



SCoT du Pays de Rennes

ANNEXE 3.4 JUSTIFICATION DES CHOIX

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	4
LE PRINCIPE D'UN SCOT INTEGRATEUR	6
LA NOTION D'INTEGRATION ENTRE DOCUMENTS D'ECHELLE DIFFERENTE	6
La hiérarchie des normes	6
La notion de compatibilité	6
La prise en compte	6
Les documents et données de référence	7
Le contenu du SCoT modernisé	9
LES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE	10
Le SRADDET	10
Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	12
Les objectifs	12
Le contenu du SAGE	12
L'élaboration et la mise en œuvre	12
Le SAGE Vilaine	12
Le SAGE Rance-Frémur-Baie de Beaussais	12
Le SAGE Couesnon	12
Le Schéma Régional des Carrières (SRC)	13
Le contexte et les objectifs	13
Le contenu du SRC	13
Le PGRI	13
Les objectifs	13
La compatibilité avec le SCoT	13
EXPOSE DES MOTIFS DE LA REVISION ET DES CHANGEMENTS APPORTES	14
Historique du SCoT du Pays de Rennes	14
Phase d'élaboration (2003-2007)	14
Première révision (2012-2015)	14
Mise en œuvre et adaptations récentes (2016-2025)	14
Analyse des résultats	14
Le contenu du SCoT de 2015	14
Les objectifs de la révision	15
Le choix d'un nouveau projet de territoire	15
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR UN TERRITOIRE RESILIENT	18
Un scénario démographique	18
Un scénario démographique pour 2050	18
Un scénario climatique	19
Le scénario climatique retenu pour la France	19
Le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique	19
Justification des choix du PAS et DOO	20
Justification des choix retenus pour le paysage de la ville archipel	21
Justification des choix du PAS	21
Dispositions prises dans le DOO	21
Justification des dispositions au regard des textes de loi et documents « supra »	24
Justification des choix retenus pour l'armature territoriale	25
Méthodologie pour construire l'Armature territoriale	25
Justification des choix du PAS	26
Dispositions prises dans le DOO	28

Justification des dispositions au regard des textes de loi et documents « supra ».....	30
Justification des choix retenus pour préserver les ressources	31
Justification des choix du PAS.....	31
Dispositions prises dans le DOO	32
Justification des dispositions au regard des textes de loi et documents « supra ».....	32
Justification des choix retenus pour prévenir des risques	34
Justification des choix du PAS.....	34
Dispositions prises dans le DOO	34
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT, INCLUSIF ET FAVORABLE AU VIVRE-ENSEMBLE	36
Justification des choix retenus pour l'offre en logements	36
Justification des choix du PAS.....	36
Dispositions prises dans le DOO	37
Justification des dispositions au regard des textes de loi et documents « supra ».....	39
Justification des choix retenus pour la mobilité	41
Justification des choix du PAS.....	41
Dispositions prises par le DOO.....	41
Justification des dispositions au regard des textes de loi et documents « supra ».....	43
Justification des choix retenus pour l'activité économique.....	45
Justification des choix du PAS.....	45
Dispositions prises par le DOO.....	45
Justification des choix retenus pour préserver l'activité agricole	49
Justification des choix du PAS.....	49
Dispositions prises dans le DOO	49
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR UN TERRITOIRE ACCELERATEUR DES TRANSITIONS	51
Estimation des besoins fonciers pour les logements et équipements	51
Les besoins fonciers en extension à l'horizon 2031	51
Estimation du potentiel d'intensification des tissus urbanisés à vocation mixte	52
Les besoins fonciers pour l'activité à l'horizon 2031	54
Les besoins fonciers en extension	54
Estimation du potentiel de densification des tissus À vocation d'activités	55
Justification des choix retenus pour atteindre l'objectif ZAN	58
Justification des choix du PAS.....	58
Vers une trajectoire ZAN 2050	58
Des objectifs en cohérence avec l'armature territoriale	58
Dispositions prises dans le DOO : les comptes fonciers	58
La mise en place de trois comptes fonciers	59
Favoriser une utilisation rationnelle des espaces urbanisés	61
Le principe de transfert entre comptes fonciers d'un même EPCI	62
Justification des dispositions au regard des textes de loi et documents « supra ».....	62
Justification des choix retenus pour préserver la biodiversité	65
Justification des choix du PAS.....	65
Dispositions prises dans le DOO	66
Justification des dispositions au regard des textes de loi et documents « supra ».....	67
Justification des choix retenus pour favoriser la transition énergétique.....	69
Justification des choix du PAS.....	70
Dispositions prises dans le DOO	70
Justification des dispositions au regard des textes de loi et documents « supra ».....	71

PRÉAMBULE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes s'inscrit dans une démarche de développement durable, conformément aux principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Ces principes ont été renforcés par les lois portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018 et Climat et Résilience de 2021, qui ont introduit de nouvelles exigences en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de transition écologique.

Le SCoT révisé intègre ces évolutions législatives et les justifie dans son contenu, affirmant ainsi son rôle central dans la planification territoriale stratégique.

Le SCoT constitue un outil essentiel pour harmoniser les politiques sectorielles à l'échelle d'un territoire, qu'il s'agisse d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, de préservation de l'environnement, de paysage, ou encore de développement économique, commercial et des services. Depuis les ordonnances ELAN de juin 2020, il occupe une place charnière dans la hiérarchie des documents de planification, servant de cadre intermédiaire entre le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et

d'Égalité des Territoires (SRADDET) et les documents locaux tels que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU et PLUi).

L'un des objectifs majeurs de la révision du SCoT est l'adaptation à la transition climatique au regard des nombreux défis et incertitudes que ce changement va entraîner sur les plans environnementaux, sociaux et économiques.

Le second objectif est de concrétiser l'engagement national en faveur de la lutte contre l'artificialisation des sols, avec l'ambition d'atteindre à terme une artificialisation nette nulle, conformément à l'objectif dit « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). À ce titre, le SCoT doit encadrer et coordonner les stratégies d'aménagement pour limiter l'étalement urbain, favoriser la densification raisonnée et préserver les espaces naturels et agricoles.

Le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ont été rédigés en réponse à ces objectifs généraux dans le respect de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) les besoins en matière de mobilité ;

2° la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° la sécurité et la salubrité publiques ;

5° la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° la promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

LE PRINCIPE D'UN SCOT INTEGRATEUR

La notion d'intégration entre documents d'échelle différente

Le SCoT a la charge d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRADDET, SRC...) pour qu'ils puissent être retranscrits dans les documents locaux d'urbanisme. Il devient ainsi le document charnière : on parle alors de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Le SCoT intégrateur désigne ainsi l'objectif pour un Schéma de Cohérence Territoriale d'assumer pleinement son rôle de document-cadre stratégique, en englobant et en harmonisant l'ensemble des politiques publiques sectorielles à l'échelle d'un territoire. Il ne se limite pas à une simple coordination technique des règles d'urbanisme, mais intègre de manière transversale les enjeux liés à l'habitat, aux mobilités, à l'environnement, au développement économique et à la cohésion sociale.

Cette approche intégratrice fait du SCoT un outil de gouvernance territoriale renforcée, capable d'articuler les objectifs nationaux et régionaux – tels que ceux du SRADDET ou de la loi Climat et Résilience – avec les réalités locales. Il assure ainsi la cohérence entre les différentes échelles de planification et les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, PLH...). En tant que SCoT intégrateur, il joue un rôle pivot dans la mise en œuvre du principe de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN), en encadrant strictement la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en favorisant la revitalisation des centres urbains et la sobriété foncière. Il intègre également des dimensions nouvelles comme la transition énergétique, la résilience climatique ou la préservation de la biodiversité, en les inscrivant dans une vision globale et prospective du territoire.

Le SCoT intégrateur, au-delà d'une simple démarche de planification spatiale, vise à mettre en cohérence un développement territorial durable et l'équilibre des usages, dans le respect des engagements environnementaux et des besoins des populations.

La hiérarchie des normes

Ces distinctions sont essentielles pour comprendre la hiérarchie des normes en droit de l'urbanisme et les marges de manœuvre des autorités locales dans l'élaboration des documents d'aménagement.

LA NOTION DE COMPATIBILITE

Le Code de l'Urbanisme recourt fréquemment à la notion de compatibilité sans toutefois la définir. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de conformité. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation. C'est cette relation de conformité qui prévaut notamment dans les relations entre les permis de construire et le règlement graphique et littéral du PLU.

Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, l'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure. Elle s'inscrit dans une approche d'ensemble des dispositions de la norme supérieure, à l'échelle du territoire couvert. La notion de compatibilité induit une obligation de non-contrariété de la norme inférieure aux aspects essentiels de la norme supérieure, avec une portée qui varie aussi selon la précision de celle-ci. En ce qui concerne le rapport entre PLU/PLUi et SCoT, la jurisprudence retient que « pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient (...) de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contredit pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier » (Conseil d'État, 18 décembre 2017, n°395216). Les PLU et PLUi doivent donc respecter les orientations fondamentales du SCoT, sans être tenus de reprendre à l'identique son contenu.

LA PRISE EN COMPTE

Il s'agit d'une relation juridique plus souple que l'obligation de compatibilité. Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de ne pas s'écarter des orientations sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure où cet intérêt l'emporte. Ce rapport ne conduit pas à

une stricte application mais permet de les intégrer dans la réflexion préalable à la décision ; leur ignorance manifeste pouvant conduire le juge à relever l'illégalité du document.

LES DOCUMENTS ET DONNEES DE REFERENCE

Certains documents ne s'imposent au SCoT ni au titre du lien de conformité, ni du lien de compatibilité, ni du lien de prise en compte. Néanmoins, ces données sont des éléments de connaissance importants et doivent être intégrés dans la réflexion préalable à la décision.

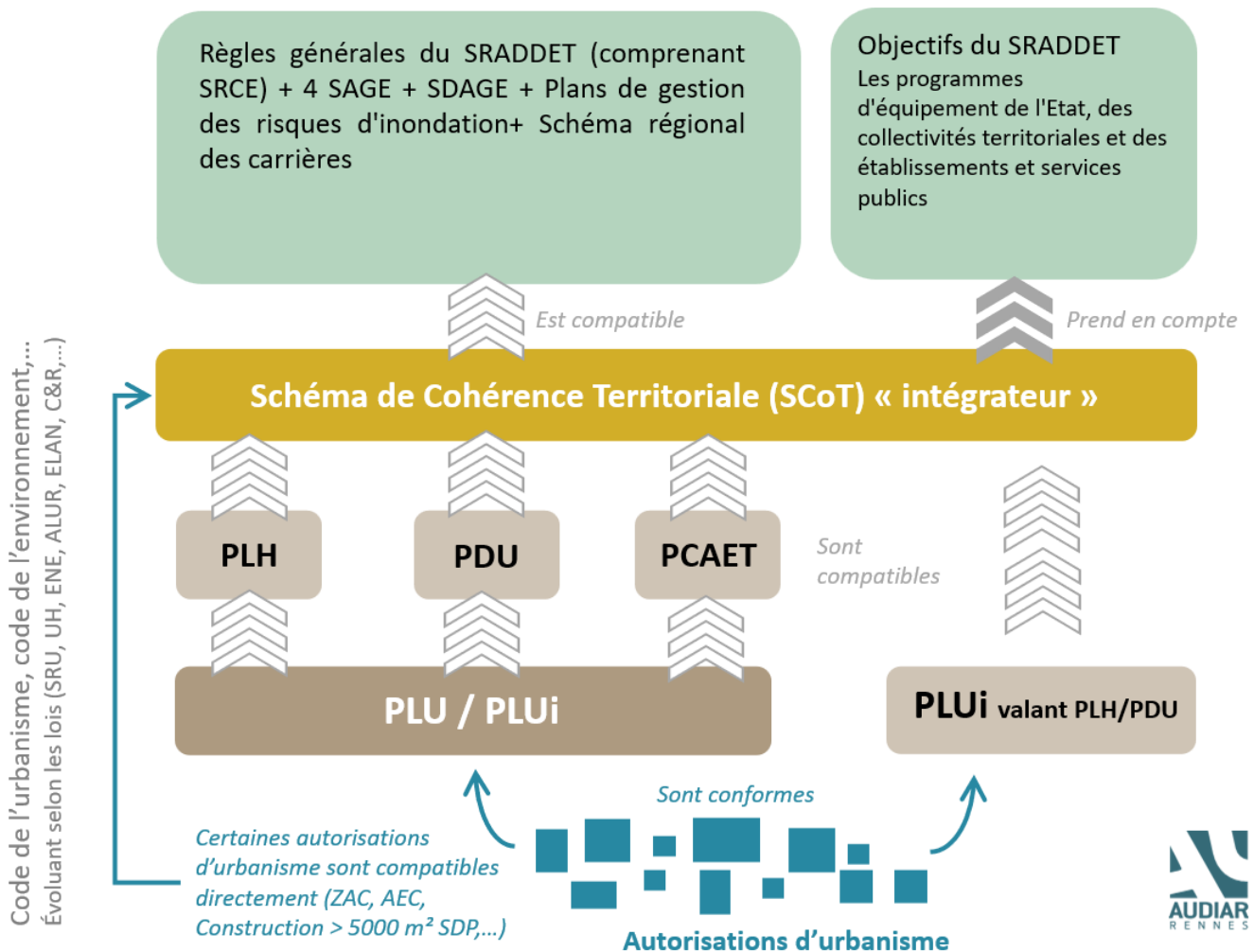
Le schéma ci-après met en évidence les rapports juridiques existants entre le SCoT et les autres

politiques et programmes publics (rapports de compatibilité et de prise en compte).

Le SCoT doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ; ainsi que les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'Environnement.

La justification des choix fera référence le cas échéant à ces documents.

FIGURE 1 : HIERARCHIE DES NORMES ET SCOT « INTEGRATEUR »



HIERARCHIE DES NORMES ET SCOT « INTÉGRATEUR »

Source : Audiar

Article L.131-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.131-1 sont compatibles avec :

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I^{er} et II du titre II ;

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

3° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;

7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'Environnement ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'Environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de

ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4 ;

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du Code de l'Environnement ;

13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du Code de l'Environnement ;

14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du Code minier ;

15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du Code de l'Environnement ;

16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

17° Le plan de mobilité d'Île-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du Code des Transports ;

18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du Code de l'Environnement.

Article L.131-2 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L.4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

2° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le contenu du SCoT modernisé

L'ordonnance du 17 juin 2020 vise à moderniser les schémas de cohérence territoriale (SCoT), notamment à améliorer la lisibilité et à faciliter l'appropriation du projet porté par le SCoT, et à intégrer ou renforcer la prise en compte des nouvelles problématiques territoriales.

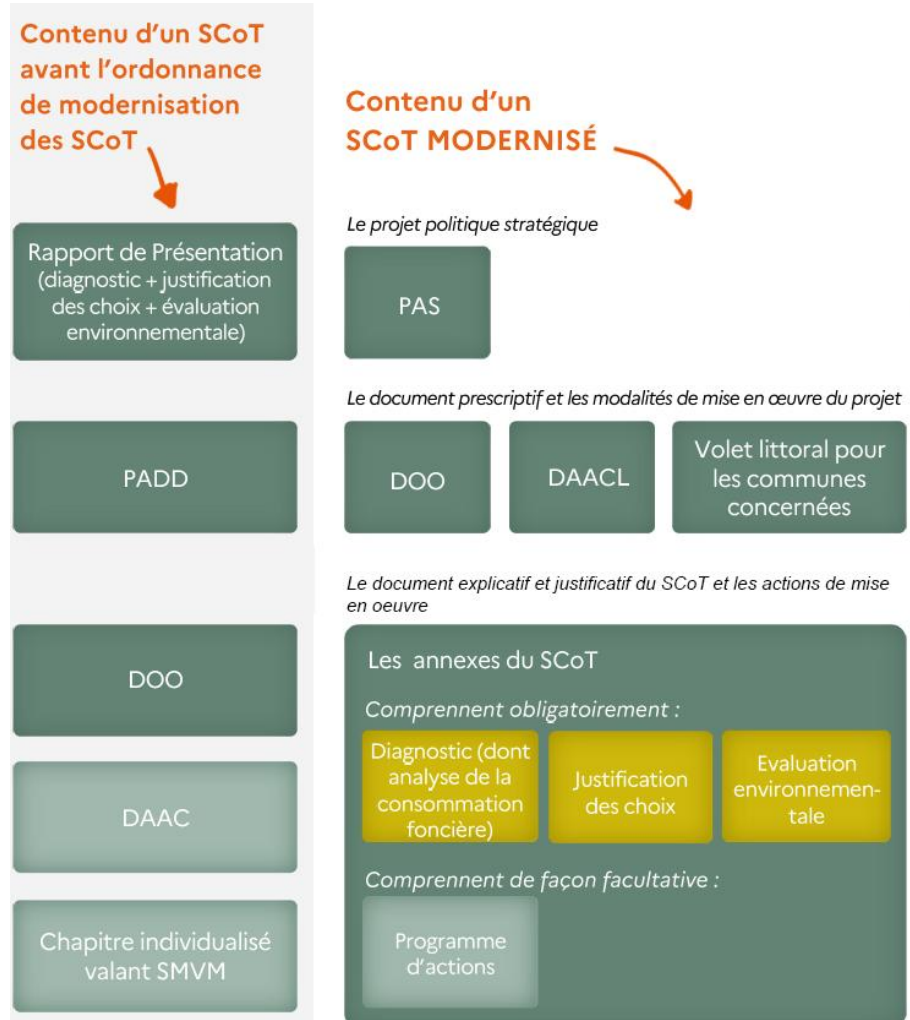
Le **SCoT modernisé** comprend désormais trois documents principaux, auxquels s'ajoutent des annexes facultatives :

Le **Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)** remplace l'ancien PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Il expose la stratégie territoriale en matière de développement économique, d'équilibre social, de transition écologique et de lutte contre l'étalement urbain. Il fixe des objectifs chiffrés, notamment en matière de réduction de la

consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (objectif ZAN – Zéro Artificialisation Nette).

Le **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** est le volet opposable du SCoT. Il traduit concrètement les ambitions du PAS en règles contraignantes pour les PLU et PLUi. Il traite de la densification, de la mixité des fonctions urbaines, de la mobilité durable, de la protection des espaces naturels et agricoles, ainsi que de l'adaptation au changement climatique. Il intègre le **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)**.

Les **annexes** regroupent les éléments nécessaires à la compréhension et à la mise en œuvre du SCoT, sans avoir de valeur normative. Elles peuvent inclure des études thématiques (biodiversité, risques, paysage), des diagnostics complémentaires ou des documents d'évaluation et de suivi (comme l'évaluation environnementale).



Source : Le SCoT modernisé Édition 2022, FédéSCoT, Ministère de la Transition Écologique

LES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE

Le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document stratégique élaboré par les régions pour planifier et coordonner les politiques publiques sur leur territoire. Institué par la loi NOTRe (2015), il remplace et intègre plusieurs schémas préexistants.

Pour la Bretagne, il s'agit de cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;
- Schéma Régional Climat Air Énergie ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Le SRADDET fixe des objectifs à moyen et long terme, en tenant compte des enjeux de développement durable, de transition écologique et d'équité territoriale. Il couvre des thématiques variées, telles que l'aménagement du territoire, la mobilité, la lutte contre le changement climatique, la gestion des ressources (eau, déchets, énergie) et la préservation de la biodiversité.

Il s'impose aux SCoT et aux PCAET, dans un rapport de compatibilité et de prise en compte. L'objectif est de promouvoir un développement équilibré entre les territoires urbains, périurbains et ruraux, tout en répondant aux défis climatiques et économiques.

Le SRADDET Bretagne a été adopté par le Conseil Régional le 18 décembre 2020 et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021.

Il a été modifié ensuite en 2024 (adoption lors des sessions du Conseil Régional des 14, 15 et 16 février 2024) et rendu exécutoire par arrêté du préfet de la Région Bretagne en date du 17 avril 2024, pour intégrer ou adapter des dispositions sur la logistique, la stratégie aéroportuaire régionale, la prévention et la gestion des déchets, les objectifs énergétiques et climatiques, la gestion du trait de côte et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Pour ce dernier point, il s'agissait d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience (2021) visant à traduire la trajectoire vers une absence d'artificialisation nette (ou ZAN) à partir de 2050 et notamment

la première étape consistant à la territorialisation de la consommation maximale d'espaces naturels agricoles et forestiers de 2021 et 2031 dans les 26 SCoT et deux intercommunalités sans SCoT de la Région. La révision du SCoT du Pays de Rennes doit intégrer et se mettre en compatibilité avec les règles du SRADDET de Bretagne, et prendre en compte ses objectifs d'aménagement et orientations stratégiques (conformément à la hiérarchie des normes en urbanisme). La justification des choix retenus fera référence le cas échéant aux objectifs et règles du SRADDET.

L.4251-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

Ce schéma fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la Région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols, d'intermodalité et de développement des transports de personnes et de marchandises, de développement logistique et industriel, notamment en matière de localisation préférentielle, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de développement de l'exploitation des énergies renouvelables et de récupération, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets. Sont inclus des objectifs relatifs aux installations de production de biogaz. En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional.

Le schéma définit la stratégie régionale en matière aéroportuaire, qui n'est applicable qu'aux aéroports ouverts à la circulation aérienne publique autres que ceux mentionnés aux articles L. 6321-1, L. 6323-2 et L. 6324-1 du Code des Transports.

Le schéma identifie les voies et les axes routiers qui, par leurs caractéristiques, constituent des itinéraires d'intérêt régional. Ces itinéraires sont pris en compte par le département, dans le cadre de ses interventions, pour garantir la cohérence et l'efficacité du réseau routier ainsi que la sécurité des usagers.

Le schéma peut fixer des objectifs relatifs aux installations agrivoltaïques définies à l'article L. 314-36 du Code de l'Énergie.

Le schéma peut fixer des objectifs dans tout autre domaine contribuant à l'aménagement du territoire lorsque la région détient, en application de la loi, une compétence exclusive de planification, de programmation ou d'orientation et que le conseil régional décide de l'exercer dans le cadre de ce schéma, par délibération prévue à l'article L. 4251-4. Dans ce cas, le schéma tient lieu de document sectoriel de planification, de programmation ou

d'orientation. Pour les domaines dans lesquels la loi institue un document sectoriel auquel le schéma se substitue, ce dernier reprend les éléments essentiels du contenu de ces documents.

Les objectifs sont déterminés dans le respect des principes mentionnés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et dans l'ambition d'une plus grande égalité des territoires. Ils peuvent préciser, pour les territoires mentionnés à l'article L. 121-1 du même code, les modalités de conciliation des objectifs de protection de l'environnement, du patrimoine et des paysages.

Une carte synthétique indicative illustre les objectifs du schéma. Cette carte peut notamment identifier les zones d'accélération définies en application de l'article L. 141-5-3 du Code de l'Énergie.

Des règles générales sont énoncées par la région pour contribuer à atteindre les objectifs mentionnés au présent article, sans méconnaître les compétences de l'État et des autres collectivités territoriales.

Ces règles générales peuvent varier entre les différentes grandes parties du territoire régional. Sauf dans le cadre d'une convention conclue en application de l'article L. 4251-8, elles ne peuvent avoir pour conséquence directe, pour les autres collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, la création ou l'aggravation d'une charge d'investissement ou d'une charge de fonctionnement récurrente.

Elles sont regroupées dans un fascicule du schéma régional qui comprend des chapitres thématiques. Le fascicule indique les modalités de suivi de l'application des règles générales et de l'évaluation de leurs incidences.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un document de planification visant à organiser la gestion de l'eau à l'échelle d'un territoire hydrographique cohérent, comme un bassin versant ou une nappe souterraine. Il a pour but d'assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, en conciliant les besoins des différents usagers (eau potable, agriculture, industrie, tourisme) et la protection des milieux aquatiques.

LES OBJECTIFS

Le SAGE fixe des orientations pour permettre une gestion collective de l'eau, en tenant compte des enjeux locaux tels que la préservation des écosystèmes, la prévention des inondations, la lutte contre les sécheresses ou la réduction des pollutions. Il doit être compatible avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), qui définit les grandes orientations à l'échelle des bassins hydrographiques français.

LE CONTENU DU SAGE

Il comprend deux documents principaux :

- le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), qui définit les objectifs et les dispositions pour une gestion équilibrée de l'eau ;
- le règlement, qui impose des règles opposables aux décisions administratives et aux projets susceptibles d'affecter la ressource en eau (par exemple, des restrictions en période de sécheresse ou des mesures de protection des zones humides).

L'ELABORATION ET LA MISE EN ŒUVRE

Le SAGE est élaboré par une Commission Locale de l'Eau (CLE), une instance de concertation réunissant des élus, des usagers (agriculteurs, industriels, associations) et des représentants de l'État. Après une phase de consultation et d'enquête publique, il est approuvé par le Préfet et devient alors opposable aux documents d'urbanisme (PLU et PLUi, SCoT) et aux autorisations administratives prises dans le domaine de l'eau (prélèvements, rejets).

Le territoire du Pays de Rennes est concerné par trois SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :

- le SAGE Vilaine (le plus étendu sur le Pays de Rennes) ;
- le SAGE Rance-Frémur-Baie de Beaussais (au nord) ;
- le SAGE Couesnon (à l'ouest).

LE SAGE VILAINE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine vise à une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin versant de la Vilaine. Il concerne 117 communes réparties sur trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan et Loire-Atlantique), dont 48 communes font partie du Pays de Rennes.

Approuvé en 2003, le SAGE Vilaine a été révisé une première fois en 2015 pour s'adapter à la Loi sur l'Eau de 2006. Une seconde révision a été engagée en 2022 afin d'actualiser les données, d'intégrer les nouvelles orientations du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 et de renforcer les mesures d'adaptation au changement climatique.

Avec une superficie de plus de 11 000 km², le SAGE Vilaine est le plus grand schéma de ce type en France. Son périmètre couvre l'intégralité du bassin versant de la Vilaine, y compris ses affluents comme l'Oust et son estuaire, tel que défini par un arrêté inter-préfectoral du 3 juillet 1995.

LE SAGE RANCE-FREMUR-BAIE DE BEAUSSAIS

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance-Frémur-Baie de Beaussais vise à une gestion équilibrée et durable de l'eau sur les bassins versants de la Rance et du Frémur. Approuvé en 2013, il a été élaboré pour répondre aux enjeux locaux liés à la qualité de l'eau, à la gestion des milieux aquatiques et à la conciliation des usages. Son périmètre couvre 100 communes et plus de 1 330 km².

LE SAGE COUESNON

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Couesnon couvre le bassin versant du Couesnon, qui se jette dans la baie du Mont-Saint-Michel.

Le SAGE Couesnon est en vigueur depuis le 12 décembre 2013, après une phase d'élaboration et de concertation qui a démarré début 2007. Il concerne environ 90 000 habitants répartis sur 72 communes, 3 départements (Ille-et-Vilaine, Manche, Mayenne) et 3 régions (Bretagne, Normandie et Pays de la Loire). Il a été mis en place pour répondre aux enjeux spécifiques de ce territoire, marqué par une forte pression agricole, des problématiques de qualité de l'eau et la préservation des milieux aquatiques sensibles.

Le périmètre du SAGE Couesnon couvre l'ensemble du bassin versant du Couesnon, qui s'étend sur les départements d'Ille-et-Vilaine, de la Manche et de la Mayenne.

Ce territoire, d'une superficie d'environ 1 100 km², inclut des paysages variés, des zones agricoles intensives aux secteurs plus naturels comme les marais de la baie.

Le Schéma Régional des Carrières (SRC)

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) de Bretagne, initié en 2013 et approuvé en janvier 2020, est un document de planification qui organise l'exploitation des carrières dans la région, en cherchant à équilibrer les besoins en matériaux de construction (granulats, sables, roches) avec la protection de l'environnement et des paysages.

LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Le SRC vise à assurer une gestion durable des ressources minérales tout en limitant les impacts écologiques. Il permet de prévenir les conflits d'usage entre l'activité extractive et les enjeux environnementaux, tout en garantissant un approvisionnement suffisant pour les projets d'aménagement et le BTP.

LE CONTENU DU SRC

Le schéma comprend un bilan des besoins en matériaux, en estimant la demande régionale et en analysant les flux avec les territoires voisins. Il recense également les gisements exploitables, en cartographiant les ressources géologiques disponibles et en identifiant les carrières existantes.

Les enjeux environnementaux occupent une place centrale : le SRC définit des mesures pour protéger les milieux naturels sensibles (zones humides, sites Natura 2000), réduire les nuisances (bruit, poussières, trafic lié aux camions), et encadrer la réhabilitation des sites après exploitation.

Le document formule des orientations pour favoriser le recyclage des matériaux (notamment les déchets du BTP) et optimiser les modes de transport (en privilégiant le ferroviaire ou le fluvial lorsque c'est possible). Il fixe aussi des règles pour l'octroi des autorisations d'exploitation.

Le PGRI

LES OBJECTIFS

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne est le document cadre qui définit la stratégie de gestion des inondations à l'échelle de ce territoire. Conformément aux articles L.566-1 et suivants et R.566-1 et suivants du Code de l'Environnement, il transpose les exigences de la directive européenne 2007/60/CE (dite « directive inondation ») et fixe des orientations pour une période de six ans.

Le document s'articule autour de quatre grandes parties :

- contexte et portée du PGRI : cette section présente le cadre réglementaire, le périmètre géographique (bassin Loire-Bretagne, incluant la Vaine, la Loire et leurs affluents), ainsi que la méthode d'élaboration concertée avec les acteurs locaux (État, collectivités, EPTB, etc.) ;
- évaluation des risques et outils existants : il dresse un bilan des risques d'inondation (crues fluviales, submersions marines, ruissellement urbain) et recense les dispositifs déjà en place (PPRI, SAGE, programmes d'actions) ;
- objectifs et dispositions stratégiques : le PGRI fixe des objectifs généraux tels que la réduction de la vulnérabilité des territoires, la préservation des zones d'expansion des crues et l'amélioration de la résilience. Ces objectifs se déclinent en mesures concrètes (aménagement du territoire, alertes, restauration des milieux naturels) ;
- stratégies locales (SLGRI) : pour les Territoires à Risque Important d'Inondation (TRI) comme Rennes, Nantes ou Tours, le PGRI intègre une synthèse des stratégies locales, qui précise les actions prioritaires à l'échelle infra-bassin.

