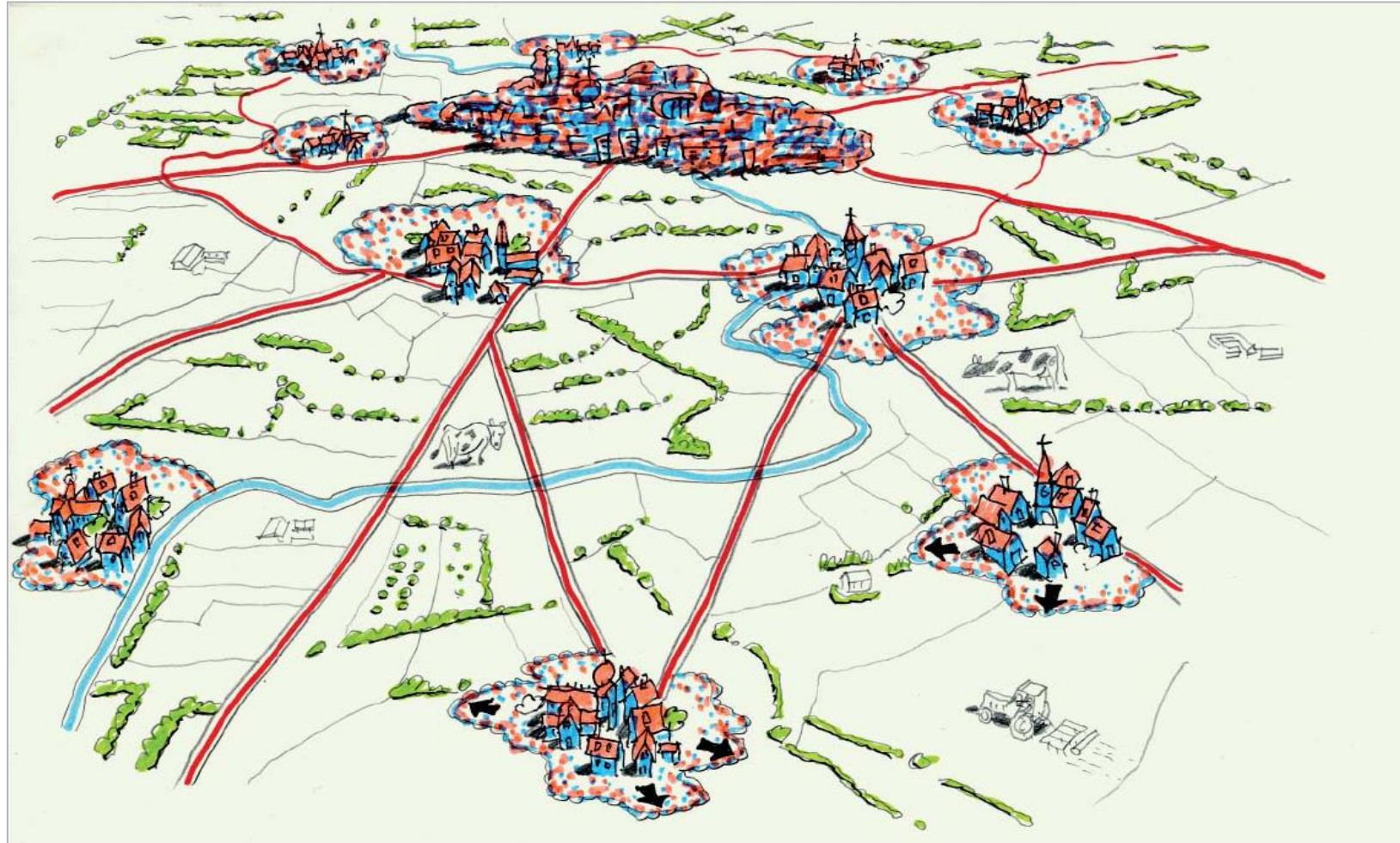


Réunion publique Mercredi 15 janvier 2025

Extrait sur la procédure de modification n°3 sur le volet commerce

Le rôle du Schéma de cohérence territoriale (SCoT)



[Explication en une minute](#)

