus cordiale.

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire général

Pierre LARREY

Copie à : DDTM 35 / SATT
DDTM 35 / Délégation territoriale de Rennes
Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme

CHAMBRE D'AGRICULTURE
ILLE-ET-VILAINE

Service TERRITOIRES

Monsieur le Président
Le Pays de Rennes
10, rue de la Sauvraie
35000 Rennes

Rennes, le 07 juillet 2025

Objet : Modification simplifiée n°1 – SCoT du Pays de Rennes

Dossier suivi par :
Annelyse Ferré-Pellé
02 23 48 26 60 / 06 85 59 36 21
annelyse.ferre@bretagne.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé le projet de modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Rennes, en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture.

Le projet de modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Rennes porte sur l'adaptation du document au principe du zéro artificialisation nette tel que prévu par la Loi du 21/08/2021 et le SRADDET breton. Ce dernier alloue au Pays de Rennes, une enveloppe de 992 ha pour la première tranche de la trajectoire, soit 2022 – 2031.

Sur la procédure elle-même :
Nous nous interrogeons sur le choix de lancer une modification simplifiée parallèlement à la procédure de révision générale, engagée depuis novembre 2022 et qui sera arrêtée en octobre prochain. Le nouveau SCoT devrait donc, a priori pouvoir être approuvée pour février 2027.

Concernant le dossier de modification simplifiée :
3 thèmes du DOO sont modifiés.

- Thème 11 - L'organisation de l'offre de logements :

Le SCoT en vigueur projette la réalisation d'environ 5000 logements par an, soit 80 000 logements sur la durée de vie du SCoT 2016-2030.

44 000 logements ont été créés entre 2016 et 2023. Le besoin estimé est donc de 36 000 logements d'ici à 2031.

6 312 logements ont été produits en 2024-2025. Le solde d'ici à 2031 est donc de 29688 logements.

Or, le projet de modification porte l'objectif de création de logements à 37 200 logements supplémentaires entre 2026 et 2031.

Ainsi, la modification simplifiée conduit à prévoir plus de 7000 logements supplémentaires par rapport à l'objectif initial de 80000 logements sur la durée de vie du SCoT sans que cela ne soit pleinement explicité.

Adresse de correspondance :
Rue Maurice Le Lannou
CS 14226
35042 Rennes Cedex

02 23 48 23 23
bretagne.chambres-agriculture.fr

L'objectif de doubler la production de logements entre 2025 et 2026, nous semble peu réaliste sauf à démontrer que les mises en chantier prévues et opérations connues ne le permettent.

Il conviendrait d'apporter plus d'éléments démontrant la nécessité de revoir l'objectif global de création de logements via la procédure de révision simplifiée plutôt que dans la révision globale du SCoT qui devrait être arrêtée à l'automne prochain.

- Thème 7 - Limiter la consommation des espaces agro-naturels :

Les règles en matière de densités sont réévaluées et des règles supplémentaires portant sur la part minimale de logements produits en intensification urbaine, sont fixées.

Cela va dans le sens d'une recherche d'opérations plus denses, consommant moins de foncier et offrant une plus grande diversité dans les typologies de logements.

La modulation de ces règles pour les pôles de proximité ayant intégré le Pays de Rennes après la révision du SCoT de 2015 devrait, à notre sens, être limitée dans le temps.

Concernant la définition de la densité, la déduction de l'emprise des espaces naturels ne devrait pas être systématique. Ainsi, lorsque ces espaces sont aménagés pour offrir des services à la population (type parc urbain) ou pour la gestion des eaux pluviales résultant de l'opération d'aménagement, ils ne devraient être exclus du calcul. De même, la déduction des espaces agricoles ne doit pas conduire à « l'agriwashing » d'opérations urbaines.

Nous sommes tout à fait favorables à l'instauration d'une règle précisant que, pour les ZAC multisites, les densités minimales s'appliquent à chaque site de l'opération car force est de constater que pour certaines opérations, la densité des secteurs en extension urbaine n'a pas été optimisée.

3 comptes fonciers sont créés pour estimer et ventiler les surfaces pouvant être consommées sur la période 2022 – 2031 :

- 753 ha pour le logement, services et équipements de proximité,
- 233 ha pour l'économie,
- 20 ha pour les grands équipements.

Soit un total de 1006 ha, certes compatible avec le SRADDET mais supérieur au 992 ha que ce dernier accorde au Pays de Rennes.

Compte-tenu du devoir d'exemplarité du Pays de Rennes pour l'ensemble des territoires voisins, il nous semble qu'il aurait fallu ne pas dépasser l'enveloppe du SRADDET.

Il aurait été intéressant, dans la notice de présentation de faire apparaitre les consommations passées (2022-2025) et prévues sur la période 2026-2031.

- Thème 12 - Le développement des activités économiques :

Les surfaces nécessaires au développement des activités économique sont estimées à 233 ha sur la période 2022-2031. Cette estimation est issue du travail de chaque EPCI sur son schéma de développement stratégique.