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Conformément à l'article L.131-1 (10°) du Code de l'Urbanisme, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) doivent être compatibles avec les objectifs et dispositions de gestion des risques d'inondation définis par les PGRI (plans de gestion des risques d'inondation), en application de l'article L.566-7 du Code de l'Environnement et de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme. Cette obligation s'étend aux orientations fondamentales et dispositions du PGRI, notamment celles issues des 1° et 3° de l'article L.566-7, qui concernent :

- la délimitation des territoires à risque et la hiérarchisation des enjeux ;
- les mesures pour réduire la vulnérabilité des territoires (urbanisme, aménagement, résilience).

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne, arrêté en mars 2022, impose aux SCoT de prendre en compte plusieurs dispositions spécifiques, notamment sur les objectifs de réduction de la vulnérabilité et préservation des zones d'expansion des crues, l'intégration du risque dans l'aménagement du territoire (évitement, adaptation) et la coordination avec les Stratégies Locales (SLGRI) et les PPRI.

EXPOSE DES MOTIFS DE LA REVISION ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Historique du SCoT du Pays de Rennes

Le SCoT du Pays de Rennes s'est construit dans le prolongement des schémas directeurs du district de l'agglomération Rennaise.

PHASE D'ELABORATION (2003-2007)

2003 : création officielle du Syndicat Mixte du Pays de Rennes, structure porteuse du SCoT, regroupant initialement 67 communes.

2007 : approbation du premier SCoT après un processus d'élaboration de plusieurs années. Ce document stratégique fixait comme priorités la maîtrise de l'étalement urbain, le renforcement de la centralité de Rennes tout en développant les pôles secondaires, la préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que le développement des transports en commun en cohérence avec le métro rennais.

PREMIERE REVISION (2012-2015)

2012 : lancement du processus de révision pour adapter le SCoT aux nouvelles réglementations (lois Grenelle) et aux évolutions démographiques.

2015 : approbation de la version révisée du SCoT, le 29 mai 2015, avec des orientations renforcées concernant l'armature territoriale, le développement économique (soutien à l'innovation et aux pôles d'emplois), la protection environnementale (trame verte et bleue), la politique du logement et les mobilités (priorité aux transports collectifs).

MISE EN ŒUVRE ET ADAPTATIONS RECENTES (2016-2025)

Trois modifications ont été approuvées en **2019**, **2022** et en **2025** :

- modification n°1 : évolution du périmètre pour donner suite à la loi NOTRe ;
- modification n°2 : évolution du DAC sur la ZACom Route du Meuble - séquence nord ;
- modification n°3 : adaptation du DAC sur 5 sites commerciaux (ZACom).

ANALYSE DES RESULTATS

Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'Urbanisme, le SCoT en vigueur (2015) a fait l'objet d'une analyse des résultats de son application, six ans après son approbation. Par délibération du 6 juillet 2021, le Comité Syndical a décidé le maintien en

vigueur du SCoT du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015 et modifié le 22 octobre 2019, considérant que les objectifs et orientations du SCoT actuel n'avaient pas été remis en cause par cette analyse des résultats de l'application du SCoT et correspondaient toujours à l'ambition initiale.

Le contenu du SCoT de 2015

Le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015 porte un développement à un horizon 2030 et s'articule autour de 3 ambitions principales :

- **promouvoir le développement en "ville archipel"** pour une organisation efficiente du territoire : le Pays de Rennes se développe depuis 1983 suivant ce modèle urbain original qui allie polycentrisme, bien-vivre ensemble et mixité et qui permet notamment de préserver une alternance entre espaces construits et espaces agronaturels. Le SCoT s'appuie également sur la mise en place d'une armature territoriale à quatre niveaux, avec des rôles et devoirs différents selon les niveaux, s'appliquant entre autres dans le domaine du commerce et des activités économiques, de l'agriculture et du paysage ou encore de la trame verte et bleue ;
- **favoriser un développement assumé, soutenable et sobre** : l'ambition du SCoT est de combiner son dynamisme démographique et économique avec un développement économe en ressources. Cet objectif se décline en quatre volets : l'économie d'espace par le maintien de l'enveloppe constructible de 2020 jusqu'en 2030, une sobriété foncière différenciée selon l'armature territoriale pour les nouveaux quartiers et la limitation du développement de l'habitat dispersé ; la réduction des émissions de CO₂ grâce à une organisation efficiente des transports ; l'économie d'énergie liée à une mobilité moins polluante, à l'habitat, aux activités économiques, à l'agriculture et enfin la préservation des ressources et la prévention des risques ;
- **faire du Pays de Rennes un Pays dynamique** avec une capitale régionale, moteur pour la région Bretagne : le rôle de capitale régionale du Pays de Rennes doit être conforté, de façon à ce qu'il continue d'accueillir des fonctions métropolitaines et préserve son dynamisme à l'échelle régionale et au-delà.

Les objectifs de la révision

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience (loi Climat et Résilience d'août 2021) introduit de nouveaux objectifs liés à la lutte contre le changement climatique dont des objectifs de sobriété foncière avec effet à la date de promulgation de la loi. Cette évolution majeure du cadre législatif a amené à proposer une révision du SCoT, prescrite par délibération du Comité Syndical du Pays de Rennes le 15 novembre 2022.

Au-delà des évolutions du cadre législatif et réglementaire, les élus se sont interrogés sur les sujets à investiguer et les principaux enjeux à traiter dans cette révision. Le bilan réalisé à mi-parcours et les évolutions récentes du cadre législatif et réglementaire guident les objectifs de cette deuxième révision du SCoT, qui doit aussi répondre aux défis sociétaux et environnementaux posés au territoire :

- réinterroger le projet de territoire au regard des enjeux climatiques et aux questions de ressources et de vulnérabilité qui s'imposent. Le projet permet d'agir pour un aménagement résilient et solidaire du territoire. Il doit permettre d'anticiper, encourager et assurer les transitions imposées notamment par les défis démographiques et sociétaux, la disponibilité des ressources, la nécessaire adaptation au changement climatique et la préservation de la biodiversité ;
- repenser les modèles d'aménagement, en articulant l'ensemble des politiques publiques, pour renforcer leur efficacité et assurer une meilleure transversalité ;
- renforcer le dialogue avec les territoires voisins, avec lesquels le Pays de Rennes entretient des relations d'interdépendance sur de nombreuses thématiques (ressource en eau, logistique, transports et mobilités, commerce, etc.), pour lesquelles des coopérations sont menées entre EPCI et entre SCoT, et qui doivent être réfléchies à différentes échelles, dépassant les découpages administratifs ;
- adapter le SCoT afin de le mettre en conformité, sur le fond comme sur la forme, avec le droit en vigueur et le nouveau cadre législatif et réglementaire.

En effet, depuis l'approbation du SCoT en mai 2015, plusieurs textes législatifs doivent être pris en compte, notamment :

- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et ses décrets d'application ;
- l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale ;

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience) et ses décrets d'application.

D'autre part, plusieurs documents de rang supérieur ont été adoptés ou sont en cours d'évolution, et doivent être intégrés au SCoT, notamment :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) breton ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) ;
- le Schéma Régional des Carrières (SRC).

Par conséquent et en tant que document stratégique intégrateur, le SCoT se projette à un horizon de 20 ans. Il approfondit autant que possible, tout en restant dans sa fonction de document d'urbanisme stratégique, certaines thématiques, jusqu'alors peu traitées par le SCoT.

Le choix d'un nouveau projet de territoire

Les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) s'appuient sur un diagnostic territorial initié dès 2023. Ce diagnostic a nourri des ateliers thématiques organisés avec les élus, centrés sur des enjeux spécifiques ou des analyses sectorielles. Entre 2023 et 2025, ces ateliers ont permis de construire progressivement le projet de territoire, débattu en mars 2025. Ces réflexions ont été enrichies par les données et études du Pays de Rennes, notamment via ses travaux sur le commerce ou la fonctionnalité des sols.

La construction du PAS ne s'est pas limitée à des analyses techniques : elle a résulté d'un travail collaboratif et itératif avec les élus du Bureau et du Comité Syndical. L'objectif a été d'identifier les atouts et les fragilités du territoire (cf. diagnostic du territoire) pour définir une trajectoire axée sur la sobriété et la résilience, en réponse aux défis climatiques.

Cette démarche s'est accompagnée d'une concertation permanente avec les institutions publiques, les acteurs locaux, les associations et les citoyens, entre autres grâce à la mise en place d'un Comité des partenaires. Ces contributions ont servi de fondement à l'élaboration du PAS et du Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Le Pays de Rennes fait face à plusieurs défis majeurs, notamment liés au dérèglement climatique, à la perte de biodiversité et à la gestion de ressources limitées, ainsi qu'à des enjeux démographiques et sociaux.

Concernant le dérèglement climatique, les émissions de gaz à effet de serre (GES) proviennent principalement des transports, du logement, de l'économie et de l'agriculture. Les transports, premier secteur émetteur, sont affectés par le trafic routier important, notamment en raison de la position de Rennes comme carrefour breton. La réduction de l'autosolisme et l'amélioration des transports collectifs sont des priorités. L'agriculture, deuxième secteur émetteur, doit évoluer vers des pratiques plus durables pour préserver les sols et stocker le carbone. Par ailleurs, les épisodes climatiques extrêmes (canicules, sécheresses, inondations) se multiplient, menaçant les infrastructures et la qualité de vie. La dépendance énergétique de la Bretagne nécessite un développement accru des énergies renouvelables.

La perte de biodiversité est un autre défi crucial. La fragmentation de la trame verte et bleue limite la circulation des espèces, tandis que le bocage, caractéristique du territoire, se dégrade en raison de l'arasement des haies, de l'usage de produits chimiques et du changement climatique. La qualité de l'eau est également affectée, avec une dégradation des milieux aquatiques et des zones humides. Le SCoT vise à renforcer la protection des espaces naturels, à restaurer les écosystèmes et à promouvoir une agriculture plus respectueuse de l'environnement.

Les ressources limitées posent des défis supplémentaires. L'agriculture doit s'adapter aux sécheresses et aux changements climatiques, tandis que la pression démographique et le développement économique accroissent la demande en eau, une ressource déjà vulnérable. La gestion des matières premières, notamment dans la construction, doit évoluer vers plus de circularité et de recours aux matériaux renouvelables comme le bois.

Les enjeux démographiques et sociaux sont marqués par une croissance de la population et un vieillissement accru, nécessitant des logements adaptés, des services de santé supplémentaires et une lutte renforcée contre les inégalités. La précarité énergétique touche de nombreux ménages, en particulier dans les zones périurbaines. Les transitions écologiques doivent être socialement justes, en réduisant les inégalités d'accès aux solutions durables (transports, alimentation, logement). L'attractivité accrue de la Bretagne face au réchauffement

climatique pourrait aussi amplifier les migrations, exigeant une réponse adaptée du territoire.

En réponse à ces défis le projet réaffirme ses fondamentaux :

- un socle de valeurs partagées pour construire un cadre de vie épanouissant, tout en tenant compte des spécificités des 76 communes et en renforçant la coopération avec les territoires voisins, au-delà des limites administratives ;
- la ville archipel : ce concept est reconduit en visant un meilleur équilibre entre les espaces urbains et ruraux. Il promeut une ville des proximités, des mobilités décarbonées, une sobriété foncière et la préservation de l'alternance ville/campagne, tout en assurant l'interconnexion des territoires. L'armature territoriale est désormais organisée en cinq échelons.

À partir de ces fondamentaux, le projet d'aménagement stratégique se construit autour de trois axes stratégiques :

Axe 1 - Un territoire résilient : face au changement climatique, des mesures d'adaptation sont nécessaires : lutte contre les canicules urbaines, gestion des eaux pluviales, anticipation des sécheresses. Le projet valorise l'identité paysagère, ainsi que la préservation des ressources (agriculture, eau, forêt), une économie circulaire et une construction plus sobre.

Axe 2 - Un territoire accueillant, inclusif et favorable au vivre-ensemble : il s'agit de répondre aux besoins en logements (5 300 nouveaux par an entre 2022 et 2031), d'adapter l'offre aux évolutions démographiques, de structurer une armature économique équilibrée et de développer une offre touristique et de loisirs. Les mobilités accessibles à tous, avec des transports collectifs performants, des modes actifs et une optimisation du réseau routier, sont également au cœur de cet axe.

Axe 3 - Un territoire accélérateur des transitions : la sobriété foncière et énergétique, la protection de la biodiversité (trames verte, bleue et noire), la gestion écologique de l'eau et du bocage, ainsi que l'intégration de la végétation en ville sont des priorités pour atteindre un territoire zéro émission nette.

Ces axes constituent la charpente du projet de territoire. Ils guident les objectifs qui se traduisent en orientations dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Pour rendre opérationnels ces nouveaux axes stratégiques, le Pays de Rennes souhaite activer de

nouveaux leviers d'actions et de nouveaux chantiers au travers d'un programme d'actions.

Faire du sol un "bien commun"

Le SCoT promeut une gestion durable des sols en limitant l'artificialisation et en renforçant la maîtrise publique des fonciers stratégiques. Cela passe par la protection des espaces agronaturels, l'accompagnement des mutations agricoles et l'intégration des Programmes Alimentaires Territoriaux (PAT).

Assurer une gestion concertée de l'eau

Face aux tensions croissantes sur la ressource en eau, le SCoT joue un rôle de coordination entre les acteurs du grand cycle (SAGE) et du petit cycle (EPCI). Trois zones sont concernées : Vilaine, Rance-Frémur-baie de Beaussais et Couesnon. Les coopérations s'appuieront notamment sur l'InterSCoT et le contrat de coopération.

Développer des mobilités durables

Dans le cadre de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), le SCoT s'inscrit dans une logique de bassins de mobilité, favorisant une action coordonnée entre la Région et les Autorités Organisatrices de Mobilité. Le programme d'actions précisera les objectifs.

Reconstruire la ville sur elle-même

Pour limiter l'étalement urbain, le SCoT encourage la sobriété foncière, l'intensification des usages et la revitalisation des tissus existants, évitant ainsi de nouvelles constructions inutiles.

Pour appuyer ces orientations, le Pays de Rennes propose un programme d'actions concerté. Le programme d'actions du SCoT vise à coordonner les acteurs locaux (EPCI, Département, Région, SAGE, etc.) pour mettre en œuvre cette stratégie.

Afin de justifier les choix du PAS et les dispositions et orientations du DOO, une approche thématique permet une meilleure lisibilité. C'est l'objectif des chapitres suivants avec pour chacun des thèmes :

- justification des choix retenus par le PAS ;
- justification des dispositions prises par le DOO ;
- justification des dispositions au regard des textes de loi et documents « supra ».

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR UN TERRITOIRE RESILIENT

Un scénario démographique

UN SCENARIO DEMOGRAPHIQUE POUR 2050

Le scénario démographique retenu pour la révision du SCoT est le scénario « Bretagne, terre d'accueil et de développement », élaboré par l'Insee en collaboration avec les agences d'urbanisme bretonnes, qui propose une vision ambitieuse de la Bretagne à l'horizon 2050. Ce scénario repose sur l'hypothèse d'une attractivité renforcée de la Région, avec des bénéfices partagés entre tous les territoires, des pôles urbains aux zones littorales et rurales.

Dans le scénario « Bretagne, Terre d'accueil », le taux de croissance annuel moyen 2021-2050 pourrait atteindre + 0,9 % (plus de 180 000 habitants supplémentaires en une trentaine d'années).

Sur la période à venir, cette croissance se décline de la façon suivante :

Période	Taux de croissance annuel moyen (%)
2026-2031	1,22
2031-2040	0,88
2040-2050	0,54
2026-2050	0,81

Pour mémoire, le scénario « Bretagne terre d'accueil et de développement » 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 ».

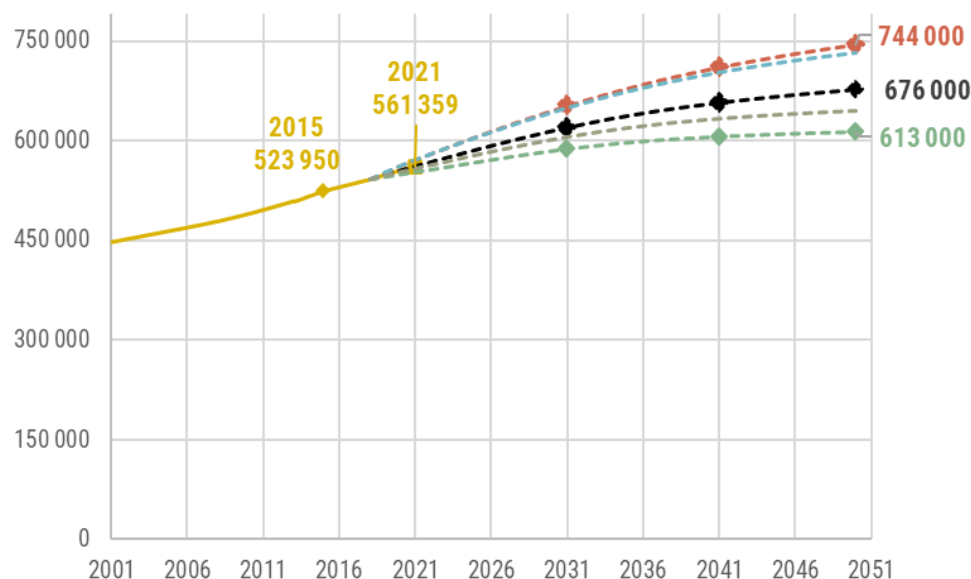
Pour le SCoT, ce scénario implique une planification stratégique afin de répondre aux besoins futurs : construction de logements adaptés aux différents profils de population, développement des transports pour fluidifier les déplacements et préservation des espaces naturels et agricoles face à la pression urbaine.

Toutefois, la réussite de ce scénario dépendra de plusieurs facteurs, notamment la capacité à maintenir un équilibre entre croissance et capacité de la ressource, à éviter les déséquilibres territoriaux et à concilier ce développement avec la préservation de l'environnement. Dans ce scénario, le poids démographique de la population du Pays de Rennes dans l'aire d'attraction de la ville de Rennes¹, reste sensiblement le même que sur la période précédente (78.8 % en 2018, 79,1% en 2030, 78.7% en 2040 et 78.3% en 2050).

¹ L'aire d'attraction d'une ville, au sens de l'INSEE, désigne un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une

couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

> DES SCENARII PROSPECTIFS D'EVOLUTION DE POPULATION POUR LE PAYS



Scénario démographique	2031	2041	2051
Scénario Bretagne, terre d'accueil et de développement	652 000	710 000	744 000
Scénario Technologies vertes	650 000	703 000	733 000
Scénario central Omphale	619 000	656 000	676 000
Scénario Décroissance subie	605 000	633 000	644 000
Scénario Repli sur soi et sobriété	587 000	606 000	613 000

Source : xxx

Un scénario climatique

La Trajectoire nationale de Référence d'Adaptation au Changement Climatique (TRACC) sert de cadre stratégique pour anticiper les effets du réchauffement en France, où les températures ont déjà augmenté de +1,9 °C depuis 1900. Malgré les efforts internationaux comme l'Accord de Paris, les engagements actuels ne suffisent pas à limiter le réchauffement en dessous de +2 °C. La TRACC définit ainsi les niveaux de réchauffement auxquels il faut se préparer et les échéances associées.

LE SCENARIO CLIMATIQUE RETENU POUR LA FRANCE

Selon les projections du GIEC (2023), si les politiques climatiques restent inchangées, le réchauffement planétaire atteindrait +1,5 °C en 2030, +2 °C en 2050 et +3 °C en 2100. Cependant, la France, comme le reste de l'Europe, se réchauffe plus vite que la moyenne mondiale. Ainsi, la TRACC retient une trajectoire de +2 °C en 2030, +2,7 °C en 2050 et +4 °C en 2100 pour l'hexagone et la Corse. Ces projections servent de base au 3^e Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC-3), qui vise à renforcer la résilience des territoires, des secteurs économiques et des écosystèmes.

LE PLAN NATIONAL D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (**PNACC-3**) présenté au printemps 2025 marque une nouvelle étape dans la stratégie française face aux défis climatiques. Ce troisième volet renforce les actions des précédents plans en intégrant les dernières données scientifiques et en répondant à l'accélération des impacts observés (vagues de chaleur, sécheresses, inondations, etc.).

Le **PNACC-3** s'articule autour de cinq priorités clés. Il accentue la territorialisation des mesures, en soutenant les régions et communes dans la mise en œuvre de projets concrets, comme la végétalisation des villes ou la gestion durable des ressources en eau.

Le plan renforce aussi la résilience des secteurs économiques, notamment l'agriculture, en promouvant des pratiques adaptées (agroécologie, diversification des cultures) et en sécurisant les filières face aux aléas climatiques.

La protection des écosystèmes reste centrale, avec un objectif accru de restauration des milieux naturels pour atténuer les risques (zones humides contre les inondations, forêts résilientes).

Le volet santé publique est étoffé, avec des systèmes d'alerte renforcés et des plans canicule élargis, tandis que le bâtiment et les infrastructures font l'objet de normes révisées pour résister aux conditions futures.

Le PNACC-3 encourage les technologies d'adaptation (stockage de l'eau, capteurs climatiques). Doté de financements dédiés et d'un suivi transparent, ce plan vise à construire une société résiliente, juste et préparée aux bouleversements à venir.

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS ET DOO

Le SCoT du Pays de Rennes s'inscrit dans les orientations du PNACC-3, avec une approche intégrée des enjeux climatiques. Le document déploie une stratégie territoriale articulant adaptation aux effets du changement climatique (axe 1) et atténuation des émissions de gaz à effet de serre (axe 3), en cohérence avec les objectifs nationaux.

Sur le **volet adaptation**, le SCoT propose des mesures concrètes pour renforcer la résilience du territoire. La lutte contre les îlots de chaleur urbains passe par un développement accru de la nature en ville, avec des trames vertes connectées et des solutions de désimperméabilisation des sols. La gestion des risques hydrologiques est traitée à travers une approche préventive, combinant limitation de l'urbanisation en zones inondables, restauration des cours d'eau et optimisation de la gestion des eaux pluviales via des techniques alternatives. Le plan intègre également une réflexion prospective sur les sécheresses, avec des mesures pour sécuriser l'alimentation en eau potable et prévenir les conflits d'usage.

Le SCoT traite également la question de la gestion de la ressource en eau. Les prescriptions visant à réduire la consommation, améliorer la qualité de l'eau, gérer durablement les eaux pluviales et protéger les milieux aquatiques s'inscrivent en conformité avec le PNACC-3 sur l'adaptation des milieux. La coordination entre les EPCI pour partager cette ressource et fixer des objectifs communs est un autre point de convergence fort avec les démarches attendues à l'échelle des territoires (par exemple InterSCoT).

Concernant le **volet atténuation**, le SCoT mise sur une urbanisation sobre et circulaire. L'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) oriente prioritairement l'aménagement vers le recyclage des friches et la densification maîtrisée des espaces déjà urbanisés. Le volet économique promeut une

transition des modèles productifs, avec un soutien aux filières locales biosourcées et une logique d'économie circulaire appliquée au BTP. La stratégie énergétique encourage le déploiement des énergies renouvelables, tout en préservant les espaces agricoles.

La biodiversité constitue un pilier transversal du projet. Le SCoT renforce la trame verte et bleue par la protection des corridors écologiques, la restauration des milieux humides et la reconquête du bocage. Ces actions concourent à la fois à l'adaptation climatique (infiltration des eaux, régulation thermique) et au stockage de carbone.

Les mobilités durables sont systématiquement intégrées dans la planification, avec un développement des transports collectifs structurants et des modes actifs. Cette approche vise à réduire la dépendance à la voiture individuelle, en cohérence avec les objectifs nationaux de décarbonation des transports.

Enfin, le SCoT propose dans son programme d'actions une gouvernance climatique territorialisée, via des outils de suivi et une coordination renforcée entre les EPCI. Cette dimension opérationnelle rejoint les prescriptions du PNACC-3 pour une mise en œuvre concertée des politiques d'adaptation.

En synthèse, le SCoT du Pays de Rennes apparaît comme un cadre efficace pour décliner localement les ambitions du PNACC-3. Sa force réside dans la combinaison d'une vision stratégique à long terme et de mesures opérationnelles ciblées, couvrant l'ensemble des enjeux climatiques – de la résilience des territoires à la transition bas-carbone. Les complémentarités avec le cadre national sont particulièrement visibles sur les thématiques de l'eau, de la sobriété foncière et de la renaturation des milieux.

Justification des choix retenus pour le paysage de la ville archipel

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

Le PAS maintient les principes paysagers du SCoT précédent qui reposent sur le principe d'alternance ville/campagne, le maintien des paysages lié à l'armature écologique, la mise en valeur du patrimoine et le paysage des entrées du territoire.

L'identité paysagère du Pays de Rennes s'est construite sur l'alternance ville/campagne et la notion de ceinture verte. Ce terme a été assimilé par les habitants car il se concrétise dans le paysage notamment en bordure de la rocade. Cette ceinture verte est maintenue dans le SCoT, ainsi que la préservation des bourgs et des villages dans leur écrin paysager.

Le paysage du Pays de Rennes, qui fonde les principes de la ville archipel, a largement contribué à renforcer l'attractivité du territoire. La proximité de la campagne, avec les quartiers rennais, comme dans les villes périphériques est un atout pour le développement résidentiel du Pays. Mais sous l'effet de cette attractivité, le territoire a connu un développement conséquent qui s'est traduit par une urbanisation diffuse, l'aménagement de zones d'activités économiques et commerciales notamment en entrée de ville. Certains paysages sanctuarisés par les schémas de planification antérieurs au SCoT se trouvent sous tension.

En réaction, le SCoT réaffirme les principes paysagers qu'il souhaite voir ancrer dans le territoire : coupures d'urbanisation, protection des vallées, paysages des routes, développement en profondeur des zones d'activités... sont reconduits pour ne pas porter atteinte à ces principes.

Le PAS intègre la question du patrimoine bâti. Ce patrimoine bâti est soit dispersé dans la campagne soit concentré au cœur des bourgs. À la fois conscient des besoins de renouvellement de ces cœurs de villes et bourgs pour leur dynamisme, mais aussi de la qualité patrimoniale de certains sites, le PAS propose qu'une meilleure prise en compte du patrimoine soit mise en œuvre dans les PLU et PLUi.

Le patrimoine est aussi paysager. Il participe à la constitution d'un environnement agréable et de valeur pour les habitants et leur donne la possibilité d'être « en vacances dans leur ville ». Dans cet esprit, le PAS souhaite protéger et faire valoir les

sites emblématiques de la ville qu'ils soient bâtis (Rennes, Châteaugiron, Bécherel...) ou paysagers (forêt de Rennes, bords de la Vilaine, bois de Sœuvres, Canal d'Ille-et-Rance, vallée du Couesnon...).

DISPOSITIONS PRISES DANS LE DOO

Le DOO intègre une approche paysagère et environnementale pour encadrer l'urbanisation dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les prescriptions proposées visent à structurer les transitions entre espaces urbains et ruraux, en préservant les équilibres territoriaux et en garantissant la pérennité des espaces agricoles et naturels. Ces prescriptions s'inscrivent dans une logique de durabilité, où le paysage n'est pas seulement un décor, mais un outil d'aménagement. Elles répondent à trois enjeux majeurs : la lutte contre l'étalement urbain (ZAN), la pérennité des terres agricoles, et la préservation de la qualité paysagère et écologique.

Des outils pour maîtriser l'urbanisation

Préserver les limites paysagères de développement

Ces prescriptions visent à identifier et protéger des éléments structurants du grand paysage (routes, haies, lignes de crête) comme des limites infranchissables à l'urbanisation. Cette approche se justifie par plusieurs raisons. Premièrement, elle préserve l'identité paysagère, car ces éléments structurent la perception du territoire. Deuxièmement, elle renforce la cohérence paysagère en évitant le mitage et en maintenant l'alternance entre bourgs et espaces naturels. En particulier, la protection des haies est essentielle, car elles jouent parfois un rôle majeur dans le grand paysage notamment les rabines qui accompagnent les anciennes maisons nobles.

Aménager des lisières urbaines durables

Afin de décliner de manière plus opérationnelle dans les documents locaux d'urbanisme la prise en compte des paysages dans l'aménagement, l'objectif est de définir des limites claires entre ville et campagne pour éviter l'étalement urbain et sécuriser les terres agricoles. Les lisières urbaines sont les interfaces entre la ville et ses franges naturelles ou agricoles et constituent des territoires stratégiques pour la réussite de la ville archipel. La pression foncière en périphérie des villes engendre souvent une urbanisation désordonnée, source de plusieurs problématiques. L'étalement urbain consomme des terres agricoles et naturelles, fragmentant les paysages et les habitats écologiques. Ces zones tampons, mal définies, subissent également les effets des changements climatiques, avec un risque accru d'inondations et d'îlots de

chaleur. Par ailleurs, leur statut intermédiaire en fait des espaces sous-valorisés, alors qu'elles pourraient jouer un rôle clé dans la transition écologique des territoires.

Leur aménagement nécessite une approche équilibrée, conciliant expansion urbaine maîtrisée et préservation des écosystèmes périphériques. Cette prescription se justifie par plusieurs facteurs. D'abord, elle offre une visibilité foncière pour l'agriculture en fixant des lisières durables, ce qui réduit la pression urbaine sur les terres cultivables. Ensuite, elle s'appuie sur le principe de la ville archipel où les espaces bâtis des bourgs et villes sont clairement délimités et séparés par des coupures vertes. Enfin, l'intégration d'une bande de transition végétalisée (haies, bosquets, prairies) permet d'atténuer les conflits d'usage, comme les nuisances ou le ruissellement, tout en renforçant la biodiversité et sans nuire à l'agriculture.