Le Pays de Rennes en bref

TERRITOIRE



DÉMOGRAPHIE

557 000
HABITANTS EN 2020

50%
EN ILLE-ET-VILAINE

262 512
LOGEMENTS
EN 2016

+ 6 700
HABITANTS/AN
ENTRE 2015
ET 2020



ÉCONOMIE

272 214
EMPLOIS EN 2016

1 221
EXPLOITATIONS
AGRICOLLES
EN 2017

6 890
LOCAUX
COMMERCIAUX
EN 2019

ENVIRONNEMENT

14 230
HA EN MILIEUX
NATURELS D'INTÉRÊT
ÉCOLOGIQUE



188,4
HA CONSOMMÉS
PAR AN ENTRE
2001 ET 2017

29,9%
DU TERRITOIRE
RÉSERVOIR DE
BIODIVERSITÉ

ENAF =
78% du territoire
(108.800
ha)



Liffré-Cormier
COMMUNAUTÉ

Pays de
Chateaugiron
Communauté

VALOIRISE
PAYSAGE
Val d'Ille
Aubigné

RENNES
Ville et Métropole

Le SCoT, un document vivant

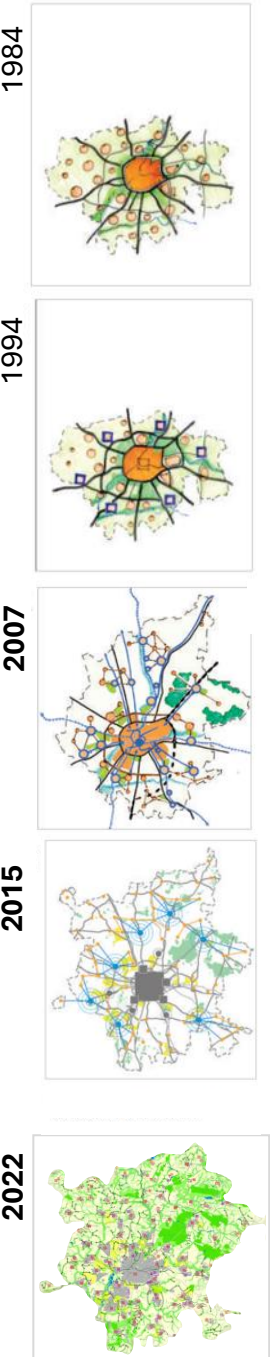
Le SCoT du Pays de Rennes a été approuvé en décembre 2007.

Une **première révision** a été approuvée en mai 2015 : elle portait principalement sur la mise en place d'une armature urbaine et sur le volet commerce du SCoT.

Deux **modifications** ont été approuvées depuis :

- en octobre 2019, pour prendre en compte l'évolution du périmètre du SCoT
- en octobre 2022, pour ajuster certaines dispositions concernant la Zone d'Aménagement Commercial de la Route du Meuble

Une **deuxième révision** est engagée depuis novembre 2022 pour tenir compte des nouveaux enjeux et prendre en compte les orientations de la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021.



L'objet de la réunion publique

Parallèlement à la révision générale du SCoT, deux procédures de modifications sont en cours

Modification simplifiée

Prescrite en octobre 2023

Elle a pour objet d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience sur la **sobriété foncière** dans le calendrier fixé par la loi Climat et Résilience, c'est-à-dire avant le 22/02/2027

Modification n°3

Prescrite en février 2023

Elle a pour objet d'adapter certaines dispositions du **Document d'Aménagement Commercial**, qui ne peuvent pas attendre l'approbation de la révision du SCoT

L'objet de la réunion publique est de vous présenter l'avancement des travaux de ces deux modifications

Échéances prévisionnelles des procédures en 2025	
Juin 2025	<ul style="list-style-type: none">• Approbation de la modification n°3
Octobre 2025	<ul style="list-style-type: none">• Approbation de la modification simplifiée• Arrêt du SCoT révisé

La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

Sur le thème de l'organisation commerciale du territoire, le SCoT du Pays de Rennes affiche une volonté marquée :

- d'encadrer le développement commercial
- de favoriser les centralités
- d'inciter à la modernisation des équipements commerciaux existants

⇒ il décline ainsi des dispositions ambitieuses dans le **DOO** et dans le **DAC**

Cependant, après plusieurs années de mise en œuvre des **dispositions du volet commerce du SCoT** et dans un contexte d'évolution rapide des modes de consommation et des formes de distribution, il apparaît nécessaire d'**ajuster certaines dispositions du SCoT relatives au commerce**.

