



Modification simplifiée n°1 du SCoT ciblée sur l'intégration des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation prévus par le SRADET

Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Versé au dossier de mise à disposition du public qui se déroule du 15 juillet au 9 septembre 2025

Récapitulatif des avis reçus au 10 juillet 2025

Auteur de l'avis	Avis reçu le	Nature de l'avis
Syndicat Mixte du Pays de Vitré	6 mai 2025	Avis favorable
SCoT de Brocéliande	23 juin 2025	Avis favorable
Communauté de Communes du Val d'Ille – Aubigné	24 juin 2025	Avis favorable avec observations
CDPENAF	4 juillet 2025	Avis défavorable
Rennes Métropole	4 juillet 2025	Avis favorable avec remarques
Chambre de commerce et d'industrie	7 juillet 2025	Avis favorable
MRAE	8 juillet 2025	Sans observation
SCoT des Vallons de Vilaine	8 juillet 2025	Avis réservé
Région	9 juillet 2025	/
Etat	10 juillet 2025	Avis favorable avec recommandations et observations

Pour faciliter la lecture, le choix a été fait de présenter le mémoire en réponse sous forme de tableau comprenant :

- Les sujets sur lesquels le Syndicat Mixte est questionné ;
- Les points de questionnement développés ;
- Les éléments de réponse du Pays de Rennes ;
- Les éventuelles adaptations du dossier à apporter en réponse.

La loi Climat et Résilience permet de recourir à une procédure de modification simplifiée pour prendre en compte les objectifs du SRADDET de lutte contre l'artificialisation des sols.

C'est le choix qu'ont fait les élus du Pays de Rennes de façon à tenir, dans les meilleurs délais possibles, les échéances prévues par la loi pour le SCoT et les documents de planification de rang inférieur (PLU et PLUi principalement, mais aussi les PLH, PLAE, PCAET, PDU), et donner ainsi aux élus des EPCI et des Communes la visibilité nécessaire pour adapter leurs projets de développement respectifs.

Pour autant, cette procédure de modification simplifiée est très restreinte et n'autorise pas à intervenir sur l'économie générale du projet et donc le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (impossibilité de revoir le scénario de production de logements prévu par le PADD du SCoT en vigueur, par exemple).

En ce sens, certaines des remarques émises seront traitées dans le cadre de la **révision du document, menée en parallèle de cette procédure-ci**. En effet, les élus ont souhaité prescrire également la révision du SCoT pour intégrer tous les nouveaux enjeux au projet du territoire du Pays de Rennes.

Sujet	Points de questionnement	Éléments de réponse du Pays de Rennes	Adaptation du dossier à prévoir
Scénario démographique retenu	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 (CDPENAF, État)	<p>Les élus du Pays de Rennes se sont, pour la première période (jusqu'en 2031), inscrits dans une projection correspondant à la production de logements prévue dans le SCoT en vigueur, s'agissant d'une modification simplifiée : en ce sens, il n'est pas possible de revoir les prévisions démographiques et la production de logements inscrites dans le PADD pour la période d'application du SCoT en vigueur.</p> <p>En tous les cas, même si le rythme de croissance démographique se réduit en France depuis 50 ans, le Pays de Rennes est au cœur d'une des aires d'attraction les plus dynamiques de France en termes de croissance démographique. Dans le cadre de la révision du SCoT, sur la base des études conduites par l'INSEE et les Agences d'urbanisme bretonnes, l'évolution démographique devrait rester soutenue durant la période d'application du SCoT, c'est-à-dire entre 2016 et 2031, sous l'influence de son solde naturel.</p> <p>Pour la période suivante (à partir de 2031) – séquence non traitée par le SCoT en vigueur mais à propos de laquelle la loi Climat et Résilience demande de prévoir la consommation foncière à venir (et donc de s'interroger sur le développement du territoire et sa croissance</p>	Un argumentaire supplémentaire sur la question des prévisions démographiques et du scénario démographique choisi pour l'après-2031 sera ajouté dans le rapport de présentation. La volonté de sobriété foncière associée à ce développement (par les formes urbaines choisies, les principes de sobriété foncière...) sera réaffirmée dans le rapport de présentation et dans le DOO.

