



MAÎTRISE DE LA DEMANDE DE DÉPLACEMENTS MOTORISÉS

# SCoT DU PAYS DE RENNES :

## n°8 des seuils de densité différenciés

### ENJEUX ET OBJECTIFS

Le Pays de Rennes, en forte croissance, ambitionne de poursuivre son développement en conjuguant préservation des grands équilibres environnementaux et qualité de cadre de vie, sur le modèle de « ville-archipel », une organisation territoriale multipolaire qui laisse une large part aux espaces naturels et agricoles entre les bourgs et les villes.

Il souhaite en particulier assurer durablement les proximités et les mobilités, quelle que soit l'évolution du contexte énergétique, afin d'affirmer une solidarité renouvelée : favoriser la cohésion sociale grâce à un accès équitable à la ville, aux services et aménités du territoire et s'adapter face aux incertitudes de l'avenir (réchauffement climatique, crise énergétique, etc.) en laissant de grandes marges de manœuvre aux générations futures.

### RÉPONSES APPORTÉES

#### La mise en cohérence des politiques publiques

Le projet de territoire est articulé avec celui des territoires voisins, afin de rechercher la cohérence à l'échelle d'un large bassin de vie et garantir un équilibre au sein de l'aire métropolitaine en construction. Au sein du territoire, le renforcement et la mise en cohérence des différentes politiques publiques d'aménagement du territoire constituent un des principaux leviers pour freiner l'étalement urbain.

Les politiques d'offre foncière pour l'habitat ou l'activité, d'ordonnement du paysage, de préservation de l'agriculture, et les politiques de développement de l'habitat et de répartition des services, des équipements et des emplois visent à favoriser la « ville des proximités ». Elles contribuent à une optimisation de l'efficacité des déplacements qui s'appuie aussi sur une priorité accordée aux modes collectifs et moins consommateurs d'énergie.

#### La consolidation du développement polycentrique

L'organisation territoriale de type multipolaire est articulée à la trame verte et bleue, au maillage d'eau et de bocage, et contrastée selon les territoires : du cœur de métropole « compact » aux polarités périphériques plus diffuses, en passant par les communes intégrées au périmètre de transports urbains (PTU), bénéficiant d'une bonne offre en transports. Les extensions urbaines s'adossent aux bourgs originels des différentes communes ménageant des ceintures vertes, limitant le phénomène de banlieue et favorisant ainsi un fonctionnement des communes en réseau.

#### Des extensions urbaines limitées

La volonté d'assurer un développement urbain économe en espace et en déplacements se décline autour de trois axes :

- favoriser le renouvellement urbain et la compacité des formes urbaines,
- privilégier les pôles de densité et d'attractivité autour des dessertes en transports collectifs, et ainsi réduire l'usage et la place de la voiture,
- favoriser la mixité des fonctions urbaines en révisant la pratique du zonage monofonctionnel encore en vigueur dans certains PLU.

Le SCoT indique les potentiels de développement urbain par commune en fixant des surfaces maximales à urbaniser pour les zones mixtes ou à vocation économique. Ils ont été déterminés en fonction des perspectives de développement des communes (habitat et activités) à un horizon de quinze ans. Les objectifs de renouvellement urbain sont intégrés dans les capacités d'accueil des communes.

Les densités minimales fixées par le SCoT sont les suivantes :

- cœur de métropole : 60 logements/ha pour le résidentiel ou 4.000 m<sup>2</sup> de SHON/ha pour les zones mixtes ou d'activité,
- couronne d'agglomération : 45 logements/ha ou 3.000 m<sup>2</sup> de SHON/ha,
- couronne métropolitaine : 25 logements/ha ou 1.750 m<sup>2</sup> de SHON/ha.

Il impose également un minimum de 25 % de locatifs sociaux dans les programmations de logements de Rennes Métropole afin de favoriser l'accès au logement pour tous et la mixité sociale.

#### Des PLH qui complètent le dispositif

Au niveau de l'agglomération rennaise, le PLH impose un minimum de 50 % de logements collectifs et semi-collectifs et 20 % maximum de lots libres supérieurs à 350 m<sup>2</sup>.

### ÉTAT D'AVANCEMENT

Le SCoT a été approuvé en décembre 2007.

Il succède à trois générations de schémas directeurs établis au niveau du District de Rennes.

### POINTS À CONSIDÉRER POUR REPRODUCTIBILITÉ

#### Facteurs de réussite

Une forte tradition en matière d'intercommunalité, le district de l'agglomération rennaise ayant été le premier à instaurer la péréquation de la taxe professionnelle.

Une continuité dans les politiques publiques d'aménagement du territoire basées sur le choix d'un modèle de développement multipolaire. Un élargissement du périmètre de réflexion du projet territorial à l'échelle du Pays qui a permis de mieux gérer les externalités.

Une concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire, et notamment des agriculteurs, pour ancrer ce modèle de développement dans la réalité des territoires.

#### Points de vigilance

Un périmètre élargi par rapport aux schémas directeurs précédents mais qui ne fédère pas l'ensemble des communes du bassin de vie.

Une stratégie initiale de localisation des zones d'activités en fonction de leur accessibilité qui n'a pas abouti face à la puissance financière des entreprises.

#### Pour en savoir plus :

[www.paysderennes.fr/](http://www.paysderennes.fr/)  
[www.rennes-metropole.fr/](http://www.rennes-metropole.fr/)