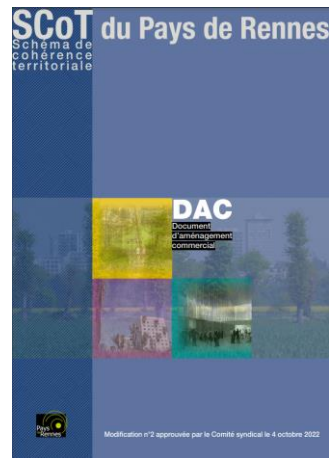
Les évolutions stratégiques sur le commerce sont traitées **dans le cadre de la révision**, menée en parallèle, avec une **refonte du DAC vers un DAACL**.

- **DOO** : Document d'Orientation et d'Objectifs
- **DAC** : Document d'Aménagement Commercial
- **DAACL** : Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique

La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

La modification n°3 ne concerne qu'un document du SCoT, le **DAC** et **5 ZACom** sur les **21** identifiées au DAC


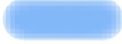
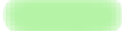
- Elle porte sur une **adaptation de la répartition de l'enveloppe de nouveaux m² commerciaux** du fait de l'abandon du projet OpenSky, sous réserve :
 - du respect de l'armature urbaine et commerciale et des grands équilibres visés au PADD
 - de ne pas fragiliser les centralités
 - d'être mise au service d'une modernisation et d'une adaptation qualitatives de sites commerciaux existants, en renouvellement urbain
- Elle permet **d'ajuster les périmètres et les vocations** de certaines ZACom, sous réserve :
 - de respecter les grands équilibres à maintenir entre ZACom
 - de ne pas impacter des espaces naturels agricoles ou forestiers
 - de rester dans l'ajustement



Le **DAC** précise les objectifs relatifs à l'aménagement et au développement commercial et délimite précisément les **ZACom**.

Le DAC se lit en complément du **DOO**, en particulier le thème 2 : « L'organisation commerciale du territoire ».

Les vocations des ZACom définies au DAC

-  Secteur de développement
-  Secteur de modernisation des équipements existants
-  Secteur de mutation

- **DAC** : Document d'Aménagement Commercial
- **ZACom** : Zone d'Aménagement Commercial
- **DOO** : Document d'Orientations et d'Objectifs