		<p>démographique) – le scénario retenu est « Bretagne, terre d'accueil et de développement »¹.</p> <p>Dans ce scénario, la croissance démographique intègre l'arrivée d'actifs stimulant l'économie bretonne, d'étudiants renforçant les pôles universitaires, et de seniors attirés par la qualité de vie, notamment sur le littoral. L'aire d'attraction de Rennes jouerait un rôle central, avec une projection de 750 000 habitants dans le Pays de Rennes en 2050, confirmant le rôle du bassin de Rennes comme moteur régional, tout en posant les enjeux en matière de logement, de mobilité et de ressources, notamment.</p> <p>Ainsi, pour les SCoT concernés, le scénario « Bretagne, terre d'accueil et de développement » implique une planification stratégique afin de répondre aux besoins futurs, dans un objectif de maîtrise du développement : construction de logements adaptés aux différents profils de population, développement des transports pour fluidifier les</p>	
--	--	---	--

¹ Pour mémoire, le scénario « Bretagne, terre d'accueil et de développement » proposé par l'Insee et les agences d'urbanisme bretonnes consiste à faire bouger les hypothèses de migrations entre la Bretagne et le reste du monde. Il s'inscrit dans un contexte national d'ouverture des frontières, que le scénario central du modèle Omphale de l'Insee a sous-estimé selon les derniers travaux de l'Ined (Population et Sociétés n° 631, mars 2025), et de migrations inter-régionales du sud vers l'ouest de la France plus accentuées compte tenu de l'attrait de son climat, de ses performances économiques et de sa qualité de vie dans une perspective de fort réchauffement climatique.

Par ailleurs, comme le rappelle l'Insee (Insee Analyses Bretagne n°121, décembre 2023), le scénario central du modèle Omphale reproduit les tendances observées dans un passé récent (2016-2020). D'autres scénarios plus contrastés faisant varier les hypothèses de fécondité, de mortalité et de migrations, dessinent des projections démographiques différentes autour du scénario central. Ainsi, indique l'Insee, alors que le scénario central prévoit un accroissement de population en Bretagne de 260 000 habitants de plus en 2050 par rapport à 2021, « un scénario « population basse » conduirait à un nombre d'habitants en 2050 proche de celui de 2021 en Bretagne, quand un scénario « population haute » aboutirait à une augmentation de la population bretonne de plus de 500 000 personnes sur la même période » (soit près du double).

L'Insee précise également (dans la publication citée précédemment) que « les projections ont l'avantage de servir de base à la réflexion, notamment en matière de planification, mais elles ne constituent en aucun cas des prévisions pour l'avenir. Aucune probabilité de réalisation ne leur est associée ».

		déplacements, et préservation des espaces naturels et agricoles face à la pression urbaine.	
Production de logements visée	Le nombre de logements prévus sur les prochaines années est de 6200 logements par an alors qu'il est en dessous de 3200 logements par an depuis 2023 (CDPENAF, État)	<p>Comme mentionné plus haut, il était nécessaire de maintenir la trajectoire de production de logements du SCoT actuellement en vigueur, pour rester dans le cadre de la procédure de modification simplifiée. Du fait de la baisse de production constatée, liée à la crise immobilière de ces dernières années, il convient d'adapter la production annuelle sur la dernière séquence pour tenir l'objectif de production minimale du SCoT en vigueur.</p> <p>Ainsi, la production de logements de 2016 à 2031 doit être supérieure à 80 000 logements conformément au PADD actuel. Or la production passée (logements commencés / source SITADEL 2016-2023) a été de 44 000 logements. Sur la période 2024-2031, le besoin <i>a minima</i> est donc estimé à 36 000 logements.</p> <p>En anticipant la continuation de la crise actuelle et afin de rattraper le retard de production pris par rapport à l'objectif initial, le DOO modifié prévoit donc 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.</p> <p>Cette production permettra de répondre à une demande qui est restée soutenue notamment en raison de la crise immobilière des dernières années. Cette pression forte sur le logement est susceptible de créer des tensions sur le marché immobilier, d'accroître le mal-logement, et les</p>	Un développement sur la justification des 6200 logements annuels sera ajouté dans le rapport de présentation.

