



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du Comité Syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes
Séance du mardi 14 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 14 octobre à 18h30, le Comité Syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes régulièrement convoqué le 7 octobre 2025, s'est réuni sous la présidence d'André CROCQ, Président du Pays de Rennes.

Nombre de délégués : 51

Nombre de délégués en exercice : 51

Présents : Mmes Laurence Besserve, Agnès Brégent, Claire Bridel, Caroline Buhot, Sylviane Delabarre, Laure Judeaux (suppléante de Christophe Chevance), Catherine Descamps, Isabelle Joucan, Isabelle Lavastre, Marielle Muret-Baudoin, Chantal Petard-Voisin, Sylvie Pretot-Tillmann et MM. Olivier Barbette, Jérôme Bégasse, Guillaume Bégué, Frédéric Bougeot, André Chouan, André Crocq, Dominique Denieul, Gilles Dreuslin, Christophe Dumilieu, Emmanuel Fraud, Denis Gatel, Daniel Guillotin, Thierry Jumel (suppléant de Marie-Claude Helsens), Lionel Henry, René-François Houssin, Claude Jaouen, Laurent Jouquand, Alain Kermarrec, Jean-Marc Legagneur, Yves Le Roux, Sébastien Guéret (suppléant de Stéphane Ménard), Michel Mercier, Christian Niel (suppléant de Laëtitia Miralles), Marc Hervé (suppléant de Yannick Nadesan), Melaine Morin, Stéphane Piquet, Yves Renault, Pascal Coumilleau (suppléant de Jacques Richard), Jean-Claude Rouault, Malo Silvani et Yvon Taillard.

Votants : 43

Absents excusés : Mmes Nathalie Bentz-Fontanel, Aurore Gely-Pernot, Marie-Claude Helsens, Josette Le Gall, Laëtitia Miralles, et MM. Khalil Bettal, Christophe Chevance, Alain Fougé, Pascal Goriaux, Yvan Jaunet, Thierry Le Bihan, Stéphane Menard, Yannick Nadesan, Jacques Richard.

Assistaient également : Mme Natacha Blanc, Morgane Madiot et MM. Jean Dupire, Pascal Guisset, Benoit Michot, Laurent Prize, Pascal Pinault, David Veillaux, élus délégués suppléants au Comité syndical dont le titulaire est présent.

Secrétaire de séance : Claude Jaouen

N°CS-406/2025	Syndicat Mixte du Pays de Rennes
OBJET	Arrêt du projet de SCoT révisé

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et ses décrets d'application,

Vu l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT,

Vu l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme,

Vu la loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu l'arrêté préfectoral du 11 avril 2003 portant constitution du syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, modifié par les arrêtés préfectoraux du 19 décembre 2003, 21 avril 2006, 15 juin 2007, 8 janvier 2008, 5 juin 2008, 27 décembre 2013, 24 janvier 2014, 30 décembre 2016, 16 janvier 2019,

Vu la délibération du Syndicat mixte en date du 18 décembre 2007, approuvant le SCoT du Pays de Rennes,

Vu la délibération n°244/2015 du Syndicat mixte en date du 29 mai 2015, approuvant la révision du SCoT du Pays de Rennes,

Vu la délibération n°303/2019 du Syndicat mixte en date du 22 octobre 2019, approuvant la modification n°1 du SCoT du Pays de Rennes,

Vu la délibération n°324/2021 du Syndicat Mixte en date du 6 juillet 2021, prenant acte de l'analyse des résultats de l'application du SCoT du Pays de Rennes,

Vu la délibération n°338/2022 du Syndicat mixte en date du 4 octobre 2022, approuvant la modification n°2 du SCoT du Pays de Rennes,

Vu la délibération n°341/2022 du Syndicat mixte en date du 15 novembre 2022, prescrivant la révision générale du SCoT, objectifs poursuivis et modalités de concertation,