La modification n°3 du SCoT : adaptation du DAC sur 5 ZACom

Extrait du DOO

Localisation préférentielle des commerces

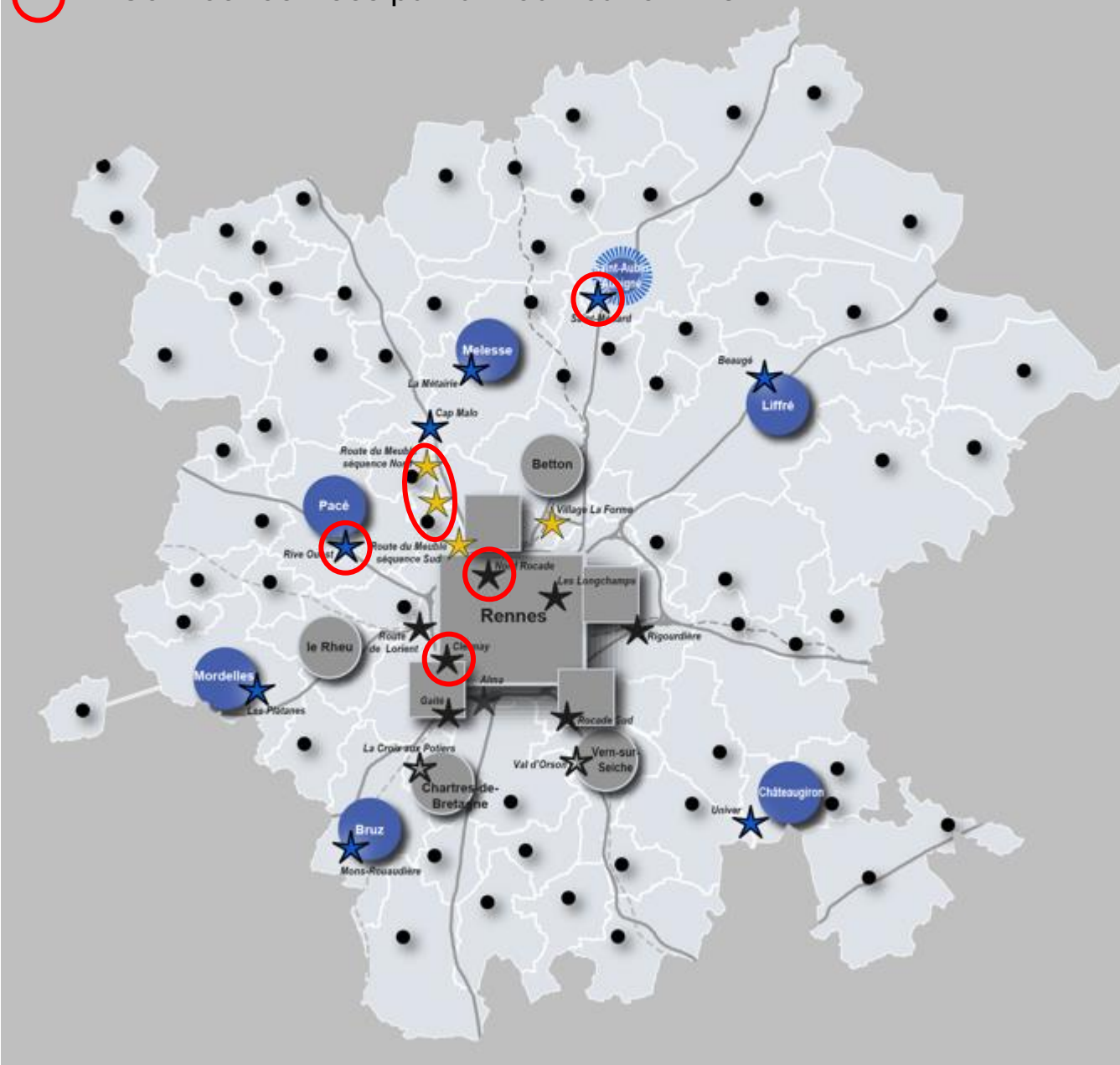
Dans les zones d'aménagement commercial (ZACom) :

- ★ ZACom du Coeur de métropole
- ☆ ZACom des pôles d'appui au Coeur de métropole
- ★ ZACom des pôles structurants de bassins de vie
- ★ ZACom des sites majeurs spécifiques indépendants de l'armature urbaine

Croisement avec l'armature territoriale

- Coeur de métropole
- Pôle d'appui au Coeur de métropole
- Pôle structurant de bassin de vie
- Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme
- Pôle de proximité et pôle d'appui de secteur

