

# SCoT du Pays de Rennes

Schéma de cohérence territoriale

## Modification simplifiée n°1

du SCoT

Rapport de présentation de la modification simplifiée n°1

Approuvée le 14/10/2025

Acigné  
Andouillé-Neuville  
Aubigné  
Bécherel  
Betton  
La Bouëxière  
Bourgbarré  
Brécé  
Bruz  
Cesson-Seigné  
*Chancé (commune déléguée)*  
Chantepie  
La Chapelle-Chaussée  
La Chapelle-des-Fougeretz  
La Chapelle-Thouarault  
Chartres-de-Bretagne  
Chasné-sur-Illet  
Châteaugiron  
*Châteaugiron (commune déléguée)*  
Chavagne  
Chevaigné  
Cintré  
Clayes  
Corps-Nuds  
Domloup  
Dourdain  
Ercé-près-Liffré  
Feins  
Gahard  
Gévezé  
Gosné  
Guipel  
L'Hermitage  
Laillé  
Langan  
Langouët  
Liffré  
Livré-sur-Changeon  
Melesse  
La Mézière  
Mézières-sur-Couesnon  
Miniac-sous-Bécherel  
Montgermont  
Montreuil-le-Gast  
Montreuil-sur-Ille  
Mordelles  
Mouazé  
Nouvoitou  
Noyal-Châtillon-sur-Seiche  
Noyal-sur-Vilaine  
Orgères  
*Ossé (commune déléguée)*  
Pacé  
Parthenay-de-Bretagne  
Piré-Chancé  
*Piré-sur-Seiche (commune déléguée)*  
Pont-Péan  
Rennes  
Le Rheu  
Romillé  
Saint-Armel  
Saint-Aubin-d'Aubigné  
Saint-Aubin-du-Cormier  
*Saint-Aubin-du-Pavail (commune déléguée)*  
Saint-Erblon  
Saint-Germain-sur-Ille  
Saint-Gilles  
Saint-Gondran  
Saint-Grégoire  
Saint-Jacques-de-la-Lande  
Saint-Médard-sur-Ille  
Saint-Sulpice-la-Forêt  
Saint-Symphorien  
Sens-de-Bretagne  
Servon-sur-Vilaine  
Thorigné-Fouillard  
Le Verger  
Vern-sur-Seiche  
Vezin-le-Coquet  
Vieux-Vy-sur-Couesnon  
Vignoc

## Table des matières

Préambule .....	5
SYNTÈSE : CONTENU ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION simplifiée N°1 DU SCOT DU PAYS DE RENNES .....	6
<b>Enjeux et objectifs de la modification simplifiée n°1 .....</b>	<b>6</b>
<b>La procédure de modification simplifiée .....</b>	<b>7</b>
<b>Les modifications proposées .....</b>	<b>7</b>
Le DOO .....	7
La cartographie du DOO .....	7
Le PADD .....	7
LE CONTEXTE JURIDIQUE .....	8
<b>Le contenu du SRADDET Bretagne .....</b>	<b>8</b>
BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PAYS DE RENNES .....	9
<b>Un ralentissement progressif de la consommation d'espace .....</b>	<b>9</b>
<b>La répartition actuelle des espaces naturels et forestiers (ENAF) .....</b>	<b>10</b>
Nomenclature des espaces naturels et forestiers .....	10
Des disparités par EPCI .....	10
<b>La répartition actuelle des espaces urbanisés .....</b>	<b>11</b>
Nomenclature des espaces urbanisés .....	11
Des disparités par EPCI .....	11
<b>La consommation des espaces naturels par l'urbanisation (2011-2021) .....</b>	<b>13</b>
Évolution des surfaces par nomenclature entre 2011 et 2021 .....	13
Les évolutions des surfaces urbanisées .....	13
La consommation par niveau de l'armature territoriale .....	14
La consommation intermédiaire 2021-2024 .....	15
L'ESTIMATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS .....	16
<b>Études des tissus bâtis mixtes .....</b>	<b>16</b>
Périmètre d'étude .....	16
Définition des fonciers cibles .....	16
Repérage des gisements potentiels de densification .....	17
Les résultats des études .....	17
<b>Les tissus bâtis à destination d'activités .....</b>	<b>18</b>
Périmètre d'étude .....	19
Définition des fonciers cibles .....	19
Repérage des gisements potentiels de densification .....	19
Les résultats des études .....	20
LES BESOINS FONCIERS DU PAYS DE RENNES .....	21
<b>Un scénario démographique, des besoins en logements .....</b>	<b>21</b>
Un contexte démographique national et local en évolution .....	21
Le SCoT en vigueur (2016-2031) : un cadre à respecter .....	22
Un scénario pour l'avenir (post-2031) .....	22
Des équilibres territoriaux respectés .....	23

Rappel du PADD actuel.....	23
À court terme, proposer une offre de 6200 logements par an.....	23
Méthode de calcul des besoins en logements pour la période 2022-2031.....	24
Une clé de répartition équilibrée entre EPCI.....	25
<b>Les besoins fonciers pour l'habitat à l'horizon 2031.....</b>	<b>25</b>
La période 2022- 2031.....	25
<b>Les besoins fonciers pour l'activité à l'horizon 2031 .....</b>	<b>26</b>
<b>Les besoins en grands équipements .....</b>	<b>26</b>
<b>Synthèse des besoins fonciers .....</b>	<b>27</b>
<b>Vers une trajectoire ZAN 2050 .....</b>	<b>27</b>
<b>Des objectifs en cohérence avec l'armature territoriale .....</b>	<b>27</b>
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU SCOT	29
<b>Justifications des choix retenus .....</b>	<b>29</b>
Justifications des choix retenus au regard du Code de l'urbanisme .....	29
Justifications des choix retenus au regard du SRADDET.....	29
<b>Les modifications apportées au DOO .....</b>	<b>30</b>
Assurer une production de logements suffisante sur le territoire .....	30
Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés .....	30
Favoriser une utilisation rationnelle des espaces urbanisés.....	32
<b>Les modifications du document graphique du DOO.....</b>	<b>34</b>
<b>Les modifications du PADD .....</b>	<b>34</b>

## PREAMBULE

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

- une première fois en octobre 2019 à la suite de l'extension du territoire du Pays de Rennes (consécutivement à la refonte des intercommunalités en 2017) ;
- une deuxième fois pour adapter le Document d'Aménagement Commercial (DAC) en 2022 ;
- une troisième fois pour adapter certaines dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) sur 5 ZACOM en 2025.

Il est aujourd'hui l'objet de deux procédures d'évolution :

- une révision, prescrite par délibération du Comité Syndical le 15 novembre 2022 ;
- la présente modification simplifiée n°1, prescrite par délibération du Comité Syndical le 2 octobre 2023.

### Objet du rapport de présentation de la modification simplifiée N° 1

Le présent document décrit et explique la démarche du Pays de Rennes pour l'adaptation du document à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) issu de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et à sa déclinaison dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) breton.

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

- il présente l'objet de la modification simplifiée n°1, son contenu et les orientations visant à satisfaire aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette ;
- il présente un bilan de la consommation d'espace, son évolution et les ambitions du Pays de Rennes concernant la sobriété foncière ;
- il présente les objectifs de développement du Pays de Rennes et les besoins fonciers qui en résultent ;
- il décrit et explique la démarche du Pays de Rennes concernant l'adaptation de certaines dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) répondant à ces principes tout en justifiant les modifications apportées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT ainsi que le Document d'Orientation et d'Objectifs seront modifiés afin de tenir compte des objectifs de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation à l'horizon 2050 par tranche décennale en compatibilité avec les objectifs du SRADDET. Ces documents remplaceront les documents actuels à la suite de l'approbation de la modification simplifiée n°1.

Cette modification simplifiée n°1 a fait l'objet d'une évaluation environnementale annexée au présent document. Cette évaluation est obligatoire pour l'évolution des documents de planification ayant des effets environnementaux notables, tels que les SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) selon les termes du Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

## SYNTÈSE : CONTENU ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU SCOT DU PAYS DE RENNES

### Enjeux et objectifs de la modification simplifiée n°1

#### Contexte réglementaire

La modification simplifiée vise à revoir les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de l'artificialisation des sols du SCoT du Pays de Rennes dans le respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de la déclinaison de ses dispositions sur la sobriété foncière dans le SRADDET breton.

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience est de ralentir et compenser l'artificialisation des sols en France. Cette démarche doit permettre de réduire la consommation des terres agricoles pour atteindre un objectif de stabilisation des espaces agronaturels d'ici à 2050. Ces objectifs sont fondés sur la recherche d'un état d'équilibre entre la surface artificialisée et sa compensation. Il s'agit de réduire au maximum les extensions urbaines et le grignotage des espaces naturels ou agricoles par paliers décennaux successifs de 2022 à 2050 et, en compensation, de développer des zones de renaturation.

Pour la période 2022-2031, l'objectif ZAN demande, à l'échelle nationale, de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et ce, par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.