Une planification rigoureuse s'impose pour organiser ces territoires de transition. En obligeant les PLU et PLUi à se doter de cet outil, le SCoT cherche à garantir une meilleure lisibilité pour les agriculteurs des enjeux urbains mais aussi une qualité des limites urbaines dans un contexte de zéro artificialisation nette qui va permettre de figer certaines limites de l'urbanisation.

Maintenir des "espaces de respiration"

L'objectif est de garantir des discontinuités urbaines entre communes pour éviter leur conurbation et la co-visibilité des développements urbains. Cette prescription répond à plusieurs enjeux. D'abord, elle maintient l'équilibre ville/campagne en empêchant les conurbations, ce qui préserve la qualité de vie. Ensuite, elle offre une respiration écologique et visuelle, limitant l'effet de "ville infinie" et favorisant les corridors écologiques. Enfin, elle s'inscrit dans la logique du ZAN en concentrant l'urbanisation à l'intérieur des lisières définies, privilégiant ainsi le renouvellement urbain plutôt que l'extension.

Par ces orientations, le DOO redéfinit les outils de maîtrise de l'urbanisation et des extensions urbaines. Les flèches d'urbanisation qui, dans le SCoT précédent, orientaient l'urbanisation future des communes, sont ainsi supprimées.

Cela se justifie du fait que les quatre EPCI seront prochainement couverts par des PLUi et que les extensions de l'urbanisation sont de plus en plus contraintes à la fois quantitativement et qualitativement. Le SCoT, à son échelle, doit d'abord garantir l'application des objectifs de réduction de la consommation foncière grâce aux comptes fonciers sans pour autant s'immiscer dans les

stratégies territoriales gérées à l'échelle des communes et des EPCI.

Des recommandations à l'échelle du grand paysage

Le DOO justifie ses prescriptions paysagères autour des axes routiers par une combinaison d'orientations qui s'articulent autour de trois principes clés : la lisibilité des séquences ville/campagne, la protection des éléments paysagers remarquables et la lutte contre l'urbanisation linéaire.

La première orientation, qui vise à garantir la lisibilité des espaces agro-naturels depuis les grands axes, répond d'abord à une exigence de cohérence territoriale. Les routes comme celle reliant Rennes et Saint-Malo ou la rocade rennaise structurent la perception du territoire. En préservant des ouvertures visuelles sur les cultures, boisements ou horizons lointains, le SCoT renforce l'identité de la ville archipel. Cette approche s'appuie sur le Code de l'urbanisme (article L.101-2) et la loi ALUR, qui imposent de limiter la fragmentation des paysages.

La seconde orientation cible spécifiquement les éléments paysagers remarquables (forêts, vallées) visibles depuis les routes. Par exemple, la forêt de Rennes ou le bois de Sœuvres constituent des marqueurs géographiques et écologiques. Le SCoT prescrit ici une limitation stricte de la constructibilité en lisière, sauf pour des équipements liés à la valorisation du site. Cette logique s'inscrit dans les objectifs du SRADDET breton en maintenant des corridors visuels qui participent aussi à la trame verte. La cartographie correspondante localise ces séquences à protéger, ce qui permettra aux documents locaux d'urbanisme de les traduire en zonages opposables.

La dernière recommandation vise à limiter le développement linéaire, source de banalisation des entrées de ville et de consommation d'espace. Les axes comme la route de Lorient ou la RN 137 sont identifiés comme prioritaires pour un traitement qualitatif : requalification des franges urbaines, plantations bocagères ou densification maîtrisée. L'objectif est d'éviter les « routes-galerie » où se succèdent enseignes commerciales et parkings, au profit d'une transition nette entre urbain et rural. Cette orientation rejoint les impératifs de la loi Climat et Résilience (2021) sur la sobriété foncière, tout en répondant à des attentes locales – comme la préservation de la vue symbolique sur Rennes depuis la RN 137 au sud.

Des prescriptions pour éviter le mitage des espaces agronaturels

Le DOO prolonge la volonté politique de maîtriser strictement les nouvelles constructions en campagne.

La tradition bretonne de l'habitat dispersé a généré des développements de villages, en campagne, hors des bourgs. Ces villages et hameaux sont nombreux et d'implantation ancienne. S'il est légitime qu'ils puissent se développer pour répondre aux besoins de renouvellement démographique des communes, il est nécessaire que leur croissance soit fortement maîtrisée. En effet, le risque de voir se poursuivre, au travers de l'habitat individuel périurbain, un éparpillement de la population dans la campagne est réel. Il n'est plus souhaitable pour plusieurs raisons :

- il a un impact sur l'activité agricole en raison des contraintes imposées aux agriculteurs vis-à-vis des tiers² pour leurs bâtiments d'exploitation et présente des risques de conflits d'usage (déplacements agricoles...);
- il a un impact sur l'environnement, étant donné que beaucoup de ces hameaux ne sont pas desservis par des réseaux d'assainissement et doivent faire appel à des assainissements autonomes ;
- il a un impact sur les déplacements, ces hameaux étant pour la plupart mal desservis par les transports en commun. De plus, leur éloignement des bourgs et donc des services et équipements de la commune, génère pour leurs habitants des déplacements contraints ;
- il génère des demandes de confortement et de développement des réseaux publics lourds pour la collectivité ;
- il a un impact paysager dès lors que les extensions pavillonnaires s'éparpillent dans la campagne sans intégration dans le patrimoine bâti historique.

En conséquence de quoi, les possibilités d'évolution des hameaux sont soumises au respect de règles strictes et seule leur densification est permise de façon exceptionnelle et à certaines conditions.

La protection du patrimoine

Les prescriptions et recommandations du DOO concernant la valorisation du patrimoine bâti des bourgs et villes du Pays de Rennes s'articulent autour d'une vision stratégique visant à concilier préservation patrimoniale, renouvellement urbain et adaptation aux enjeux contemporains.

Le DOO souligne la nécessité d'un équilibre entre protection du bâti ancien et mutations urbaines, en insistant sur l'adaptation du parc existant aux nouveaux modes de vie et aux impératifs climatiques. Cette approche reconnaît que le patrimoine n'est pas un objet figé mais un cadre évolutif, capable d'intégrer des architectures contemporaines, des performances énergétiques améliorées et une mixité sociale renforcée. Elle traduit ainsi une volonté de faire du patrimoine un levier de transition écologique et sociale, plutôt que de ne lui appliquer qu'une simple contrainte conservatoire.

Le DOO renforce cette dynamique en invitant à procéder à un inventaire systématique du patrimoine lors des opérations de renouvellement urbain. Cette mesure permet d'éviter la perte d'éléments architecturaux méconnus mais significatifs, tout en facilitant leur intégration dans les projets d'aménagement. Elle s'inscrit dans une logique de connaissance préalable, essentielle pour éviter les altérations irréversibles et valoriser les singularités locales.

Le DOO recommande pour le centre historique de Rennes la poursuite des politiques de requalification associant habitat, économie et tourisme. Le statut de secteur sauvegardé offre un cadre réglementaire robuste, mais le SCoT réaffirme le lien entre la réhabilitation du bâti ancien et les objectifs d'attractivité commerciale, de qualité résidentielle et de résilience climatique. Cette approche intégrée témoigne d'une volonté de faire du centre-ville un espace vivant.

Le DOO étend cette logique à d'autres sites bâtis remarquables du territoire, notamment les communes labellisées « Petites Cités de caractère ». En exigeant des documents d'urbanisme locaux qu'ils préservent et mettent en valeur ces ensembles, le SCoT reconnaît leur rôle dans l'identité et l'attractivité touristique du Pays.

Ces prescriptions et recommandations révèlent une préoccupation transversale : anticiper l'insertion des énergies renouvelables (ENR) et les mutations climatiques de paysages souvent fragiles. Cette réflexion prospective montre que la valorisation patrimoniale ne se limite pas au bâti, mais s'étend à son interaction avec le milieu, garantissant ainsi une cohérence territoriale à long terme.

La carte « Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés »

La carte « Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés », annexée au DOO,

² Résidents ne faisant pas partie de l'exploitation.

est un document stratégique qui structure l'aménagement du territoire en conciliant développement urbain et préservation des espaces naturels.

Elle est le support des prescriptions paysagères et de protection de la biodiversité édictées dans le DOO. Elle a pour objectif de maîtriser l'étalement urbain en définissant les secteurs à protéger, notamment les espaces agricoles, forestiers et les réservoirs de biodiversité. Les espaces naturels et agricoles (comme la ceinture verte de Rennes ou la vallée de la Vilaine) y sont cartographiés pour éviter leur artificialisation.

Cette carte a une valeur prescriptive : les PLU et PLUi doivent la respecter, garantissant ainsi une cohérence à l'échelle du territoire.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES TEXTES DE LOI ET DOCUMENTS « SUPRA »

Article L. 141-10 du Code de l'Urbanisme

« Le DOO définit (...)

2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée. »

SRADDET Règle I-4 Identité paysagère du territoire

« Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR caractérisent l'identité architecturale, urbanistique et paysagère du territoire et définissent les objectifs de préservation et de développement de cette identité de manière à garantir la bonne insertion des projets d'aménagement dans leur contexte urbain et paysager, (notamment depuis les axes de circulation), quels que soient les espaces concernés (résidentiels, agricoles, d'activités économiques et commerciales, centralités...).

Ces objectifs respectent les fonctionnalités écologiques du territoire, prennent en compte les transitions économique, écologique, énergétique, sociale et numérique, et permettent l'innovation architecturale.

Les documents d'urbanisme identifient les secteurs à enjeux en matière de paysage, d'architecture et d'urbanisme et prévoient les mesures adaptées à leur spécificité.

Les documents d'urbanisme déterminent les objectifs de qualité paysagère des principales entrées de ville du territoire. »

Justification des choix retenus pour l'armature territoriale

METHODOLOGIE POUR CONSTRUIRE L'ARMATURE TERRITORIALE

Pour le Pays de Rennes, l'armature territoriale désigne l'ensemble des villes et communes hiérarchisées et leurs aires d'influence.

La caractérisation de l'armature territoriale a vocation à mettre en évidence les différents niveaux de polarisation des communes par une représentation spatiale de l'organisation urbaine. C'est une notion étroitement liée à celle de réseau de communes.

L'armature territoriale actuelle est le résultat de la géographie, de l'histoire, des politiques menées sur le territoire et des initiatives de l'ensemble des acteurs. Elle a sensiblement évolué du fait de la croissance très forte qu'a connue l'aire urbaine rennaise ces dernières décennies.

Objet de l'étude de 2012

Le travail fourni par l'Audiar en 2012 était basé sur une méthode mise au point au sein du réseau des agences d'urbanisme (Mantes-la-Jolie, Brest, Caen, Boulogne/Mer...). Des compléments ont été apportés notamment sur le choix des variables utilisées (pertinence au regard de la situation locale), leur pondération, l'introduction d'un coefficient linéaire d'éloignement³...

Ce travail a été mis en œuvre dans le cadre des travaux de la révision du SCoT approuvée en 2015. L'objectif était de permettre la prise en compte du rôle de chaque commune et de s'appuyer sur l'armature territoriale pour définir des objectifs différenciés par niveaux de pôles (principes de droits et devoirs différenciés) et permettre :

- d'adapter les politiques publiques aux différents types de polarités pour que chaque commune puisse trouver sa place dans le développement local ;
- d'identifier, dans le cadre du nouveau projet, les pôles qui seraient à conforter ou à créer au regard des enjeux d'équilibre et d'optimisation des politiques d'équipements notamment ;
- d'articuler les politiques futures d'aménagement du territoire (habitat, transports, urbanisme commercial, grands équipements, etc.) avec l'armature territoriale souhaitée.

³ Voir page suivante, facteur d'éloignement du cœur de métropole.

Méthodologie

La méthodologie proposée pour appréhender les niveaux de polarisation des communes de l'aire urbaine de Rennes est fondée sur le croisement :

- d'un **indice synthétique de concentration des fonctions urbaines**

L'objectif est d'attribuer une note à la commune qui permet d'évaluer la concentration des fonctions urbaines de cette commune. Pour cela, 37 indicateurs ont été retenus, catégorisés selon 4 thématiques (voir schéma ci-joint) :

- 2 indicateurs **démographiques** ;
- 2 indicateurs **économiques** ;
- 30 indicateurs **d'équipements et de services** détaillés en 6 sous-thématiques (services publics, services aux personnes, enseignement, santé, action sociale, sport culture et loisirs) ;
- 3 indicateurs de **positionnement**.

Une note est affectée à chaque indicateur selon sa présence ou pas, et le niveau d'offre.

La note totale de la commune est la somme des notes des indicateurs.

Afin de donner plus ou moins d'importance à un indicateur, sa note est pondérée par un coefficient plus ou moins grand.

Chaque thématique est également pondérée dans la note totale. Ainsi la thématique démographie représente 25% de la note totale de la commune, la thématique économie 15%, la thématique équipements et services 50% et la thématique positionnement 10%.

La note moyenne de la commune est la note totale divisée par la somme des pondérations (100).

- d'un **facteur d'éloignement du cœur de métropole**

Le facteur d'éloignement permet de définir l'autonomie par rapport au cœur de métropole. En effet, deux communes ayant le même indice synthétique de concentration des fonctions urbaines ne seront pas nécessairement positionnées dans la même catégorie si elles n'appartiennent pas au même type d'espace. Cela reflète qu'une commune ayant une offre de services de même niveau qu'une autre a une aire d'influence d'autant plus grande sur les communes voisines qu'elle est plus éloignée du cœur de métropole.

La distance prise en compte est celle entre la mairie de la commune concernée et la rocade de Rennes. La distance sera ici exprimée en kilomètres. Même si le temps d'accès constitue un indicateur clé dans les pratiques des ménages, la distance est ici exprimée en kilomètres en raison des avantages que présente la méthode :

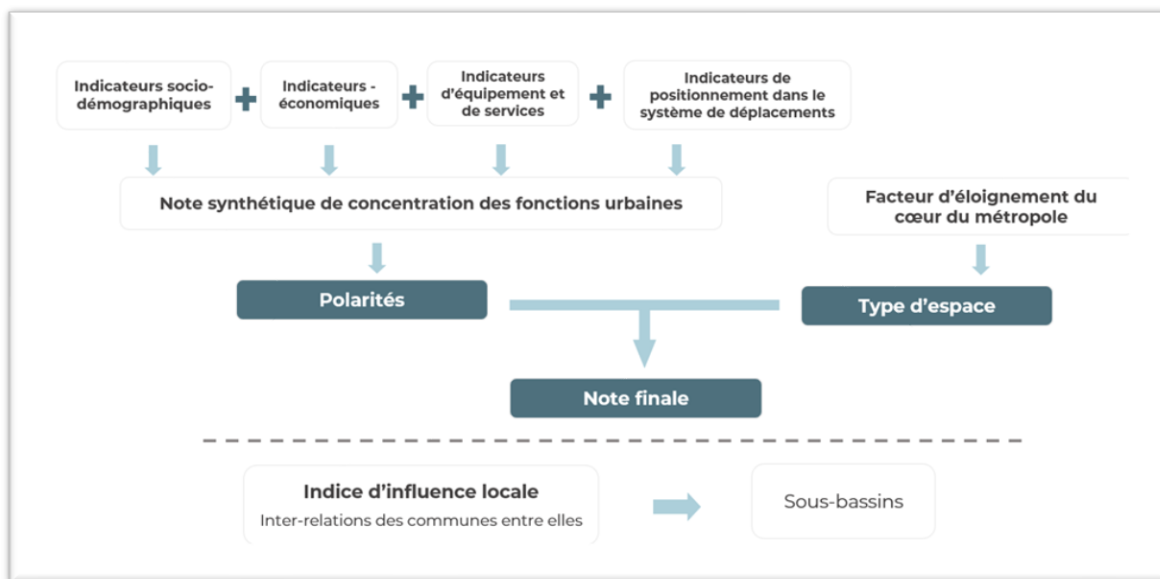
- simplicité de calcul ;
- ne dépend pas du mode utilisé ;
- ne dépend pas de l'horaire dans la journée ;
- permanence de la donnée dans le temps (peu d'infrastructures routières seront créées).

Le facteur d'éloignement est appliqué uniquement aux notes économie et équipement. Il permet d'obtenir **une note finale qui sera retenue pour caractériser l'armature**.

Les résultats obtenus ont permis de qualifier dans le SCoT de 2015 une armature basée sur quatre niveaux :

- un cœur de métropole : constitué de la ville de Rennes et de quatre communes limitrophes ;
- des pôles d'appui au cœur de métropole ;
- des pôles structurants de bassin de vie ;
- des pôles de proximité intégrant les pôles d'appui de secteur définis sur certains territoires.

Schéma méthodologique



JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

La ville archipel est d'abord un territoire de vie, où les gens habitent, travaillent, consomment et se divertissent. La mobilité accrue des habitants depuis plusieurs décennies permet à chacun d'étendre ce territoire de vie. Dans le Pays de Rennes, les habitants font leurs choix, en matière d'achats, divertissements ou travail, non plus seulement en fonction des distances à parcourir, mais surtout en fonction du service qu'ils recherchent.

Dès lors, l'organisation de l'armature territoriale est primordiale pour plusieurs raisons. L'objectif va être de limiter les déplacements pour limiter les émissions de gaz à effets de serre ; mais aussi de réduire les inégalités sociales et territoriales en matière de mobilité, de dépendance énergétique et d'accès au logement, aux services et à l'emploi.

Il faut, pour cela, offrir sur un même lieu, les services, les logements, une offre de mobilité et un cadre de vie qui répondent aux besoins de la population. Cela n'est pas possible sur tout le territoire du Pays. Il est donc nécessaire de structurer des polarités, c'est-à-

dire des lieux où un certain niveau de services, d'équipements, de commerces, peut être atteint, moyennant une concentration de population et d'emplois suffisante.

Le SCoT du Pays de Rennes, à travers son armature hiérarchisée et ses règles différenciées, propose un modèle de développement équilibré, conciliant inclusion sociale et durabilité environnementale. En s'appuyant sur le concept de ville archipel, il limite l'étalement urbain, renforce la cohésion territoriale et anticipe les défis climatiques, tout en offrant un cadre clair et adaptable pour les communes. Cette approche s'aligne avec les objectifs nationaux (loi Climat et Résilience, ZAN) et locaux, faisant du SCoT un outil stratégique pour un aménagement responsable et résilient.

Dans le prolongement du SCoT de 2015, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT prolonge, à l'horizon 2050, la précédente armature territoriale en distinguant toutefois le rôle des pôles

d'appui de secteur. L'armature territoriale à l'horizon 2050 comporte désormais cinq niveaux.

Le cœur de métropole

Le cœur de métropole est constitué de cinq villes : Rennes, Saint-Jacques de la Lande, Saint-Grégoire, Cesson-Sévigné et Chantepie. Ce niveau de l'armature territoriale consacre le destin commun qui existe entre ces communes voisines, et qui s'exprime notamment dans de grands projets intercommunaux : Via Silva, Courrouze, ZA Nord, nouveau Transport en Commun en Site Propre (TCSP) comme le trambus. Il identifie également la spécificité de la ville de Rennes comme première centralité du territoire avec 228 000 habitants en 2022. Les grands projets du cœur de métropole sont pour la plupart identifiés dans le SCoT (transformation urbaine de sites commerciaux, pôles d'échange...).

Le cœur de métropole assure un rôle majeur d'accueil d'habitants, d'entreprises, d'emplois ; de pôle administratif, de recherche et d'enseignement supérieur ; de rayonnement culturel, commercial et touristique et d'image du territoire. Il permet le rayonnement national et international du Pays de Rennes. Ce rôle doit être conforté par l'ensemble des politiques publiques notamment d'habitat, économique, et par des équipements métropolitains.

Ces choix se justifient pour plusieurs raisons :

- asseoir le développement du cœur de métropole renforce la notoriété et l'attractivité du territoire et par là même entraîne des retombées économiques sur l'ensemble du Pays de Rennes ;
- la densité d'emplois qualifiés, chercheurs, universitaires crée une synergie susceptible de développer un vivier pour la recherche et maintenir le Pays dans une dynamique économique positive ;
- l'accueil de population, la densité et la diversité des logements proposés dans les opérations nouvelles (dont une part significative est en renouvellement urbain – presque la totalité pour la ville de Rennes) favorisent la proximité entre les lieux de vie, les emplois et les services, permettent une offre de transport public performante et par voie de conséquence une offre de mobilité économe en émissions de gaz à effet de serre ;
- l'économie d'espace engendrée par cette densification permet de maintenir les espaces agro-naturels support de l'activité agricole et de la trame verte et bleue sur le reste du Pays ;
- le cœur de métropole est aussi préservé comme lieu d'une vie urbaine intense, culturelle, de loisirs, fédérateur d'un récit urbain auquel les habitants du Pays peuvent adhérer (stade rennais, Transmusicales, Tombées de la nuit...).

Le cœur de métropole concentre l'offre commerciale avec la majorité des sites commerciaux de destination (7 sur 11 sites recensés) et notamment le centre-ville de Rennes. Ces sites sont pour la plupart bien desservis par les transports en commun. Ils sont aussi connectés à des quartiers d'habitat importants et disposent donc d'une clientèle de proximité non négligeable.

Les pôles d'appui au cœur de métropole

Ces pôles d'appuis sont le deuxième niveau de l'armature territoriale notamment en raison du poids de leur population.

Composés des villes proches du cœur de métropole et qui bénéficient de ses services, ils sont bien desservis par les transports en commun et leurs habitants peuvent donc profiter aisément des services et équipements du cœur de métropole. Ils n'ont pas vocation à rayonner mais plutôt à s'appuyer sur le cœur de métropole pour asseoir leur développement. Les choix faits par le SCoT sont donc de favoriser leur développement en matière d'accueil de population, selon une typologie proche de celle des pôles structurants de bassin de vie (densité, habitat social).

Les pôles structurants de bassin de vie

Les pôles structurants de bassin de vie rayonnent sur un bassin de vie. Ils offrent donc un certain niveau de services à une population plus large que la population communale. Souvent, ils reposent sur un rôle historique (chef-lieu de canton...) qui s'est maintenu jusqu'à nos jours. L'objectif du SCoT est de les conforter, de renforcer leur rôle structurant sur leur territoire et de s'appuyer sur eux pour développer des politiques publiques efficaces. Plusieurs raisons guident ce choix.

L'organisation de la réponse aux besoins des habitants doit se structurer sur des lieux spécifiques qui réunissent les conditions d'une synergie entre population résidente, taille et spécificités des équipements et l'offre de mobilité.

En termes de déplacements, le renforcement de ces pôles se justifie pour réduire les déplacements contraints par exemple pour les activités sportives mais aussi pour les achats, services administratifs, bancaires... Ils ont ainsi vocation à proposer un niveau d'offre et de services au sein de leur bassin de vie qui soit une alternative aux déplacements vers le cœur de métropole.

Les politiques d'habitat accompagnent l'émergence et la confortation de ces pôles structurants de bassin de vie. Il est essentiel pour ces pôles de se développer de façon renforcée par rapport aux autres communes du bassin de vie. Ils sont aussi appelés à se développer en termes d'emplois, notamment

ceux directement lié à la population présente, l'emploi résidentiel. Parmi cette catégorie, l'activité commerciale peut générer une part non négligeable des emplois.

Les pôles d'appui de secteur

Certaines communes ont un rôle particulier à jouer en appui aux pôles structurants de bassin de vie. Ces pôles d'appui de secteur relèvent de l'organisation propre à chaque bassin de vie. Ils assurent un rôle d'équilibre et de développement du bassin de vie en appui au pôle structurant, dans le cadre notamment des programmes locaux de l'habitat, des schémas d'aménagement économique, des schémas de déplacements des EPCI, des schémas d'organisation des équipements...

Les pôles de proximité

Les pôles de proximité recouvrent les petites villes et bourgs du Pays. Ces communes bénéficient de l'attractivité de l'aire urbaine. Leur développement démographique reste soutenu. Les pôles de proximité offrent à leur population des services de proximité, services publics, écoles, commerces, café, vie associative qui constituent un des fondements de la ville archipel. Le SCoT poursuit l'objectif de conforter voire renforcer cette offre de proximité. Ces communes ont vocation à développer leur offre résidentielle pour répondre à leur renouvellement démographique, comme au maintien de l'équilibre de fonctionnement de leur équipement. Les pôles de proximité participent pleinement à ce titre au développement du Pays.

DISPOSITIONS PRISES DANS LE DOO

La structuration en cinq niveaux – cœur de métropole, pôles d'appui au cœur de métropole, pôles structurants de bassin de vie, pôles d'appui de secteur et pôles de proximité – permet une répartition équilibrée des fonctions urbaines sur le territoire. Le cœur de métropole concentre les grands équipements, les emplois et les services métropolitains, tandis que les pôles structurants et de proximité assurent une offre locale en commerces, équipements et transports, réduisant ainsi les inégalités d'accès aux services entre zones urbaines et rurales. Cette organisation favorise également la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements et en évitant une concentration exclusive dans le centre-ville.

Les pôles de proximité, en particulier, jouent un rôle clé en maintenant une croissance démographique modérée, ce qui leur permet de conserver leurs services de proximité. Cette approche multipolaire renforce la cohésion territoriale en offrant à chaque bassin de vie une autonomie relative tout en restant connecté au réseau métropolitain.

Cette armature facilite la mise en place d'une mobilité durable. En structurant le territoire autour de pôles bien définis, elle permet d'optimiser les réseaux de transport en commun, notamment en développant des lignes de bus à haut niveau de service. Cela contribue à diminuer la dépendance à la voiture individuelle et à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Justification des droits et devoirs différenciés

La différenciation des règles en fonction des niveaux de l'armature permet une adaptation aux spécificités locales. Par exemple, les obligations en matière d'intensification ou de transports peuvent varier entre le cœur de métropole et les pôles de proximité, offrant ainsi une flexibilité nécessaire aux communes tout en maintenant une cohérence d'ensemble. Cette approche évite les solutions uniformes inadaptées à certains contextes et renforce la solidarité interterritoriale en répartissant équitablement les efforts de développement.

Parallèlement, le SCoT encadre le développement urbain grâce à des modalités différentes selon les échelons de l'armature territoriale, pour éviter un mitage pavillonnaire énergivore et préserver les espaces naturels. Cette différenciation permet d'optimiser l'utilisation des ressources et de renforcer la résilience climatique du territoire.

Toujours avec cet objectif, le DOO différencie les densités des nouvelles opérations par niveau de l'armature territoriale. Le cœur de métropole, mieux desservi par les transports en commun, est le niveau où la densité minimale souhaitée est la plus forte. Les pôles d'appui au cœur de métropole et pôles structurants de bassin de vie sont soumis à une règle de densité importante, mais inférieure à celle du cœur de métropole, en accord avec leur morphologie urbaine et à leur desserte par les transports en commun. Les lignes de bus et les lignes ferroviaires sont, dans ces villes, plus performantes en général que dans le reste du Pays. En ce qui concerne les pôles de proximité, la densité minimale proposée est plus faible et de nature à respecter l'identité des communes. Compte tenu de leur rôle d'équilibre et de développement au sein d'un bassin de vie, les pôles d'appui de secteur ont une densité minimale supérieure à celle des pôles de proximité.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, le DOO prévoit que les documents d'urbanisme locaux, les politiques de l'habitat et celles de mobilités ainsi que les opérations intègrent cette notion d'armature territoriale. Les droits et devoirs des communes sont donc différenciés selon leur positionnement dans cette armature. Cela concerne notamment :

- les objectifs de construction de logements ;
- les seuils minimums de densité à tenir à l'échelle de l'opération ;
- la proportion de logements à réaliser en renouvellement urbain et en densification ;
- la part de logements abordables à intégrer ;
- le logement des personnes en difficulté et en situation de fragilité et d'urgence, privées de domicile ;
- l'encadrement des activités commerciales (nombre de centralités secondaires, types de commerce autorisés en secteur d'implantation périurbaine...) ;
- l'organisation des pôles d'échanges.

Des particularités territoriales à prendre en compte

Au-delà de l'armature territoriale, des objectifs différenciés peuvent également s'expliquer par certains

critères géographiques ou de desserte permettant de préciser et adapter certains objectifs aux réalités communales et territoriales, à titre d'exemple (cf. tableau ci-après) :

- les périmètres des secteurs desservis par des transports collectifs (métro, gares et autres) au sein de pôles d'échanges, qui doivent proposer une densité minimale renforcée ;
- la distinction, au sein des communes pôles de proximité, des communes de moins de 2 000 habitants,
- certains pôles de proximité périurbains soumis à la loi SRU (article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat) devront afficher des objectifs de densité et de renouvellement urbain différents.

> TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DROITS ET DEVOIRS SELON LES DIFFÉRENTES STRATES DE L'ARMATURE

Dispositions du DOO	Cœur de métropole	Pôle d'appui au cœur de métropole	Pôle structurant de bassin de vie	Pôle d'appui de secteur	Pôle de proximité
Densité minimale en logements/hectare*	67	40	40	35	30
Objectif d'intensification urbaine dans la production du volume de logements*	44%	35%	35%	30%	20%
Densité minimale à proximité d'un pôle d'échanges intégré	30%	30%	30%	Sans objet	Sans objet
Densité minimale à proximité d'un pôle d'échanges connecté	Sans objet	10%	10%	10%	Sans objet
Possibilité de créer une centralité de quartier	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Localisation de la logistique commerciale : entrepôts intermédiaires, entrepôts de proximité, plateformes de messagerie < 10 000 m ²	Entrepôt de 5000-10000 m ² : dans les ZAE accueillant de la logistique et dans les SIP	Entrepôt de 2000-10000 m ² : dans les ZAE accueillant de la logistique et dans les SIP			
Localisation de la logistique commerciale : plateformes de distribution urbaine	Entrepôt de moins de 5000 m ² : en centralité ou tissu urbain mixte, à défaut au sein des ZAE ou SIP situés en continuité de ces tissus urbains mixtes	Entrepôt de moins de 2000 m ² : en centralité ou tissu urbain mixte, à défaut au sein des ZAE ou SIP situés en continuité de ces tissus urbains mixtes			

*ces objectifs s'appliquent à partir de la troisième période (cf. détails dans le tableau à la fin du thème 7 du DOO)
Ce tableau non exhaustif est fourni à titre d'information. Pour le détail des dispositions opposables, se référer aux thèmes correspondants dans le DOO.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES TEXTES DE LOI ET DOCUMENTS « SUPRA »

Article L141-3 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans (...). [Ces objectifs] (...) concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, **en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales.** »

Article L141-4 du Code de l'Urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. »

Article L141-8 du Code de l'Urbanisme

« Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :
4° De la diversité des territoires urbains et ruraux. »

SRADDET Règle I-3 Développement des polarités

« Les documents d'urbanisme définissent des objectifs d'accueil de population et d'activités garantissant le développement du poids démographique **de leurs polarités principales et intermédiaires et son maintien dans toutes les centralités.** »

Justification des choix retenus pour préserver les ressources

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

Les dispositions proposées dans le PAS s'inscrivent dans une logique de gestion durable des ressources naturelles, en particulier des sols, de l'eau et des matériaux de construction, tout en respectant les principes du Code de l'Urbanisme.

Le développement urbain, l'accueil de population et d'activités génèrent un impact sur l'environnement à travers la consommation de ressources et le rejet de déchets. Toutefois, cela peut être plus ou moins atténué grâce à la part plus importante de matériaux renouvelables réutilisés qui permettent de réduire la consommation des ressources naturelles.

Le choix du PAS est donc de gérer les ressources de manière raisonnée, de favoriser un traitement efficace des déchets (eaux usées, déchets...) et d'engager le territoire vers une utilisation plus forte de matériaux renouvelables.

Le PAS propose de limiter l'impact environnemental du développement urbain en économisant les ressources du territoire :

- le foncier agricole, naturel et forestier en encourageant la sobriété « foncière » ;
- les ressources minérales, en valorisant les ressources du territoire, le recyclage, le réemploi et en privilégiant l'utilisation de matériaux alternatifs (bois, déconstruction) ;
- l'eau, en reprenant à son compte les principaux objectifs des SAGE et en étant en cohérence avec le schéma départemental d'eau potable.

Les objectifs formulés dans le PAS répondent à des enjeux environnementaux, climatiques et urbanistiques majeurs, en cohérence avec les défis actuels et futurs.

Gestion du ruissellement des eaux pluviales

Le changement climatique augmente la fréquence et l'intensité des pluies, ce qui accroît les risques d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les systèmes de drainage traditionnels, conçus pour des précipitations moins intenses, sont souvent saturés, entraînant des inondations urbaines et une dégradation des infrastructures.

La stratégie de désimperméabilisation des sols, la création de zones de rétention naturelle (zones humides, bassins d'infiltration) et la promotion de réseaux d'eaux pluviales à ciel ouvert permettent de rétablir le cycle naturel de l'eau. Ces solutions

réduisent la pression sur les réseaux d'assainissement, favorisent l'infiltration et améliorent la résilience du territoire face aux épisodes pluvieux extrêmes.

Anticipation des sécheresses

Les sécheresses plus fréquentes et intenses menacent les ressources en eau, l'agriculture et les écosystèmes. Le projet encourage une agriculture adaptée (réduction de la consommation d'eau, pratiques agroécologiques) et une maîtrise de la demande en eau potable. En limitant l'imperméabilisation des sols, on préserve également la recharge des nappes phréatiques, cruciale en période de sécheresse.

Économie de l'eau

Les mesures d'adaptation aux sécheresses, comme la limitation des consommations d'eau potable et l'évolution des pratiques agricoles, s'appuient sur les orientations du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le Code de l'Urbanisme ne permet pas d'imposer des règles restrictives dans les documents d'urbanisme pour limiter les prélèvements en eau. Ceci étant, il s'agira de favoriser les techniques alternatives (récupération d'eau pluviale, végétalisation, désimperméabilisation, renaturation) et des actions visant à mobiliser les consommateurs. Le SCoT souhaite inscrire ces objectifs dans un programme d'actions.

Protection et restauration des milieux aquatiques

La préservation des cours d'eau, zones humides et ripisylves est essentielle pour maintenir les fonctions écologiques (épuration naturelle, régulation des crues, biodiversité). La protection des ripisylves et des zones humides est conforme aux articles L211-1 et suivants du Code de l'Environnement, qui imposent la préservation des milieux aquatiques.

La renaturation des rivières dégradées améliore leur capacité à dissiper l'énergie des crues et à filtrer les polluants. L'interdiction de nouveaux plans d'eau évite les perturbations hydrologiques et les gaspillages de ressource. L'interdiction de nouveaux plans d'eau et le contrôle des rejets d'eaux usées en période d'étiage respectent les principes de la directive cadre sur l'eau (DCE) et la réglementation française sur la protection des ressources hydriques.

Réduction des pollutions de l'eau

La protection des berges et des haies bocagères limite l'érosion et permet de retenir l'eau. Par ailleurs, la végétation filtre les polluants agricoles ou urbains. Une meilleure gestion des rejets d'eaux usées, notamment en période d'étiage, prévient la dégradation des milieux aquatiques.

Économie circulaire et sobriété dans la construction

L'exploitation excessive de ressources non renouvelables (granulats, béton) a un impact environnemental fort (destruction d'écosystèmes, émissions de CO₂). Le développement de filières de recyclage et l'usage de matériaux biosourcés (bois, chanvre) réduisent cette pression. La traçabilité des déchets de chantier favorise leur réemploi, tandis que l'exploitation raisonnée des carrières limite les nuisances et protège les ressources en eau.

Les propositions issues du PAS s'appuient sur les articles L101-1 et L101-3 du Code de l'Urbanisme, qui imposent aux SCoT d'intégrer les enjeux climatiques, la préservation des ressources et la gestion équilibrée des territoires. Les mesures proposées (désimperméabilisation, renaturation, économie circulaire) sont des déclinaisons opérationnelles de ces principes, en conformité avec les lois ELAN (2018), Climat et Résilience (2021) et les orientations nationales en matière d'urbanisme durable.

Ainsi, ces dispositions forment un cadre cohérent avec le droit de l'urbanisme et de l'environnement, tout en répondant aux défis locaux du Pays de Rennes.

DISPOSITIONS PRISES DANS LE DOO

Les orientations du SCoT du Pays de Rennes en matière de gestion de l'eau s'articulent autour d'une approche intégrée et collaborative, visant à concilier développement territorial et préservation des ressources hydriques dans un contexte de changement climatique. Ces dispositions reflètent une volonté de partager la ressource en eau de manière équilibrée entre les territoires voisins et à l'échelle locale, tout en réduisant les consommations et en améliorant la qualité des milieux aquatiques.

Partage de la ressource et coordination territoriale

Le SCoT insiste sur la nécessité d'une gestion concertée avec les territoires voisins, notamment via l'InterSCoT d'Ille-et-Vilaine, pour établir une hiérarchie des usages et des stratégies communes. Cette démarche repose sur une connaissance partagée de l'état de la ressource et des consommations, ainsi que sur l'adoption d'objectifs de sobriété. À l'échelle locale, les EPCI sont incités à réaliser des études prospectives sur leurs besoins en eau, en s'appuyant sur des études Hydrologie – Milieux – Usages – Climat (HMUC) afin d'anticiper les tensions potentielles et d'adapter les infrastructures d'adduction.

Réduction des consommations

Le document fixe des objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'eau, tant pour les usages domestiques (réduire de plus de 10 % les consommations d'ici 2030) que pour les activités économiques. Pour y parvenir, les documents d'urbanisme

et les opérations d'aménagement devront promouvoir des techniques alternatives comme la récupération des eaux de pluie, la réutilisation des eaux non potables, et une approche d'économie circulaire. Le secteur agricole est également concerné, avec un plafonnement des volumes d'irrigation (sauf pour le maraîchage), reflétant une attention particulière aux enjeux agricoles tout en limitant la pression sur la ressource.

Amélioration de la qualité de l'eau et protection des milieux

La préservation des zones humides, des cours d'eau et des espaces de rétention est au cœur des prescriptions du SCoT. Les documents d'urbanisme doivent garantir la pérennité de la trame verte et bleue, interdire la destruction des zones humides et préserver les espaces tampons. La renaturation des cours d'eau et la restauration des milieux dégradés sont encouragées, en priorisant les espaces multifonctionnels contribuant à l'adaptation climatique. Par ailleurs, l'assainissement des eaux usées doit être évalué en tenant compte des impacts climatiques, notamment lors des périodes d'étiage, pour éviter toute dégradation supplémentaire des milieux récepteurs.

Gestion durable des eaux pluviales

Le SCoT promeut une gestion intégrée des eaux pluviales, fondée sur la désimperméabilisation, l'infiltration à la parcelle et la végétalisation. Les collectivités sont incitées à privilégier des solutions naturelles (toitures végétalisées, matériaux perméables, parcs urbains) pour limiter le ruissellement et renforcer la résilience face aux épisodes pluvieux extrêmes. Les documents d'urbanisme sont encouragés à systématiser la gestion à la parcelle et favoriser le réemploi des eaux de pluie, en s'appuyant éventuellement sur des schémas directeurs des eaux pluviales.

Ces orientations témoignent d'une vision globale et prospective, où la gestion de l'eau est un levier essentiel pour un développement territorial durable, respectueux des équilibres naturels et adapté aux défis climatiques. La mise en œuvre de ces mesures, précisée dans le programme d'actions du SCoT, repose sur une forte implication des acteurs locaux et une coordination renforcée entre les différents échelons territoriaux.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES TEXTES DE LOI ET DOCUMENTS « SUPRA »

Article L141-10 du Code de l'Urbanisme

« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de

prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :

(...)

3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation. »

SRADDET Règle II-5 : Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement

« Les documents d'urbanisme proportionnent les projets de développement :

- à la ressource en eau potable disponible actuelle et future pour les activités humaines, évaluée par une analyse prospective sur le territoire pour les 20 prochaines années, intégrant les différents scénarios liés au changement climatique. En prenant en compte les besoins des territoires partageant l'approvisionnement en eau potable et les besoins des milieux, cette analyse identifie les ressources disponibles et évalue les conditions techniques, économiques et environnementales de leur mobilisation. Cette analyse pourra s'appuyer sur les données des schémas départementaux d'alimentation en eau potable ;
- aux capacités existantes ou programmées de traitement des effluents par l'assainissement et aux capacités épuratoires du milieu, en incluant les périodes de pic, par rapport aux activités humaines raccordées. Cette capacité épuratoire du milieu prend en compte les impacts prévisibles du changement climatique sur les débits d'étiage.

Les documents d'urbanisme et les PCAET analysent les potentiels et besoins du territoire et définissent des objectifs en termes d'économie de consommation d'eau, de réduction des ruissellements, de récupération des eaux pluviales, de réutilisation des eaux grises et de préservation des zones tampons. »

Cohérence avec les SAGE du Pays de Rennes (SAGE Vilaine, SAGE Rance-Frémur-Baie de Beausais, SAGE Couesnon)

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) définissent un cadre stratégique pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des écosystèmes aquatiques. Le SCoT du Pays de Rennes, dans ses orientations et prescriptions, reprend et précise de nombreuses dispositions du SAGE, témoignant d'une continuité dans les objectifs et les moyens mis en œuvre.

Une prise en compte systématique des enjeux eau et biodiversité

Le SCoT intègre les préoccupations du SAGE en matière de gestion quantitative et qualitative de l'eau. Notamment, la disposition 10 du SAGE Vilaine, qui vise à s'assurer des capacités d'assainissement en amont des projets, est reprise dans la recommandation 61 du DOO, qui invite, pour toute urbanisation, à une analyse fine de la capacité des milieux récepteurs, y compris sous l'effet du changement climatique.

De même, la protection et la restauration des milieux humides et aquatiques sont au cœur des prescriptions du SCoT, qui impose la préservation stricte des zones humides, des cours d'eau et des éléments structurants du paysage (haies, mares, berges, etc.). Les prescriptions 119 et 120, en particulier, sert de pivot pour articuler ces objectifs avec les documents locaux d'urbanisme.

Une approche proactive pour la trame verte et bleue

Le SAGE insiste sur la nécessité de renforcer les continuités écologiques. Le SCoT va plus loin en définissant une stratégie active de reconquête de la trame "verte, bleue et noire", avec des actions ciblées pour restaurer les ruptures écologiques et favoriser la perméabilité des territoires.

Une anticipation des risques et gestion des eaux pluviales

Face aux risques d'inondation, le SCoT prévoit des mesures restrictives dans les zones inondables tout en autorisant une urbanisation maîtrisée sous conditions de réduction de la vulnérabilité. Il encourage également une gestion intégrée des eaux pluviales, privilégiant l'infiltration à la parcelle.

Une vision partagée de la sobriété hydrique

Enfin, le SCoT reprend l'impératif de sobriété dans l'usage de l'eau, avec un objectif chiffré de réduction des consommations et la promotion des techniques alternatives (récupération des eaux de pluie, réutilisation). Par ces recommandations, le DOO traduit une volonté claire d'inscrire ces pratiques dans les opérations d'aménagement.

Le détail des concordances de règles entre le SAGE Vilaine et le DOO figure en annexe du présent document.

Justification des choix retenus pour prévenir des risques

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

Le projet d'aménagement stratégique du Pays de Rennes propose des dispositions cohérentes pour gérer les risques liés au changement climatique, en particulier la canicule, les inondations et les sécheresses. Ces mesures s'appuient sur une approche intégrée, alliant urbanisme, gestion des eaux et adaptation des pratiques agricoles, tout en tenant compte des spécificités du territoire.

Pour atténuer les effets de la canicule en milieu urbain, le SCoT mise sur l'alternance ville/campagne, qui permet aux habitants d'accéder rapidement à des espaces naturels. La trame verte de la ville-centre, avec ses couloirs de fraîcheur, joue un rôle essentiel lors des vagues de chaleur et doit être renforcée. Par ailleurs, une évaluation systématique des îlots de chaleur dans les zones urbanisées permettra de mettre en place des solutions adaptées, comme le développement de la nature dans les espaces urbains. Cette approche, fondée sur la végétalisation, la désimperméabilisation et la création de zones ombragées, réduit la chaleur accumulée dans les bâtiments et l'atmosphère, améliorant ainsi le confort thermique.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le SCoT prévoit de limiter les risques d'inondation en favorisant un retour au cycle naturel de l'eau. Les sols de plus en plus imperméabilisés aggravent le ruissellement, ce qui peut saturer les réseaux d'assainissement et provoquer des débordements. Pour y remédier, le projet encourage la désimperméabilisation des sols, la rétention de l'eau dans des réservoirs naturels comme les zones humides, et son épuration naturelle. Ces aménagements permettent de ralentir l'écoulement des eaux et de réduire les risques d'inondation, tout en s'inscrivant dans une gestion durable des ressources hydriques, en cohérence avec les orientations des SAGE.

En ce qui concerne les sécheresses, le SCoT aborde cette question sous deux angles principaux : l'adaptation de l'agriculture et la maîtrise de la consommation d'eau potable. Les pratiques agricoles devront évoluer pour faire face à la raréfaction de l'eau, tandis que des efforts seront menés pour réduire les gaspillages dans les usages domestiques et industriels.

Enfin, le SCoT intègre d'autres risques climatiques, tels que les incendies ou le retrait-gonflement des argiles, en veillant à ce que les aménagements

urbains et ruraux prennent en compte ces aléas. Cette approche globale vise à réduire la vulnérabilité du territoire tout en renforçant sa résilience face aux défis climatiques.

DISPOSITIONS PRISES DANS LE DOO

Le SCoT du Pays de Rennes intègre une approche préventive des risques naturels et technologiques, conformément aux exigences du code de l'urbanisme (notamment les articles L101-2) et du Code de l'Environnement (articles L566-1 à L566-12 sur les inondations et L515-16 pour les risques technologiques).

Ces prescriptions et recommandations s'inscrivent dans une stratégie globale d'aménagement du territoire qui privilégie une approche préventive plutôt que curative, considérant que le moyen le plus efficace et économique de gérer les risques est de les anticiper et de les éviter. La justification de ces dispositions peut être structurée autour de plusieurs principes directeurs.

Pour la prévention des risques naturels (14.1)

La priorité est donnée à la préservation des fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des zones inondables. L'objectif du DOO est que les infrastructures de transport ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux. Elle vise à éviter l'aggravation du risque en aval, une conséquence fréquente et souvent sous-estimée de l'artificialisation des sols. Le principe est de composer avec la nature plutôt que de lui opposer une résistance coûteuse et fragile.

Le DOO établit une distinction majeure entre les zones inondables non urbanisées, qu'il faut préserver absolument, et les zones déjà urbanisées, où un développement très prudent et conditionné est possible. Cette approche pragmatique reconnaît la réalité du tissu urbain existant tout en fixant un cadre strict pour son évolution. Elle promeut une "urbanisation limitée" en dents creuses, à condition de réduire la vulnérabilité et de garantir la sécurité des personnes.

Face au risque de ruissellement, le DOO adopte une double approche, préventive et corrective. Elle souligne que la gestion de ce risque ne se limite pas à la construction d'ouvrages, mais passe aussi par une planification urbaine adaptée, fondée sur une connaissance fine du territoire via des études hydrauliques. L'accent mis sur la désimperméabilisation est un élément clé : il s'agit de restaurer la capacité d'infiltration naturelle des sols, traitant le problème à sa source en limitant le flux d'eau généré par les surfaces imperméabilisées.

Les prescriptions sur les argiles, les mouvements de terrain, les risques miniers, le radon et les feux de forêt reposent sur un principe commun : l'information et la conscience du risque. En imposant aux documents d'urbanisme locaux de rappeler ces risques et de fixer des mesures pour en informer les populations, le SCoT agit en amont. Il s'agit d'outiller les communes et les citoyens pour qu'ils prennent des décisions éclairées, que ce soit dans la construction, l'aménagement ou les comportements individuels, renforçant ainsi la résilience globale du territoire.

Pour la prévention des risques technologiques (14.2)

Le DOO applique le principe de séparation spatiale entre les populations et les risques technologiques majeurs. En orientant les nouvelles activités à haut risque (Seveso) vers des zones d'activités en discontinuité urbaine, on cherche à créer une distance physique qui réduit l'exposition des personnes en cas d'accident. Cette mesure est complétée par l'exigence de limiter le risque à la source, promouvant ainsi les meilleures technologies disponibles et une conception sûre des installations. L'obligation d'information sur les transports de matières dangereuses et les ruptures de barrages permet une transparence nécessaire à la conscience collective du risque.

Pour la prévention des risques liés au changement climatique (14.3)

Le DOO propose un changement d'approche dans la gestion du risque. En souhaitant intégrer une culture du risque dans tous les thèmes du DOO, le SCoT identifie la forte probabilité que le changement climatique soit un multiplicateur de menaces existantes (inondations, sécheresses, canicules). L'objectif est de développer une capacité d'adaptation systémique, où chaque décision d'aménagement est évaluée à l'aune de sa vulnérabilité face à un climat futur. Cette approche transversale et prospective est essentielle pour préparer le territoire aux défis à long terme.

Face aux risques, les dispositions du DOO sont justifiées par une volonté de construire un territoire plus résilient, sûr et durable. Elles traduisent une vision de l'aménagement qui ne subit pas les risques, mais qui les intègre de manière proactive dans ses choix de développement, conformément aux obligations légales et aux impératifs de protection des personnes et des biens.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT, IN- CLUSIF ET FAVORABLE AU VIVRE EN- SEMBLE

Justification des choix retenus pour l'offre en logements

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

Le SCoT propose une réponse structurée aux défis démographiques et aux mutations des modes de vie, articulant enjeux sociaux et économiques dans une perspective de long terme.

Une production en lien avec l'armature territoriale

Pour conforter l'armature territoriale, le SCoT souhaite que chaque EPCI organise sa politique d'habitat au regard de cette armature en développant plus intensivement le cœur de métropole et/ou les pôles structurants de bassin de vie et les pôles d'appui. Cet objectif de renforcement de l'armature territoriale ne doit pas porter atteinte à l'objectif d'accueil de la population sur le Pays qui est indispensable à la cohésion sociale et à l'équité dans l'accès au logement. Elle nécessite une production de logements en quantité suffisante et diversifiée. Chaque PLH devra ainsi décliner une stratégie compatible avec ce double objectif quantitatif d'une part et de renforcement de l'armature territoriale du SCoT d'autre part.

L'anticipation des évolutions démographiques

> ESTIMATION DU BESOIN EN LOGEMENTS

Nombre de logements par an	2021-2031	2031-2041	2041-2051
Sc. Bretagne, terre d'accueil et de développement	5 400	3 700	2 700
Sc. Technologies vertes	5 200	3 400	2 400
Scénario central Omphale	4 200	2 600	1 800
Sc. Décroissance subie	3 700	2 200	1 200
Sc. Repli sur soi et sobriété	3 000	1 700	900

Source Insee /traitement Audiar

Le territoire fait face à une croissance démographique soutenue, avec une projection estimée de 744 000 habitants à l'horizon 2050.

Cette augmentation, principalement portée par le solde naturel, s'accompagne de transformations profondes dans la composition des ménages. La taille moyenne des foyers devrait diminuer de 2,09 à 1,93 personne, reflétant l'évolution des structures familiales et des modes de vie.

Une politique du logement : entre approche quantitative et qualitative

Pour répondre à ces mutations, le SCoT prévoit la création de 100 000 logements d'ici 2050, avec une production annuelle cible de 5 300 unités de 2021 à 2031 et 4 000, en moyenne sur toute la période (d'aujourd'hui à 2050). Cette programmation tient compte de trois facteurs clés : la croissance endogène, le phénomène de desserrement des ménages et l'accueil de nouvelles populations.

L'approche se veut différenciée selon les périodes, avec 31 000 logements prévus pour 2027-2031, 44 000 pour 2032-2041 et 25 000 pour 2042-2050, avec des possibilités de s'adapter aux évolutions sociétales. Sur la période à venir, la production a pour objectif d'atténuer les effets de la crise avec un rattrapage de la production de logements pour détendre le marché immobilier.

Besoins liés au renouvellement du parc (disparitions logements...)

+ Besoins en logements communautaires (EHPAD, EJT...)

Besoins en stock (mal-logement)

Soit environ **15 à 20 % en plus des besoins estimés en logements nouveaux**

La population réelle du Pays de Rennes en 2051 dépendra des typologies de logements produits

Enjeux sociaux et réponse territoriale

La pression démographique crée des risques importants de tension sur le marché immobilier, particulièrement pour les populations vulnérables. Le SCoT intègre plusieurs leviers pour garantir l'accessibilité du logement : diversification de l'offre résidentielle, développement de logements adaptés aux nouveaux modes de vie (étudiants, seniors, familles monoparentales) et renforcement de la mixité sociale et générationnelle. La question du vieillissement de la population est spécifiquement traitée par une politique de localisation stratégique des habitats pour seniors dans les centralités de préférence.

Impacts économiques et gestion territoriale

Sur le plan économique, cette programmation immobilière vise à stabiliser le marché du logement tout en maintenant l'attractivité du territoire. Elle s'accompagne d'une réflexion sur l'optimisation foncière, privilégiant la densification douce et la requalification de friches plutôt que l'étalement urbain. Cette approche permet de préserver les espaces agricoles tout en offrant une visibilité aux acteurs de la construction.

Le SCoT propose ainsi un modèle de développement qui articule réponse aux besoins quantitatifs et adaptation qualitative aux évolutions sociétales. En anticipant les mutations démographiques tout en préservant l'équilibre social et économique du territoire, il se positionne comme un outil de régulation et d'accompagnement des transformations à venir. La différenciation spatiale et temporelle des interventions permet d'adapter la réponse aux spécificités locales et aux évolutions prévisionnelles.

DISPOSITIONS PRISES DANS LE DOO

Assurer une production de logements suffisante et équilibrée

Le SCoT du Pays de Rennes fixe un objectif ambitieux de production d'environ 100 000 logements d'ici 2050, avec un rythme annuel moyen de 4 000 logements. Cette prescription répond directement à l'enjeu démographique majeur que représente l'arrivée prévue de 180 000 nouveaux habitants sur le territoire.

D'un point de vue social, cette programmation quantitative vise avant tout à maintenir l'accessibilité du logement pour tous les ménages. En anticipant les besoins, elle permet d'éviter deux écueils majeurs : la flambée des prix immobiliers, qui exclurait les populations modestes, et l'éloignement contraint des ménages vers des zones périurbaines mal desservies, générateur de précarité énergétique et de difficultés de mobilité.

Sur le plan économique, cette production maîtrisée et planifiée offre plusieurs avantages. D'abord, elle donne de la visibilité aux acteurs de la construction, permettant une meilleure adaptation de l'offre. Ensuite, la répartition différenciée selon l'armature territoriale (avec un effort particulier sur le cœur de métropole, les pôles d'appui au cœur de métropole et les pôles structurants de bassin de vie) optimise les investissements en infrastructures et services publics.

La programmation par séquence (30 000 logements pour 2027-2031, 44 000 pour 2032-2041 et 25 000 pour 2042-2050), avec des possibilités de s'adapter aux évolutions sociétales, témoigne d'une approche réaliste qui tient compte à la fois des capacités de production du secteur et des évolutions démographiques anticipées. Ce séquençage permet d'ajuster les politiques au fil du temps tout en maintenant un cap clair.

Un scénario démographique impliquant des besoins en logements

L'objectif est d'être en capacité de faire face au défi démographique du scénario « Bretagne terre d'accueil » afin de ne pas créer de pénurie d'emplois ou de logements qui pourrait être facteur d'exclusion sociale. Dès 2015, en construisant leur projet d'aménagement sur le scénario démographique haut de l'Insee, les élus du Pays de Rennes se sont engagés dans une perspective adaptée de développement du territoire, affirmant la volonté d'une croissance démographique assumée et anticipant les impacts de ce développement tant au point de vue économique que démographique. Ce choix a été judicieux au regard du défi démographique auquel le Pays a dû répondre.

Pour répondre à ces mutations, le SCoT prévoit la création de 100 000 logements d'ici 2050, avec une production annuelle cible de 4 000 unités. Cette programmation tient compte de trois facteurs clés : la croissance endogène, le phénomène de desserrement des ménages et l'accueil de nouvelles populations. Sur la période à venir, la production a pour objectif d'atténuer les effets de la crise avec un rattrapage de la production de logements pour détendre le marché immobilier.

À court terme, proposer une offre de 6 200 logements par an

Compte tenu de la production passée et de la crise actuelle et afin de rattraper le retard de production pris par rapport à l'objectif initial, le DOO prévoit de produire un peu plus de 31 000 logements entre 2027 et 2031 soit 6 200 logements/an avec une répartition par EPCI de cette production.

Cette production doit permettre de répondre à une demande 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 mouvements de périurbanisation au-delà du périmètre du SCoT.

Justification des besoins en logements de 2027 à 2031

La production passée⁴ a été de 44 000 logements sur la période 2016-2024. Sur la période 2021-2031, le besoin est estimé à plus de 50 000 logements (56 000 environ). En anticipant la continuation de la crise actuelle (avec une diminution par deux de la production) et le rattrapage nécessaire à partir de 2027, le besoin en logements a été estimé à près de 31 000 logements entre 2027 et 2031 soit une production de 6 200 logements par an à partir de 2026.

> LES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA PERIODE 2016-2031 PRODUCTION PASSEE

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Logements commencés	5 652	6 172	5 475	5 503	5 622	6 132	6 354	3 191	3 127

PRODUCTION PROJETEE

Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Logements commencés	3 200	6 200	6 200	6 200	6 200	6 200	6 200

Les besoins en logements pour la période 2022-2031

L'application de la loi Climat et Résilience dès sa promulgation en août 2021 suggère que la première décennie d'application de l'objectif ZAN est comprise entre août 2021 et août 2031. Compte tenu des statistiques fournies en matière de consommation d'espace et de production de logements (statistique par année), les données chiffrées ont été calculées sur dix années pleines, de 2022 à 2031. Nous parlons donc de la période 2022-2031.

Pour l'application des objectifs ZAN et la répartition par EPCI des besoins en foncier résidentiel, les élus ont estimé les besoins à partir de la production passée (5 500 logements commencés par an depuis 2016). Cette projection tendancielle des logements commencés par EPCI prévoit une production moyenne de moins de 5 300 logements/an pour la période 2022-2031. Le choix a été d'identifier trois périodes :

- la période de production connue passée (2022-2023) avec une production divisée par deux en 2023 ;
- la période 2024-2025 avec une crise qui se poursuit ;
- une période de rattrapage (2026-2031) avec un choc de l'offre pour une sortie de crise rapide.

Les besoins en logements par période sont présentés dans le tableau ci-dessous :

> TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR PERIODE

Période	TOTAL des productions en logements par an selon la période (moyennes)
2022-2025 (4 ans)	3 978
2026-2031 (6 ans)	6 200
Moyenne 2022-2031	5 311

Diversifier l'offre de logements pour répondre aux nouveaux besoins

La diversification de l'offre constitue le deuxième pilier de la stratégie du SCoT. Plusieurs prescriptions ciblent spécifiquement cette adaptation qualitative du parc immobilier.

L'accent mis sur les petits et moyens logements (T1 à T3) répond à une double évolution sociétale : la diminution de la taille moyenne des ménages (qui passera de 2,09 à 1,93 personne selon les projections) et l'augmentation des familles monoparentales. Cette adaptation du parc permet de mieux correspondre aux besoins réels tout en optimisant l'utilisation du foncier.