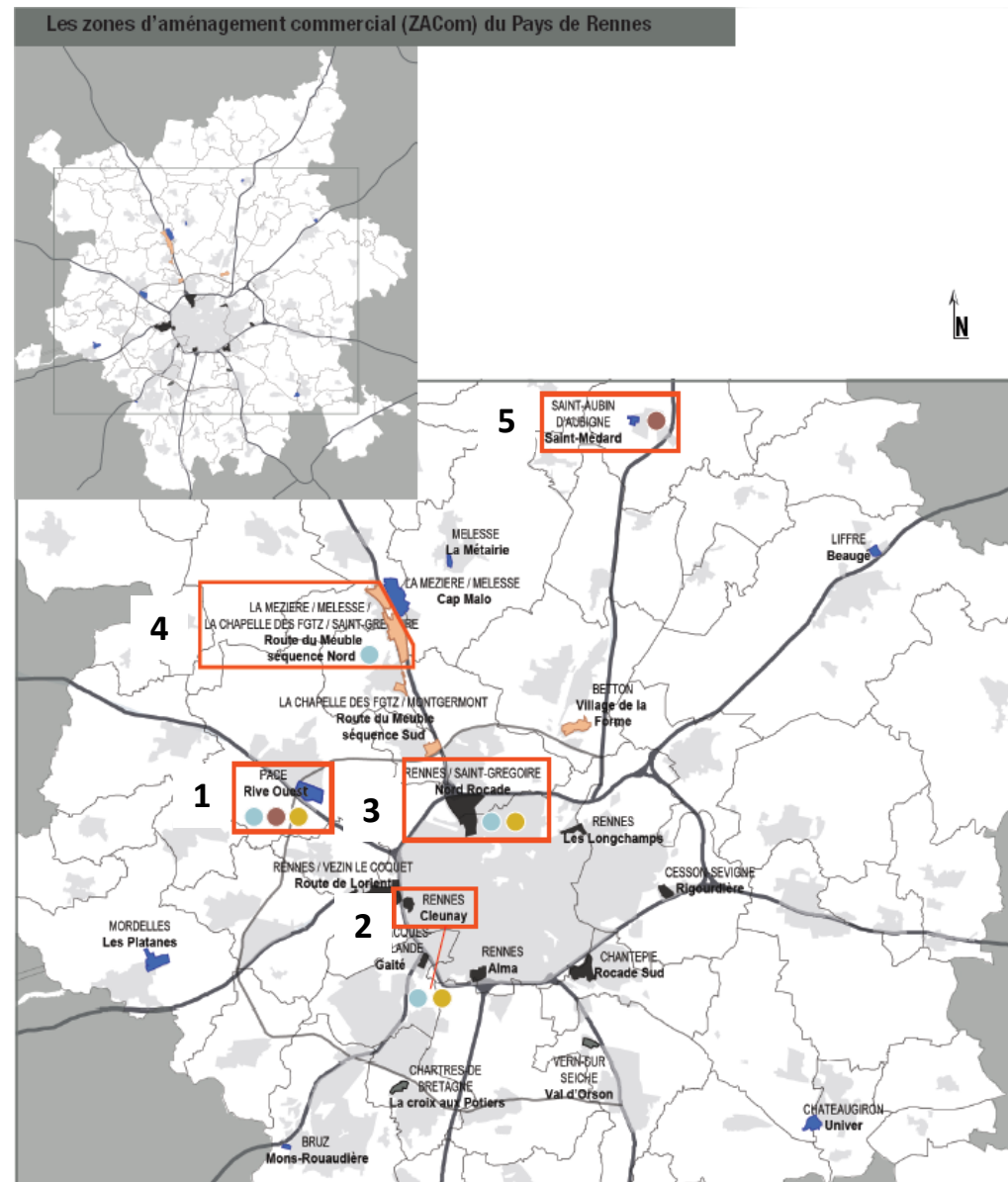
○ ZACom concernées par la modification n°3



La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

Les 5 ZACom sur les 21 sont concernées par la modification n°3

	ZACom	Commune	Type de ZACom
1	Rive Ouest	Pacé	Site majeur
2	Cleunay	Rennes	Site majeur
3	Nord Rode	Rennes, St-Grégoire	Site majeur
4	Route du Meuble séquence Nord	Melesse, La Mézière, La Chapelle-des-Fougeretz, Saint-Grégoire	Site majeur
5	Saint-Médard	Saint-Aubin d'Aubigné	Site de pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme



- ZACom concernée par la modification n°3
- Réajustement des droits à construire des surfaces de vente
- Réajustement des périmètres
- Réajustement des secteurs de vocations (développement, modernisation, mutation)

La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

Les enjeux sur les sites majeurs du Cœur de métropole

- Le bilan de l'application du volet commerce du SCoT (juillet 2021) souligne que les enveloppes de nouveaux m² commerciaux, volontairement limités et destinés à permettre l'adaptation et la modernisation des sites majeurs, n'ont pas permis d'enclencher des logiques de projets urbains d'ensemble et de transferts ;
- Certains sites majeurs du Cœur de métropole ont des projets de renouvellement urbain d'ampleur en réflexion ou en préparation, dépassant la seule thématique du commerce et visant les enjeux suivants :
 - l'intégration et la transformation urbaine de ces grands sites monofonctionnels dans la ville durable
 - une densification et une mixité fonctionnelle
 - des mobilités renouvelées
 - une qualité paysagère et environnementale
 - la renaturation