Cette trajectoire progressive est à décliner dans l'ensemble des documents de planification et d'urbanisme. La modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) breton a constitué la première étape. Elle a permis de fixer une limite de 992 hectares de consommation d'espace au SCoT du Pays de Rennes pour la période 2022-2031<sup>1</sup>, en fixant la trajectoire régionale de réduction globale de la consommation foncière à 50% d'ici 2031, puis la trajectoire régionale de réduction globale de l'artificialisation à 75% d'ici 2041 et à 100% d'ici 2050.

Les SCoT et PLU/PLUi/cartes communales doivent être mis en compatibilité avec le SRADDET respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028.

#### Intégration de la trajectoire ZAN au SCoT du Pays de Rennes

Pour poursuivre cet objectif et conformément à l'article L 141-8 du Code de l'Urbanisme, le SCoT du Pays de Rennes propose de décliner ces objectifs par secteur géographique du territoire (les quatre EPCI du Pays de Rennes) pour assurer les besoins fonciers en matière de logement en lien avec la dynamique démographique du territoire, des besoins en matière d'implantation d'activités économiques, d'équipements mais aussi du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà bâties. Les besoins fonciers pour les grands équipements sont partagés à l'échelle du Pays.

Pour cela, le Pays de Rennes a défini des comptes fonciers différenciés selon leurs vocations :

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

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'affirmation de l'armature territoriale proposée par le SCoT de 2015, en proposant des droits et devoirs différents selon les niveaux de l'armature.

<sup>1</sup> Dans l'ensemble du document, par souci de simplification la période visée par la loi Climat et résilience courant d'août 2021 à août 2031 sera nommée 2022-2031.

## La procédure de modification simplifiée

Le choix d'une procédure de modification simplifiée a été décidé conformément à la loi Climat et Résilience qui permet aux SCoT, à titre dérogatoire, de recourir à cette procédure pour intégrer les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols tels que fixés dans le SRADDET.

*« Par dérogation aux articles L. 143-29 à L. 143-36 et aux articles L. 153-31 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, les évolutions du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme prévues au présent 5<sup>e</sup> peuvent être effectuées selon les procédures de modification simplifiée prévues aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme et aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code. »*

*Article 194 de la loi Climat et Résilience*

Ce choix est justifié par le calendrier d'application de la loi ZAN. Les SCoT approuvés doivent être modifiés pour être compatibles avec les objectifs ZAN au plus tard le 22 février 2027. Le calendrier de la révision ne permettant pas de tenir ces délais, la modification simplifiée permet de respecter les objectifs de la loi. Toutefois la mise en révision en parallèle du SCoT, souhaitée par les élus, permet de revoir l'ensemble du projet de territoire et d'apprécier l'impact de l'objectif ZAN sur celui-ci.

## Les modifications proposées

### LE DOO

La mise en application de l'objectif ZAN se traduit par une modification limitée du DOO et plus précisément du **thème 7 « Limiter la consommation des espaces agro-naturels »**.

Dans le DOO actuel, la maîtrise de la consommation d'espace et la protection du territoire agro-naturel passent principalement par les orientations suivantes :

- 7.1. Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés ;
- 7.2. Favoriser une utilisation rationnelle de l'espace urbanisé ;
- 7.3. Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux.

Dans le premier point (7.1), le DOO propose des principes d'extension d'urbanisation (7.1.1), de modération de la consommation d'espace (7.1.2) et de sobriété foncière dans les zones d'activités.

Dans le second point (7.2), le DOO fixe des objectifs de diversité urbaine (7.2.1) et de renouvellement urbain (7.2.2). Pour s'inscrire dans l'objectif ZAN et être en compatibilité avec le SRADDET, ces deux points sont revus.

Le dernier point (7.3) « Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux » est inchangé. La tache urbaine, telle qu'elle est délimitée dans le SCoT en vigueur, reste inchangée.

La modification porte un second volet sur le **thème 11 : L'organisation de l'offre en logements** qui redéfinit les rythmes de production répondant aux besoins pour la période 2026-2031.

Une modification mineure est portée au **thème 12 : Le développement des activités économiques** pour que le document soit cohérent sur les prescriptions graphiques portant sur les potentiels fonciers.

### LA CARTOGRAPHIE DU DOO

La cartographie du DOO « gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés » est modifiée afin de retirer les indications de surface par hectare figurant sur les vignettes suivantes :

- Potentiel urbanisé communal maximum ;
- Nouvelle zone de développement économique ;
- Zone conditionnelle de développement économique.

### LE PADD

Le principe de surface plafond communal figurant dans le PADD en vigueur est supprimé. A sa place, le principe de déclinaison de l'objectif ZAN d'ici à 2050 en conformité avec le SRADDET est confirmé.

## LE CONTEXTE JURIDIQUE

### Le contenu du SRADDET Bretagne

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a pour vocation de définir le projet de territoire breton à horizon 2040. Il a été adopté par le Conseil Régional en décembre 2020 et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021. Depuis son adoption, des évolutions législatives, et notamment la loi Climat & Résilience d'août 2021, ont imposé une modification du SRADDET dans plusieurs domaines :

- La logistique ;
- La stratégie aéroportuaire régionale ;
- La prévention et la gestion des déchets ;
- Les objectifs énergétiques et climatiques ;
- La gestion du trait de côte ;
- La lutte contre l'artificialisation des sols.

Il convient de rappeler que le rapport de comptabilité entre SRADDET et SCoT est à un niveau différent en ce qui concerne les objectifs figurant dans le document « orientations » du SRADDET (principe de prise en compte dans les SCoT) et les règles figurant dans le document « fascicule » du SRADDET (principe de compatibilité).

La version consolidée à la suite de la modification n°1 adoptée les 14, 15 et 16 février 2024, a été rendue exécutoire par arrêté du Préfet de la Région Bretagne en date du 17 avril 2024.

Cette modification a porté notamment sur l'objectif 31 visant à mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels avec plus précisément trois sous-objectifs qui concernent les SCoT :

- Le sous-objectif 31.1 tendant à « *diviser par deux la consommation régionale des espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2031* » ;
- Le sous-objectif 31.2 « *Garantir la territorialisation équilibrée et équitable de l'effort régional de division par deux de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2031.* » ;
- Le sous-objectif 31.4 « *Maîtriser la trajectoire régionale de la réduction d'artificialisation pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050* ».

Le SCoT doit s'inscrire dans un principe de prise en compte de ces objectifs.

Le premier objet de la modification est d'inscrire le SCoT dans la trajectoire ZAN du SRADDET pour la période 2022-2031. La territorialisation de la trajectoire de réduction de la consommation régionale d'espace a été coconstruite sur la base règlementaire de critères complétés, consolidés, concrétisés, pondérés. Sur cette base de huit critères, une territorialisation a pu être proposée aux vingt-six SCoT de Bretagne et aux deux territoires non couverts par un SCoT, ainsi qu'une enveloppe de solidarité régionale, le tout portant à un plafond de **8962 hectares** la consommation maximale de la région pour les années 2022-2031. **Pour sa part, le SCoT du Pays de Rennes dispose d'un « plafond » de consommation de 992 hectares pour la période 2022-2031 du SRADDET.**

Le second objet de la modification porte sur l'objectif 31.4 visant à maîtriser la trajectoire régionale de la réduction d'artificialisation pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Cette modification impacte les objectifs du PADD du SCoT qui devra être modifié en conséquence en affichant notamment des objectifs par tranche décennale (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* »

## BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PAYS DE RENNES

### Chiffres clés :

- **22% du territoire du Pays de Rennes est composé d'espaces urbanisés (soit 30 000 hectares).**
  - Des espaces urbanisés pour l'habitat (44%), les infrastructures (19%) les équipements (18%) et les activités (12%).
  - **1492 hectares consommés\*** entre 2011 et 2021 : 55% pour l'habitat et 20% pour les activités.
  - **232 m<sup>2</sup> consommés par habitant** accueilli en moyenne (2011-2021).
  - Un « plafond » de consommation **de 992 hectares entre 2022 et 2031.**

\*Ce chiffre ne comprend pas la consommation d'espaces liée à la création d'infrastructures nationales qui représente 68 hectares environ.

Source MOS 2021

Les données sur l'occupation des sols et la consommation d'espace sont issues de l'outil d'observation et d'analyse de l'occupation des sols, le MOS (Mode d'Occupation du Sol). S'inspirant des outils développés par d'autres agences d'urbanisme, l'Audiar, en partenariat avec l'Adeupa – agence d'urbanisme de Brest –, a conçu son propre outil d'analyse du MOS. Il s'appuie sur le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et l'analyse de photographies aériennes. Cet outil a été déployé sur l'ensemble du territoire breton, à la demande de la Région, notamment dans le cadre de la territorialisation des objectifs régionaux de la politique de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'objectif était d'obtenir une donnée homogène à l'échelle de la région, contrôlée et validée avec les territoires. Ces données vont permettre de faire le bilan de la consommation d'espace et de l'évolution de l'occupation des sols pour orienter la politique foncière du SCoT.