		<p>mouvements de périurbanisation au-delà du périmètre du SCoT. Un accès difficile des ménages au logement accentue les effets de ségrégation et renforce les risques de précarité énergétique. Ce dernier point pourrait concerner en particulier les populations les plus modestes notamment les candidats au logement social, les familles monoparentales, mais aussi des populations de jeunes actifs pour qui l'accession est un investissement important pour leur futur. Être ambitieux en termes de production de logements s'inscrit donc dans l'objectif de cohésion sociale du SCoT.</p>	
Ressource en eau	<p>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 (CDPENAF, SCoT des Vallons de Vilaine, Chambre de Commerce et d'Industrie)</p>	<p>Le projet de modification simplifiée s'inscrit dans le SCoT en vigueur, comme le veut la procédure. Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT actuel, des dispositions du thème 10 (« la préservation des ressources et la prévention des risques ») visent à garantir la pérennité de la ressource en eau potable (10.1.1) et une urbanisation économe en eau (10.1.2).</p> <p>C'est dans la révision en cours que ce thème est approfondi et se voit dédié un chapitre entier, en lien avec les travaux de l'InterSCoT menés sur ce sujet depuis deux ans, et avec une fiche action dédiée dans le programme d'actions annexé au SCoT révisé. En effet, ce sujet mérite d'être travaillé à une échelle plus large et dans un cadre partenarial (SAGE, CLE, EPTB Vilaine...).</p>	<p>Ce sujet sera approfondi dans le cadre de la révision du SCoT.</p>
Répartition territoriale du développement	<p>Le projet de modification simplifiée correspond à une concentration de la consommation d'espace sur Rennes Métropole à hauteur</p>	<p>La territorialisation, au sein du Pays de Rennes, de l'enveloppe de consommation d'espace maximale allouée par le SRADDET pour la période 2021-2031 est issue d'un travail conjoint entre les EPCI et correspond donc au projet</p>	<p>Cette justification sera ajoutée au document (rapport de présentation) afin de rendre plus compréhensible cette territorialisation.</p>

	<p>de 65% du Pays de Rennes (CDPENAF)</p>	<p>du territoire, qui est celui d'un développement soutenable et équilibré au sein du Pays de Rennes.</p> <p>La méthode de répartition de ces 992 ha est fondée sur l'expression des besoins de chaque territoire. Les projections des Programmes Locaux de l'Habitat de chaque EPCI et les projets mûrs et certains référencés par les schémas de développement économique de chaque EPCI ont été pris en compte afin de dimensionner les enveloppes allouées à chaque EPCI pour permettre leur développement. Ce sont donc bien les besoins, exprimés par chacun des quatre EPCI, qui ont guidé cette territorialisation.</p> <p>Si près des deux tiers de l'enveloppe des 992 ha ont été attribués à Rennes Métropole, c'est que cette répartition correspond au projet de territoire du Pays de Rennes et à la logique de son armature territoriale, dont certains échelons concentrent effectivement le développement. En cela, le SCoT attribue au Cœur de métropole un rôle particulier en matière d'accueil de la population et des activités économiques. Pour autant, les pôles structurants de bassin de vie, qui sont aussi dans les autres EPCI, sont des lieux d'accueil privilégiés en matière d'habitat, d'activités économiques et de mobilités et, en cela, bénéficient d'une enveloppe de consommation d'espace plus élevée que d'autres échelons de l'armature territoriale.</p> <p>Il est par ailleurs à noter que cette territorialisation ne correspond pas au poids effectif de Rennes Métropole, dont la population représente 83% de la population totale du Pays</p>	
--	---	---	--