La question du vieillissement fait l'objet d'une attention particulière, avec la prescription de développer des logements adaptés aux seniors, bien localisés près des services. Cette approche répond autant à un impératif social (maintien de l'autonomie)

⁴ Logements commencés (source SITADEL 2016-2023).

qu'économique (réduction des coûts de santé et de dépendance).

La mixité sociale est au cœur des préoccupations, avec un objectif de 30 % de logements abordables. La localisation privilégiée de ces logements près des pôles d'échanges et des centralités vise à garantir l'accès aux services essentiels pour les populations modestes.

Articulation avec les outils locaux et gouvernance territoriale

Le SCoT propose un cadre de gouvernance innovant pour assurer la mise en œuvre effective de ces orientations. L'articulation avec les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) est assurée par des mécanismes de coordination et d'ajustement qui permettent de concilier objectifs globaux et spécificités locales.

Le principe de production minimale annuelle, assorti d'une possibilité de lissage, montre une approche pragmatique qui tient compte des réalités du marché tout en maintenant une trajectoire claire. Cette flexibilité contrôlée est essentielle pour concilier planification à long terme et adaptation aux conjonctures économiques.

La répartition des objectifs par EPCI traduit une volonté d'équité territoriale, évitant que certaines zones ne supportent seules l'effort de construction. Cette répartition tient compte des capacités d'accueil et des dynamiques propres à chaque EPCI.

Une approche intégrée des enjeux de logement

Le SCoT du Pays de Rennes propose ainsi une approche complète de la question du logement, articulant plusieurs dimensions :

- une réponse quantitative rigoureuse aux défis démographiques, avec des objectifs chiffrés et phasés ;
- une adaptation qualitative fine aux évolutions sociétales (vieillesse, nouvelles formes de familles) ;
- une attention constante à l'accessibilité financière et à la mixité sociale ;
- une intégration des enjeux environnementaux à travers l'intensification maîtrisée et le recyclage du bâti existant ;
- un système de gouvernance qui combine cadre stratégique global et adaptation aux réalités locales.

Cette approche intégrée fait du logement bien plus qu'une simple question de construction, mais un véritable levier d'aménagement du territoire, au service d'un développement plus équilibré et plus durable. Elle témoigne d'une vision où la politique du logement devient un instrument au service de la cohésion sociale, de la transition écologique et du développement économique harmonieux du territoire.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES TEXTES DE LOI ET DOCUMENTS « SUPRA »

Article L.141-7 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre (...) »

SRADDET Règle I-2 Production de logements locatifs abordables et mixité

« Les documents d'urbanisme inscrivent un objectif de production de logements locatifs abordables permettant d'afficher la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional d'atteindre 30 % de logements abordables sur le nombre total de logements en Bretagne.

Ils fixent des objectifs différenciés en fonction des polarités de leur armature territoriale (pôles principaux, pôles intermédiaires, maillages de bourgs...), du niveau de service offert dans chacune de ces polarités et de la part actuelle de logements abordables.

Ils définissent également un objectif global de réhabilitation du parc locatif abordable sur l'ensemble du territoire (intégrant les objectifs de la transition énergétique), pouvant être décliné en fonction de l'armature.

Enfin, pour éviter la spécialisation sociale des quartiers résidentiels, les documents d'urbanisme prévoient que chaque opération significative vise la

mixité sociale et générationnelle, vécue à l'échelle de chaque quartier, ainsi que la mixité des fonctions (habitat, activité, commerce, service). »

SRADDET Règle I-3 Développement des polarités

« Les documents d'urbanisme définissent des objectifs d'accueil de population et d'activités garantissant le développement du poids démographique de leurs polarités principales et intermédiaires et son maintien dans toutes les centralités. »

SRADDET Règle I-6 Habitat des actifs du tourisme

« Les documents d'urbanisme analysent la capacité du territoire à loger et héberger les travailleurs dans le domaine du tourisme. Ils déterminent les secteurs concernés et prévoient les mesures permettant de garantir et développer une offre abordable à proximité des lieux de travail. »

Cette règle du SRADDET prévue pour les secteurs touristiques en tension ne justifie pas de disposition particulière dans le SCoT du Pays de Rennes où l'enjeu lié au tourisme est limité.

Justification des choix retenus pour la mobilité

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

Le PAS propose une stratégie de mobilité qui s'articule autour de plusieurs axes fondamentaux répondant aux défis contemporains. Cette approche intégrée vise à concilier accessibilité pour tous, performance économique et transition écologique, tout en s'adaptant aux spécificités du territoire.

Une réponse aux enjeux sociaux

Sur le plan social, la politique des mobilités du SCoT cherche avant tout à garantir une accessibilité équitable pour l'ensemble des habitants. La différenciation de l'offre - avec un développement d'axes lourds dans le cœur métropolitain, un réseau bus et ferré performant vers les pôles structurants et des solutions alternatives comme le transport à la demande en périphérie - permet de répondre aux besoins diversifiés des populations. Cette gradation de l'offre est particulièrement importante pour les ménages modestes et les personnes sans véhicule, qui dépendent fortement des transports collectifs. La priorité donnée aux modes actifs (vélo, marche) dans les centralités urbaines et rurales contribue également à améliorer la qualité de vie et la santé publique, tout en réduisant les coûts de transport pour les usagers.

Une réponse aux enjeux économiques

D'un point de vue économique, l'approche du SCoT présente plusieurs atouts. La hiérarchisation du réseau de voirie et l'optimisation des infrastructures existantes permettent de maintenir la fluidité des flux économiques essentiels, notamment sur les axes stratégiques comme la RD29/RD34 qui jouent un rôle clé dans les échanges interterritoriaux. La concentration du développement autour des pôles d'échanges et des gares périurbaines crée des synergies entre politique des transports et aménagement, en valorisant les emplacements bien desservis. Par ailleurs, la multimodalité encouragée par le SCoT (articulation entre transports collectifs, covoiturage et modes actifs) offre une réponse souple et efficiente aux besoins de mobilité des entreprises et de leurs salariés, tout en limitant les coûts collectifs liés à la congestion routière.

Une réponse aux enjeux environnementaux

Sur le plan environnemental, la stratégie du SCoT s'inscrit pleinement dans les objectifs de transition écologique. La priorité donnée aux transports collectifs et aux modes décarbonés permet de réduire significativement les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements. L'intensification autour des pôles d'échanges multimodaux limite l'étalement urbain et préserve les espaces naturels et agricoles. La

politique de stationnement, qui vise à adapter le nombre de places en fonction de l'offre de transports alternatifs et du taux d'équipement des ménages, contribue à modérer l'usage de la voiture individuelle. Enfin, le développement des modes actifs répond à la fois à des enjeux environnementaux (réduction des pollutions) et de santé publique (promotion de l'activité physique).

Au sein de Bretagne Mobilités, la création d'un Comité Local des Mobilités, en application de la Loi d'Orientation des Mobilités, permet de coordonner les politiques entre les différentes collectivités et autorités organisatrices. Cette instance de concertation est essentielle pour assurer la cohérence des interventions sur un territoire aussi vaste que le Pays de Rennes. Elle facilite notamment la mutualisation des études et des expérimentations, optimisant ainsi les investissements publics.

La prise en compte des différentes échelles de déplacement témoigne d'une vision globale des enjeux de mobilité. Le SCoT ne se contente pas de planifier les grands axes structurants, mais intègre également des orientations et prescriptions pour le développement des liaisons en modes actifs communales et intercommunales, souvent négligées alors qu'elles représentent une part importante des déplacements quotidiens.

Le PAS fait ainsi la promotion d'une politique de mobilité qui constitue un modèle d'aménagement où les transports sont considérés comme un levier essentiel pour construire un territoire plus inclusif, plus compétitif et plus durable.

DISPOSITIONS PRISES PAR LE DOO

Structuration du territoire et mobilités : une approche intégrée

Les dispositions prises par le SCoT du Pays de Rennes proposent une vision ambitieuse de la mobilité qui s'articule étroitement avec l'organisation territoriale en ville archipel. Cette approche répond simultanément à des enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

Sur le plan social, la différenciation de l'offre de transport selon les types de polarités (cœur de métropole, pôles d'appui au cœur de métropole, pôles structurants de bassin de vie, pôles d'appui de secteur, pôles de proximité) permet d'assurer une accessibilité équitable pour tous les habitants. Le développement des liaisons cyclables et des transports alternatifs à la voiture solo (covoiturage, transport à la demande) offre des solutions de mobilité adaptées aux populations moins motorisées ou aux

budgets modestes. La priorité donnée à la sécurité et au confort des usagers vulnérables (piétons, cyclistes, seniors) dans les aménagements témoigne d'une attention particulière aux enjeux d'inclusion.

D'un point de vue économique, cette organisation présente plusieurs avantages. La hiérarchisation des pôles d'échanges permet d'optimiser les investissements dans les infrastructures de transport. L'intensification autour des pôles d'échanges multimodaux crée des synergies entre développement urbain et performance des réseaux de transport, valorisant ainsi les investissements publics. La prise en compte des flux économiques majeurs dans la gestion du réseau routier assure le maintien de la compétitivité du territoire.

Sur le plan environnemental, cette stratégie favorise clairement la transition écologique des mobilités. La priorité aux transports collectifs et aux modes actifs permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre. La rationalisation de l'usage de la voiture individuelle (par la politique de stationnement notamment) limite l'étalement urbain. L'approche multimodale encourage une utilisation plus efficiente des infrastructures existantes plutôt que la création de nouvelles voiries.

Organisation autour des transports collectifs : un urbanisme orienté vers la durabilité

La politique des pôles d'échanges multimodaux constitue un élément clé de la stratégie du SCoT. Ces pôles, classés selon trois niveaux d'importance, jouent un rôle central dans l'articulation entre urbanisation et mobilité.

L'impact social de cette approche est multiple. Elle permet de rapprocher habitat, emplois et services des nœuds de transport, réduisant ainsi les temps et coûts de déplacement pour les habitants. La prescription de densité accrue autour de certains pôles d'échanges favorise la mixité fonctionnelle et sociale.

Les bénéfices économiques sont également significatifs. Cette concentration de l'urbanisation autour des nœuds de transport permet une meilleure rentabilité des investissements dans les infrastructures. La valorisation des abords des gares et stations crée des dynamiques immobilières positives. La différenciation des politiques de stationnement selon la desserte en transports en commun et le taux d'équipement des ménages optimise l'usage du foncier.

Sur le plan environnemental, cette politique limite l'étalement urbain et réduit les besoins en déplacements motorisés. La densification maîtrisée autour

des pôles d'échanges multimodaux permet de préserver les espaces naturels et agricoles périurbains. L'intégration des modes actifs dans les échanges multimodaux contribue à diminuer l'empreinte carbone des déplacements.

Hiérarchisation du réseau et politique de stationnement : vers une mobilité plus efficiente

La gestion différenciée du réseau de voirie et la politique de stationnement constituent également les piliers de la stratégie de mobilité du SCoT.

Les impacts sociaux de ces mesures sont importants. La hiérarchisation des voiries permet d'améliorer la sécurité routière en séparant les flux de transit des déplacements locaux. L'apaisement des vitesses dans les traversées urbaines profite particulièrement aux usagers vulnérables. La politique de stationnement économe en espace libère des surfaces urbaines pour d'autres usages collectifs.

Les avantages économiques résident dans l'optimisation des infrastructures existantes plutôt que dans la création de nouvelles voiries coûteuses. La gestion intelligente du stationnement (mutualisation, adaptation à l'offre de transport) permet une meilleure rotation des places et une valorisation plus efficiente du foncier urbain. La prise en compte des besoins logistiques dans la gestion des voiries assure le maintien de l'activité économique.

Sur le plan environnemental, ces mesures contribuent à réduire la place de la voiture individuelle dans l'espace public. La limitation du stationnement en centre-ville et près des transports en commun incite à l'usage des modes alternatifs. La création d'aires de covoiturage bien positionnées offre des solutions de mobilité moins polluantes que l'autosolisme.

Développement des modes actifs : complément essentiel

Le SCoT accorde une place importante aux modes actifs (marche, vélo), avec des prescriptions et recommandations détaillées.

Les bénéfices sociaux sont multiples : amélioration de la santé publique par l'activité physique, réduction des coûts de transport pour les ménages, meilleure accessibilité des centres-villes. La sécurisation des itinéraires cyclables et piétonniers profite particulièrement aux enfants et aux seniors.

Sur le plan économique, le développement des modes actifs génère des économies substantielles en termes de santé publique et d'entretien des infrastructures. La valorisation des centralités par des circulations apaisées a un impact positif sur le commerce de proximité.

L'impact environnemental est évidemment très positif, avec une réduction des émissions polluantes et une moindre consommation d'espace pour les déplacements. La création de continuités cyclables à l'échelle du territoire favorise les mobilités douces sur les moyennes distances.

Les dispositions proposées dans le DOO impliquent une réflexion, dans les documents locaux d'urbanisme, sur la cohérence d'un réseau de modes actifs composé d'itinéraires sécurisés et continus.

Le SCoT du Pays de Rennes propose ainsi une politique de mobilité cohérente, qui articule de manière équilibrée les enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Cette approche intégrée présente plusieurs originalités :

- une différenciation fine de l'offre de transport selon les types de polarités et les besoins spécifiques des territoires ;
- une articulation étroite entre planification urbaine et planification des transports, matérialisée par la politique des pôles d'échanges ;
- une attention particulière à l'efficacité économique des solutions proposées ;
- une prise en compte globale des différents modes de déplacement, y compris les plus doux.

Cette stratégie positionne clairement la mobilité comme un levier essentiel pour construire un territoire plus inclusif, plus compétitif et plus durable. Elle offre un cadre pertinent pour répondre aux défis complexes auxquels sont confrontées les métropoles contemporaines.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES TEXTES DE LOI ET DOCUMENTS « SUPRA »

Article L.141-7 du Code de l'Urbanisme

« Il [le DOO] décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe : (...)

3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;

4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;

5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. »

SRADDET Règle IV-1 Mobilité sans voiture ou décarbonée

« Au sein des polarités principales et intermédiaires définies par les documents d'urbanisme, les documents de planification des mobilités identifient des secteurs plaçant les modes actifs comme prioritaires, et pouvant rendre la circulation automobile, secondaire ou exceptionnelle (secteur sans voiture).

Ils proposent, pour ces secteurs, les aménagements et mesures pour limiter l'utilisation de la voiture (zone de circulation restreinte, voies réservées pour véhicules propres ou co-voiturage, péages urbains, transport urbain gratuit, réduction de la place de l'automobile et du parking, etc.).

Dans les secteurs urbains particulièrement concernés par les conséquences du "tout voiture" et de l'engorgement des voies routières, ils examinent l'opportunité de réaliser des voies réservées pour les transports collectifs et le covoiturage.

Ils définissent des objectifs de mobilité décarbonée et identifient des zones dédiées pour l'installation des infrastructures d'avitaillement des véhicules à carburant alternatif ouvertes au public (bornes de recharge pour véhicules électriques, stations de distribution de Bio-GNV et d'hydrogène renouvelable...). »

SRADDET Règle IV-2 Intégration des mobilités aux projets d'aménagement

« Les documents d'urbanisme définissent et prévoient l'aménagement ou la création d'itinéraires sécurisés et continus de voies destinées aux vélos et à tous les modes actifs, qu'il s'agisse de voies partagées ou exclusives, reliant entre eux les pôles d'attractivité existants ou en projet (habitat, commerces, services, pôles d'emplois, équipements sportifs et culturels, points d'arrêt des transports collectifs...) au sein des communes et entre communes limitrophes.

Ils orientent la conception des opérations d'urbanisme de telle façon que les voies réservées aux modes doux en constituent une armature structurante.

Ils adoptent des règles conditionnant l'implantation ou l'agrandissement d'un nouveau pôle générateur de trafic (emploi, habitat, services, commerces, équipements, établissement scolaire) à l'accès à des modes alternatifs (covoiturage, transports collectifs...) en capacité suffisante et à des cheminements sécurisés pour les modes actifs.

Ils réservent les espaces nécessaires aux installations favorisant les déplacements cyclables (stationnement, location libre-service, etc.).

Ces aménagements répondent aux besoins des déplacements quotidiens, de proximité, domicile-travail, de loisirs et touristiques. »

SRADDET Règle IV-3 Lisibilité et complémentarité des offres de transports

« Pour faciliter une mobilité sans rupture pour les usagers et pour la bonne lisibilité des offres, les documents de planification des mobilités, quand ils prévoient le développement de services de mobilité, le font en cohérence avec les systèmes développés collectivement au niveau régional.

Ils s'assurent de la bonne complémentarité des offres de transport, sans doublon, sur leur territoire. Ils intègrent un bilan et des propositions quant aux connexions nécessaires avec les services de mobilité des territoires limitrophes.

Les documents de planification des mobilités prévoient les interconnexions entre les réseaux des autorités organisatrices de transports au sein du territoire et en dehors, en cohérence avec le réseau régional. »

SRADDET Règle IV-4 Développement des aires de covoiturage

« Les documents d'urbanisme et de planification des mobilités estiment les besoins de création d'aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire, dans les zones rurales et urbaines.

Ils identifient les sites d'implantation pertinents, en interconnexion avec les cheminements doux et les transports collectifs, et réservent les espaces nécessaires à leur implantation. »

Justification des choix retenus pour l'activité économique

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes aborde la question du foncier économique en intégrant une approche multidimensionnelle, conciliant enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Son ambition repose sur une vision stratégique visant à structurer le développement territorial autour d'une armature économique équilibrée, tout en répondant aux impératifs de transition écologique et de résilience face aux mutations socio-économiques.

Anticiper la mutation de l'emploi et des activités économiques selon une armature équilibrée

Le SCoT s'appuie sur les atouts du Pays de Rennes – position géographique, dynamisme agricole, innovation et infrastructures – pour organiser un développement économique cohérent. La définition d'une armature économique répond à trois objectifs majeurs :

- premièrement, préserver et développer une offre foncière dédiée aux activités productives garantit la pérennité des secteurs essentiels à l'économie locale, tout en visant une répartition équilibrée à l'échelle du Pays de Rennes ;
- deuxièmement, la diversification des activités renforce la résilience du territoire face aux crises et aux mutations, en soutenant la réindustrialisation et en offrant des emplois accessibles à toutes les qualifications ;
- troisièmement, organiser l'implantation des activités productives réduit les impacts environnementaux liés à l'artificialisation des sols et contribue à rapprocher domicile et travail, contribuant ainsi à un urbanisme plus sobre et socialement équitable.

La sobriété foncière est un pilier de cette stratégie : le SCoT promeut la requalification des zones d'activités existantes, la densification et la modularité des bâtiments. Cette approche permet de concilier développement économique et limitation de l'étalement urbain, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Accompagner la transformation du foncier économique

Face à l'impératif de réduction de l'artificialisation, le SCoT encourage un modèle économique circulaire, privilégiant la reconversion des friches et la remobilisation de fonciers déjà artificialisés. Cette transition nécessite une maîtrise publique durable du sol, via des outils adaptés (dissociation foncier-bâti, recyclage foncier...) afin de réduire la pression

sur les espaces naturels et agricoles. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'économie circulaire, où le foncier économique existant devient une ressource à optimiser plutôt qu'à étendre.

Anticiper les transformations du commerce

Le SCoT intègre les mutations des comportements d'achat (e-commerce, seconde main, proximité) et réaffirme l'orientation du développement commercial vers les centralités. La modernisation des secteurs d'implantation périphérique (SIP) et l'anticipation des friches permettent de maintenir une offre commerciale dynamique tout en évitant la dévitalisation des centres-villes. La localisation stratégique des équipements logistiques vise à minimiser les flux de marchandises, réduisant ainsi l'empreinte carbone du secteur.

S'engager dans une stratégie d'économie circulaire et de transition énergétique

Le SCoT promeut une économie sobre en ressources, via le développement de filières locales (matériaux recyclés, circuits courts alimentaires) et l'écologie industrielle territoriale. La mutualisation des services entre entreprises et la valorisation des déchets réduisent la dépendance aux importations tout en créant des boucles économiques vertueuses. Cette stratégie aligne performance économique et préservation des ressources, répondant aux défis climatiques et aux attentes sociétales en matière de durabilité.

En synthèse, le SCoT du Pays de Rennes articule développement économique et transition écologique autour d'une gouvernance territoriale proactive. En limitant l'étalement urbain, en diversifiant les activités et en intégrant les principes de circularité, il construit un modèle de territoire résilient, capable de concilier attractivité, équité sociale et respect des limites planétaires.

Développer une offre touristique durable

Le tourisme, moteur d'attractivité, est pensé dans une optique de durabilité : valorisation des patrimoines naturel et culturel, promotion des mobilités douces (vélo, itinérance) et diversification de l'offre (tourisme d'affaires et de loisirs). Cette approche renforce l'identité territoriale tout en limitant les pressions environnementales, notamment via un maillage cohérent entre sites touristiques et réseaux de transport décarbonés.

DISPOSITIONS PRISES PAR LE DOO

Le DOO du SCoT du Pays de Rennes propose une approche structurée pour gérer le foncier économique en conciliant enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Ces choix se justifient par plusieurs principes clés.

Proposer un aménagement économique équilibré du territoire

La stratégie du SCoT vise à limiter l'étalement urbain en privilégiant le renouvellement des zones existantes plutôt que la création de nouvelles zones d'activités. Cette approche réduit les besoins en déplacements et préserve les espaces naturels et agricoles. Les activités économiques sont hiérarchisées selon leur compatibilité avec le tissu urbain : les zones structurantes accueillent majoritairement des activités industrielles ou logistiques nécessitant une bonne accessibilité routière, tandis que les zones de proximité ciblent des activités nécessitant moins de surface. Les activités tertiaires, quant à elles, sont orientées vers les centralités et les pôles multimodaux pour favoriser la mixité fonctionnelle et les déplacements durables.

Sobriété foncière et intensification des sites existants

Le SCoT encourage une utilisation optimisée du foncier économique en promouvant l'intensification, la reconversion des friches et la mixité verticale. Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des règles permettant cette intensification, comme des hauteurs de bâtiments adaptées, des normes de stationnement réduites ou des coefficients de végétalisation.

Qualité environnementale des zones d'activités

Les prescriptions du SCoT visent à améliorer l'intégration paysagère et la résilience des zones économiques face au changement climatique. Cela passe par la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les îlots de chaleur, la préservation de la biodiversité via la trame verte et bleue et le développement des énergies renouvelables.

Mixité fonctionnelle et animation des centralités

Le SCoT favorise une répartition équilibrée des activités pour renforcer l'attractivité des centralités et limiter les déplacements contraints. Les commerces de détail et la restauration sont à localiser préférentiellement en centralités pour éviter une dispersion néfaste à la vitalité économique. Les zones d'activités structurantes, quant à elles, conservent une vocation majoritairement productive, avec une mixité fonctionnelle limitée aux activités artisanales et aux services pour les employés de la zone, et limitée à 20% de la surface de la zone pour éviter toute concurrence d'usage.

Répondre aux défis des évolutions du commerce et des modes de consommation

L'analyse des résultats de l'application du SCoT, réalisée en juillet 2021, pointait la nécessité de poursuivre le confortement des centralités en favorisant la réponse aux besoins courants en proximité, d'affirmer le rôle des pôles structurants de bassin de vie sur la réponse aux besoins occasionnels et constatait la difficulté à enclencher des projets urbains d'ensemble et de transferts.

Le diagnostic, actualisé en 2024, montre que l'offre des commerces traditionnels est localisée aux deux tiers dans les centralités, avec toutefois un tiers du développement des commerces en dehors des centralités sur cinq ans. Le diagnostic met également en avant une tendance au glissement des activités de convivialité (bars, restaurants) en dehors des centralités. La tendance au développement d'un commerce là où l'on passe, au détriment d'un commerce implanté là où l'on vit, reste le risque principal. Un risque qui, s'il n'est maîtrisé, pourrait contrevenir notamment aux objectifs d'un territoire qui limite les déplacements et l'émission de GES par ailleurs.

Pour répondre à ces enjeux, les dispositions du DOO/DAACL confirment le rôle pivot des centralités dans la stratégie commerciale du Pays de Rennes en en faisant la localisation préférentielle des commerces. Plusieurs autres dispositions concourent à cet objectif :

- le principe est celui de ne pas implanter des commerces de petite surface, adaptés aux fonctions de proximité, dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP)
- les commerces implantés dans le secteur diffus, c'est-à-dire hors centralités et hors SIP, sont encouragés à se relocaliser dans les localisations préférentielles (centralités ou SIP) sous conditions, afin de recréer des effets de masse économes en transport
- les commerces dans le diffus sont limités et soumis à conditions
- la localisation des facteurs de commercialité (équipements, maisons de santé ou de services, bars et restaurants, casiers, y compris ceux de producteurs agricoles locaux...) est privilégiée en centralité
- un accueil d'habitants renforcé en centralité grâce à des opérations d'intensification ou de résorption de la vacance
- l'identité de la centralité est à valoriser, en travaillant notamment la place du piéton, l'aménagement d'espaces de sociabilisation, l'amélioration de la qualité des aménagements des espaces publics

Pour mettre en œuvre ces dispositions, la notion de centralité est essentielle, il ne s'agit pas nécessairement de conserver les périmètres historiques de centralités. Les centralités sont des lieux vivants devant s'adapter aux mutations de population. Ainsi, des précisions sont apportées sur les possibilités de faire évoluer les périmètres des centralités et sur la définition des périmètres des centralité étendus. Afin d'accompagner les nouveaux quartiers (par intensification ou extension), de centralités de quartier peuvent être créées - sauf pour les communes pôles de proximité - pour répondre aux besoins des nouveaux habitants. Ainsi, ces possibilités d'évolutions et de création ne doivent cependant pas affaiblir la centralité principale de la commune ni les centralités des autres communes et une attention particulière est portée aux flux automobiles (avec lesquels les périmètres de centralité ne doivent pas être connectés) et aux espaces de flux piétons liés aux TC performants. Un comité de gouvernance est mis en place au niveau du SCoT pour analyser ces impacts. Il associe les communes potentiellement impactées.

En ce qui concerne le commerce de plus grande taille, le diagnostic indique que l'offre est adaptée aux besoins, avec notamment une autonomie du territoire en alimentaire et peu d'évasion en bricolage-jardinage. Mais le commerce en ligne a fortement progressé (+8 % en 4 ans), notamment sur les secteurs de l'équipement de la personne, de la maison et culture-loisirs, ce qui challenge le rôle de pôle référent du centre-ville de Rennes. Les perspectives technologiques vont accentuer dans les années à venir la part de marché du commerce digital et vont réduire de facto les besoins en surface. Cette évolution se doit d'être anticipée par le SCoT.

Face à ces constats, l'enjeu à moyen terme n'est pas le développement quantitatif des Sites d'Implantation Périphérique (SIP) mais d'anticiper leur diversification et la mixité des fonctions. Le DOO/DAACL met ainsi en place une typologie des SIP qui prend appui, en cohérence avec l'armature territoriale sur :

- le positionnement urbain actuel (intégré au tissu urbain, connecté au tissu urbain ou déconnecté du tissu urbain).
- la fonction commerciale (de destination, de bassin de vie, de proximité).

Afin d'éviter de disséminer les commerces et ainsi pouvoir organiser au mieux leur desserte en transports collectifs et en modes actifs, les projets commerciaux de taille importante (hors alimentaire), dès lors qu'ils ne peuvent se localiser dans une centralité, s'implanteront préférentiellement dans un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP). Pour tenir compte des spécificités propres à chaque territoire, la surface de vente minimum des commerces

pouvant s'implanter en SIP sera définie par les documents locaux d'urbanisme sans qu'elle puisse être inférieure à 150 m² (afin de préserver la vitalité des centralités).

Pour conforter les centralités, réduire l'artificialisation des sols et les déplacements, le DOO/DAACL ne prévoit pas la création de nouveaux SIP. Par ailleurs, compte-tenu des potentiels d'intensification au sein des SIP (leur densité bâtie varie de 15 à 40%), les implantations commerciales sont réalisées sur des surfaces déjà artificialisées (sauf cas exceptionnel et limité pour accompagner la transformation majeure d'un SIP ou faciliter les opérations de renouvellement urbain avec transferts de commerce).

Les possibilités de croissance et de mutation des SIP sont graduées et prévoient notamment des surfaces de vente stabilisées pour la réponse aux besoins courants (principe des iso-surfaces). Seul le SIP de Saint-Aubin d'Aubigné, pôle structurant de bassin de vie, a une capacité d'évolution de l'offre alimentaire de 10%, pour conforter son bassin de vie légèrement sous-équipé). Par ailleurs, les nouvelles implantations de commerces dans les SIP qui ne se placent pas sur une trajectoire de transformation urbaine, voient leur développement encadré selon les orientations du document local d'urbanisme (par exemple dans une OAP thématique ou sectorielle) tant en complément de l'offre qu'en surface maximale de vente pour chaque nouvel équipement. Enfin, l'objectif étant d'orienter les activités de convivialité vers les centralités, un principe d'iso-surface en restauration est posé pour les SIP sauf pour les SIP intégrés de destination.

Les vocations précisées au DOO/DAACL sont les suivantes :

- transformation avec intensification des usages, pour les SIP intégrés
- modernisation commerciale et mixité fonctionnelle, pour les SIP connectés
- modernisation commerciale et diversification économique, pour les SIP déconnectés

Afin de garantir l'évolution des SIP dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une amélioration de la qualité urbaine et environnementale du site, il est prévu que les documents d'urbanisme déclinent, par SIP, les possibilités d'évolution selon les vocations fixées au SCoT (dans une OAP thématique par exemple) et préciser les principes d'aménagement propres à chaque SIP (dans une OAP sectorielle par exemple). Le SCoT prévoit que le positionnement urbain des SIP peut évoluer dans le temps. Cette évolution (passage par exemple d'un positionnement connecté à un positionnement intégré) peut être portée par le document local d'urbanisme, sans nécessaire évolution du SCoT, sous réserve d'un examen

par la gouvernance de projet, pour faciliter la mise en œuvre dans le temps de projets de transformation complexes, sous réserve du respect des dispositions fixées au SCoT sur la vocation et l'amélioration de la qualité urbaine et environnementale du site.