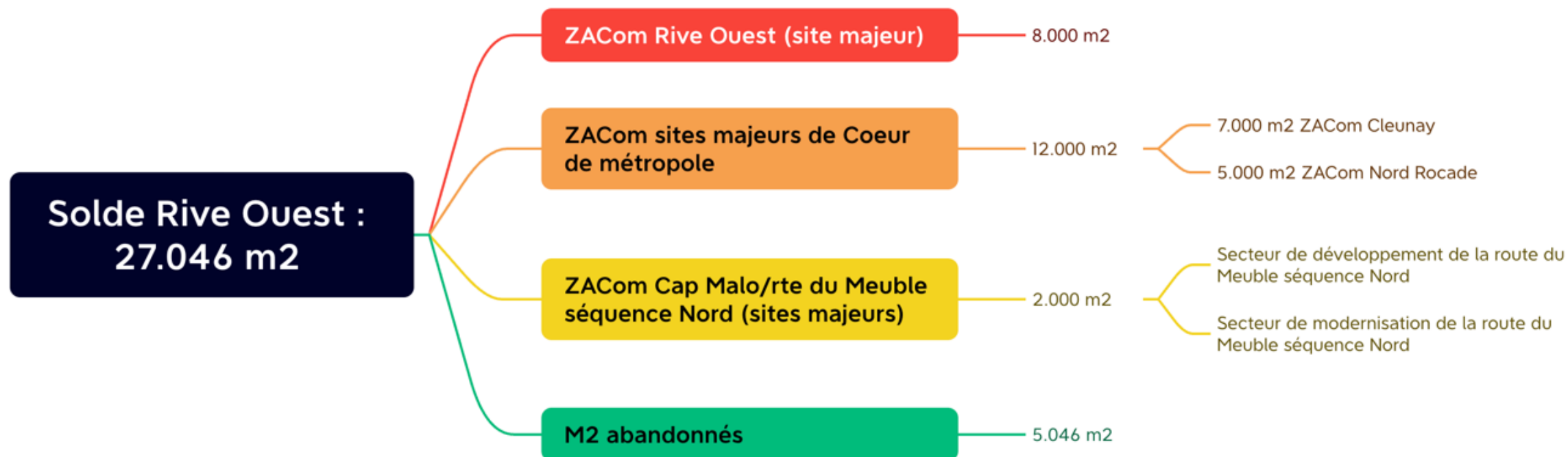
Pour engager cette transformation urbaine, environnementale et commerciale, la modification n°3 du SCoT réalloue à certaines ZACom du Cœur de métropole une partie des m² commerciaux « libérés » par l'abandon du projet Opensky.

Les enjeux sur le site majeur de la route du Meuble – séquence Nord

La réallocation d'une partie des m² commerciaux « libérés » concerne également le site majeur spécifique indépendant de la Route du Meuble / Route de Saint-Malo – séquence Nord. Cette réallocation permet de poursuivre les objectifs de la modification n°2 du SCoT, ciblée sur ce secteur, pour accompagner le développement et la modernisation de la ZACom.

La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

1) Revoir la répartition des droits à construire des surfaces commerciales après l'abandon du projet OpenSky à Pacé et ajuster les périmètres et les vocations des ZACom en conséquence



2) Ajuster le périmètre de la ZACom St Médard (Saint-Aubin d'Aubigné) afin de le conforter sur des espaces déjà urbanisés

La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

Le DAC évolue

1) Le tableau des droits à construire

Sites commerciaux majeurs	Droit à construire de nouvelles surfaces de vente	Ajustement après la modification n°3
Cap Malo et Route du Meuble / Route de Saint Malo – séquence Nord	4 500 m ²	6 500 m ²
Rive Ouest	28 000 m ²	8 000 m ²
Route du Meuble / Route de Saint Malo – séquence Sud	1 000 m ²	1 000 m ²
<u>Sites majeurs du Cœur de métropole, continuum commercial mutualisé :</u> Nord Rocade, Cleunay, La Gaité, Alma, Sud Rocade, Rigourdière, Route de Lorient	12 000 m ²	24 000 m ²
Village La Forme	3 000 m ²	3 000 m ²
	48.500 m²	42 500 m²

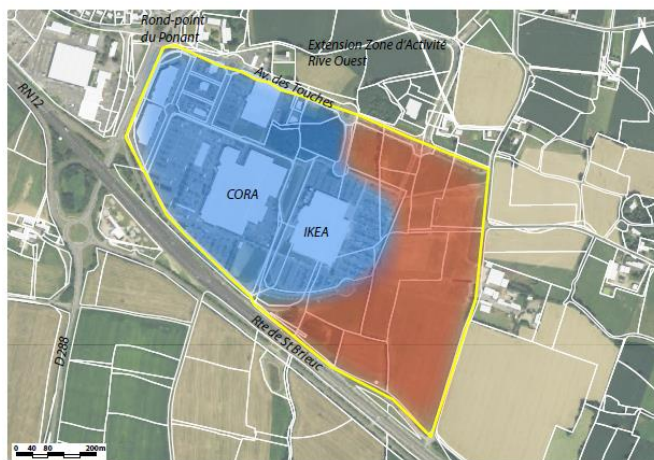
La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