### Un ralentissement progressif de la consommation d'espace

Amorcé dès les années 2000, avec la prise de conscience et les premières traductions réglementaires, le recul de la consommation d'espace s'est accéléré à partir de 2011 et s'est poursuivi avec la mise en œuvre des dispositions du SCoT.

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

Malgré la forte croissance démographique qu'a connu le Pays de Rennes (+ 67 300 habitants entre 2011 et 2021), le rythme de la consommation d'espace s'est ralenti. Le SCoT y a contribué avec des objectifs de densité qui ont été intégrés dans les documents d'urbanisme des communes et EPCI ainsi que dans leurs politiques publiques, favorisant des formes d'habitat plus denses et des opérations de renouvellement urbain. La volonté de favoriser la densité et de lutter contre l'étalement urbain est partagée à l'échelle du Pays, avec des efforts probants sur les politiques de renouvellement urbain, notamment dans le cœur de métropole mais aussi dans les pôles structurants de bassin de vie.

Cet effort de densité a été permis par la conjugaison de plusieurs facteurs :

- l'évolution des modes de vie et la diminution de la taille moyenne des ménages qui nécessitent une diversification du parc vers des logements plus petits ;
- le déclin du modèle pavillonnaire sur grandes parcelles ;
- l'émergence d'un modèle économique du renouvellement urbain, d'abord dans le cœur de métropole et qui s'est ensuite diffusé dans les villes périurbaines les plus peuplées.

En conséquence, le rythme d'urbanisation, c'est-à-dire d'extension de la tache urbaine, est moins élevé entre 2011 et 2021 que durant la période précédente, avec une moyenne d'évolution annuelle passant de +1,5 à +0,4%. Cette moyenne s'est légèrement relevée à partir de 2014, sous l'effet d'une croissance économique plus soutenue en raison de la reprise économique après la crise de la dette souveraine ; là où la consommation d'espace liée à l'habitat est restée stable, les activités économiques ont été plus demandeuses. L'offre foncière économique, qui s'était réduite pendant les crises de 2008 et 2012, a connu un effet de rattrapage les années suivantes.

Dans le détail, la surface urbanisée dédiée à l'habitat s'est réduite. Pour chaque nouvel habitant accueilli, la surface diminue. De 2001 à 2010, la consommation d'espace par nouvel habitant était de 530 m<sup>2</sup> dont 289 m<sup>2</sup> pour l'habitat ; de 2011 à 2021, elle passe à 232 m<sup>2</sup> dont 150 m<sup>2</sup> pour l'habitat<sup>2</sup>.

## La répartition actuelle des espaces naturels et forestiers (ENAF)

### NOMENCLATURE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Les espaces dits naturels couvrent 108 835 hectares. Selon la nomenclature du MOS, ils sont composés de plusieurs occupations possibles.

RÉPARTITION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS EN 2021 DANS LE PAYS DE RENNES – Source : MOS

AGRICOLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terres agricoles (89 391 hectares soit 82,1% des ENAF)</li> <li>- Les bâtiments agricoles (1 043 hectares)</li> <li>- Les serres (139 hectares)</li> <li>- Les terrains vacants-agricoles (612 hectares)</li> </ul>
NATUREL ET FORESTIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces boisés (14 784 hectares soit 13,6 %des ENAF))</li> <li>- Espaces "naturels" (731 hectares)</li> <li>- Le caravanage (6 hectares).</li> </ul>
SURFACES EN EAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plans d'eau (1 345 hectares)</li> <li>- Le réseau hydrographique (785 hectares)</li> </ul>

Le Pays de Rennes est principalement composé d'espaces agricoles supports d'une activité agricole capitale pour l'économie du Pays.

### DES DISPARITES PAR EPCI

Les profils des territoires des EPCI présentent des disparités évidentes. La part des espaces forestiers est beaucoup plus importante sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté du fait de la présence de la forêt de Rennes mais aussi des forêts domaniales de Liffré, de Saint-Aubin-du-Cormier, de la forêt de Chevré. Ces grands massifs boisés sont accompagnés de nombreux boisements épars qui renforcent la couverture forestière de l'EPCI et qui représentent 1/3 des ENAF.

Le Val d'Ille-Aubigné et Rennes Métropole présentent des profils d'occupation des sols similaires avec une couverture forestière limitée à 10%. Celle-ci est de plus constituée de nombreux boisements épars. Sur Rennes Métropole, excepté le bois de Sœuvres et les contreforts boisés de Laillé (bois de la Roche qui Chôme, bois de Saint-Jean), la couverture forestière est constituée de petits boisements. Le même constat peut être fait sur le Val d'Ille - Aubigné où seuls le Bois de Cranne et celui de Montbourcher se distinguent par leur superficie.

Le Pays de Châteaugiron présente le profil d'un territoire agricole, où les surfaces boisées et les surfaces en eau sont peu présentes. 95% des ENAF sont couverts par des terres agricoles, et le bois de Gervis à Noyal-sur-Vilaine constitue l'unique boisement notable.

<sup>2</sup>Les outils de comptage des surfaces urbanisées n'étant pas les mêmes entre les deux périodes ; les comparaisons doivent être faites avec prudence (l'outil MOS n'étant utilisé que pour la période 2011-2021).

## RÉPARTITION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PAR EPCI EN 2021 – Source : MOS

EPCI	Surface (ha)	Part (%)
<b>CC Liffré-Cormier Communauté</b>	<b>22 138</b>	<b>100%</b>
Agricole	14 378	65%
Naturel et forestier	7 407	33%
Surfaces en eau	352	2%
<b>CC Pays de Châteaugiron Communauté</b>	<b>10 725</b>	<b>100%</b>
Agricole	10 174	95%
Naturel et forestier	440	4%
Surfaces en eau	110	1%
<b>CC Val d'Ille-Aubigné</b>	<b>25 862</b>	<b>100%</b>
Agricole	22 486	87%
Naturel et forestier	2 891	11%
Surfaces en eau	484	2%
<b>Rennes Métropole</b>	<b>50 108</b>	<b>100%</b>
Agricole	44 144	88%
Naturel et forestier	4 782	10%
Surfaces en eau	1 182	2%
<b>Total général</b>	<b>108 835</b>	

## La répartition actuelle des espaces urbanisés

## NOMENCLATURE DES ESPACES URBANISÉS

22% du territoire du Pays de Rennes sont couverts par des espaces urbanisés. Ce chiffre varie à l'échelle de chaque EPCI : Rennes Métropole étant le plus urbanisé, avec 29% d'espaces urbains, suivi du Pays de Châteaugiron (18%), du Val d'Ille-Aubigné (14%) et de Liffré-Cormier Communauté (13%). Le MOS classe la zone urbanisée en 7 catégories :

## RÉPARTITION DES ESPACES URBANISÉS EN 2021 DANS LE PAYS DE RENNES – Source : MOS

Nomenclature MOS	Surface (ha)	Part (%)
<b>HABITAT</b>	13 336	44%
<b>INFRASTRUCTURES</b>	5 746	19%
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	5 425	18%
<b>ACTIVITÉS ET COMMERCES</b>	3 812	12%
<b>URBAIN MIXTE ET BÂTI DIVERS</b>	1 458	5%
<b>DÉFENSE</b>	583	2%
<b>CARRIÈRES</b>	262	1%
<b>Total général</b>	<b>30 622</b>	<b>100%</b>

L'espace dédié à l'habitat constitue la superficie la plus importante des espaces urbanisés, à hauteur de 44%. Les infrastructures viennent en seconde position avec 19% des surfaces, puis les équipements pour 18% des surfaces. Enfin, l'activité et le commerce ne couvrent que 12% des surfaces des espaces urbains.

## DES DISPARITES PAR EPCI

De la même manière que pour les ENAF, des disparités apparaissent par EPCI. Les données font apparaître une part relativement stable de l'habitat (autour de 50%) pour trois EPCI mais Rennes Métropole se distingue avec un pourcentage plus faible (à 42%).

Cela s'explique pour Rennes Métropole par le fort pourcentage des équipements (20% des surfaces urbanisées contre 12-13% pour les autres EPCI) dû à la surreprésentation dans le cœur de métropole

des grands équipements. Les « activités et commerces » sont aussi surreprésentés avec un cœur de métropole qui accueille 70% des emplois. Cette surreprésentation se retrouve sur le Pays de Châteaugiron en lien avec la présence de vastes zones d'activités le long de la route de Paris (Noyal-sur-Vilaine et Servon-sur-Vilaine).

Sur le territoire de la communauté du Val d'Ille Aubigné, la spécificité des espaces urbanisés est liée à la présence de nombreuses carrières (197 hectares) qui occupent des emprises importantes à Vignoc, Saint Médard-sur-Ille et Vieux-Vy-sur-Couesnon.

En dernier lieu, la présence des activités liées à la défense pèse sur certains territoires au sud de Rennes, et surtout à Saint-Aubin-du-Cormier dans Liffré-Cormier Communauté (7% des zones urbanisées).

La part des infrastructures varie peu d'un EPCI à l'autre, elle se situe entre 18 et 21%.