Vu la délibération n°342/2022 du Syndicat mixte en date du 15 novembre 2022, lançant le marché d'études pour l'évaluation environnementale de la révision du SCoT,

Vu la délibération n°344/2023 du Syndicat mixte en date du 7 février 2023, validant le choix du prestataire dans le cadre du marché d'études pour l'évaluation environnementale de la révision du SCoT,

Vu la délibération n°392/2025 du Syndicat mixte en date du 18 mars 2025, actant du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique du projet de SCoT du Pays de Rennes en révision,

Vu la délibération n°399/2025 du Syndicat mixte en date du 16 septembre 2025, approuvant la modification n°3 du SCoT du Pays de Rennes,

Vu la délibération n°400/2025 du Syndicat mixte en date du 16 septembre 2025, validant le bilan de la mise à disposition du public organisée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Rennes.

Rappel de la procédure

Depuis l'approbation du SCoT en 2015, plusieurs évolutions du cadre législatif et réglementaire (en particulier l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience et l'application immédiate de ses dispositions sur la sobriété foncière) et la montée en puissance de nouveaux enjeux, invitant à repenser les modèles d'aménagement (résilience des territoires, raréfaction des ressources, changement climatique...) ont justifié la mise en révision du document par délibération n°341/2022 du 15 novembre 2022.

Un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique s'est tenu en Comité Syndical le 18 mars 2025.

La concertation s'est déroulée tout au long de l'élaboration du document, depuis la prescription de cette révision jusqu'à l'arrêt du projet. Le bilan de cette concertation a été tiré par délibération distincte.

Suite à l'arrêt, le projet de SCoT révisé sera transmis pour avis aux personnes publiques associées et à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) puis soumis à enquête publique, en vue ensuite de son approbation.

Contenu du projet de SCoT révisé

Si la révision du SCoT s'imposait au regard de l'évolution du contexte législatif et réglementaire et à la montée en puissance de nouveaux enjeux, les élus du Pays de Rennes ont pu s'appuyer sur un socle solide pour ce projet de SCoT révisé. La tradition planificatrice et les habitudes de collaboration des quatre intercommunalités membres du territoire assurent un projet commun, qui projette le territoire à horizon 2050.

Les principes fondamentaux du projet qui ont fondé l'élaboration du premier SCoT sont ainsi réaffirmés :

- la volonté d'assurer un cadre de vie agréable pour les habitants du Pays de Rennes ;

- la pérennisation du modèle de la ville archipel, garantissant une alternance ville-campagne ;
- la prise en compte des spécificités territoriales de chacun au sein du Pays de Rennes ;
- le maintien d'un équilibre territorial articulé autour de l'armature territoriale.

De nouveaux défis s'imposent pourtant et sont ici pleinement pris en compte :

- la nécessité de s'adapter au changement climatique ;
- la volonté de protéger et reconquérir le patrimoine naturel et la biodiversité du territoire ;
- l'économie des ressources qui s'impose ;
- le défi démographique et les enjeux de cohésion sociale.

Pour y répondre, les élus se sont accordés pour mobiliser les leviers suivants :

- Faire du sol un « bien commun » ;
- Assurer une gestion concertée de la ressource en eau ;
- Développer des réseaux de mobilité durable ;
- Reconstruire la ville sur elle-même en favorisant l'intensification urbaine ;
- Organiser l'application du SCoT grâce à un programme d'actions, pour accompagner la mise en œuvre du projet et anticiper les adaptations futures du SCoT.

Les nouveaux enjeux sont ainsi pris en compte à travers de nouveaux chapitres ou l'approfondissement de thématiques existantes dans le SCoT précédent, consacrés à l'eau, à la santé ou encore à un projet d'économie d'énergies ambitieux.