Pour favoriser les localisations préférentielles, le développement du commerce dans le diffus est nécessairement limité et soumis à conditions qui visent notamment à rechercher une mixité fonctionnelle et une amélioration de la performance environnementale des équipements.

Certains équipements commerciaux répondant aux besoins courants sont situés en dehors de centralités (secteur diffus ou SIP) et sont de faible qualité urbaine et environnementale. Pour permettre leur modernisation complète par démolition-reconstruction, leur relocalisation en centralité est privilégiée. Cependant, à titre exceptionnel et en considérant qu'au-delà de 500 m² une relocalisation en centralité peut être contrainte et qu'au-delà de 1.000 m² une recomposition à iso-m² est possible, ces équipements peuvent se moderniser sur place sous des conditions fixées au SCoT et précisées dans le document local d'urbanisme, par exemple dans une OAP thématique ou sectorielle.

Le DOO/DAACL comporte des dispositions sur les entrepôts de logistique commerciale (entrepôt de moins de 10.000 m², les entrepôts de plus de 10.000 m² étant traités dans le volet « aménagement économique » du DOO). Le diagnostic indique que le taux de vacance des entrepôts logistiques est très faible sur le Pays de Rennes et on observe une accélération des demandes de construction de locaux logistiques. La logistique étant une fonction vitale pour les établissements économiques du territoire, dont les commerçants, il convient d'anticiper les besoins et d'assurer un maillage du territoire. Il s'agira également d'anticiper les besoins logistiques liés au e-commerce.

Les dispositions du DOO/DAACL distinguent :

- les entrepôts de plus grande taille, assurant une desserte intermédiaire et de proximité : pour préserver le foncier économique productif, ils ont vocation à s'implanter dans les zones d'activités accueillant déjà des activités logistiques et dans les SIP.
- les plateformes de distribution urbaine, assurant l'approvisionnement d'hyper proximité : elles sont orientées vers les centralités ou, à défaut, dans les ZAE et les SIP situés en continuité des tissus urbains.
- des dispositions concernent plus spécifiquement les drives piétons, casiers et distributeurs, liés au développement des achats en ligne. Ils sont orientés vers les centralités ou à défaut dans les SIP.

Gouvernance et outils d'accompagnement

Le SCoT s'appuie sur des mécanismes de coordination intercommunale. Les projets d'aménagement de nouvelles zones d'activités doivent être précédés d'études démontrant leur nécessité et leur compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière. Un cahier d'application est prévu au programme d'actions et sera élaboré pour accompagner les collectivités dans l'application de ces principes.

Une approche croisée

L'approche se veut une réponse à des enjeux :

- sociaux : réduction des déplacements domicile-travail, renforcement de la mixité fonctionnelle, meilleure accessibilité ;
- économiques : offre foncière adaptée aux besoins des entreprises, maintien de terres productives, attractivité du territoire ;
- environnementaux : limitation de l'artificialisation, amélioration de la qualité paysagère, transition énergétique.

Justification des choix retenus pour préserver l'activité agricole

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

À l'échelle du Pays de Rennes, l'alternance ville/campagne ne peut se maintenir durablement que par la présence d'une activité agricole dynamique et forte, en particulier sur les espaces agraires proches des zones urbanisées. Il y a donc une alliance objective entre le renforcement du modèle de ville archipel et le maintien de l'agriculture. En ce sens, le fait que l'Ille-et-Vilaine soit à la fois le département de Bretagne le plus urbanisé et celui où s'installent le plus de jeunes agriculteurs est sans doute à mettre au crédit d'un cercle vertueux susceptible de s'instaurer entre développement urbain et développement rural au sein d'un même espace. De même, il y a une convergence d'intérêts entre logiques paysagères et logiques économiques car le développement du territoire dépend en grande partie de son attractivité et en particulier de la qualité de son image.

Malgré la viabilité de l'agriculture périurbaine et son intérêt pour le consommateur comme pour le territoire, les exploitants agricoles sont soumis à la pression foncière du développement urbain. La ville archipel, avec son urbanisation en chapelets de bourgs et de villes, amoindrit cependant cette pression et s'est accompagnée d'une maîtrise durable et renforcée de toutes les extensions urbaines.

Le choix retenu par le SCoT est donc de sanctuariser de grands ensembles agraires afin de garantir aux agriculteurs le maintien de leur outil de travail.

Le PAS propose de conforter la place de l'agriculture dans le territoire et ce pour plusieurs raisons :

- l'agriculture est une activité économique importante (par l'emploi et les filières agroalimentaires) dont le foncier est l'outil de travail ;
- l'agriculture participe en tant que producteur de biens alimentaires à l'approvisionnement des habitants du Pays. Dans une perspective de développement durable, la valorisation des circuits courts est intéressante ;
- l'agriculture permet de préserver une fonctionnalité aux espaces agro-naturels. Elle les entretient (bocage, chemins...). Elle permet parfois la reconquête écologique de certains secteurs (pâturages de zones humides, réembocagement...) et joue un rôle central dans la reconquête de la qualité de l'eau ;

- la protection de la forêt est nécessaire car elle est une ressource importante, notamment avec la volonté exprimée par les élus de redonner une part importante au bois comme matériau de construction. La forêt comme lieu de production économique doit être prise en compte.

DISPOSITIONS PRISES DANS LE DOO

Le DOO permet, par ses orientations sur le développement urbain, de donner une lisibilité foncière aux agriculteurs.

Pour pouvoir développer leur exploitation, les agriculteurs ont besoin d'une lisibilité à long terme. Le DOO développe des principes paysagers (limite paysagère, coupure d'urbanisation) qui garantissent un avenir agricole à une grande partie du territoire.

Ces principes, déclinés au SCoT à l'échelle du grand paysage, sont complétés par un nouveau dispositif : la notion de lisières urbaines, interfaces organisées entre les espaces bâtis et les zones naturelles ou agricoles. Ces lisières servent à la fois de barrière contre la progression désordonnée de la ville et de cadre pour l'installation de nouveaux agriculteurs, renforçant ainsi la ceinture verte du territoire.

En fixant des limites claires, le Pays de Rennes cherche à garantir la pérennité des activités agricoles. Les lisières urbaines jouent un rôle structurant : elles définissent des espaces tampons où l'agriculture périurbaine peut se développer, tout en offrant aux habitants une transition apaisée entre ville et campagne. Cette approche permet de concilier développement urbain et préservation des terres agricoles, dans une logique de durabilité.

Le SCoT fixe également des potentiels de consommation d'espace maximum, via les comptes fonciers, et des objectifs de densité pour les nouvelles opérations d'urbanisme (différenciés selon leur niveau dans l'armature territoriale) permettant ainsi d'économiser le foncier.

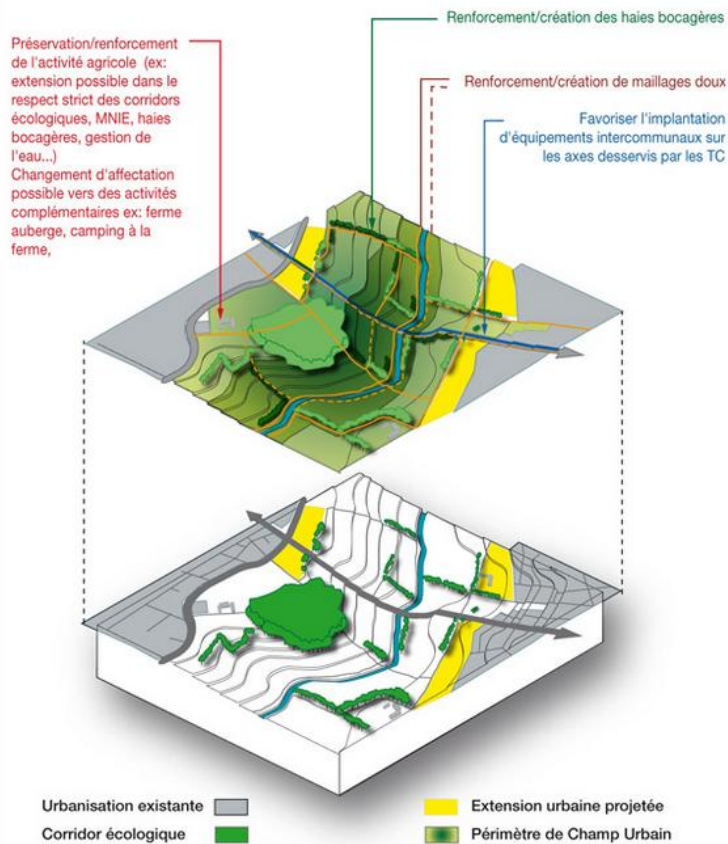
Dans les secteurs soumis à une forte pression foncière, le DOO localise des champs urbains afin de pérenniser à long terme leur vocation agricole et naturelle. Les champs urbains (voir croquis) ont, pour la plupart, une vocation majoritairement agricole. Leur protection est forte même s'ils ne sont plus délimités à la parcelle : leur localisation sur la carte annexe du DOO impose leur prise en compte dans les documents locaux d'urbanisme. Ce dispositif innovant permet le développement de l'activité agricole et des activités annexes (agrotourisme...) et constitue une protection vis-à-vis de l'urbanisation ou du mitage.

Autre dispositif, l'association des agriculteurs à l'élaboration des documents d'urbanisme est préconisée pour mieux comprendre et intégrer les enjeux agricoles dans les politiques d'aménagement du territoire. La localisation des champs urbains a été réalisée en 2007 en association avec le monde agricole et, pour leur aménagement, cette démarche participative est encouragée en amont des projets à venir.

En dernier lieu, en limitant les possibilités de développement des hameaux, le SCoT sécurise l'implantation et le développement des exploitations agricoles en réduisant les contraintes que génèrent habituellement la présence d'habitants non exploitants.

EXEMPLE DE SCHEMA DE CHAMPS URBAINS

Champs Urbains



Exemple de schéma de champs urbains ©AUDIAR

Source : Audiard

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR UN TERRITOIRE ACCELERATEUR DES TRANSITIONS

Conformément à l'article L141-8 du Code de l'Urbanisme, pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, le SCoT et précisément le DOO, peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte notamment :

- des besoins en matière de logements et des obligations de production de logement social en lien avec la dynamique démographique du territoire ;
- des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;
- du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser,
- des projets d'intérêt communal ou intercommunal.

Le SCoT du Pays de Rennes a saisi cette opportunité offerte par la loi en déclinant des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par EPCI.

Le choix de fixer des objectifs par EPCI est le plus opérationnel car :

- les PLUi (Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux) sont en cours de généralisation (deux approuvés, deux en élaboration). Or les PLUi sont les documents clés pour appliquer les orientations du SCoT. Un objectif par EPCI permet une meilleure traduction dans les PLUi ;
- cela évite les incohérences entre communes d'une même intercommunalité et simplifie le suivi (un seul document de planification à respecter par EPCI).

Dès lors, la création de comptes fonciers est apparue comme le moyen le plus efficace d'atteindre les objectifs du ZAN.

Conformément à l'article L141-8 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre justifie les dispositions au regard :

- des besoins fonciers pour le logement ;
- des besoins fonciers pour l'activité ;
- des besoins pour les équipements ;
- des capacités d'intensification des tissus urbanisés.

Estimation des besoins fonciers pour les logements et équipements

LES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION A L'HORIZON 2031

La période 2022 - 2031

C'est la période de référence pour l'application des orientations du SRADDET dont l'objectif, suivant les dispositions de la loi Climat et Résilience, est une diminution par deux de la consommation foncière pour la région Bretagne par rapport à celle observée entre 2011 et 2021.

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 (45 % pour la période 2021 - 2025 et 60 % pour la période 2026 - 2031).

D'ici à 2031, l'objectif du SCoT est donc de produire 60 % en renouvellement urbain.

La production de logements en extension en résultant serait de 15 000 logements. Sur la base d'une densité minimale redéfinie par niveau de l'armature (voir chapitre suivant - dispositions du DOO), les besoins fonciers pour la période 2022 - 2031 ont été estimés à 733 hectares répartis comme suit :

> BESOINS FONCIERS PAR EPCI POUR LE LOGEMENT ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

EPCI	Logements/an 2022 - 2031	Besoins estimés 2022 – 2031 (en ha)	Consommation mi 2021 - 2023 (en ha)	Reste à con- sommer 2024 – 2031 (en ha)
CC Val d'Ille-Aubigné	280	79	17	62
CC Liffré Cormier communauté	268	70	20	50
Pays de Châteaugiron	225	60	31	29
Rennes Métropole	4 539	524	92	431
Total	5 311	733	161	572

Source : Audiar

ESTIMATION DU POTENTIEL D'INTENSIFICATION DES TISSUS URBANISES A VOCATION MIXTE

Afin d'atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette et notamment les objectifs du SRADDET sur la décennie 2022 - 2031⁵, le Pays de Rennes a souhaité réaliser un inventaire du potentiel mobilisable dans les tissus déjà urbanisés.

Cet objectif répond à celui de l'article L.141-8 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte (...) du potentiel foncier mobilisable dans les espaces 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. La méthodologie et le résultat de ces inventaires sont présentés ci-après.

Études des tissus bâtis mixtes

Méthodologie

L'analyse des capacités d'intensification a été réalisée sur l'ensemble des zones U des PLU et PLUi à destination d'habitat ou d'équipements et de commerces de proximité. Les zones d'urbanisation futures 1AU/AUc à destination d'habitat ont été intégrées à l'analyse urbaine des potentiels fonciers. Ainsi, ont été intégrés à l'enveloppe urbaine définie pour l'analyse de la densification urbaine les secteurs suivants :

- les secteurs définis « classes urbaines » au MOS 2021* et les ENAF des secteurs U quelle que soit la destination ;
- les secteurs définis « classes urbaines » au MOS 2021 dans les zones 1AU à destination d'habitat ;
- les STECAL à destination d'habitat.

Certains fonciers non valorisables ont été exclus des gisements potentiels pour des raisons de protections environnementales ou de contraintes techniques. Il s'agit notamment des éléments suivants :

- les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions paysagères inscrites aux PLU et PLUi pour la protection des haies et vergers, les cours d'eau (les EBC, les EIPE, les OAP paysage) ;
- les secteurs concernés par des PPRT (Plan de Prévention Risques Technologiques) ;
- les zones définies au MOS comme infrastructures de transport ou voies dessertes de l'habitat.

Dans les zones retenues dans le périmètre d'étude, des gisements fonciers cibles ont été identifiés à partir des caractéristiques des unités foncières ; la surface, l'ancienneté du bâti, le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'emprise au sol (CES). Des unités foncières ont été repérées à partir d'un travail géomatique afin d'effectuer un premier tri, ce qui a permis de cibler les gisements fonciers les plus pertinents. Ainsi quatre familles de fonciers cibles ont permis de définir des enveloppes de gisements fonciers potentiels.

⁵ Par souci de simplification et afin de disposer de données comparables (production annuelle de logements par exemple), la décennie 2022 - 2031 d'application des objectifs du SRADDET a été

comptée à partir de janvier 2022 jusqu'en décembre 2031 ce qui permet de disposer de dix années pleines.

> LES FONCIERS CIBLES

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

Source : *Fichiers fonciers DGFIP **Edigéo – Traitement Audiar

Gisements 1

Les unités foncières bâties dont la surface est supérieure à 600 m² et dont le bâti construit en 1990 ou avant et dont le COS ou égal est inférieur à 0,6.

Gisements 2

Les unités foncières bâties dont la surface est supérieure à 1 200 m² et dont le COS est inférieur ou égal à 0,6.

Gisements 3

Les UF non bâties dont la surface est supérieure à 200 m².

Gisements 4

Les UF bâties dont la surface bâtie est supérieure à 600 m² et dont le coefficient d'emprise au sol est inférieur à 0,6.

Une analyse détaillée des zones urbaines a été réalisée selon des critères fonciers, environnementaux et paysagers. Les projets urbains et réflexions en cours dans les EPCI et les communes ont aidé à identifier des potentiels fonciers mobilisables à plus ou moins long terme. Pour cela, un travail avec les élus a permis de clarifier les intentions des communes mais aussi la dureté foncière des secteurs cibles.

Les projets engagés ou pouvant l'être rapidement ont été retenus (à l'horizon d'une dizaine d'années) pour définir des capacités de densification à court et moyen terme. Les secteurs potentiels de projets

présentant un enjeu important pour le développement des communes mais ne faisant pas encore l'objet d'études ont été inscrits à plus long terme (plus de 10 ans). Les gisements fonciers plus complexes à mettre en œuvre ont été inscrits à un horizon au-delà de 2040.

Les travaux d'identification des gisements fonciers dans le Pays de Rennes ont permis de repérer de nombreux secteurs en cours d'étude ou qui seront à l'étude d'ici 10 ans. En revanche, au-delà de cet horizon, il est plus difficile d'identifier les secteurs qui pourraient évoluer, ce qui explique que l'on recense moins de gisements fonciers à un horizon plus lointain.

Après une analyse détaillée de l'ensemble des gisements fonciers repérés par les EPCI selon cette méthodologie commune, le choix a été fait d'exclure du calcul des gisements fonciers ceux classés en ENAF (souvent des dents creuses de superficie importante) au MOS de 2021. Les secteurs d'extensions ont également été exclus du calcul bien que certains soient classés en urbain au MOS de 2021.

Les résultats des études

Au regard de ce potentiel foncier en renouvellement urbain et de la densité prônée par le nouveau DOO, l'estimation de la production de logements possibles en densification (et donc sans consommation d'ENAF) est la suivante :

EPCI	Capacités théoriques à court moyen terme (nombre de logements)	Capacités théoriques corrigées au regard des études de programmation des EPCI (nombre de logements)	Objectif SCoT (2026 - 2031) (nombre de logements)	Capacités théoriques à l'horizon 2050 (nombre de logements)
CC Val d'Ille-Aubigné	487	744	452	793
CC Liffré Cormier Communauté	520	965	468	1 078
Pays de Châteaugiron communauté	645	645	404	811
Rennes Métropole	18 000	Non communiqué	18 221	± 30 000
Total Pays de Rennes	19 652		19 544	± 32 682

À ce jour, les capacités des EPCI à mobiliser un foncier pour réussir le pari de la transition vers le ZAN d'ici à 2031 semblent suffisantes, les capacités étant au niveau des objectifs du SCoT modifié. Ce chiffre reste approximatif pour plusieurs raisons :

- la difficulté à mobiliser ce potentiel rapidement ;
- la difficulté à estimer ce potentiel au-delà de la décennie qui vient, notamment du fait de l'évolution des conditions de marché du logement qui seront déterminantes pour la faisabilité économique du renouvellement urbain ;
- la faiblesse des outils fonciers et des outils d'aménagement nécessaires à la mise en place d'une politique volontariste d'économie du foncier ;
- la difficulté d'intégrer dans ce potentiel le recyclage immobilier d'initiative privée (changement de destination de bâtiments à usage d'activités, résorption de logements vacants, division de logements...).

Des évolutions de ces considérations à l'horizon 2050 sont probables. Les secteurs cibles fonciers sont susceptibles d'évoluer. De plus, des secteurs cibles nouveaux sont susceptibles d'être mis en évidence avec l'évolution du marché immobilier (par exemple la mutation des bureaux ou des surfaces commerciales).

Toutefois et conformément au Code de l'Urbanisme, la prise en compte de l'objectif ZAN oblige à définir des orientations générales d'organisation de l'espace et de réponse aux besoins en logements et en foncier économique à l'horizon d'une vingtaine d'années. Il est donc nécessaire d'inscrire le projet du SCoT dans le temps long, tout en connaissant les limites d'une telle approche.

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.

En conséquence, le SCoT a inscrit un objectif minimal de constructions en intensification urbaine réaliste et adapté aux marchés immobiliers et aux typologies de communes. En ce sens, les objectifs sont différenciés par échelon de l'armature territoriale.

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

LES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION

Le besoin en foncier économique est plus difficilement quantifiable en raison de la variabilité de la demande au gré de la croissance économique.

La consommation passée d'ENAF par du foncier à vocation économique a été de 300 hectares dans la période 2011 - 2021. L'objectif du SCoT est de permettre la réduction de cette consommation. Pour cela, l'estimation des besoins fonciers à vocation économique en extension s'est basée sur le travail des EPCI dans le cadre de leur schéma d'aménagement économique. Ceux-ci ont identifié des besoins et défini une stratégie foncière avec des projets de zones d'activités nouvelles. Toutefois, les schémas d'aménagement économiques ne sont pas forcément programmés à l'échéance du SCoT.

Dès lors, 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.

Cette analyse par EPCI a permis de produire les résultats suivants.

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 %

ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES TISSUS À VOCATION D'ACTIVITÉS

Méthodologie

Depuis la loi Climat et Résilience du 21 août 2021, l'EPCI, autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques, doit réaliser un inventaire des zones situées sur son territoire. Cette obligation est encadrée par l'article L318-8-2 du Code de l'Urbanisme.

L'inventaire des zones d'activités économiques (IZAE) est un outil facilitant la connaissance de l'état des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, portuaires... et doit être actualisé au moins tous les six ans.

Cet inventaire est un premier pas pour répondre au défi du foncier économique, c'est-à-dire continuer à accueillir des activités économiques nouvelles et permettre aux acteurs installés de poursuivre leur développement, tout en menant une politique de sobriété foncière. Pour aller plus loin, il est nécessaire de réfléchir aux moyens d'optimiser l'espace dans les zones d'activités.

Pour cela, une étude plus fine doit permettre, en plus de l'inventaire précité, de repérer et de connaître les surfaces disponibles, optimisables ou recyclables et ainsi évaluer réellement les capacités de mutation ou de densification au sein des zones d'activités.

Dans le cadre de la révision du SCoT et pour dépasser l'inventaire des zones d'activités économiques,

les EPCI du Pays de Rennes ont fait le choix de piloter des études sur la base d'un cahier des charges commun. Cela a permis d'évaluer les capacités de densification des tissus bâtis en zone d'activités de manière homogène à l'échelle du Pays.

Ces études se sont déroulées en plusieurs étapes :

- réalisation de l'inventaire (IZAE) ;
- identification, au sein des zones d'activités économiques des EPCI, des surfaces encore disponibles ainsi que des surfaces occupées mais dont l'utilisation pourrait être optimisée ;
- renseignement et hiérarchisation des unités foncières repérées à cette fin, en évaluant leur potentiel de densification ;
- évaluation du potentiel d'accueil de ces unités foncières cibles.

Le périmètre d'étude est celui des zones d'activités dont la vocation est confirmée dans le cadre des documents locaux d'urbanisme et des schémas d'aménagement économique. Avec le périmètre d'étude des tissus mixtes, l'objectif est de couvrir de façon exhaustive l'ensemble du tissu urbanisé du SCoT.

Cette étape vise à repérer les unités foncières disponibles et potentiellement optimisables dans les zones d'activités étudiées et à les qualifier.

Les critères retenus pour repérer les unités foncières bâties mais pouvant a priori présenter un potentiel d'optimisation ou de densification sont les suivants :

- taille de l'unité foncière > 2 000 m² ;
- dont le coefficient d'emprise au sol < 0,25.

Un travail complémentaire sur site a permis de recenser les cas de parcelles d'une superficie en deçà de 2 000 m² et pouvant tout de même présenter un enjeu de densification compte tenu de la faible emprise du bâti, de sa localisation, ainsi que d'autres critères liés à la spécificité du site.

Afin de mieux connaître les zones étudiées, les éléments suivants ont été renseignés :

- caractérisation des terrains suivant le niveau d'occupation ;
- habitations présentes ;
- locaux vacants ;
- secteurs avec enjeu de renouvellement urbain, de restructuration/recyclage urbain,
- éléments contextuels pouvant limiter la constructibilité : zones humides, boisements, lignes à haute tension, marge de recul non aedificandi...
- prise en compte des éléments pouvant limiter la constructibilité et la capacité de densification des gisements : périmètre d'inconstructibilité lié aux risques, présence d'activités nécessitant une emprise foncière sans bâti (logistique, plateforme stockage matériaux, ...).
- prise en compte des fonciers effectivement urbanisables (U, 1AU) et exclusion des zonages N et A.

À partir de ces éléments de connaissance, le travail a permis d'identifier les unités foncières et de les renseigner plus finement afin de qualifier leur potentiel de densification ou d'optimisation, en six catégories :

Sans potentiel

Cette catégorie regroupe les unités foncières comprises dans les périmètres des zones d'activités économiques contenant un ou des bâtiments.

La partie non bâtie de l'unité foncière est considérée comme utilisée de manière optimale par l'entreprise. En l'état actuel de l'aménagement et avec l'entreprise occupante, cette unité foncière n'a pas de potentiel de densification identifié.

Potentiel faible

Ce sont les parties de la zone non bâtie utilisée de manière relativement optimale par l'entreprise. Il peut s'agir de stockage de matériaux, espace de stationnement de poids lourds, d'aires de livraison pour des entreprises de logistique, des réserves foncières pour un projet d'extension en cours, des activités avec un besoin de stationnement salariés ou visiteurs important...

Coefficient permettant d'estimer le potentiel théoriquement densifiable : 10 % de la surface.

Potentiel moyen

Ce sont des parties non bâties utilisées de manière peu optimale par l'entreprise. Par exemple, il peut s'agir d'espaces verts ou parkings surdimensionnés par rapport aux besoins de l'activité, des espaces délaissés de faible intérêt paysager, des zones d'exposition mal organisées...

Coefficient permettant d'estimer le potentiel théoriquement densifiable : 25 % de la surface.

Potentiel fort

La partie non bâtie de l'unité foncière n'est pas ou est très peu utilisée par l'entreprise (exemples : espaces verts ou minéralisés sans affectation ou largement sous-utilisés, réserve foncière sans projet, parcelle non affectée à une activité).

Coefficient permettant d'estimer le potentiel théoriquement densifiable : 40 % de la surface.

Foncier non bâti

Cette catégorie regroupe les unités foncières comprises dans les périmètres des zones d'activités économiques ne contenant pas de bâtiment au moment de l'étude, cela indifféremment de leur stade de commercialisation. Le foncier non bâti peut être déjà artificialisé ou consommateur d'ENAF s'il est mobilisé pour accueillir une activité économique.

Coefficient permettant d'estimer le potentiel théoriquement densifiable : 100 % de la surface.

Enjeux de renouvellement urbain

Cette catégorie recouvre les secteurs urbanisés qui pourraient être mobilisés pour densifier le foncier économique dans le cadre d'une opération lourde de renouvellement urbain.

Les résultats des études

> POTENTIELS THEORIQUES FONCIERS ÉCONOMIQUES 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
CC Val d'Ille-Aubigné	25,9	6,1	6,5	10,6		49,1
CC Liffré Cor-mier commu-nauté	11,3	1,8	1,1	4,2		18,4
Pays de Châ-teaugiron communauté	8,4	13,4	3,4	3,8	7,7	36,7
Rennes Mé-tropole	102,3	26,3	44,6	63,2	26,6	263
Total	147,9	47,6	55,6	81,8	34,3	367,2

Les résultats montrent une capacité d'intensification conséquente dans les zones d'activités dont une partie est située en ENAF (31 hectares environ). Toutefois, la mobilisation de ce foncier est difficile en raison de la forte rétention foncière des entreprises et ce pour plusieurs raisons :

- un bon nombre conserve un « matelas » foncier pour d'éventuelles extensions en cas d'accroissement de leur activité ;
- de nombreux responsables de PME-PMI, notamment les artisans, s'inscrivent dans une logique patrimoniale de leurs outils de travail ;
- le coût d'une opération de renouvellement économique peut être élevé : démolition/reconstruction, dépollution éventuelle...

De plus, les potentiels en intensification ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins des

entreprises (parcelle de grande taille, accessibilité, réglementation sécurité, etc.). Ce foncier est réparti sur de nombreuses parcelles ce qui rend difficile une mobilisation à court terme. En outre, les réflexions et opérations de densification s'inscrivent sur le temps long, et prévoir des possibilités en extension pour le foncier économique permet aussi de répondre à des besoins à plus court terme. Ces zones d'extension peuvent aussi potentiellement participer au financement des opérations d'intensification sur d'autres zones d'activités économiques.

En conséquence, compte tenu des projets de ZAE en cours (en extension), soit 200 hectares (considérés comme des "coups partis"), l'effort d'intensification 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.

Justification des choix retenus pour atteindre l'objectif ZAN

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

L'inscription du territoire dans une **trajectoire de sobriété foncière visant à une absence d'artificialisation, ou Zéro Artificialisation Nette (ZAN), à partir de 2050**, constitue l'une des orientations clés du SCoT du Pays de Rennes. Elle répond en effet à une évolution fondamentale du droit de l'urbanisme visant en premier lieu les documents de planification.

En limitant fortement et progressivement l'étalement urbain et l'artificialisation des sols et en réfléchissant de manière raisonnée et solidaire au développement du territoire, le SCoT apporte une sécurisation des espaces agricoles et naturels vitaux pour le territoire.

La trajectoire vers le ZAN en 2050 comprend un large volet concernant la gestion économe de l'espace impliquant une réduction importante et progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Afin de justifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il convient préalablement d'évaluer le potentiel d'intensification des tissus urbanisés.

VERS UNE TRAJECTOIRE ZAN 2050

Compte tenu des incertitudes quant aux modalités d'application de la loi ZAN à partir de 2031, avec notamment le passage à la notion d'espaces artificialisés, la trajectoire ZAN proposée par le SCoT est à préciser.

Le SRADDET fixe la trajectoire régionale de réduction globale de l'artificialisation à 75 % d'ici 2041, et à 100 % d'ici 2050.

