

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU BUREAU SYNDICAL

Séance du 7 Juillet 2025

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

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

Présent sans droit de vote : Vincent MINIER

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

Secrétaire de séance : Eric BOURASSEAU

Nombre de délégués : <ul style="list-style-type: none">▪ en exercice : 12▪ présents : 10▪ votants : 9▪ absents/excusés : 3	2025/07 – Modification u SCoT du Pays de Rennes - Avis
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Contexte :

La modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a pour objectif d'intégrer les orientations issues de la modification n°1 du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Bretagne, en application de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience ».

Cette modification vise à décliner, à l'échelle du Pays de Rennes, l'objectif régional de réduction de 50 % de la consommation d'espace sur la période 2021-2031, par rapport à la décennie 2011-2021. Conformément aux orientations régionales, une enveloppe chiffrée de consommation foncière a été définie pour chaque territoire de SCoT breton, en tenant compte de ses spécificités et de ses projets de développement. Pour le SCoT du Pays de Rennes, cette enveloppe s'élève à 992 hectares de consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2022-2031.

Le Pays de Rennes a défini des « comptes fonciers » différenciés en fonction de leur vocation :

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

Le bilan de la consommation d'espace

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

Les besoins fonciers du Pays de Rennes

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

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

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

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

Vers une trajectoire ZAN en 2025

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

Modifications apportées dans le DOO du SCoT

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

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

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

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

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

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

Les élus ont choisi de créer :

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

RÉPARTITION DES COMPTES FONCIERS PAR EPCI

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

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

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

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

Réserve - Soutenabilité de la ressource en eau :

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

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

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

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

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

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

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pierre-Yves REBOUX



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