Le DAC évolue

2) L'évolution des 5 ZACom

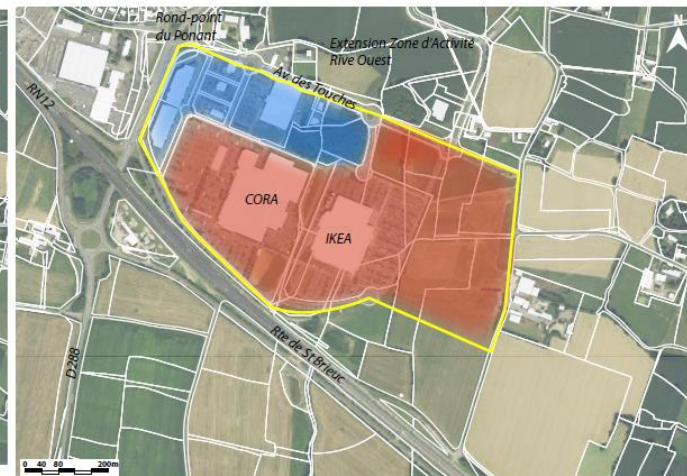
La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

AVANT MODIFICATION



- Secteur de développement
- Secteur de modernisation des équipements existants

APRES MODIFICATION



- Secteur de développement
- Secteur de modernisation des équipements existants

RIVE OUEST – PACÉ

TYPLOGIE : site majeur généraliste

COMMUNE CONCERNÉE : Pacé

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

- Secteur de développement sur le secteur artificialisé Cora/Ikea et l'extension de Rive Ouest
- Modernisation ~~de la galerie du CC Opéra~~ sur le reste du secteur artificialisé

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : ~~28 000~~ 8 000 m²

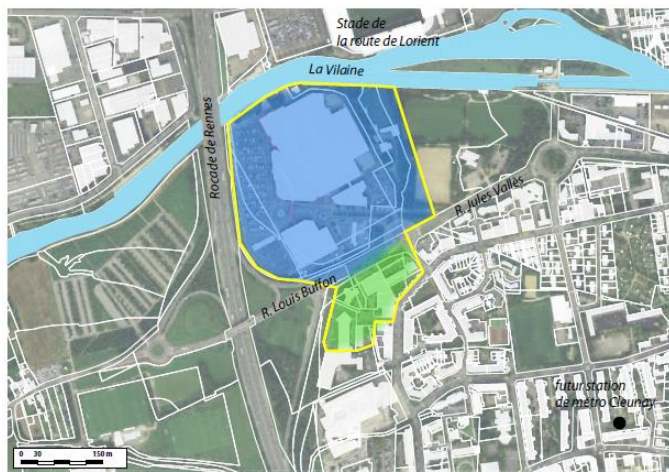
SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 45 600 m², auxquelles s'ajoutent les autorisations suivantes : ~~création d'un ensemble commercial de 26 250 m² (autorisation en CDAC le 10/02/2014), extension de la galerie marchande de l'ensemble commercial de l'hypermarché de 1600 m² (autorisation en CDAC le 26/01/2015).~~



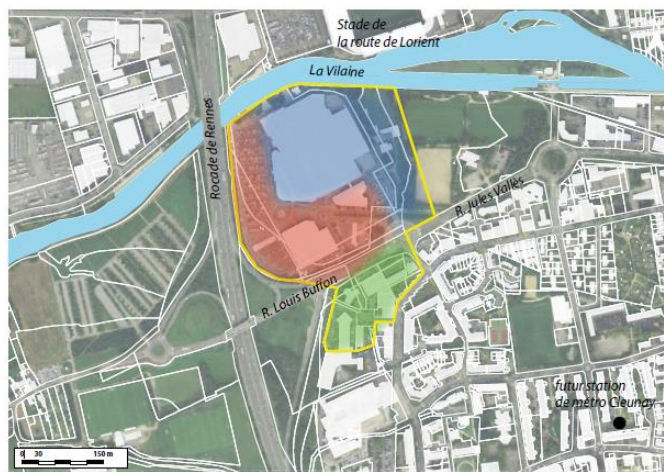
Maintien de 8.000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente afin de conforter ce site majeur en s'appuyant sur la dynamique d'Ikéo pour contribuer au rayonnement commercial en complémentarité avec les sites majeurs existants sur le territoire. Suite au retrait du projet Opensky, un projet économique alternatif est proposé avec pour objectif de continuer à accueillir des activités et des emplois avec trois composantes : des activités artisanales et industrielles, un pôle centré autour de l'économie circulaire et enfin des activités commerciales non alimentaires. Ces dernières sont développées sur un site commercial majeur et dans une proportion contenue avec un projet intégrant la mutation du commerce mais également la dynamique démographique et économique du Pôle structurant de bassin de vie de Pacé et de sa zone de chalandise.

