

Service TERRITOIRES

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

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.cha
mbagri.fr

Rennes, le 07 juillet 2025

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 apparaître 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 apparaître 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Loïc Guines', with a long horizontal stroke underneath.