Conformément à l'article L.141-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de SCoT se compose désormais des documents suivants :

1. Projet d'Aménagement Stratégique (qui remplace le Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
2. Document d'Orientation et d'Objectifs intégrant le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)
 - 2.1. Carte annexée au DOO : Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés
3. Annexes
 - 3.1. Programme d'Actions
 - 3.2. Diagnostic territorial
 - 3.3. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - 3.4. Justification des choix
 - 3.5. Etat initial de l'environnement
 - 3.6. Evaluation environnementale (dont l'articulation du SCoT avec les autres documents, plans et programmes)

Le Projet d'Aménagement Stratégique est organisé autour des axes stratégiques suivants :

1. Un territoire résilient
2. Un territoire accueillant, inclusif et favorable au vivre-ensemble
3. Un territoire accélérateur des transitions

L'ambition de ce Projet d'Aménagement Stratégique est de poursuivre l'aménagement du territoire en faisant face à des enjeux apparemment contradictoires : la pression sur le logement liée à un desserrement des ménages et à des migrations toujours plus forts ; les demandes d'acteurs économiques contribuant à la compétitivité du territoire ; mais aussi des ressources qui se raréfient – tant en ce qui concerne le sol que l'eau, les matériaux, l'agriculture, le patrimoine naturel... – et des menaces plus prégnantes à mesure que les impacts du dérèglement climatique se font sentir. C'est dans ce contexte heurté que le Projet d'Aménagement Stratégique dessine pourtant un projet ambitieux, optimiste et résilient pour les vingt prochaines années. Les orientations du Projet d'Aménagement

Stratégique ont été débattues en Comité Syndical le 18 mars 2025, conformément à l'article L.143-18 du Code de l'Urbanisme.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs, qui traduit les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique, est structuré en 14 thèmes :

1. Aménager le territoire selon l'armature territoriale de la ville archipel
2. Répondre aux besoins en logements et à leurs évolutions
3. Optimiser les déplacements
4. Répondre aux défis des évolutions du commerce et des modes de consommation
5. Proposer un aménagement économique équilibré sur le territoire
6. Accompagner les défis et évolutions de l'agriculture
7. Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
8. S'appuyer sur le grand paysage pour aménager le territoire
9. Valoriser les atouts touristiques du territoire et des Portes de Bretagne
10. Protéger et renforcer la biodiversité à travers la trame verte, bleue et noire
11. Protéger, partager et gérer la ressource en eau
12. Construire et piloter une trajectoire « zéro émission nette »
13. Développer une stratégie intégrée « une seule santé »
14. Développer la culture de prévention et de gestion des risques

Ces thèmes reprennent les grandes dispositions décidées par les élus au cours de l'élaboration de ce document. Les principales nouveautés, au regard du SCoT précédent, sont les suivantes :

- L'armature territoriale évolue (les pôles d'appui de secteur deviennent un échelon à part entière, quatre communes changent d'échelon) ;
- Les projections en termes de production de logements évoluent en réponse au scénario démographique choisi pour ce projet et sont territorialisées à l'échelle de l'EPCI ;
- Une nouvelle typologie des pôles d'échanges multimodaux est fixée, mettant en place une véritable armature des mobilités ;
- Les dispositions concernant les mobilités actives sont renforcées ;
- Les dispositions concernant le commerce sont complétées :
 - pour conforter les centralités ;
 - concernant les sites commerciaux existants (secteurs d'implantation périphérique) pour accompagner des projets d'ensemble de transformation ou modernisation avec une montée en qualité et une diversification des fonctions en leur sein ;
 - la relocalisation du commerce implanté dans le diffus est encouragée vers les localisations préférentielles ;
 - le document comporte un volet logistique, intégrant les drives et les casiers ;
 - une plus grande articulation est recherchée avec les documents locaux d'urbanisme, notamment via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématique et sectorielles) et la mise en place d'une gouvernance de projet et de cahiers d'application dans le cadre du programme d'actions ;
- Une armature économique en deux niveaux est mise en place, localisant au SCoT les zones d'activités structurantes (à dominante productive) et laissant aux EPCI la charge de localiser leurs zones d'activités de proximité ;
- La trajectoire de sobriété foncière du SRADDET est intégrée au SCoT ;
- Afin de territorialiser l'enveloppe de consommation foncière maximale allouée par le SRADDET (992 ha), trois comptes fonciers sont mis en place ;
- Les densités minimales demandées pour les nouvelles opérations de logements sont réhaussées et des objectifs de production de logements en intensification urbaine sont fixés pour chaque échelon de l'armature territoriale ;
- La notion de lisière urbaine durable est introduite ;
- Le tourisme fait l'objet d'un thème dédié ;