#### REPARTITION DES ESPACES URBANISÉS PAR EPCI EN 2021 DANS LE PAYS DE RENNES – Source : MOS

EPCI / Nomenclature MOS	Surface (ha)	Part (%)
<b>CC Liffré-Cormier Communauté</b>	<b>3 215</b>	<b>100%</b>
ACTIVITÉS ET COMMERCES	257	8%
CARRIÈRES	10	0%
DÉFENSE	215	7%
ÉQUIPEMENTS	392	12%
HABITAT	1 606	50%
INFRASTRUCTURES	674	21%
URBAIN MIXTE ET BÂTI DIVERS	61	2%
<b>CC Pays de Châteaugiron Communauté</b>	<b>2 338</b>	<b>100%</b>
ACTIVITÉS ET COMMERCES	321	14%
ÉQUIPEMENTS	289	12%
HABITAT	1 116	48%
INFRASTRUCTURES	448	19%
URBAIN MIXTE ET BÂTI DIVERS	164	7%
<b>CC Val d'Ille-Aubigné</b>	<b>4 127</b>	<b>100%</b>
ACTIVITÉS ET COMMERCES	334	8%
CARRIÈRES	197	5%
ÉQUIPEMENTS	546	13%
HABITAT	1 921	47%
INFRASTRUCTURES	803	19%
URBAIN MIXTE ET BÂTI DIVERS	327	8%
<b>Rennes Métropole</b>	<b>20 942</b>	<b>100%</b>
ACTIVITÉS ET COMMERCES	2 899	14%
CARRIÈRES	56	0%
DÉFENSE	368	2%
ÉQUIPEMENTS	4 197	20%
HABITAT	8 694	42%
INFRASTRUCTURES	3 822	18%
URBAIN MIXTE ET BÂTI DIVERS	907	4%
<b>Total général</b>	<b>30 622</b>	

## La consommation des espaces naturels par l'urbanisation (2011-2021)

### ÉVOLUTION DES SURFACES PAR NOMENCLATURE ENTRE 2011 ET 2021

L'évolution du mode d'occupation des sols observée sur la décennie 2011-2021 s'établit essentiellement par un transfert entre les nouvelles surfaces urbanisées (un bilan de +1 492 hectares) et la perte de surfaces agricoles (-1 560 ha).

La perte de 68 hectares de terres agricoles en plus de la consommation d'espaces par l'urbanisation est liée à la progression des espaces naturels et forestiers sur des terres qui ont été laissées par l'agriculture mais aussi l'aménagement de carrières (+ 30 hectares durant la période).

ÉVOLUTION DES SURFACES PAR TYPE ENTRE 2011 ET 2021 DANS LE PAYS DE RENNES (EN HA) – Source : MOS

Nomenclature MOS	2011	2021	Évolution
<b>ACTIVITÉS ET COMMERCES</b>	3 513	3 812	299
<b>AGRICOLE</b>	92 744	91 184	-1 560
<b>CARRIÈRES</b>	232	262	30
<b>DÉFENSE</b>	590	583	-7
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	5 260	5 425	164
<b>HABITAT</b>	12 514	13 336	823
<b>INFRASTRUCTURES</b>	5 569	5 746	177
<b>NATUREL ET FORESTIER</b>	15 454	15 522	68
<b>SURFACES EN EAU</b>	2 129	2 130	0
<b>URBAIN MIXTE ET BÂTI DIVERS</b>	1 452	1 458	6
<b>Total général</b>	<b>139 457</b>	<b>139 457</b>	<b>0</b>

### LES EVOLUTIONS DES SURFACES URBANISEES

ÉVOLUTION DES SURFACES URBANISÉES PAR TYPE ENTRE 2011 ET 2021 DANS LE PAYS DE RENNES – Source : MOS

Nomenclature MOS	Millésime 2011 (en ha)	Millésime 2021 (en ha)	Évolution 2011/2021 (en ha)	% de la surface consommée par nomenclature entre 2011 et 2021
<b>ACTIVITÉS ET COMMERCES</b>	<b>3 513,0</b>	<b>3 811,9</b>	<b>299,0</b>	<b>20%</b>
<b>CARRIÈRES</b>	<b>231,7</b>	<b>261,8</b>	<b>30,1</b>	<b>2%</b>
<b>DÉFENSE</b>	<b>589,7</b>	<b>582,7</b>	<b>-6,9</b>	<b>0%</b>
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	<b>5 260,1</b>	<b>5 424,5</b>	<b>164,4</b>	<b>11%</b>
<b>HABITAT</b>	<b>12 513,9</b>	<b>13 336,5</b>	<b>822,5</b>	<b>55%</b>
<b>INFRASTRUCTURES</b>	<b>5 568,8</b>	<b>5 746,1</b>	<b>177,3</b>	<b>12%</b>
<b>URBAIN MIXTE ET BÂTI DIVERS</b>	<b>1 452,5</b>	<b>1 458,3</b>	<b>5,8</b>	<b>0%</b>
<b>Total général</b>	<b>29 129,7</b>	<b>30 621,9</b>	<b>1 492,2</b>	<b>100%</b>

La consommation d'espace durant la période 2011/2021 a été portée à 55% par de l'urbanisation à vocation d'habitat. En second lieu viennent les activités et commerces (20%), puis les infrastructures (12%). L'activité et les commerces ont pris 22% de la consommation d'espace au cours de la dernière décennie alors qu'ils n'occupent que 12% du territoire en 2021, l'habitat, 52% de la consommation d'espace pour une occupation de 44% du territoire, les infrastructures 12% pour une occupation de 19% du territoire.

Dans le cadre d'une observation détaillée de la consommation d'espace, le secteur activités / logistique a représenté près de 24% de la consommation d'espace.

## LA CONSOMMATION PAR NIVEAU DE L'ARMATURE TERRITORIALE

En croisant les données de consommation avec les niveaux de l'armature territoriale, on constate que les pôles de proximité et les pôles d'appui de secteur ont le plus consommé d'espaces agricoles dans les deux dernières décennies (plus de 2 000 hectares). En comparaison, le cœur de métropole en a consommé, depuis 20 ans, presque 4 fois moins avec une consommation d'un peu plus de 500 hectares (trois fois moins si cette consommation est rapportée au nombre d'habitants accueillis).

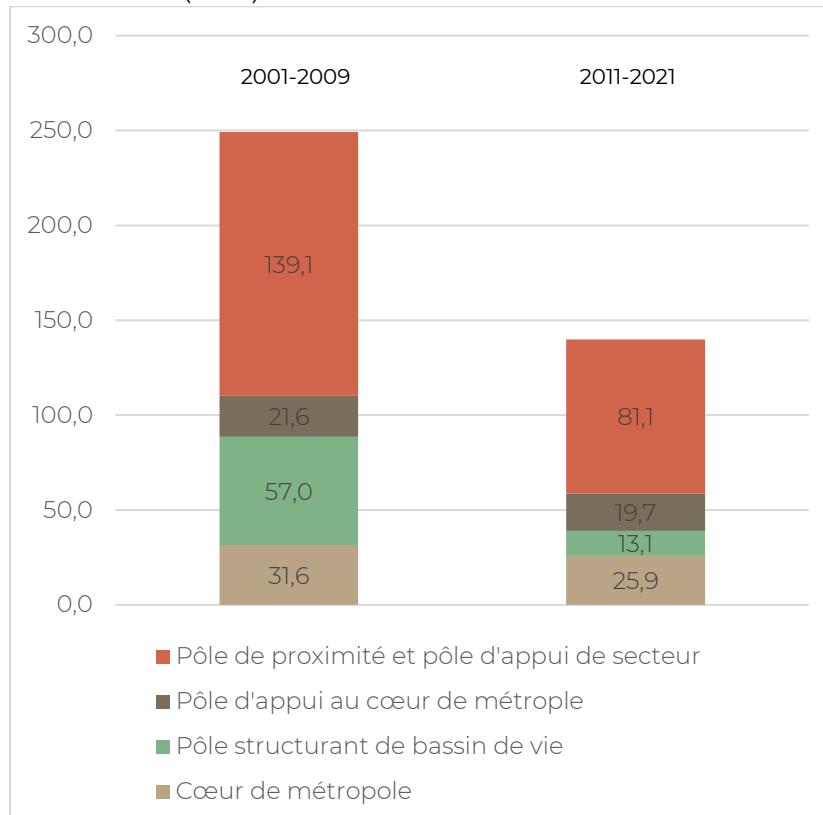
Du point de vue des moyennes annuelles, elles baissent pour tous les niveaux de l'armature. Les efforts les plus conséquents ont été portés par les pôles structurants de bassin de vie avec une consommation d'espace annuelle passant de 57 ha/an à seulement 13,1 ha/an. Les pôles de proximité ont aussi connu une forte baisse de la consommation d'espace en passant de 139 ha/an à 81 ha/an.