		de Rennes, et dont le parc de logements pèse pour 86% du parc de logements total du Pays de Rennes. Cette différence participe d'un effort de rééquilibrage territorial.	
Rééquilibrage nécessaire du développement	La nécessité de rééquilibrer le développement du territoire d'Ille-et-Vilaine (CDPENAF)	En l'occurrence, le Pays de Rennes ne fait qu'intégrer les dispositions du SRADDET, qui a choisi, dans le cadre d'un travail partenarial entre tous les SCoT bretons, de lui attribuer une enveloppe de consommation foncière maximale de 992 ha pour la période 2021-2031.	Un développement sera ajouté dans le rapport de présentation sur la méthode employée par la Région, dans le cadre de la Conférence Régionale des SCoT, puis de la Conférence Régionale de Gouvernance du ZAN, pour procéder à la territorialisation de l'enveloppe régionale de consommation foncière maximale pour la période 2021-2031.
Importance de l'intensification urbaine et de la densité	La nécessaire affirmation de l'intensification urbaine et de la hausse des densités comme première ressource foncière dans le PADD (Région)	La hausse des densités minimales dans les opérations de logements et la part minimale d'intensification urbaine dans la production de logements sont effectivement les deux leviers identifiés pour assurer le développement du territoire dans le respect de la trajectoire de sobriété foncière fixée par le SRADDET. Les modalités d'application de ces deux principes sont précisées par échelon de l'armature territoriale.	Ces deux principes seront plus clairement affirmés dans le PADD comme ressources foncières prioritaires pour assurer le développement du territoire.
Consommation foncière maximale pour la période 2021-2031	Le DOO doit affirmer formellement le principe et le respect de l'enveloppe de 992 ha pour 2021-2031 (Région)	Les élus ont bien travaillé à la territorialisation de l'enveloppe de 992 ha allouée par le SRADDET. À l'issue de leurs travaux, il a été conclu que si tous les projets envisagés par les EPCI se réalisent, 986 hectares seront nécessaires. Cette projection respecte donc la trajectoire fixée par le SRADDET. Ce n'est que si, et seulement si, tous ces projets venaient à se réaliser et si les EPCI dépassaient la production de logements envisagée par le SCoT, qu'une enveloppe de réserve de 20 ha serait mobilisée.	Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation et une affirmation plus forte de la volonté de s'inscrire dans la trajectoire fixée par le SRADDET sera ajoutée dans le DOO.

		<p>Ce n'est donc que dans le cas de sa mobilisation que les 992 ha seraient dépassés. Ce dépassement mineur est conforme à ce qui est autorisé par la circulaire 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » dite « circulaire Béchu ».</p>	
<p>Consommation foncière effective depuis 2021</p>	<p>La nécessaire prise en compte de la consommation effective des EPCI depuis 2021 (État)</p>	<p>Le Pays de Rennes dispose, grâce au MOS actualisé et aux rapports triennaux de consommation foncière transmis par les EPCI, de la consommation effective observée depuis 2021.</p> <p>Les chiffres montrent que le Pays de Rennes se situe dans la trajectoire prévue (28% de l'enveloppe des 992 ha consommée au bout de trois ans d'après l'estimation du MOS breton actualisé en 2024).</p>	<p>Ces informations seront ajoutées au rapport de présentation.</p>
<p>Échelle de territorialisation de l'enveloppe de consommation foncière pour 2021-2031</p>	<p>L'enveloppe ENAF n'est pas déclinée à la maille communale et des principes indicatifs à cette échelle pourraient être définis (État)</p>	<p>Aujourd'hui, en ce qui concerne la production de logements, le SCoT s'adresse avant tout aux PLH.</p> <p>Ensuite, depuis l'approbation du SCoT de 2015, les documents d'urbanisme locaux des EPCI du Pays de Rennes ont évolué. Deux des quatre EPCI disposent désormais d'un PLUi et les deux autres ont entamé la démarche pour passer de PLU à un PLUi. Dès lors, il a été décidé de s'adresser à l'échelon intercommunal comme interlocuteur privilégié sur la plupart des sujets.</p> <p>Néanmoins, les dispositions prises précisent la déclinaison de cette enveloppe, et en particulier du compte foncier habitat de chaque EPCI, à l'échelle communale. D'une part, des principes de densité minimale pour les opérations de logements et d'une part minimale de la production de</p>	<p>Des précisions sur les modalités et l'échelle de déclinaison de l'enveloppe allouée par le SRADDET seront ajoutées au rapport de présentation.</p>