En compatibilité avec le SRADDET et au regard des besoins du territoire, le SCoT prévoit une réduction de 50 % de l'enveloppe SRADDET 2022-2031 (50 % de 992 hectares) pour la décennie 2031 - 2041 soit 500 hectares soit 75 % par rapport à la période 2011 - 2021.

Pour la décennie suivante, le SCoT envisage une surface plafond de 250 hectares soit une réduction à nouveau de 50 % par rapport à la décennie précédente ce qui permet à l'horizon 2050, d'atteindre l'objectif de Zéro artificialisation nette fixé par le SRADDET et la loi Climat et Résilience.

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

DES OBJECTIFS EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE

La mise en place de l'armature territoriale est un concept structurant du SCoT en vigueur, pour assurer le maintien du modèle de la ville archipel et de la ville des proximités.

L'objectif est un développement différencié (en population, emploi, commerces et équipements) pour chaque échelon de l'armature afin d'affirmer le rôle du cœur de métropole et des pôles structurants et d'appui qui maillent le territoire. Certaines des orientations du DOO sont applicables à l'échelle communale (objectifs minimums de densité, part de renouvellement urbain ou de production de logements aidés...), d'autres à l'échelle des EPCI (volume de production de logements...).

Les programmes locaux d'habitat et les schémas d'aménagement économique réalisés après l'approbation du SCoT de 2015 ont pris en compte cette armature territoriale pour formaliser leurs objectifs, avec un développement différencié par strate de l'armature. Cette armature territoriale est articulée à la trame verte et bleue, au maillage d'eau et de bocage, ainsi qu'aux grands espaces naturels et agricoles, qui constituent des éléments importants de l'identité du Pays.

En s'appuyant sur les programmes locaux de l'habitat et les schémas d'aménagement économiques, les propositions qui ont été faites, en termes de répartition des besoins fonciers dans le cadre de cette révision, garantissent cet objectif.

Le DOO précise des objectifs par EPCI mais laisse à ce dernier la clé de répartition entre les différentes strates de l'armature.

DISPOSITIONS PRISES DANS LE DOO : LES COMPTES FONCIERS

Justification des choix retenus au regard du Code de l'Urbanisme

La mise en œuvre de l'objectif ZAN répond aux objectifs du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du DOO permettent d'engager le Pays de Rennes dans une trajectoire ZAN en cohérence avec les besoins en logements, en foncier économique et en équipements du Pays. Cette trajectoire est établie en compatibilité avec les objectifs du SRADDET.

Le DOO institue des règles différenciées de densité et une part de production en renouvellement urbain, ce qui permettra de lutter contre la consommation d'espace tout en répondant au besoin foncier lié au développement démographique et de l'emploi du Pays de Rennes.

Afin de favoriser la mise en place de l'armature territoriale, ces règles ont été différenciées par niveau de l'armature. Le DOO permet ainsi de définir des objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.

Afin d'être les plus opérationnels possible, les objectifs d'offre de nouveaux logements sont déclinés à l'échelle des EPCI afin de garantir leur réalisation dans le cadre des programmes locaux de l'habitat avec la création du compte foncier logements, services et équipements de proximité.

Pour répondre aux besoins de développement économique et d'activités, le SCoT s'est basé sur les objectifs des EPCI, en cohérence avec les perspectives économiques de leur territoire, définis dans le cadre de leur schéma d'aménagement économique. Cela a permis de définir des besoins fonciers représentant environ un quart de la consommation d'ENAF d'ici à 2031.

La mise en place des comptes fonciers, les règles de densité et la part de renouvellement urbain minimale garantissent la préservation et le développement de l'activité agricole au sein du Pays de Rennes.

Une clé de répartition équilibrée entre EPCI

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 du territoire, qui est celui d'un développement soutenable et équilibré au sein du Pays de Rennes.

En application des articles L141-7 et L 141-8 du Code de l'Urbanisme, pour la réalisation des objectifs ZAN, les élus, à travers le document d'orientation et d'objectifs, ont fait le choix de définir des objectifs de limitation de la consommation d'ENAF par secteur géographique, en tenant compte des besoins en matière de logements de chaque EPCI.

Ce choix de secteurs géographiques calés sur les limites des EPCI se justifie par les compétences de ces derniers notamment dans la conduite des politiques de l'habitat à travers les programmes locaux d'habitat, la maîtrise du foncier économique à travers les schémas d'aménagement économiques et la maîtrise de leur planification avec la réalisation de plans locaux d'urbanisme intercommunaux (Rennes Métropole et Val d'Ille-Aubigné ayant déjà un PLUi opposable, Liffré Cormier Communauté et le Pays de Châteaugiron ayant engagé son élaboration). Dans ce contexte, une déclinaison des objectifs de maîtrise foncière par commune perd de son intérêt. Dans ces conditions, le choix d'adresser les orientations principales du SCoT directement aux EPCI permet de garantir la réalisation des objectifs tout en maintenant une souplesse dans leur exécution.

Pour les besoins en logements et équipements de proximité, la méthode suivie a consisté à mesurer la production réelle de logements entre 2015-2022 pour en faire une clé de répartition entre EPCI.

A partir de ces besoins, en tenant compte du potentiel en renouvellement urbain, des objectifs de densité ont pu être définis par typologie de l'armature territoriale.

LA MISE EN PLACE DE TROIS COMPTES FONCIERS

Pour répondre aux enjeux de réduction de la consommation d'espace portés par le SRADDET et démographiques, à l'échelle du Pays de Rennes, le choix a été fait d'inscrire trois comptes fonciers dans le SCoT.

Dès lors, le choix des élus a été de proposer trois comptes fonciers :

- un compte foncier pour répondre aux besoins en logements, services et équipements de proximité, réparti par EPCI ;
- un compte foncier économie dédié aux activités économiques, réparti par EPCI ;
- un compte foncier pour les équipements et les projets de grande échelle, partagé à l'échelle du Pays.

> REPARTITION DES BESOINS FONCIERS PAR COMPTE EN HA

Compte 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'équipements et projets de grande échelle	Total
Surface maximale autorisée en hectares	733*	233	20	986

* avec en plus une enveloppe de réserve de 20 hectares conditionnée.

Dans le détail, les zonages des documents locaux d'urbanisme devront être établis en compatibilité avec ces orientations. Ils veilleront à mettre en adéquation la consommation d'espace programmée avec leurs besoins, dans la limite des enveloppes fixées dans les comptes fonciers. Le suivi de la consommation d'ENAF devra être établi en fonction de ces trois comptes fonciers :

- pour le compte foncier logements, services et équipements de proximité, les nouveaux quartiers résidentiels, et les équipements de proximité, les services à la personne, les activités de l'économie présentielle...
- pour le compte foncier économie, les activités économiques prenant place dans des zones du PLU ou PLUi spécifiques dédiées à l'activité hors centralités et tissu mixte ;
- pour les équipements et projets de grande échelle, ceux ayant un rayonnement à l'échelle du Pays de Rennes (lycée, aire de covoiturage, pôle d'échange majeur...) voire au-delà.

Les comptes fonciers par EPCI

Les objectifs d'offre de nouveaux logements prévus au regard du scénario démographique retenu ont été répartis entre EPCI en fonction de leurs besoins en matière de logements, en lien avec la dynamique

démographique. Ce 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. Les tableaux ci-dessous reprennent les règles qui ont permis de déterminer par EPCI, leurs besoins fonciers pour la production de logements.

De la même façon, un travail de recensement des projets de zones d'activités par EPCI a été réalisé. Ce travail s'appuie sur plusieurs critères qui ont permis d'identifier les besoins à l'horizon 2031 (voir partie précédente).

Le principe d'une enveloppe de réserve permet aux EPCI de mobiliser une partie de ces 20 ha pour leur compte foncier dédié aux logements, services et équipements de proximité. Cette utilisation devra être justifiée par une production de logements supérieure à ce que le SCoT prévoit pour l'EPCI (de plus de 15%, au moins pendant plus de deux ans). Pour cela le DOO prévoit que cette réserve pourra être mobilisée sous certaines garanties (voir détails dans le Document d'Orientation et d'Objectifs).

> 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
CC 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
Total*	753	233	986
Enveloppe de réserve	20		20

* 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 »

FAVORISER UNE UTILISATION RATIONNELLE DES ESPACES URBANISES

La poursuite de l'objectif ZAN pour la décennie 2022 - 2031 oblige à 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 présentés dans le tableau ci-dessus, par niveau de l'armature.

> LES OBJECTIFS DE DENSITE

Niveau de l'armature	Densité minimale (en logements par hectare)
Cœur de métropole	67
Pôle structurant	40
Pôle d'appui au cœur de métropole	40
Pôle d'appui de secteur	35
Pôle de proximité	30
Pôle de proximité de moins de 2000 habitants hors Rennes Métropole	27

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

Les dispositions du DOO donnent un objectif chiffré de la part de logements produits en renouvellement urbain par niveau de l'armature territoriale. 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 intensification. Des objectifs chiffrés seront inscrits notamment dans le cadre des opérations 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.

> PART MINIMALE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Niveau de l'armature	Part minimale de production en intensification urbaine (2025 - 2031)
Cœur de métropole	44 %
Pôle structurant	35 %
Pôle d'appui au cœur de métropole	35 %
Pôle d'appui de secteur	30 %
Pôle de proximité	20 %
Pôle de proximité de moins de 2000 habitants hors Rennes Métropole	15%

LE PRINCIPE DE TRANSFERT ENTRE COMPTES FONCIERS D'UN MEME EPCI

Afin de permettre une souplesse dans l'application du DOO, un transfert entre les comptes fonciers « logements, services et équipements de proximité » et « économie » est possible au sein d'un même EPCI. Toutefois certaines conditions limitent ce transfert afin de ne pas créer des déséquilibres dans la réponse au besoin du territoire. Deux conditions s'appliquent :

- le prélèvement sur le compte foncier concerné ne dépasse pas les 20% de ce compte, dans la limite de 50 ha ;
- la somme de chacun des deux comptes ne dépasse pas la somme totale prévue dans le DOO pour l'EPCI concerné.

Le compte foncier partagé

Le compte foncier « équipements et projets de grande échelle » est un compte foncier partagé à l'échelle du Pays de Rennes. Compte tenu de l'incertitude du positionnement des projets mais aussi de leur intérêt pour l'ensemble du Pays, le partage de ce compte permettra de ne pas affecter les comptes fonciers des EPCI pour des projets d'intérêt et d'échelle Pays de Rennes voire au-delà.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES TEXTES DE LOI ET DOCUMENTS « SUPRA »

Conformité aux exigences légales et réglementaires

Le SCoT s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et Résilience (2021), qui impose l'objectif de ZAN à l'horizon 2050, avec une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation. Le respect des plafonds fixés par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) pour le Pays de Rennes (992 hectares entre 2022 et 2031, puis une baisse de 50 % par décennie) garantit la cohérence avec les orientations nationales et régionales.

Depuis la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la France a pour objectif de s'inscrire dans une trajectoire de limitation forte de l'artificialisation des sols dont la cause principale est l'extension de l'urbanisation et des infrastructures sur les sols naturels, agricoles, et forestiers. Le point de mire est la mise en œuvre du principe « **d'absence d'artificialisation nette** » ou « **zéro artificialisation nette (ZAN)** » après 2050.

Cet objectif s'inscrit dans une logique de préservation des espaces naturels et de biodiversité, tout en

contribuant à la lutte contre le changement climatique.

Plusieurs périodes sont prévues pour la mise en œuvre de cet objectif national, avec une approche différente pour la période 2021 - 2031 :

- **2011 - 2021** : observation de la **consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- **2021 - 2031** : réduction de la **consommation** d'espaces naturels et agricoles observée entre 2011 et 2021 d'au moins 50 % ;
- **2031 - 2041** et **2041 - 2050** : obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'**artificialisation** par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN) **après 2050**.

À partir de 2031, on ne fera plus référence à la consommation d'espace mais à l'artificialisation des sols qui se définit comme : « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

À partir de cette date, la réduction de l'artificialisation nette est évaluée au regard du solde entre les surfaces nouvellement artificialisées et les surfaces désartificialisées sur le périmètre du document de planification ou d'urbanisme, sur les périodes concernées.

La loi précise la définition de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'entend comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

La loi précise également la notion d'artificialisation, qui s'appliquera à partir de 2031. Ainsi, le ZAN amènera à limiter l'artificialisation dans des contextes plus variés que l'application de la réduction de consommation d'ENAF, au sein des espaces agricoles, naturels ou urbains. Par exemple, des espaces non artificialisés d'une certaine taille au sein des espaces urbanisés (parc urbain, grand fond de jardin arboré, jardins familiaux...) ou bien l'artificialisation pour l'agriculture au sein des espaces agricoles (bâtiments, installations...) seront pris en compte.

La trajectoire ZAN de la France ne s'appliquera pas de manière uniforme et homothétique sur le territoire national. Elle doit être territorialisée en tenant compte des caractéristiques et dynamiques des régions, des intercommunalités et des communes, et en s'appuyant sur les documents de planification suivants qui s'emboîtent :

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
- le plan local d'urbanisme, communal ou intercommunal (PLU ou PLUi) ainsi que la carte communale.

Article L.141-3 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Article L.141-7 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe :

(...) 5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. »

Article L.141-8 du Code de l'Urbanisme

« Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;

2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;

3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;

4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liés au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu

denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;

5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;

6° Des projets d'envergure régionale dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'article L123-1 du présent code ou aux articles L4251-1, L4424-9 et L4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal. »

Article L.141-10 du Code de l'Urbanisme

« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :

1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique (...). »

Le SRADDET

Pour l'application de l'objectif ZAN, le Code Général des Collectivités Territoriales indique à l'article L. 4251-1 que le SRADDET doit déterminer les objectifs régionaux de lutte contre l'artificialisation des sols ; ceux-ci se traduisent par une trajectoire définie par tranches de dix années à compter de la date de promulgation de la loi (2021). Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional. Le SRADDET rappelle que, pour la première tranche d'application de la loi (2022 - 2031), c'est uniquement la transformation effective des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en espaces urbanisés qui permet de mesurer l'application du ZAN.

Ainsi, le **SRADDET Bretagne** dont la modification a été rendue exécutoire le 17 avril 2024, participe à l'effort national de sobriété foncière.

Règle I-8 Réduction de la consommation foncière

« 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, 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. »

Règle I-9 Cibles territorialisées de consommation foncière maximale pour la tranche 2021 - 2031 :

« 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 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2031, correspondant aux enveloppes territoriales suivantes (en hectares) : » pour le territoire du Pays de Rennes, une limite de 992 hectares a été fixée pour la période 2022 - 2031.

Justification des choix retenus pour préserver la biodiversité

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

Le SCoT du Pays de Rennes affirme une ambition renouvelée en matière de protection et de reconquête de la biodiversité à travers son Projet d'Aménagement Stratégique. Ce document stratégique s'inscrit dans une vision intégrée du développement territorial où la préservation des écosystèmes devient un pilier fondamental de l'aménagement. Le nouveau PAS renforce considérablement les dispositifs existants en y intégrant de nouvelles approches comme la trame noire et une gestion plus écologique du cycle de l'eau, tout en consolidant les actions sur les trames vertes et bleues.

La protection de la biodiversité constitue l'une des priorités de ce projet, tout comme dans le SCoT précédent. Le SCoT entend mettre un frein à l'érosion de la biodiversité en protégeant activement l'ensemble des réservoirs écologiques identifiés. Cette protection s'étend aux milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE), aux zones humides, aux cours d'eau et aux massifs forestiers, considérés comme des éléments clés du maillage écologique territorial. Cette approche préventive et volontariste permet d'anticiper les impacts du changement climatique sur les écosystèmes, notamment les modifications d'habitats naturels et les perturbations des cycles biologiques.

L'innovation majeure de ce nouveau PAS réside dans l'introduction du concept de trame noire, venant compléter les dispositifs existants de trame verte et bleue. Cette approche vise à réduire la pollution lumineuse dans les zones sensibles pour préserver les espèces nocturnes et les écosystèmes perturbés par l'éclairage artificiel. Le SCoT préconise ainsi une adaptation de l'éclairage public dans les secteurs identifiés comme cruciaux pour la biodiversité lumineuse, tout en maintenant une compatibilité avec les usages humains et les activités nocturnes.

La gestion de l'eau et des milieux aquatiques fait l'objet d'une attention particulière dans ce nouveau projet stratégique. Le SCoT promeut une approche intégrée visant à restaurer le cycle naturel de l'eau par des actions concrètes de désimperméabilisation des sols et de gestion intégrée des eaux pluviales. Cette politique se traduit par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature : développement de réseaux d'eaux pluviales à ciel ouvert, création de noues végétalisées et instauration de coefficients de végétalisation dans les documents d'urbanisme locaux. La protection des zones humides et des ripisylves est renforcée, avec des mesures spécifiques

pour limiter les impacts des rejets polluants et préserver la qualité des milieux aquatiques.

Les espaces boisés et le bocage font l'objet d'une volonté de protection renforcée dans le cadre de ce nouveau PAS. Les massifs forestiers sont reconnus comme des éléments paysagers et écologiques majeurs, jouant un rôle clé dans la trame verte du territoire. Le SCoT encourage une gestion multifonctionnelle de ces espaces, conciliant production économique, accueil du public et préservation de la biodiversité. La création d'îlots sénescents et la protection des lisières forestières sont particulièrement mises en avant pour renforcer la valeur écologique de ces milieux. Le bocage, élément caractéristique du paysage rennais, bénéficie d'un programme spécifique de préservation et de reconstitution, avec des mesures incitatives pour la plantation de nouvelles haies et la gestion durable des réseaux bocagers existants.

En milieu urbain, le SCoT développe une stratégie ambitieuse pour intégrer la nature et maintenir la perméabilité écologique des espaces urbanisés. Cette approche se concrétise par la préservation et la création de corridors écologiques urbains, la mise en réseau des espaces verts et l'intégration systématique de la biodiversité dans les projets d'aménagement. Les opérations de renouvellement urbain et les extensions programmées sont considérées comme des opportunités pour améliorer la place du végétal en ville, avec des prescriptions précises en matière de végétalisation et de gestion des eaux pluviales.

La mise en œuvre de ce projet repose sur une gouvernance renforcée et une coordination étroite entre les différents acteurs du territoire. Le SCoT prévoit des mécanismes de suivi et d'évaluation réguliers pour adapter les mesures aux évolutions constatées. Les documents locaux d'urbanisme devront traduire concrètement ces orientations, avec des prescriptions adaptées aux spécificités de chaque commune.

Cette nouvelle version du PAS représente une avancée significative dans la prise en compte des enjeux écologiques dans l'aménagement du territoire. Elle témoigne d'une volonté forte de concilier développement territorial et préservation des écosystèmes, dans une perspective de transition écologique et d'adaptation au changement climatique. La réussite de ce projet ambitieux dépendra de l'engagement de l'ensemble des acteurs locaux et de la capacité à mobiliser les outils et financements nécessaires à sa mise en œuvre complète.

DISPOSITIONS PRISES DANS LE DOO

Les prescriptions et recommandations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en matière de protection de la biodiversité reposent sur une approche intégrée, combinant réglementations nationales et européennes, enjeux écologiques locaux et stratégies d'adaptation au changement climatique.

Protection et reconquête de la biodiversité

Le SCoT s'inscrit dans le cadre de la loi Biodiversité de 2016 et du SRADDET qui imposent la préservation et la restauration des continuités écologiques. Les réservoirs de biodiversité, tels que les milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE), les zones humides et les forêts, jouent un rôle clé dans le maintien des espèces et des habitats. Leur protection permet de limiter la fragmentation des écosystèmes, tandis que le renforcement des corridors écologiques favorise les déplacements faunistiques, essentiels face au changement climatique. Cette trame a été localisée et figure dans la carte annexe du DOO.

Par rapport au SCoT de 2015, la mise en place d'une trame noire répond à la nécessité de réduire la pollution lumineuse, néfaste pour les espèces nocturnes comme les chauves-souris et les insectes, conformément aux préconisations du Plan National Trame Noire. Enfin, la coordination entre les EPCI et les SCoT voisins garantit une approche cohérente à l'échelle interterritoriale, évitant les ruptures de continuités écologiques.

Retrouver le cycle naturel de l'eau

La directive cadre européenne sur l'eau (DCE, 2000) impose la restauration des masses d'eau et la réduction des pollutions diffuses. Le SCoT s'appuie sur des solutions fondées sur la nature, comme la désimperméabilisation des sols et la gestion intégrée des eaux pluviales, pour limiter les risques d'inondation et améliorer la recharge des nappes phréatiques. La protection des zones humides et des ripisylves, véritables filtres naturels, est essentielle pour préserver la qualité de l'eau et stabiliser les berges.

La revitalisation des cours d'eau dégradés et l'interdiction de nouveaux plans d'eau artificiels visent à restaurer les fonctionnalités écologiques des milieux aquatiques. Enfin, la maîtrise des rejets d'assainissement et la limitation des pollutions agricoles répondent aux exigences réglementaires tout en protégeant les écosystèmes sensibles.

Gestion écologique des boisements et du bocage

Les forêts et les haies bocagères fournissent des services écosystémiques majeurs : séquestration du carbone, régulation microclimatique et support de

biodiversité. Le SCoT promeut une gestion durable des massifs forestiers, en encourageant les pratiques agroécologiques et la création d'îlots de sénescence pour renforcer la résilience des écosystèmes.

Nature dans l'espace urbain et perméabilité écologique urbaine

L'intégration de la végétalisation en ville répond à des enjeux à la fois écologiques et sociétaux. Le Plan Biodiversité 2018 encourage la végétalisation des espaces urbains pour atténuer les îlots de chaleur et améliorer le cadre de vie. Le SCoT préconise la création de corridors écologiques intra-urbains, la désimperméabilisation des sols et la gestion différenciée des espaces verts. Les projets d'aménagement doivent systématiquement intégrer la trame verte et bleue, tandis que les infrastructures linéaires existantes font l'objet d'une attention particulière pour rétablir leur perméabilité écologique.

Limitation des pollutions agricoles et industrielles

Pour réduire les pressions sur les milieux naturels, le SCoT s'aligne sur les directives européennes et les plans de lutte contre les pollutions diffuses. La protection des abords de cours d'eau par des zones tampons végétalisées et la maîtrise des rejets industriels contribuent à préserver la qualité des eaux et des sols.

En synthèse, ces prescriptions s'appuient sur le cadre réglementaire, des retours d'expérience territoriaux et une vision systémique liant eau, biodiversité et aménagement. Leur mise en œuvre nécessite une collaboration entre acteurs locaux et une déclinaison fine dans les documents d'urbanisme (PLU et PLUi).

La carte « gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés » annexée au Document d'Orientation et d'Objectifs

La carte « Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés » du SCoT du Pays de Rennes accorde une importance particulière à la trame verte et bleue en tant qu'outil d'aménagement écologique du territoire. Cette approche se traduit par plusieurs principes clés.

La carte identifie la trame verte et bleue. Elle cartographie ainsi les corridors écologiques essentiels aux déplacements de la faune et à la circulation des flux biologiques, notamment le long des cours d'eau, des réseaux bocagers ou des alignements arborés. Le SCoT impose des mesures de protection active de ces continuités écologiques. Les documents d'urbanisme locaux, notamment les PLU, doivent intégrer

ces éléments en classant les secteurs concernés en zones naturelles ou agricoles, et en prévoyant des dispositions spécifiques pour éviter leur fragmentation. Les projets d'aménagement sont soumis à des exigences particulières lorsqu'ils se situent à proximité ou traversent ces corridors, avec des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts.

La gestion de la trame verte et bleue s'inscrit dans une logique de restauration écologique active. Cela vise à contrecarrer les effets de la fragmentation des habitats due au développement urbain et infrastructurel.

Cette approche s'articule avec d'autres politiques environnementales territoriales, créant ainsi une superposition de protections pour les zones les plus sensibles. Les secteurs de la trame verte et bleue peuvent coïncider avec des sites Natura 2000, des zones de protection de captage d'eau potable ou des espaces identifiés dans le plan climat-air-énergie territorial.

Le SCoT met en place un système de suivi de l'efficacité de cette politique à travers des indicateurs. Ce dispositif permet d'ajuster les orientations en fonction des résultats observés.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES TEXTES DE LOI ET DOCUMENTS « SUPRA »

Article L.141-10 du Code de l'Urbanisme

« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit : (...) »

3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation. »

Article L.371-1 du Code de l'Environnement

« I. – La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit.

À cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

II. – La trame verte comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre I^{er} du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.

III. – La trame bleue comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

IV. – Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article

sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3.

V. – La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L. 371-2 et L. 371-3. »

LE SRADDET

SRADDET Règle II-1 : Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique

« Les documents d'urbanisme et les chartes de parc naturel régional identifient les continuités écologiques sur leur territoire en s'appuyant sur le cadre méthodologique du SRADDET : cette identification est fondée sur des données portant sur les milieux, habitats naturels, la faune et la flore, en cohérence avec les six sous-trames (landes/pelouses/ tourbières ; bocage ; cours d'eau ; zones humides ; littoral ; forêts), et les Grands Ensembles de Perméabilité bretons.

Ces continuités écologiques locales comprennent les réservoirs correspondant aux zonages réglementaires ou inventaires ainsi que les réservoirs et corridors locaux identifiés selon leurs fonctionnalités à l'échelle du territoire. Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR identifient également les éléments et les zones de fragmentation de toutes natures (obstacles, milieux dégradés, etc.).

À partir des continuités écologiques et des zones de fragmentation, sont définies les trames vertes, bleues et noires du territoire. Chacune des composantes de la trame verte, bleue et noire est décrite, assortie d'enjeux, et intègre les préconisations et recommandations visant à les préserver et procéder à leur remise en bon état. Elles peuvent être illustrées par une cartographie d'échelle adaptée.

La contribution du territoire au fonctionnement écologique régional (adaptations, précisions et compléments aux continuités écologiques régionales) est justifiée, en cohérence avec celle des territoires voisins.

Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR identifient les secteurs prioritaires de renaturation écologique en fonction de leur degré d'imperméabilité et de leur potentiel de gain écologique. »

SRADDET Règle II-2 : Protection et reconquête de la biodiversité

« Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée dans les secteurs de continuité écologique (réservoirs et corridors) identifiés par les documents d'urbanisme et les chartes de PNR sur leur territoire en s'appuyant sur la méthodologie du SRADDET.

En prenant en compte les circonstances locales, les documents d'urbanisme rétablissent la vocation agricole ou naturelle sur les secteurs de continuité écologique identifiés. Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR prévoient les mesures nécessaires à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques identifiées.

Ces mesures visent à éviter toute occupation ou utilisation du sol qui remettrait en cause leurs fonctionnalités, à réduire les fragmentations existantes et à éviter les risques de fragmentation nouvelle.

Elles intègrent, notamment pour les milieux urbains, la végétalisation du tissu urbanisé, la limitation de l'imperméabilisation, la lutte contre la pollution lumineuse et prennent en compte la notion de "trame noire". »

SRADDET Règle II-3 : Espaces boisés et de reboisement

« Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR définissent sur leur territoire un objectif de préservation des espaces boisés et de reboisement à la fois des espaces agro-naturels (forêt, bocage) et des espaces urbains (espaces publics, parcs, jardins, etc.).

Ils définissent des mesures permettant d'accroître la végétalisation de l'espace urbain (toitures végétalisées, phyto-épuration, agriculture urbaine, etc.). Ces mesures de végétalisation et de boisement sont déclinées en fonction de l'armature territoriale (pôles principaux, pôles intermédiaires, maillages de bourgs...) et/ou en fonction des typologies d'espaces (centres-villes, centres-bourgs, quartiers résidentiels denses, lotissements, secteurs littoraux, etc.).

Les documents d'urbanisme identifient et localisent les espaces agro-naturels à préserver ou reboiser en cohérence avec la continuité ou la connexion de corridors écologiques et les secteurs prioritaires de renaturation identifiés en application de la règle n°II-1 du présent fascicule.

Le choix des essences de bois et des végétaux contribuant à ces objectifs doit être en cohérence avec les espèces et caractéristiques écologiques de leur territoire. »

Justification des choix retenus pour favoriser la transition énergétique

Le changement climatique s'impose comme une urgence planétaire nécessitant une réponse coordonnée à l'échelle internationale, européenne et nationale. Depuis le Protocole de Kyoto en 1997, les engagements se sont multipliés, mais les émissions mondiales continuent d'augmenter. L'Accord de Paris, adopté lors de la COP21 en 2015, a marqué un tournant en fixant un cadre commun pour limiter le réchauffement climatique bien en dessous de 2°C, avec une préférence pour 1,5°C.

En Europe, le Pacte Vert pour l'UE, lancé en 2019, incarne l'ambition climatique du continent avec un objectif de neutralité carbone d'ici 2050 et une réduction des émissions d'au moins 55 % d'ici 2030 par rapport à 1990. Des législations comme le paquet "Fit for 55" renforcent les mesures sectorielles, allant de l'interdiction des moteurs thermiques neufs en 2035 à la mise en place d'un mécanisme d'ajustement carbone aux frontières.