Nous notons un certain effort sur ce volet de consommation foncière également au regard de la consommation passée d'ENAF par du foncier à vocation économique a été de 300 hectares dans la période 2011-2021.

Comme pour le compte foncier logement, services et équipements de proximité, il aurait été intéressant de faire apparaitre les deux périodes 2022-2025 et 2026-2031.

Modification de la cartographie du DOO :

L'ensemble des EPCI du Pays de Rennes étant engagé dans des démarches de PLUi, la suppression des surfaces par commune, souvent vu comme un droit de tirage et non comme un maximum, nous semble logique.

Compte-tenu de la finalité de la procédure, les sites conditionnels d'activité auraient dû être supprimés également.

Cette procédure de modification simplifiée qui permet d'adapter le SCoT du Pays de Rennes au *Zéro Artificialisation Nette* en attendant l'approbation de la révision générale en cours. Aussi, fixe-t-elle des objectifs plus ambitieux en matière de densité des opérations de d'intensification urbaine.

Toutefois, à notre sens cette procédure devrait se faire à périmètre constant concernant le nombre de logements à créer. De même, l'enveloppe foncière du SRADDET devrait être strictement respectée. C'est pourquoi, la Chambre d'agriculture émet un avis réservé au projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc Guines

Liffré-Cormier
COMMUNAUTÉ

La Bouëxière, le vendredi 4 juillet 2025

Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Liffré-Cormier Communauté

à

LE PAYS DE RENNES
A l'attention du Président du Pays de Rennes,
Monsieur André CROCQ
10 Rue de la Sauvaie
35000 Rennes

N/REF : SP/CC/MG/SOR-2025-528
OBJET : AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU SCOT DU PAYS DE RENNES

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la consultation relative à la modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes, Liffré-Cormier Communauté émet un avis favorable, assorti des observations suivantes.

1. Densités et production de logements en renouvellement urbain

Des interrogations ont été exprimées concernant les niveaux de densité et les pourcentages de production de logements en renouvellement urbain tels qu'ils figurent dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) modifié pour le territoire de Liffré-Cormier Communauté. Ces interrogations s'inscrivent dans la continuité des échanges engagés sur ce sujet, à savoir la difficulté de concilier les objectifs de sobriété foncière avec d'autres enjeux tout aussi essentiels tels que la gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation du cadre de vie ou encore le maintien d'espaces de respiration au sein des enveloppes urbaines. Une approche équilibrée et adaptée aux spécificités locales leur paraît indispensable pour éviter des injonctions contradictoires et garantir l'adhésion des habitants aux projets de transformation du territoire.

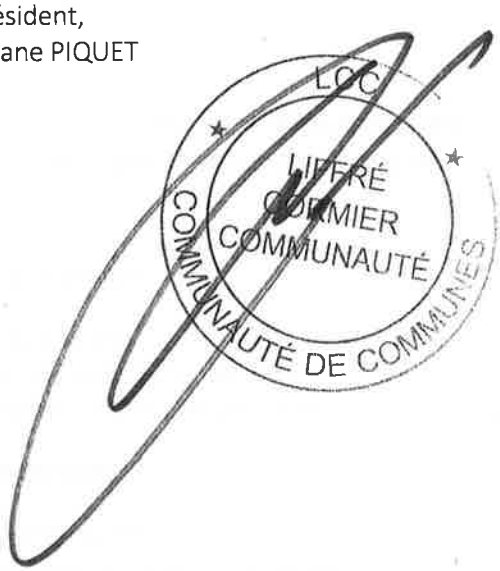
Par ailleurs, comme souligné lors du comité syndical du 9 octobre 2024 au Rheu, nous nous interrogeons sur le pourcentage minimal de production en intensification urbaine pour le Cœur de Métropole. Nous proposons de le fixer à 45 % plutôt qu'à 44 %, estimant que cette strate a la capacité d'atteindre cet objectif. Cette évolution permettrait de renforcer l'effort de cette strate tout en offrant davantage de souplesse aux autres, où l'intensification urbaine reste plus complexe à réaliser. Ainsi, chaque strate pourrait participer à l'effort collectif en fonction de ses capacités spécifiques.

2. Compte foncier économique

S'agissant du compte foncier dédié à l'économie, le chiffrage de 41 hectares mentionné dans le DOO modifié ne correspond pas aux conclusions issues du dernier groupe projet « Économie », au sein duquel une enveloppe de 53,7 hectares avait été actée pour Liffré-Cormier Communauté.

La révision du MOS (Modèle d'Occupation du Sol) n'ayant pu aboutir pour intégrer l'opération MOTTAIS 2, tranche 2, nous demandons que les 53,7 hectares soient maintenus dans la version modifiée du DOO, conformément aux arbitrages précédemment validés.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à ces observations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
Stéphane PIQUET