		logements en intensification urbaine sont fixés pour chaque échelon de l'armature territoriale et, en cela, s'imposent aux communes des EPCI. D'autre part, les besoins de chaque EPCI en production de logements sont inscrits dans leurs PLH, auxquels le SCoT est opposable. Les objectifs des PLH sont donc fixés pour être compatibles avec le SCoT et déclinés par commune, dans le respect des équilibres défendus par l'armature territoriale.	
Modalités de calcul de la densité des opérations de logements	Une erreur de rédaction est à corriger (Rennes Métropole)	Dans le DOO modifié, il est désormais impossible de moyenner la densité à l'échelle de l'opération quand celle-ci se déploie sur plusieurs sites. Les élus se sont accordés sur ce principe. Il s'agit donc d'une erreur de rédaction s'il reste quelque chose de l'ancien mode de calcul.	Les ajustements demandés seront réalisés dans le DOO.
Modalités de calcul de la territorialisation du compte foncier logements entre les EPCI	L'approche déterminant l'enveloppe maximale d'extension urbaine aurait dû prendre en compte le poids démographique et le potentiel démographique de chaque EPCI, ce qui refléterait mieux la réalité des territoires (Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné)	<p>Afin de territorialiser l'enveloppe de consommation foncière maximale allouée par le SRADDET pour la période 2021-2031, les élus se sont accordés sur la méthode de répartition suivante, entre trois comptes fonciers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compte foncier logements, services et équipements de proximité • Compte foncier économie • Compte foncier grands équipements <p>Le compte foncier dédié aux logements est réparti entre les quatre EPCI du territoire. La méthode adoptée a été de considérer la production passée constatée, et non les projets défendus par les PLH, et d'adapter ainsi les projections en fonction de cette répartition.</p> <p>Afin de répondre aux éventuels besoins supplémentaires en matière de production de logements, une enveloppe de</p>	La méthode de territorialisation du compte foncier logements, services et équipements de proximité pourra être davantage explicitée dans le rapport de présentation.

		réserve, partagée entre les EPCI, existe, qui permettrait de pallier les éventuels manques. Ce dispositif est présenté dans le DOO et le rapport de présentation.	
Niveau de précision des projections en matière de production de logements	Le DOO ne doit pas fixer 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 (Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné)	<p>La méthode choisie pour territorialiser l'enveloppe de consommation foncière maximale allouée par le SRADDET pour la période 2021-2031 aboutit à des objectifs chiffrés et territorialisés, à l'échelle de l'EPCI en ce qui concerne la production de logements.</p> <p>Si ces chiffres peuvent apparaître précis, les EPCI disposent toujours d'une marge de manœuvre grâce à l'enveloppe de réserve mise en place, conformément au principe de subsidiarité. Grâce à celle-ci, les EPCI ont la capacité de gérer au plus juste leur production en fonction des besoins réels, si ceux-ci évoluent par rapport aux projections territorialisées du SCoT.</p>	Les modalités d'usage et les objectifs de l'enveloppe de réserve seront précisés dans le rapport de présentation.