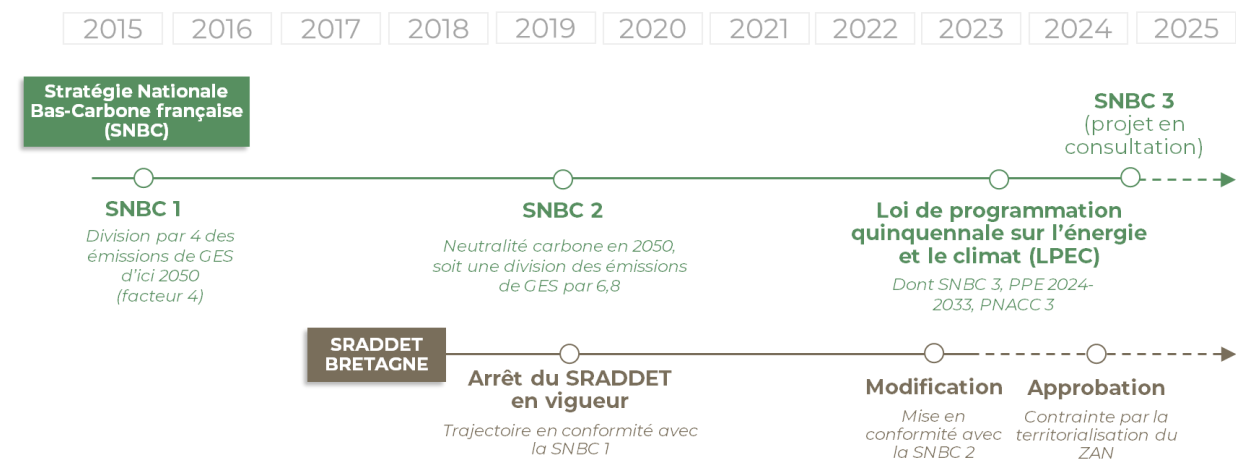
Déclinée au niveau européen, au travers notamment du Pacte Vert en 2019, la stratégie de réduction des

émissions de gaz à effet de serre (GES) et de la consommation énergétique trouve écho en France grâce à l'adoption de plusieurs générations de Stratégies Nationales Bas-Carbone qui constituent la feuille de route de la France pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et atteindre la neutralité carbone ou le "Zéro Émission Nette" (ZEN) d'ici 2050.

Le principe du ZEN en France repose sur l'équilibre entre les émissions de GES et leur absorption par des puits naturels ou artificiels. Il s'agit de réduire drastiquement les émissions à la source, dans des secteurs comme l'énergie, les transports, l'industrie ou l'agriculture, grâce à des solutions comme l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables et des changements de comportements. Les émissions résiduelles, impossibles à éliminer, doivent être compensées par des actions d'absorption, telles que la reforestation, la restauration des sols ou des technologies comme le captage et stockage du carbone.

Le projet de SNCB 3 inscrit comme objectif intermédiaire de baisser de 55 % les émissions nettes de GES d'ici 2030 par rapport à 1990 – ou -37 % en émissions brutes en 2030 par rapport à 2019.

> CHRONOLOGIE DES STRATEGIES NATIONALES BAS-CARBONE



Source Audiar

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

Le projet d'aménagement stratégique s'articule autour d'une réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Ce dernier révèle une prédominance des émissions de gaz à effet de serre liées aux transports (42 %), aux bâtiments résidentiels et tertiaires (25 %) et à l'agriculture (19 %) ainsi qu'une augmentation globale de 3 % des émissions entre 2010 et 2019, principalement due au trafic routier et à certaines activités économiques comme l'agroalimentaire ou la production de béton.

Face à ces constats, le SCoT propose une série de mesures visant à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, en cohérence avec les engagements nationaux et régionaux.

L'une des dispositions clés du projet est la mise en place d'une approche concertée à l'échelle du Pays de Rennes pour harmoniser les Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET) des différentes intercommunalités. Cette coordination est essentielle pour éviter les transferts d'émissions d'un territoire à un autre et pour assurer une meilleure connaissance et une vision globale des réductions nécessaires.

Le SCoT fixe ainsi un objectif de baisse de 42 % des émissions nettes de gaz à effet de serre d'ici 2030, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC). Cet objectif sera à partager entre EPCI grâce au programme d'actions qui vise une synergie entre les quatre Plans Climat Air Énergie Territoriaux.

Sur le volet mobilité, le projet s'attaque au principal poste d'émissions : le transport routier, qui représente 42 % des émissions et 93 % de la consommation de produits pétroliers. Pour inverser la tendance, le SCoT mise sur une réduction des kilomètres parcourus d'ici 2030, en s'appuyant sur le développement des transports en commun (métro, bus à haut niveau de service, transport collectif en site propre) et des mobilités douces (vélo, marche). La densité urbaine de Rennes Métropole, moins émettrice par habitant que les zones rurales environnantes, constitue un atout pour promouvoir ces alternatives.

Concernant les bâtiments, responsables du quart des émissions, le SCoT encourage la rénovation énergétique, notamment pour remplacer les systèmes de chauffage au fioul ou au gaz par des solutions bas carbone. Parallèlement, le développement des énergies renouvelables est une priorité, avec un objectif de multiplier par sept la production locale d'ici 2030 (3 500 GWh). Le projet mise sur le photovoltaïque en toiture et sur les parkings, ainsi que sur la valorisation du bois-énergie, tout en encadrant

strictement le déploiement de l'agrivoltaïsme et de la méthanisation pour ne pas concurrencer les terres agricoles alimentaires.

Dans le secteur agricole, qui représente 19 % des émissions (et jusqu'à 48 % dans certaines intercommunalités), le SCoT incite à renforcer les puits de carbone tout en favorisant des pratiques moins émettrices (réduction des engrais azotés, agroécologie, méthanisation raisonnée).

Enfin, pour limiter l'impact de la construction, le projet promeut une économie circulaire, avec l'utilisation de matériaux biosourcés, le recyclage des déchets du BTP et une exploitation durable des carrières.

En conclusion, le projet d'aménagement stratégique du Pays de Rennes propose une réponse intégrée et territorialisée aux défis climatiques, combinant réduction des émissions, développement des énergies renouvelables et adaptation des pratiques agricoles et industrielles. Sa réussite dépendra toutefois de la coordination entre les EPCI, les acteurs locaux, de la mobilisation des financements et de l'adhésion des filières économiques concernées.

DISPOSITIONS PRISES DANS LE DOO

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT structure ses dispositions autour de cinq axes majeurs, chacun répondant de manière ciblée aux enjeux identifiés dans le diagnostic climatique et énergétique. Ces orientations visent à concrétiser la trajectoire vers la neutralité carbone tout en intégrant les spécificités territoriales.

Définition d'une trajectoire climatique coordonnée à l'échelle du Pays

Le DOO impose une mise en cohérence des PCAET des intercommunalités pour s'inscrire dans les objectifs nationaux (-55 % d'émissions nettes d'ici 2030, neutralité carbone en 2050). Cette approche collective permet d'éviter les déséquilibres entre territoires, comme les transferts d'émissions liés aux déplacements ou à l'activité économique. Une mutualisation des données sur les émissions de GES et des indicateurs de suivi est cruciale pour un territoire où Rennes Métropole concentre 75 % des émissions, mais où les EPCI ruraux ont des défis distincts (agriculture, mobilité diffuse).

Un urbanisme résilient face au changement climatique

Pour adapter les villes aux effets du réchauffement (îlots de chaleur, sécheresses), le DOO prescrit aux PLU et PLUi d'utiliser des outils adaptés (coefficient de végétalisation, principes de conception bioclimatique...). Ces mesures visent à rééquilibrer les

rapports entre espaces bâtis et naturels, en développant des îlots de fraîcheur via des trames vertes et bleues. Cette disposition répond au risque d'artificialisation accrue, incompatible avec les objectifs de sobriété foncière et de résilience.

La structuration d'une économie circulaire territoriale

Le DOO anticipe la gestion des ressources en imposant aux documents d'urbanisme de réserver des emprises foncières pour des plateformes de réemploi, recyclage et valorisation des déchets. Cette logique circulaire est étendue aux zones d'activités, où des secteurs dédiés aux acteurs de la réparation ou du réemploi seront aménagés. L'objectif est de réduire la pression sur les matières premières (notamment dans le BTP, gros émetteur de GES) et de limiter les déchets enfouis. Une attention particulière est portée à la filière bâtiment, avec des cibles chiffrées : 5 % de réemploi des matériaux de déconstruction et 80 % de recyclage des déchets de chantier. Ces mesures s'appuient sur un maillage territorial de centres de récupération, en partenariat avec les acteurs privés.

Le développement maîtrisé des énergies renouvelables

Le DOO encadre strictement le déploiement des ENR pour concilier transition énergétique et préservation des usages existants. Pour le photovoltaïque, il priorise les toitures, parkings et friches, évitant ainsi l'artificialisation des sols. L'agrivoltaïsme n'est autorisé que si la primauté de l'activité agricole est démontrée, avec des exigences de réversibilité et de maintien de la productivité des sols. Par ailleurs, le DOO recommande de travailler sur l'acceptabilité sociale des projets : les porteurs d'ENR doivent associer les habitants dès la conception, via des processus participatifs transparents. Cette disposition cherche à éviter les conflits d'usage, fréquents dans les territoires ruraux où les projets solaires ou éoliens peuvent susciter des oppositions.

Intégration paysagère et gouvernance partagée

Enfin, le DOO promeut une vision intégrée des paysages post-carbone, via son programme d'actions, à travers un plan spécifique qui guide l'insertion des projets ENR dans leur environnement. Cette approche est complétée par des recommandations sur la méthanisation (maintien des surfaces alimentaires) et la gestion durable des carrières (préservation de l'eau et de la biodiversité).

Une feuille de route opérationnelle et territorialisée

Le DOO du SCoT dépasse le simple cadre réglementaire en proposant des leviers concrets pour chaque secteur clé (mobilité, bâtiment, agriculture, industrie). Sa force réside dans :

- la coordination inter-EPCI, essentielle pour un territoire aux réalités contrastées ;
 - l'équilibre entre la mise en place d'outils (ex. coefficients de végétalisation) et incitations (ex. plateformes de réemploi) ;
 - l'attention portée à l'acceptation locale, garantissant que la transition énergétique soit inclusive.
- Ces orientations font du DOO un outil à la fois stratégique et pragmatique, capable d'articuler impératifs climatiques et développement territorial. Reste à traduire ces prescriptions en actions via les PCAET et les PLU/i, avec un suivi rigoureux pour ajuster les politiques si nécessaire.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES TEXTES DE LOI ET DOCUMENTS « SUPRA »

Article L.141-10 du Code de l'Urbanisme

« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit : (...) »

4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du Code de l'énergie. »

Le SRADDET

Les objectifs et règles générales du SRADDET, dont une partie a évolué par la modification de 2024, sont, pour partie, à intégrer au SCoT. Ils ne comprennent toutefois pas les dispositions de la SNBC3. Les objectifs et sous objectifs suivants du SRADDET Bretagne sont donc formulés aux regards des objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone 2 (SNBC2) :

- 11.1 Réduire de 34 % les émissions de gaz à effet de serre de l'agriculture en Bretagne ;
- 20.1 Mettre en cohérence les politiques transports des collectivités bretonnes avec les objectifs du facteur 4 (division des gaz à effet de serre par 4 à horizon 2050) ;
- 21.2 Réduire les émissions de polluants atmosphériques ;
- 23.1 Diviser par 2 les émissions de gaz à effet de serre en Bretagne à horizon 2040 ;
- 27.1 Multiplier par 7 la production d'énergie renouvelable en Bretagne à horizon 2040 ;
- 27.2 Réduire de 39 % les consommations d'énergie bretonne à l'horizon 2040 ;
- 34. Lutter contre la précarité énergétique.

SRADDET Règle III-1 Réduction des émissions de GES

« Les PCAET fixent des objectifs chiffrés de réduction et d'absorption des émissions de gaz à effet de serre affichant la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional de réduction d'au moins 50 % des émissions de GES en 2040 par rapport à 2012.

Les stratégies d'atténuation portées par ces documents comportent des objectifs chiffrés globalement et par secteur d'activité (résidentiel, tertiaire, transport routier, autres transports, agriculture, déchets, industrie hors branche énergie, branche énergie).

Concernant le secteur agricole, ils inscrivent un objectif de réduction des GES agricoles permettant d'afficher la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional de réduction d'au moins 34 % pour les émissions de GES agricoles en 2040 par rapport à 2012. Ils encouragent et accompagnent les pratiques agricoles permettant de maximiser le stockage du carbone. »

SRADDET Développement de production d'énergie renouvelable

« Les PCAET inscrivent un objectif de production d'énergie renouvelable global et par type de production (éolien, solaire photovoltaïque et thermique, biomasse, etc.) permettant d'afficher la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional de multiplier par 7 la production d'énergie renouvelable à l'horizon 2040 par rapport à 2012, et atteindre ainsi l'autonomie énergétique de la Bretagne. Les PCAET identifient sur leur territoire les sources d'énergie de récupération et encouragent leur valorisation. »

SRADDET Règle III-3 Secteurs de production d'énergie renouvelable

« Les documents d'urbanisme identifient et spatialisent les secteurs potentiels de développement des énergies renouvelables permettant de contribuer à l'autonomie énergétique locale et régionale. Ils localisent des secteurs dans lesquelles des installations industrielles ou collectives d'énergie à partir de sources d'énergies renouvelables sont possibles et fixent les conditions permettant de favoriser le développement de ces installations. Ils prévoient des espaces à terre, en particulier au sein des espaces portuaires et péri-portuaires, dédiés au développement des énergies marines renouvelables. »

SRADDET Règle III-4 Performance énergétique des nouveaux bâtiments

« Les documents d'urbanisme déterminent des secteurs dans lesquels sont imposés des objectifs de performances énergétique et environnementale renforcées pour les constructions, travaux,

installations, aménagements, notamment pour les bâtiments publics.

Ils déterminent ces secteurs en prenant en compte :

- les caractéristiques naturelles (ensoleillement, vent, pluie, humidité) ;
- les caractéristiques urbaines des sites (distances entre bâtiments, hauteurs, orientations, végétalisation, pouvoir réfléchissant des revêtements et matériaux, etc.) ;
- les typologies d'espaces (centres-villes, centres-bourgs, quartiers résidentiels denses, lotissements, secteurs littoraux, etc.) ;
- le niveau de polarité dans l'armature territoriale (pôles principaux, pôles intermédiaires, maillages de bourgs...). »

SRADDET Règle III-5 Réhabilitation thermique

« Les PCAET affichent la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional d'une réduction de la consommation énergétique de 39 % à l'horizon 2040 par rapport à 2012.

Les PCAET et les documents d'urbanisme définissent des objectifs de réhabilitation thermique des parcs publics et privés du secteur tertiaire et du logement, et identifient les secteurs prioritaires d'intervention ainsi que le niveau de performance énergétique à atteindre.

Ils définissent notamment des objectifs de rénovation de logements visant à réduire le nombre de ménages en situation de précarité énergétique et de logements indignes sur leur territoire, dans les espaces urbains comme dans les espaces ruraux. »

ANNEXE

>> TABLEAU DE CONCORDANCE ENTRE LES DISPOSITIONS DU SAGE VILAINE ET LES OBJECTIFS DU DOO

SAGE	DOO
Disposition 10 : S'assurer des capacités d'assainissement en amont des projets de développement	[Recommandation 62] Concernant la capacité de collecte et de traitement des systèmes d'assainissement des eaux usées, le SCoT recommande de s'assurer de l'acceptabilité des milieux récepteurs au regard du développement de la population et de l'accueil d'activités économiques en intégrant l'impact du dérèglement climatique notamment lors de périodes d'étiage.
Disposition 11 : Intégrer les impacts du changement climatique dans l'analyse de l'acceptabilité des milieux récepteurs	Cf. précédent : en intégrant l'impact du dérèglement climatique notamment lors de périodes d'étiage.
Disposition 19 : Actualiser l'inventaire des cours d'eau	[Prescription 121] Les zones humides et cours d'eau du territoire sont protégés dès le premier mètre carré. À l'échelon local, les inventaires des zones humides et cours d'eau sont réalisés ou consolidés lors de l'élaboration, la révision ou la modification des documents locaux d'urbanisme. Ceux-ci veillent à adopter des dispositions spécifiques à ces zones permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités sauf cas dérogatoires prévus par les SAGE concernés.
Disposition 20 : Inventorier les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau	[Prescription 120] Le SCoT vise à protéger les milieux favorables à la rétention et à l'épuration de l'eau. Les documents locaux d'urbanisme veillent pour cela à : • assurer le caractère pérenne de la trame verte et bleue et ses abords ; • identifier et préserver strictement les milieux de rétention des eaux de pluie et les éléments structurants de paysage qui y concourent (haies à talus, abords des cours d'eau, mares, zones humides...) pour limiter l'effet des sécheresses et des événements pluvieux extrêmes ; • interdire l'implantation de nouveaux plans d'eau ou l'extension de plans d'eau existants ; • préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau défini par les commissions locales de l'eau en l'absence d'un document plus précis.
Disposition 24 : Actualiser les inventaires de zones humides	Cf. précédent : Les zones humides et cours d'eau du territoire sont recensées et protégées.
Disposition 25 : Inventorier les éléments structurants du paysage	[Prescription 120] Le SCoT vise à protéger les milieux favorables à la rétention et à l'épuration de l'eau. Les documents locaux d'urbanisme veillent pour cela à : • assurer le caractère pérenne de la trame verte et bleue et ses abords ; • identifier et préserver strictement les milieux de rétention des eaux de pluie et les éléments structurants de paysage qui y concourent (haies à talus, abords des cours d'eau, mares, zones humides...) pour limiter l'effet des sécheresses et des événements pluvieux extrêmes ; • interdire l'implantation de nouveaux plans d'eau ou l'extension de plans d'eau existants ; préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau défini par les commissions locales de l'eau en l'absence d'un document plus précis.

SAGE	DOO
Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière pour préserver, voire restaurer, le bon fonctionnement des milieux	[Prescription 111] Le SCoT souhaite renforcer la biodiversité à travers la trame verte et bleue. Pour cela, les collectivités doivent porter des politiques de protection et de reconquête de la trame verte et bleue par les dispositions suivantes : • reconquérir la qualité écologique des milieux au travers des actions menées en faveur de l'évolution des pratiques agricoles en coordonnant les mesures agro-environnementales et les objectifs de reconquête des milieux, à l'échelle du SCoT et avec les SCoT voisins ; • renforcer les continuités écologiques, paysagères et urbaines lors d'aménagements projetés dans les secteurs couverts par la grande armature paysagère (cf. carte annexée au DOO de « gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés ») ; • remettre en état la fonctionnalité écologique des zones de rupture écologique et de points de pincements⁶ et restaurer le maillage écologique dans les zones fragmentées ; • prendre en compte la multifonctionnalité des sols dans les documents locaux d'urbanisme selon des modalités précisées dans le programme d'actions.
Disposition 29 : Inscrire et protéger les cours d'eau, les zones humides et les éléments structurants du paysage dans les documents d'urbanisme	[Prescription 116] Les documents locaux d'urbanisme veillent à : • assurer la protection et renforcer la trame bocagère existante et assurer la conservation des chemins ruraux associés (chemins creux notamment) ; • protéger les éléments bocagers (haies, talus, bosquets) assurant une fonction écologique notamment dans la rétention de l'écoulement des eaux de pluie ; • restaurer la végétation rivulaire par l'identification de plantations à réaliser.
Disposition 32 : Restaurer la continuité écologique	[Prescription 111] Le SCoT souhaite renforcer la biodiversité à travers la trame verte et bleue. Pour cela, les collectivités doivent porter des politiques de protection et de reconquête de la trame verte et bleue par les dispositions suivantes : • reconquérir la qualité écologique des milieux au travers des actions menées en faveur de l'évolution des pratiques agricoles en coordonnant les mesures agro-environnementales et les objectifs de reconquête des milieux, à l'échelle du SCoT et avec les SCoT voisins ; • renforcer les continuités écologiques, paysagères et urbaines lors d'aménagements projetés dans les secteurs couverts par la grande armature paysagère (cf. carte annexée au DOO de « gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés ») ; • remettre en état la fonctionnalité écologique des zones de rupture écologique et de points de pincements⁷ et restaurer le maillage écologique dans les zones fragmentées ; • prendre en compte la multifonctionnalité des sols dans les documents locaux d'urbanisme selon des modalités précisées dans le programme d'actions.

⁶ Les ruptures de continuité écologique désignent les obstacles physiques ou anthropiques qui rompent la connectivité écologique. Les points de pincements, quant à eux, correspondent aux zones où la trame écologique se rétrécit, créant des goulets d'étranglement qui limitent les déplacements des espèces.

⁷ Les ruptures de continuité écologique désignent les obstacles physiques ou anthropiques qui rompent la connectivité écologique. Les points de pincements, quant à eux, correspondent aux zones où la trame écologique se rétrécit, créant des goulets d'étranglement qui limitent les déplacements des espèces.

SAGE	DOO
Disposition 35 : Gérer, valoriser et restaurer les zones humides	[Prescription 120] Le SCoT vise à protéger les milieux favorables à la rétention et à l'épuration de l'eau. Les documents locaux d'urbanisme veillent pour cela à : • assurer le caractère pérenne de la trame verte et bleue et ses abords ; • identifier et préserver strictement les milieux de rétention des eaux de pluie et les éléments structurants de paysage qui y concourent (haies à talus, abords des cours d'eau, mares, zones humides...) pour limiter l'effet des sécheresses et des événements pluvieux extrêmes ; • interdire l'implantation de nouveaux plans d'eau ou l'extension de plans d'eau existants ; • préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau défini par les commissions locales de l'eau en l'absence d'un document plus précis.
Disposition 36 : Encadrer la création de plans d'eau et protéger les mares dans les documents d'urbanisme	[Prescription 120] Le SCoT vise à protéger les milieux favorables à la rétention et à l'épuration de l'eau. Les documents locaux d'urbanisme veillent pour cela à : • assurer le caractère pérenne de la trame verte et bleue et ses abords ; • identifier et préserver strictement les milieux de rétention des eaux de pluie et les éléments structurants de paysage qui y concourent (haies à talus, abords des cours d'eau, mares, zones humides...) pour limiter l'effet des sécheresses et des événements pluvieux extrêmes ; • interdire l'implantation de nouveaux plans d'eau ou l'extension de plans d'eau existants ; préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau défini par les commissions locales de l'eau en l'absence d'un document plus précis.
Disposition 41 : Caractériser les têtes de bassin versant et prioriser les actions	[Prescription 118] Les documents locaux d'urbanisme identifient les secteurs prioritaires pour engager les deux volets de cette renaturation. Ils identifient ces secteurs en appréciant l'impact paysager et écologique de cette renaturation. Les secteurs prioritaires sont : • les corridors écologiques des zones urbanisées ; • les secteurs de pincements des continuités écologiques ; • les secteurs situés de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau et plus largement permettant de renforcer les fonctionnalités écologiques des vallées ; • les secteurs au potentiel écologique à améliorer ou reconquérir (par exemple dans les MNIE et sites Natura 2000) ; • les têtes de bassin versant fortement imperméabilisées dont les eaux pluviales ne sont pas régulées ou infiltrées avant rejet au milieu naturel ; • les corridors entre les têtes de bassins versants et entre les sous bassins versants ; • les espaces agricoles mités par des constructions isolées (activités, hangars vacants, habitations isolées...).
Disposition 43 : Interdire l'implantation d'espèces exotiques envahissantes dans les documents d'urbanisme	[Prescription 50] Les communes prennent des dispositions visant à éviter l'implantation des espèces invasives dans les aménagements des espaces publics et privés. Les documents locaux d'urbanisme veillent à les interdire, au travers de l'insertion d'une liste des espèces invasives élaborée à partir de celles déjà réalisées par les acteurs de l'eau et de l'environnement, et qui peut ainsi

SAGE	DOO
	être portée à la connaissance des aménageurs et des collectivités.
Disposition 46 : Établir un bilan des prélèvements d'eau par usage	Programme d'actions
Disposition 49 : Prendre en compte la ressource en eau disponible dans le développement des territoires	[Recommandation 54] Dans la mesure où la question de l'eau et de sa gestion se pense à grande échelle (est breton voire au-delà) et afin de construire un projet en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau, le SCoT du Pays de Rennes engage une réflexion avec les territoires voisins, que ce soit à l'échelle de l'InterSCoT ou du contrat de coopération. Les objectifs sont les suivants : • des connaissances communes et actualisées de l'état de la ressource et des consommations ; • des stratégies de planification en adéquation avec la ressource ; • un objectif de sobriété partagé en visant toutes les pistes d'économies par tous les usagers de l'eau.
Disposition 55 : Intégrer les économies d'eau dans les documents d'urbanisme	[Recommandation 56] Les documents locaux d'urbanisme et les opérations nouvelles d'aménagement encouragent les techniques alternatives dans toutes typologies de bâtiment (entreprise, habitat individuel et collectif, équipement public) notamment la réutilisation domestique d'eaux impropres à la consommation humaine et la mise en place d'un système de récupération et de recyclage des eaux de pluie (dans le cas de constructions neuves). [Recommandation 57] Le SCoT souhaite limiter la consommation d'eau à usage domestique en fixant un objectif de réduction de plus de 10 % à l'horizon 2030 par rapport à une référence de consommation prise pour l'année 2019. [Recommandation 59] Le SCoT souhaite limiter la consommation d'eau à usage d'activités en fixant un objectif de réduction de plus de 10 % à l'horizon 2030 par rapport à une référence de consommation prise pour l'année 2019.
Disposition 62 : Mieux connaître et faire connaître les zones soumises à l'aléa d'inondation	[Prescription 134] Les documents locaux d'urbanisme et les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI), dans leurs champs de compétences respectifs, intègrent les dispositions suivantes : • hors espaces urbanisés : interdiction de nouvelles urbanisations dans les zones inondables ; • dans les espaces urbanisés : rendre possible l'évolution des tissus urbains sous certaines conditions, en réduisant la vulnérabilité et la non-aggravation des risques en aval.
	[Recommandation 79] Dans les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine, pourront être admis : • l'extension et la mutation des constructions existantes ; • le comblement des dents creuses ; • les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics liés à la gestion, l'entretien des réseaux ; • les activités en rapport avec des voies d'eau navigables... Sous réserve : • de réduire la vulnérabilité au risque identifié ou au moins ne pas l'aggraver ; • de préserver la sécurité des constructions existantes et nouvelles et d'être compatible avec les capacités d'évacuation des personnes.

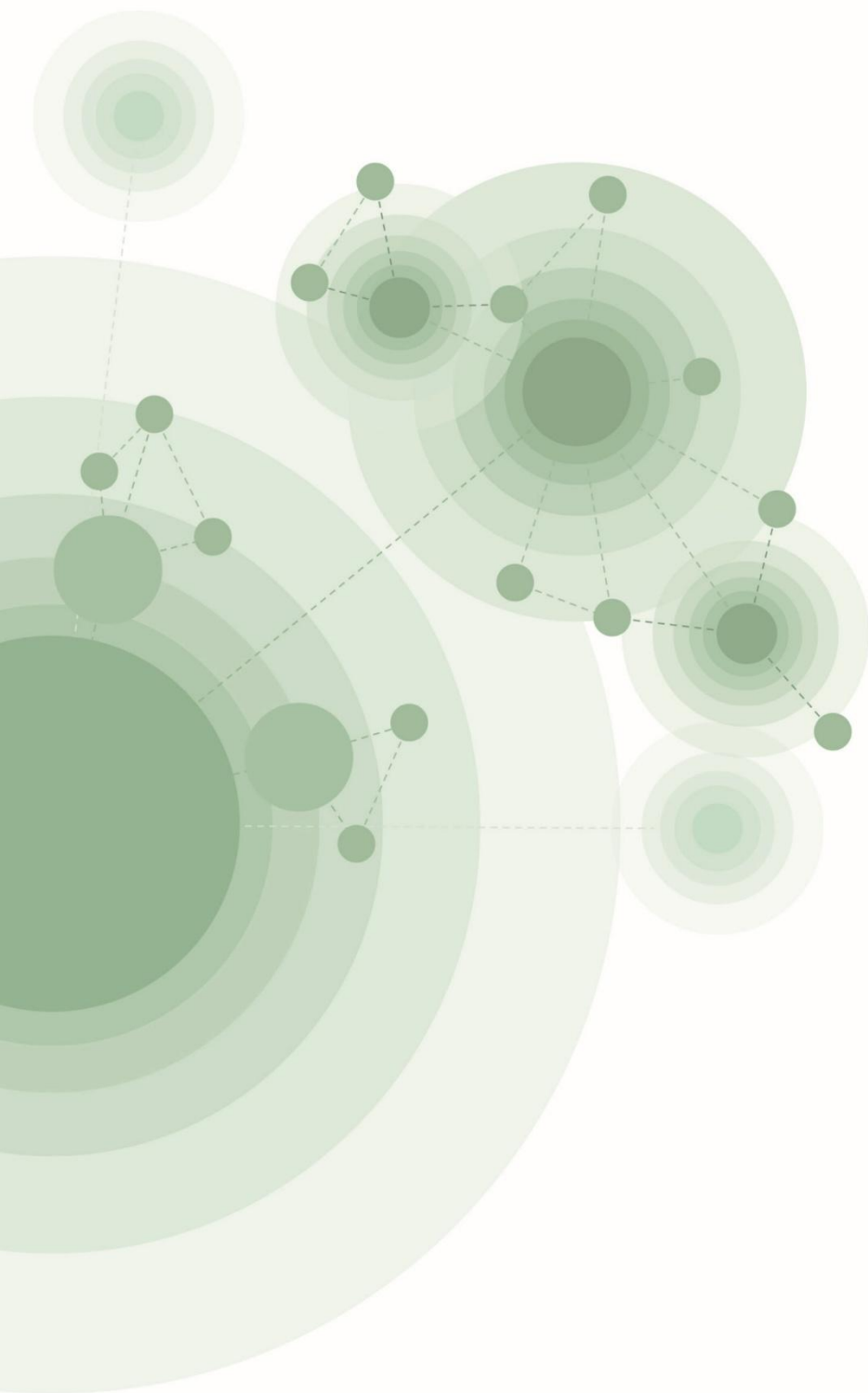
SAGE	DOO
Disposition 65 : Définir et mettre en œuvre une politique de gestion intégrée des eaux pluviales	[Recommandation 64] Le SCoT incite les collectivités territoriales en charge de la gestion des eaux pluviales à favoriser leur infiltration par une gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets d'aménagement, en période normale, de fortes pluies ou lors d'épisodes extrêmes.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



LE PAYS DE RENNES
10 rue de la Sauvaie
35000 RENNES
www.paysderennes.fr

2025-5401-EXT-083