ÉVOLUTION DES SURFACES URBANISÉES PAR NIVEAU DE L'ARMATURE TERRITORIALE SUR LES PÉRIODES 2001-2009 ET 2011-2021 DANS LE PAYS DE RENNES (EN HA) – Source : MOS

Niveau de l'armature	2001-2009*	Moyenne annuelle 2001-2009	2011-2021	Moyenne annuelle 2011-2021
<b>CŒUR DE MÉTROPOLE</b>	284	31,6	259	25,9
<b>PÔLE STRUCTURANT DE BASSIN DE VIE</b>	513	57,0	131	13,1
<b>PÔLE D'APPUI AU CŒUR DE MÉTROPOLE</b>	194	21,6	197	19,7
<b>PÔLE DE PROXIMITÉ ET PÔLE D'APPUI DE SECTEUR</b>	1 252	139,1	811	81,1

\* Selon les données disponibles, l'année 2010 n'ayant pas été renseignée

SURFACES URBANISÉES PAR NIVEAU DE L'ARMATURE TERRITORIALE SUR LES PÉRIODES 2001-2009 ET 2011-2021 DANS LE PAYS DE RENNES (EN HA) – Source : MOS



## LA CONSOMMATION INTERMEDIAIRE 2021-2024

Le Pays de Rennes dispose, grâce au MOS actualisé et aux rapports triennaux de consommation foncière transmis par les EPCI, des données concernant la consommation effective d'espaces naturels et forestiers (ENAF) observée depuis 2021.

EPCI	Consommation ENAF* (2022/2024)	%
CC Liffré-Cormier Communauté	26,08	11
CC Pays de Châteaugiron Communauté	18,47	7
CC Val d'Ille-Aubigné	28,32	11
Rennes Métropole	175,12	71
<b>Total général</b>	<b>248</b>	<b>100</b>

\*Chiffres issus du MOS non définitif (en cours de consolidation)

En consommant 248 hectares sur 3 ans, le Pays de Rennes a consommé un quart de son enveloppe de consommation foncière maximale pour la période 2022-2031. Ces chiffres montrent que le Pays de Rennes se situe dans la trajectoire prévue et les objectifs souhaités par le SRADDET.

## L'ESTIMATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

Afin d'atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette et notamment les objectifs du SRADDET sur la décennie 2022-2031<sup>3</sup>, 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 L. 141-3, 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

#### PERIMETRE D'ETUDE

L'analyse des capacités de densification 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 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.

#### DEFINITION DES FONCIERS CIBLES

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.

<sup>3</sup> Dans l'ensemble du dossier de modification, 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 compté à partir de janvier 2022 jusqu'en décembre 2031 ce qui permet de disposer de dix années pleines.

LES FONCIERS CIBLES  
 Critères retenus

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

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

**Gisements 1**

Les unités foncières bâties dont la surface est supérieure à 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et dont le COS est inférieur ou égal à 0,6.

**Gisements 3**

Les UF non bâties dont la surface est supérieure à 200 m<sup>2</sup>

**Gisements 4**

Les UF bâties dont la surface bâtie est supérieure à 600 m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'emprise au sol est inférieur à 0,6.

**REPERAGE DES GISEMENTS POTENTIELS DE DENSIFICATION**

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 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 RESULTATS DES ETUDES**

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	Capacités théoriques corrigées au regard des études de programmation des EPCI	Objectif SCOT (2026-2031)	Capacités théoriques à l'horizon 2050*
<b>CCVIA</b>	<b>487</b>	<b>744</b>	<b>452</b>	<b>793</b>
<b>LCC</b>	<b>520</b>	<b>965</b>	<b>468</b>	<b>1 078</b>
<b>PDC</b>	<b>645</b>	<b>645</b>	<b>404</b>	<b>811</b>
<b>RM</b>	<b>18 000</b>	<b>*</b>	<b>18221</b>	<b>± 30 000*</b>
<b>Total Pays de Rennes</b>	<b>19652*</b>	<b>*</b>	<b>19544</b>	<b>± 32 682*</b>

A 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, et ce 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 bâties 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 adapté aux marchés immobiliers et aux typologies de communes. En ce sens, les objectifs sont différenciés par le truchement de l'armature territoriale.

## Les tissus bâties à destination d'activités

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 L. 318-8-2 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 de 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 modification simplifiée 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 ont permis de travailler sur plusieurs étapes :

1. Réalisation de l'inventaire (IZAE) ;
2. Identifier, au sein des zones d'activités économiques des EPCI, les surfaces encore disponibles ainsi que les surfaces occupées mais dont l'utilisation pourrait être optimisée ;
3. Renseigner et hiérarchiser les unités foncières repérées à cette fin en évaluant leur potentiel de densification ;
4. Évaluer le potentiel d'accueil de ces unités foncières cibles.

## PERIMETRE D'ETUDE

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.

## DEFINITION DES FONCIERS CIBLES

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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> 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 foncier effectivement urbanisable (U, 1AU) et exclusion des zonages N et A.

## REPERAGE DES GISEMENTS POTENTIELS DE DENSIFICATION

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 RESULTATS DES ETUDES

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

EPCI	Foncier non bâti	Potentiel faible	Potentiel moyen	Potentiel fort	Enjeux Renouvellement urbain	Total
<b>CCVIA</b>	25,9	6,1	6,5	10,6		<b>49,1</b>
<b>LCC</b>	11,3	1,8	1,1	4,2		<b>18,4</b>
<b>PCC</b>	8,4	13,4	3,4	3,8	7,7	<b>36,7</b>
<b>RM</b>	102,3	26,3	44,6	63,2	26,6	<b>263</b>
<b>Total</b>	147,9	47,6	55,6	81,8	34,3	367,2

Les résultats montrent une capacité de densification 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 densification ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins des entreprises (parcelle de grande taille, accessibilité, réglementation sécurité, etc.). Ce foncier est, de plus, 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 de densifications 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 de densification des zones d'activités devrait permettre de libérer du foncier économique à hauteur d'environ un tiers des besoins soit près de 100 hectares pour un besoin estimé à près de 300 hectares.

## LES BESOINS FONCIERS DU PAYS DE RENNES

Les nouvelles dispositions du DOO modifié 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 différencierées de densité minimale et une part de production minimale 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.

La réussite de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) suppose une approche nouvelle de l'aménagement du territoire fondée sur plusieurs principes à activer simultanément. Cette volonté de sobriété foncière se concrétise à tous les niveaux de l'aménagement par une approche résolument qualitative.

La démarche repose d'une part, sur l'optimisation du foncier déjà artificialisé, en réhabilitant les logements vacants, en transformant des bâtiments inoccupés, en surélevant ou en densifiant de manière mesurée les tissus urbains existants, afin de répondre aux besoins sans consommer de nouveaux sols. C'est aussi par une intensification des usages que l'on pourra éviter la consommation d'espaces (chronotopie).

Il s'agit aussi de privilégier de nouvelles formes urbaines denses et compactes, mais équilibrées, où la mixité des usages permet de réduire les déplacements et de créer des lieux de vie agréables intégrant espaces publics, nature, biodiversité et qualité architecturale.

En dernier lieu, l'objectif ZAN demande de privilégier le renouvellement urbain plutôt que des extensions urbaines sur des espaces agricoles, par la reconfiguration des quartiers d'habitat, la conquête des dents creuses<sup>4</sup>, mais aussi par la requalification des zones d'activité.

Globalement, le ZAN doit s'appuyer sur une nouvelle vision de l'aménagement, un cadre stratégique qui stimule l'innovation, valorise le bâti existant (le « déjà là ») et encourage la créativité pour construire des villes et territoires plus résilients, sobres en ressources et agréables à vivre.

Afin de favoriser la mise en place de l'armature territoriale, ces règles ont été différencierées 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.

Pour être le plus opérationnel possible, les objectifs d'offre de nouveaux logements sont déclinés à l'échelle des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale 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.

Le compte foncier économie est également décliné par EPCI, en tenant compte des besoins évalués dans leurs schémas et programme d'aménagement économique.

## Un scénario démographique, des besoins en logements

### UN CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE NATIONAL ET LOCAL EN EVOLUTION

Depuis un demi-siècle, la population française continue d'augmenter, mais à un rythme de plus en plus lent. Selon les projections de l'INSEE, elle devrait même se stabiliser d'ici une vingtaine d'années. Cette tendance au ralentissement démographique concerne également la Bretagne et le Pays de Rennes, avec un léger décalage dans le temps. Avec 560 000 habitants, le Pays de Rennes concentre 73 % de la population de l'aire d'attraction de Rennes et se situe au cœur de l'une des zones les plus dynamiques de France en matière de croissance démographique.

Toutefois, les données récentes concernant la baisse de la natalité pourraient remettre en cause cette évolution. Si cette tendance se confirmait, une évolution du SCoT serait probable.

<sup>4</sup> La dent creuse désigne, dans le contexte urbain, une parcelle ou un ensemble de parcelles non construites, entièrement enclavée au sein d'un tissu bâti existant, que ce soit dans un village, un bourg ou une ville. Cette absence de construction au cœur d'une zone urbanisée forme un vide caractéristique, à l'origine de son appellation.