- La stratégie du Pays de Rennes à l'égard du patrimoine naturel vise à aller plus loin, en poursuivant une ambition de reconquête de la biodiversité ;
- Un nouvel enjeu apparaît : la prise en compte de la trame noire ;
- Un nouvel objectif apparaît : celui de développer des politiques de renaturation, tant dans le cadre de la trajectoire de sobriété foncière que dans un objectif de reconquête de la biodiversité ;
- Le thème de l'eau est traité dans une partie dédiée, visant une gestion concertée avec les territoires voisins et fixant des objectifs en termes d'économie de la ressource pour tous les acteurs ;
- Une trajectoire commune de réduction des émissions de gaz à effet de serre est visée ;
- L'accent mis sur la production d'énergies renouvelables est renforcé ;
- La santé est l'objet d'un nouveau thème ;
- Le thème sur les risques est renforcé.

Les annexes sont les suivantes :

1. Programme d'Actions
2. Diagnostic territorial
3. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
4. Justification des choix
5. Etat initial de l'environnement
6. Evaluation environnementale
7. Articulation du SCoT avec les autres documents, plans et programmes

Le Programme d'Actions, nouveauté offerte pour les SCoT, est la première de ses annexes. Il permet de proposer des pistes d'actions concrètes afin d'appliquer, sur les territoires, les dispositions exposées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs. Il comporte 16 fiches-actions, sur les thématiques suivantes :

1. Partager des objectifs communs sur la gestion de la ressource en eau
2. Mettre en œuvre le volet commerce du SCoT
3. Renouveler les modèles d'aménagement des ZAE et des SIP
4. Coordonner les politiques d'habitat et les politiques de développement économique
5. Faire dialoguer les schémas de déplacements
6. Animer le dialogue sur l'agriculture et l'alimentation et mettre en place une trame alimentaire
7. Renforcer la synergie des PCAET du territoire pour définir la trajectoire ZEN du Pays
8. Reconquérir la biodiversité
9. Prendre en compte la multifonctionnalité des sols
10. Développer une stratégie territoriale autour de l'arbre
11. Dessiner le paysage de demain au regard des enjeux climatiques
12. Mettre en place des lisières urbaines durables
13. Initier une approche « une seule santé »
14. Favoriser une économie circulaire
15. Ressources minérales
16. Transport public efficient entre Fougères et Rennes

Au cours du débat portant sur le projet de SCOT arrêté, 5 amendements ont été proposés et approuvés par l'assemblée :

- o Dans le DOO, au thème 4, « Répondre aux défis des évolutions du commerce et des modes de consommation » : ajout du site commercial Les Longs Champs aux Sites d'Implantation Périphérique (SIP) en tant que site intégré de proximité. En conséquence :
 - 1) le tableau des SIP au DAACL est complété
 - 2) le DAACL est complété par la prescription suivante :

Les SIP intégrés de proximité définissent un projet de transformation urbaine et commerciale dans le cadre de projets de renouvellement urbain et d'intensification associant mobilités renouvelées, multifonctionnalité (logements, services tertiaire, activités économiques, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site) avec en perspective leur transformation en centralités de quartier en réponse aux besoins des populations résidentes. Cette vocation vise au respect des principes suivants :

- Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants (au sens de volumétrie de surfaces de vente à l'échelle du SIP, définie à la date d'approbation du SCoT). Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise en 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- Développement répondant aux besoins occasionnels possible et sous conditions :
 - d'un projet urbain d'ensemble
 - associant mobilités renouvelées, densité verticale, multifonctionnalité (habitat, tertiaire, économie, logistique, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site, restauration, services), intensification, îlots de fraîcheur et renaturation.
 - dans la limite d'un plafond de développement fixé par le document d'urbanisme, sans pouvoir être supérieur à 5% des surfaces de vente existantes appréciée à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT :
 - pour les SIP dont la surface de vente est < à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente totale est à prendre en compte ;
 - pour les SIP dont la surface de vente est > à 20.000 m², la surface de vente des commerces répondant aux besoins est à prendre en compte.

Si un projet urbain conduit à la création d'une nouvelle polarité de quartier, une centralité commerciale pourra être envisagée en cœur d'îlot sous réserve du respect des dispositions afférentes aux centralités de quartier.

3) l'atlas est complété pour ajouter la localisation du SIP Les Longs Champs sur la base du périmètre de l'ex-ZACom ;

- Dans le thème 5 du DOO, « Proposer un aménagement économique équilibré sur le territoire », une précision est apportée à la carte des zones d'activités identifiées comme structurantes : la dénomination de la zone d'activités économiques de « Beaugé » est changée en « Beaugé 1 et 3 » ;
- Dans le thème 7 du DOO, « Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers », une disposition spécifique est mise en place pour Saint-Aubin-du-Cormier concernant la progressivité dans l'application des objectifs de densité minimale pour cette commune. Pour la période 2025-2027, cet objectif sera de 35 logements par hectare ; pour la période 2028-2029, il sera de 37,5 logements par hectare ; pour la période 2030-2031, cet objectif sera de 40 logements par hectare. Elle devient une prescription à part entière ;
- Sur la carte des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés annexée au Document d'Orientation et d'Objectifs, les limites paysagères de deux communes sont modifiées :
 - Une des limites au nord-ouest de Melesse est raccourcie pour corriger une erreur matérielle ;
 - La limite ouest d'Andouillé-Neuville est corrigée pour suivre la ligne de crête.
- Dans le thème 9 du DOO, « Valoriser les atouts touristiques du territoire et des Portes de Bretagne », la prescription 100 est amendée (évolutions en italique) : « En dehors de l'enveloppe urbaine et des sites majeurs, les documents locaux d'urbanisme prévoient, le cas échéant, des secteurs de développement d'une nouvelle offre touristique (hébergements, restauration, activités de loisirs) sobre en foncier et en ressources, le long des principaux itinéraires cyclistes et pédestres. Le développement de cette offre doit être en rapport avec les thématiques développées à l'échelle de la Destination Touristique Rennes et les Portes de Bretagne (itinérances douces, aventure médiévale, tourisme fluvial et itinérance nautique) et être adossée à une activité existante à vocation loisirs, tourisme ou restauration. »

Après avoir délibéré, les membres du Comité Syndical du Pays de Rennes, à 35 voix pour, 7 voix contre et 1 abstention :

- **ARRÊTENT** le projet de SCoT révisé, tel qu'annexé à la présente délibération, et intégrant les 5 amendements approuvés ;
- **APPROUVENT** la transmission du projet de SCoT arrêté pour avis aux Personnes et Organismes cités à l'article L.143-20 du Code de l'Urbanisme, notamment aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 du Code de l'Urbanisme et à la CDPENAF ;
- **APPROUVENT** la transmission du projet de SCoT arrêté pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;
- **AUTORISENT** le Président à signer tout acte et document nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à la mise en œuvre de l'enquête publique ;
- **DISENT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois aux sièges du Syndicat Mixte et des Établissements Publics de Coopération Intercommunale, ainsi que dans les mairies des communes du Pays de Rennes. Mention de cet affichage en caractère apparent sera faite dans un journal diffusé dans le département.

**Ainsi fait et délibéré
Les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme**



André CROCQ