## LE SCOT EN VIGUEUR (2016-2031) : UN CADRE A RESPECTER

Dans le cadre de la modification simplifiée en cours, qui vise strictement à appliquer les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les prévisions démographiques et les objectifs de construction de logements définis pour la période 2015-2030 dans le SCoT actuel ne peuvent pas être modifiés.

Pour cette période, les élus du Pays de Rennes s'appuient donc sur le scénario du SCoT en vigueur, qui prévoit une croissance démographique soutenue, principalement portée par le solde naturel (naissances/décès). Le territoire doit ainsi être capable d'accueillir plus de 6 000 nouveaux habitants chaque année.

## UN SCENARIO POUR L'AVENIR (POST-2031)

Pour la période suivante, à partir de 2031, que le SCoT actuel ne couvre pas mais pour laquelle la loi Climat et Résilience exige une planification, les élus ont retenu le scénario prospectif « Bretagne, terre d'accueil et de développement ».

Ce scénario table sur une attractivité forte de la région, attirant :

- Des actifs pour stimuler l'économie ;
- Des étudiants pour renforcer les pôles universitaires ;
- Et des retraités séduits par la qualité de vie, notamment sur le littoral.

L'aire d'attraction de Rennes jouerait un rôle central dans cette dynamique, avec une projection entre 740 et 750 000 habitants uniquement dans le Pays de Rennes à l'horizon 2050 (plus de 180 000 habitants supplémentaires en une trentaine d'années). Cette croissance confirmerait le rôle de moteur régional du bassin rennais, tout en soulevant d'importants défis en matière de logement, de mobilité et de gestion des ressources.

Dans ce scénario, le poids démographique de la population du Pays de Rennes dans l'aire d'attraction de la ville de Rennes<sup>5</sup>, dans ces projections, 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). Le taux de croissance annuel de la population qui était de 1,16% entre 2015 et 2021 progresserait à 1,6 % entre 2021 et 2031 puis se réduirait progressivement dans les deux décennies qui viennent (0,9% puis 0,5%). Le taux de croissance annuel moyen sur la période 2021-2050 serait d'environ + 0,9 %. Sur la période à venir, cette croissance se décline de la façon suivante :

PERIODE	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN (%)
2026-2031	1,22
2031-2040	0,88
2040-2050	0,54
2026-2050	0,81

Cette hypothèse de développement repose sur le maintien d'un solde naturel élevé sur l'ensemble de la période (aux alentours de 0,4 à 0,5%). Cependant, la baisse récente de la natalité en France, si elle devait se confirmer dans la durée, affecterait fortement le solde naturel du Pays de Rennes.

Les élus du Pays de Rennes, sur la base du scénario retenu, souhaitent accompagner cette dynamique de développement du territoire, tout en anticipant les évolutions de la population et leurs incidences tant au point de vue économique que démographique. Le projet de territoire pourrait ainsi être adapté si ce scénario était impacté par les évolutions démographiques récentes.

La concrétisation de ce scénario nécessite une planification stratégique pour maîtriser le développement et répondre aux besoins futurs. Les principaux enjeux consistent à :

- construire des logements adaptés à tous les profils de population ;
- développer les transports et la mobilité pour fluidifier les déplacements ;
- préserver les espaces naturels et agricoles face à la pression croissante de l'urbanisation.

<sup>5</sup> L'aire d'attraction de la ville de Rennes désigne un périmètre qui comprend approximativement les territoires des SCoT du Pays de Brocéliande et du Pays des Vallons de Vilaine.

## DES EQUILIBRES TERRITORIAUX RESPECTES

Le Pays de Rennes, en intégrant les dispositions du SRADDET, respecte les choix régionaux de développement et d'équilibre entre territoires de Bretagne et plus précisément entre les SCoT d'Ille et Vilaine.

Le SRADDET a choisi, dans le cadre de la conférence régionale des SCoT, de lui attribuer une enveloppe de consommation foncière maximale de 992 ha pour la période 2022-2031. La méthodologie de répartition des besoins par territoires est développée dans le document du SRADDET. Elle est le résultat d'une démarche collaborative entre la Région Bretagne et les acteurs des SCoT pour répartir de manière juste l'objectif de division par deux de la consommation foncière d'ici 2031 (ZAN).

Le point de départ est une base objective : la consommation réelle de chaque SCoT est calculée sur la période 2011-2021 à l'aide du Mode d'Occupation des Sols Breton. L'objectif de réduction de la consommation d'ENAF par deux est modulé selon huit critères pondérés répartis en trois catégories :

- Les critères réglementaires, issus du décret national, représentent 45% de la pondération. Ils comprennent le niveau d'optimisation du foncier dans les espaces urbanisés, les dynamiques démographiques prévisibles et les dynamiques économiques prévisibles, chacun comptant pour 15% ;
- l'effort consenti en matière de sobriété foncière dans les dix années passées, pondéré à 20% pour rééquilibrer l'effort et récompenser les territoires déjà vertueux. S'y ajoute l'indice de ruralité, à hauteur de 15%, pour prendre en compte les besoins spécifiques des territoires ruraux ;
- pour les 10% restants. Ils portent sur la préservation de la sécurité face aux risques et nuisances, et les capacités d'accueil en matière d'équipements et de services à la population, chacun étant pondéré à 5%.

Le détail de ces indicateurs régionaux se trouve dans le SRADDET.

## RAPPEL DU PADD ACTUEL

« *Produire plus de 5 000 logements par an*

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

Dans le SCoT actuel, l'objectif est de faire face à ce défi démographique en assurant les besoins nécessaires à la population 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 raisonnable 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.

## À COURT TERME, PROPOSER UNE OFFRE DE 6200 LOGEMENTS PAR AN

Pour répondre à l'ensemble des besoins résidentiels de la population en place, comme des ménages qui viendront s'y installer, le SCoT du Pays de Rennes s'est donné pour objectif de produire suffisamment de logements. Entre 2016 et 2031 (le SCoT de 2015 était construit à un horizon d'une quinzaine d'années), l'objectif était de construire **un minimum de 5000 logements** par an, soit plus de 80 000 sur l'ensemble de la période conformément au PADD actuel.

Pour rester dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, il est nécessaire de maintenir la trajectoire de production de logements du SCoT actuellement en vigueur. Du fait de la baisse de production constatée, liée à la crise immobilière de ces dernières années, il convient d'adapter la production annuelle sur la dernière séquence pour tenir l'objectif de production minimale du SCoT

en vigueur. Or, au total, la production passée (logements commencés / source SITADEL 2016-2025) a été estimé<sup>6</sup> à près de 50 000 logements sur dix années soit ce qui était envisagé.

Sur la période 2026-2031, le besoin a minima est donc estimé à plus de 30 000 logements. En anticipant la continuation de la crise actuelle en 2025 et afin de rattraper le retard de production pris par rapport à l'objectif initial, le DOO modifié prévoit de produire 6 200 logements/an entre 2026 et 2031 soit près de 37 000 logements sur 6 ans.

Maintenir cet objectif ambitieux dans les programmes locaux d'habitat est un enjeu important car cette production permettra de répondre à un besoin de rattrapage face à une demande qui est restée soutenue notamment en raison de la crise immobilière des dernières années. Cette pression forte sur le logement est susceptible de créer des tensions sur le marché immobilier, d'accroître le mal-logement, et les mouvements de périurbanisation au-delà du périmètre du SCoT. Un accès difficile des ménages au logement accentue les effets de ségrégation et renforce les risques de précarité énergétique. Ce dernier point pourrait concerter en particulier les populations les plus modestes notamment les candidats au logement social, les familles monoparentales, mais aussi des populations de jeunes actifs pour qui l'accession est un investissement important pour leur futur. Être ambitieux en termes de production de logements s'inscrit donc dans l'objectif de cohésion sociale du SCoT. Cette projection reste toutefois dépendante de l'évolution du marché du logement notamment de la rapidité de la sortie de crise immobilière actuelle.

#### LES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA PERIODE 2016-2031

##### Production passée

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

##### Production projetée

Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Logements commencés	3000	6200	6200	6200	6200	6200	6200

#### METHODE DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA PERIODE 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. Dans ce chapitre nous parlerons donc de la période 2022-2031.

Pour l'application des objectifs ZAN et une répartition par EPCI des besoins en foncier résidentiels, les élus ont estimé les besoins à partir de la production passée (5500 logements commencés par an depuis 2016). Cette projection tendancielle des logements commencés par EPCI prévoit une production moyenne de moins de 5300 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
2022-2025 (4 ans)	3 950
2026-2031 (6 ans)	6 200
Moyenne 2022-2031	5 300

<sup>6</sup> Seule la production 2025 n'est pas connue mais le premier semestre donne une tendance similaire à 2024.

## UNE CLE DE REPARTITION EQUILIBREE 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 2022-2031 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 secteurs géographiques, 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 économique ; 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 la Pays de Châteaugiron ayant démarré 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 de la capacité du potentiel en renouvellement urbain, des objectifs de densité ont pu être définis par niveau de l'armature territoriale.

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

### LA PERIODE 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 2022 et 2031.

L'estimation des potentiels fonciers disponibles à court terme permet d'envisager une production de logement en densification pour l'ensemble de la période 2022-2031 proche de 50 % de la production totale (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.

Par défaut, 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 LOGEMENTS ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

EPCI	Logements/an 2022-2031	Besoins estimés (en Ha) 2022-2031	Consommation mi 2021-2023 (en hectare)	Reste à consommer (en Ha) 2024-2031
CCVIA	280	79	17	62
LCC	268	70	20	50
PCC	225	60	31	29
RM	4 539	524	92	431
<b>Total</b>	<b>5 311</b>	<b>733</b>	<b>161</b>	<b>572</b>

**Le besoin en foncier pour l'habitat et les équipements de proximité est donc estimé à 733 hectares.**

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

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 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 afin 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%
<b>TOTAL</b>	<b>233</b>	<b>100%</b>

## Les besoins en grands équipements

Les besoins en grands équipements concernent les équipements d'échelle Pays de Rennes, c'est-à-dire dépassant l'aire d'attractivité d'un EPCI (par exemple, un lycée). Cela concerne aussi des équipements liés à la mobilité (aire de covoiturage, pôle d'échange). Les besoins en consommation d'espace ont été estimés sur la base des projets existants en considérant que les projets futurs non identifiés à ce jour seraient construits au-delà de 2031. Dès lors, le potentiel de ce compte foncier a été estimé à 20 hectares.

## Synthèse des besoins fonciers

Le bilan des besoins par compte foncier s'inscrit dans une trajectoire de consommation effective d'ENAF limitée par les objectifs du SRADDET à 992 ha pour la période 2022 – 2031<sup>7</sup>, et sont répartis, suivant un rapport de compatibilité entre le SRADDET et le SCoT, comme suit :

Comptes fonciers	Surface nécessaire à la production de logements, services et équipements de proximité (en ha)	Surface nécessaire à l'accueil d'activités dans des zones d'aménagement économique (en ha)	Surface nécessaire à l'accueil de grands équipements (en ha)	Besoin en surface totale estimé à
Surface nécessaire en hectares	733	233	20	986

A cela, s'ajoute une enveloppe de réserve de 20 hectares destinée aux logements et à laquelle les EPCI pourront faire appel dans des conditions limitatives définies dans le DOO :

- dans le cas où la production de logements d'un EPCI dépasserait de plus de 15% la production prévue par le SCoT pour cet EPCI, et ce, sur plusieurs années consécutives,
- l'enveloppe foncière mobilisée devra être proportionnée au besoin engendré par la production supplémentaire de logements et respecter les règles de densité du SCoT,
- cette possibilité sera offerte dès lors que la totalité du compte foncier « logements, services et équipements de proximité » de l'EPCI est mobilisée ainsi que la capacité de transfert d'un compte à l'autre.

Ce n'est donc que si, et seulement si, tous leurs objectifs venaient à se réaliser et si les EPCI dépassaient la production de logements envisagée par le SCoT, qu'une enveloppe de réserve de 20 ha serait mobilisée.

En conclusion, à travers ces comptes fonciers, le SCoT s'inscrit dans une trajectoire de consommation effective d'ENAF limitée par les objectifs du SRADDET à 992 ha pour la période 2022 – 2031<sup>8</sup> suivant un rapport de compatibilité entre le SRADDET et le SCoT.

## 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, le SCoT prévoit une réduction de 50 % de l'enveloppe 2022-2031 (50% de 992 hectares) pour la décennie 2031-2041 soit environ 500 hectares.

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 cohérence avec l'armature territoriale

<sup>7</sup> Dans l'ensemble du document, par souci de simplification, la période visée par la loi Climat et Résilience courant d'août 2021 à août 2031 sera nommée 2022-2031.

<sup>8</sup> Dans l'ensemble du document, par souci de simplification, la période visée par la loi Climat et Résilience courant d'août 2021 à août 2031 sera nommée 2022-2031.

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, des pôles structurants et d'appui qui maillent le territoire. Certaines de ces 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...).

Ce concept a pour objectif une organisation du territoire permettant d'offrir un bouquet de services minimums accessible à tous les habitants grâce au maillage des hameaux, bourgs et villes et réparti équitablement sur l'ensemble du territoire du Pays de Rennes. Il propose de décliner ce concept sur l'ensemble du Pays de Rennes dans les espaces urbains, ruraux et périurbains dans le cadre des politiques publiques portées par les EPCI. 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 modification garantissent cet objectif.

La méthode de répartition de ces 992 ha est fondée sur l'expression des besoins de chaque territoire. Les projections des Programmes Locaux de l'Habitat de chaque EPCI et les projets mûrs ou en cours référencés par les schémas de développement économique de chaque EPCI ont été pris en compte afin de dimensionner les enveloppes allouées pour permettre leur développement. Ce sont donc bien les besoins, exprimés par chacun des quatre EPCI, qui ont guidé cette territorialisation.

Si près des deux tiers de l'enveloppe des 992 ha ont été attribués à Rennes Métropole, c'est que cette répartition correspond au projet de territoire du Pays de Rennes et à la logique de son armature territoriale, dont certains échelons concentrent effectivement le développement. En cela, le SCoT attribue au Cœur de métropole un rôle particulier en matière d'accueil de la population et des activités économiques. Pour autant, les pôles structurants de bassin de vie, qui sont aussi dans les autres EPCI, sont des lieux d'accueil privilégiés en matière d'habitat, d'activités économiques et de mobilités et, en cela, doivent bénéficier d'une enveloppe de consommation d'espace plus élevée que d'autres échelons de l'armature territoriale.

Il est par ailleurs à noter que cette territorialisation ne correspond pas au poids effectif de Rennes Métropole, dont la population représente 83% de la population totale du Pays de Rennes, et dont le parc de logements pèse pour 86% du parc de logements total du Pays de Rennes. Cette différence participe d'un effort de rééquilibrage territorial.

# PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU SCOT

## Justifications des choix retenus

### JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

La mise en œuvre de l'objectif ZAN dans le cadre de la modification simplifiée N°1 du SCoT répond aux objectifs du Code de l'Urbanisme.

La modification du Document d'Orientation et d'Objectifs permet 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 différencierées 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 différencierées 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 le plus opérationnel possible, les objectifs d'offre de nouveaux logements sont déclinés à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale 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 ¼ 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.

### JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS AU REGARD DU 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.

Pour le territoire du Pays de Rennes, une limite de 992 hectares a été fixée pour la période 2022-2031. Les comptes fonciers défini par le DOO couvrent la période 2022-2031 en y incluant les consommations de foncier déjà effectives à date (une mise à jour du Mos est prévue en 2024). Avec une consommation d'ENAF d'environ 1006 hectares, le SCoT définit une trajectoire 2022-2031 en compatibilité avec le SRADDET.

Pour les décennies suivantes, le DOO définit une trajectoire qui devra s'appuyer sur la notion d'artificialisation (notion d'artificialisation détaillée par le décret du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols) et de renaturation.

Compte tenu des incertitudes sur les modalités d'application de ces nouvelles règles, il est difficile de définir une trajectoire aussi précise que pour la décennie en cours. Toutefois en compatibilité le SCoT prévoit une réduction de 50 % de l'enveloppe SRADDET 2022-2031 (992 hectares soit 75 % par rapport à la période 2011-2021) et pour la décennie suivante, une surface plafond suffisamment limitée pour atteindre l'objectif de Zéro artificialisation nette en 2050.

## Les modifications apportées au DOO

La modification du DOO porte sur le THÈME 7 du DOO actuel « Limiter la consommation des espaces agronaturels » et ses deux sous-thèmes :

7.1 Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés

7.2 Favoriser une utilisation rationnelle des espaces urbanisés

### ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUFFISANTE SUR LE TERRITOIRE

La modification du DOO prévoit de revoir la production de logements (actuellement 5000 par an) à 6200 logements par an pour la période 2026-2031. Cette répartition se fait par EPCI afin de pouvoir calibrer les comptes fonciers sur les besoins réels des EPCI.

Compte tenu du fait que la production passée <sup>9</sup>a été de 44 000 logements sur la période 2016- 2025, le besoin a minima est donc estimé à environ 36 000 logements pour rester dans les objectifs du PADD actuel (80 000 logements à l'horizon 2030).

Le DOO est donc modifié pour répondre à cet objectif.

### MAÎTRISER L'EXTENSION DE L'URBANISATION EN AFFICHANT DES OBJECTIFS CHIFFRES

La modification consiste en l'abandon du principe des potentiels d'urbanisation maximum figurant au document graphique du DOO. Pour rappel, ces potentiels étaient définis pour chaque commune et correspondaient au nombre d'hectares maximum en extension urbaine pour accueillir la croissance attendue en matière d'habitat, d'équipements et d'activités locales pour une quinzaine d'années (soit à l'horizon 2030 pour le SCoT approuvé en 2015).

Du fait de la mise en place en cours des PLUi sur les quatre EPCI (Rennes Métropole et la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné disposent déjà d'un document opposable), cette disposition est supprimée et remplacée par le principe de mise en place de « comptes fonciers » à l'échelle de chaque EPCI pour les logements et les activités économiques. Cela est justifié par le fait que chaque EPCI dispose désormais d'une capacité à gérer en commun le foncier mobilisable pour la production de logements et de foncier économique.

Les comptes fonciers couvrent la période 2022-2031. Les consommations foncières déjà effectives depuis 2022 seront donc à déduire des potentiels lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

#### 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, ceci en conformité avec les possibilités offertes par L<sup>o</sup>141-8 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 :*

*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 ....*

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

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

1. Un compte foncier pour répondre aux besoins en logements, services et équipements de proximité, réparti par EPCI ;
2. Un compte foncier économie dédié aux activités économiques, réparti par EPCI ;
3. Un compte foncier pour les grands équipements, partagé à l'échelle du Pays.

<sup>9</sup> Logements commencés/source SITADEL 2016-2023)

#### 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'équipement de rayonnement à l'échelle du Pays	Total
<b>Surface maximale autorisée en hectares*</b>	753 (dont 20 ha d'enveloppe de réserve)	233	20	1006 (dont 20 ha d'enveloppe de réserve)

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 présente...
- Pour le compte foncier économie, les activités économiques productives et tertiaires prenant place dans des zones du PLU ou PLUi spécifiques dédiées à l'activité,
- Pour les équipements, ceux ayant un rayonnement à l'échelle du Pays de Rennes (lycée, aire de covoiturage, pôle d'échange majeur...).

#### Les comptes fonciers par EPCI

Les objectifs d'offre de nouveaux logements prévus au regard du scénario démographique retenu ont été répartis entre EPCI au regard de leur besoins en matière de logement, 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 chapitre précédent).

#### RÉPARTITION DES COMPTES FONCIERS PAR EPCI

*Dans l'attente des résultats définitifs*

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
CCVIA	79	45	124
LCC	70	41	111
PCC	60	32	92
RM	524	115	639
Enveloppe de réserve	20		20
<b>Total</b>	<b>753</b>	<b>233</b>	<b>986</b>

Le principe d'une enveloppe de réserve permet aux EPCI de transférer une partie de ce compte sur leur compte foncier dédié aux logements, services et équipements de proximité. -Ce transfert devra être justifié par une production de logements supérieure à ce que le SCoT prévoit pour l'EPCI (au

moins pendant plus de deux ans). Pour cela le DOO prévoit que cette réserve pourra être mobilisés sous certaines garanties (voir détails dans le Document d'Orientation et d'Objectifs).

## FAVORISER UNE UTILISATION RATIONNELLE DES ESPACES URBANISÉS

### Les objectifs de densité

#### REGLES DE DENSITE

Niveau de l'armature	Densité minimale en extension (en logements par hectare)
Cœur de métropole	67
Pôle structurant	40
Pôle d'appui CDM	40
Pôle d'appui de secteur	35
Pôle de proximité	30

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.

La mise en application de la modification du SCoT n'étant effective qu'en 2025, il a été proposé l'instauration de règles permettant une progressivité des objectifs de densité pour les nouvelles opérations d'urbanisme d'ici à 2028. Cette progressivité est affichée dans le tableau suivant et sera notamment mise en œuvre via les programmes locaux d'habitat (celui de Rennes Métropole ayant été approuvé début 2024).

Densité des opérations en extension ou multisites (en logements par hectares)			
Rennes Métropole	2022-2023	2024	2025-2031
Cœur de métropole hors Rennes	45	67	67
Pôle d'appui CDM	30	40	40
Pôle structurant RM	30	40	40
Pôle de proximité SRU	25	35	35
Pôle de proximité RM non SRU	25	30	30
EPCI hors Rennes Métropole	2022-2024	2025-2027	2028-2031
Pôle structurant hors RM	30	35	40
Pôle d'appui de secteur (hors RM)	25	30	35
Pôle de proximité hors RM	20	25	30
Pôle de proximité hors RM < 2000	20	23,75	27,5

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

Dans son chapitre « **7.2.2 Des objectifs de renouvellement urbain** », le DOO du SCoT en vigueur précise que « Le développement de l'urbanisation doit favoriser, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers le nécessitant, la reconquête des friches urbaines, y compris commerciales et industrielles, la densification dans les lotissements pavillonnaires et la construction dans les espaces disponibles. À cette fin, l'exploitation du potentiel de renouvellement urbain et de densification des communes doit être recherchée. »

La modification proposée va plus loin en assignant un objectif chiffré 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 densification. Des objectifs chiffrés seront

inscrits notamment dans le cadre des opérations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme.

#### 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 CDM	35%
Pôle d'appui de secteur	30%
Pôle de proximité	20%

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

#### OBJECTIF DE MISE EN PLACE PROGRESSIVE DE PART MINIMALE DU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

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

Le renouvellement et l'intensification urbains supposent des moyens spécifiques de mise en œuvre (mobilisation du foncier, intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, opérations d'aménagement multisites combinant extension et renouvellement...).

Cependant, à l'exception de Rennes Métropole, les EPCI ne disposent pas encore pleinement des outils nécessaires pour engager à grande échelle des opérations de renouvellement urbain, même si le potentiel est bien présent. Le SCoT, en introduisant des règles évolutives dans le temps, permet justement aux EPCI de se saisir progressivement de cet objectif.

#### Le principe de transfert entre comptes fonciers d'un même 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 principe 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 15% 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 « grands équipements » 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.

## La densité sur les opérations multisites

Afin de limiter les possibilités de modulation de densités entre secteurs d'une ZAC multisites, une précision est apportée spécifiant que les densités minimales s'appliquent à chaque site de l'opération.

## Modulation des règles de densité et d'intensification urbaine

Le DOO prévoit des dispositions spécifiques afin de permettre une modulation des règles de densité et d'intensification urbaine, afin de répondre à deux objectifs :

- pour les plus petites communes (pôles de proximité de moins de 2 000 habitants) en dehors de Rennes Métropole, les PLU et PLH pourront afficher des objectifs moindres (dans la limite de - 20%). Cette possibilité est étendue aux pôles de proximité ayant intégré le Pays de Rennes après la révision du SCoT de 2015 (sauf le pôle d'appui de secteur de Saint-Aubin-du-Cormier). Cette disposition vise à faciliter les opérations d'urbanisme dans les secteurs les plus éloignés du Cœur de Métropole, avec des marchés de l'habitat qui rendent difficile la réalisation d'opérations trop denses. Toutefois, dans tous les cas de figure possibles, les densités minimales ne pourront pas être inférieures à 22 logements/ha,
- pour certains pôles de proximité de Rennes Métropole, ces objectifs pourront être à l'inverse plus ambitieux. Cela s'adresse particulièrement aux communes soumises à la loi SRU qui ont des marchés immobiliers plus tendus.

*Le thème 12 « Le développement des activités économiques » est modifié.*

## ORGANISER UNE OFFRE DE FONCIER D'ACTIVITES ADAPTEE AUX BESOINS

En raison de la création d'un compte foncier « économie », la référence à un potentiel chiffré en hectares par zone d'activités indiqué sur la carte de gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés annexée au DOO est supprimée.

## Les modifications du document graphique du DOO

En raison de la mise en place de comptes fonciers et de l'abandon du principe des potentiels d'urbanisation maximum, l'ensemble des potentiels urbanisables figurant au document graphique du DOO est supprimé, y compris pour les zones d'activités. La modification consiste à supprimer le nombre d'hectares par commune et par site figurant au document graphique du DOO y compris pour les zones d'activités.

Pour ces dernières il a été décidé de maintenir leur localisation à titre indicatif en gardant les rectangles indiquant leur position géographique afin d'assurer la compatibilité de leur réalisation avec le SCoT.

## Les modifications du PADD

La page 34 du PADD est modifiée afin de tenir compte des objectifs du SRADDET.

### Une trajectoire en trois temps vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

L'objectif est d'atteindre un équilibre en privilégiant une gestion efficace des ressources foncières. Le SRADDET définit le ZAN comme un objectif à atteindre en 2050 par la mise en œuvre d'une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols, programmée par tranches de dix ans, à compter de la promulgation de la loi Climat et Résilience. Pour la première tranche, de 2022 à 2031, le rythme de l'artificialisation en Bretagne doit tendre vers une réduction de moitié par rapport à celui de la décennie précédente.

L'objectif du Pays de Rennes est de réduire la consommation d'ENAF afin d'atteindre l'objectif ZAN en 2050. Cet objectif est défini par décennie avec un potentiel foncier défini par le SRADDET pour la période 2022-2031, puis par une réduction de moitié pour la décennie suivante (2032-2041).

Le SCoT réaffirme ainsi un principe de limitation de l'artificialisation des sols et d'utilisation raisonnée de l'espace. Ce principe se traduit par des objectifs de sobriété foncière, à mettre en œuvre dans une démarche tenant des besoins des EPCI et attentive aux besoins indispensables au développement territorial.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS\_404\_2025-DE