La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



— Secteur de modernisation des équipements existants
— Secteur de mutation

— Secteur de développement
— Secteur de modernisation des équipements existants
— Secteur de mutation

CLEUNAY – RENNES

TYPLOGIE : site majeur généraliste du Cœur de métropole

COMMUNE CONCERNÉE : Rennes

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT :

Modernisation des équipements existants et développement de nouveaux équipements dans le cadre d'un projet d'ensemble en lien avec l'arrivée du métro, l'ouverture du quartier Cleunay vers le nord et la valorisation du stade de la Route de Lorient.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans le respect de l'enveloppe mutualisée des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole de ~~12 000~~ 24 000 m² (40 % maximum par site).

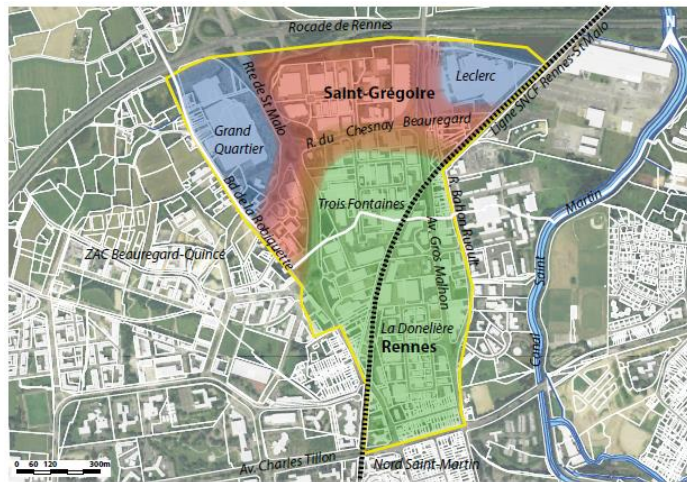
SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 15 800 m²



Réallocation de 7.000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente permettant l'insertion urbaine, paysagère, environnementale du site dans un cadre urbain en pleine mutation et d'un projet d'ensemble mixte et dense. La valorisation de l'entrée de ville, la connexion à la ligne b du métro et la future ligne du Trambus, ainsi que l'ouverture du site commercial sur le quartier Cleunay sont autant d'enjeux dont la composante commerciale constitue un levier déterminant de transformation urbaine.

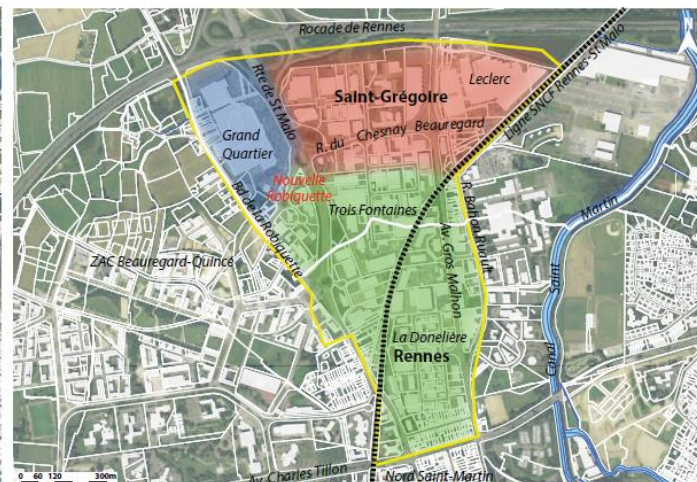
La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

AVANT MODIFICATION



- Secteur de développement
- Secteur de modernisation des équipements existants
- Secteur de mutation

APRES MODIFICATION



- Secteur de développement
- Secteur de modernisation des équipements existants
- Secteur de mutation

NORD ROCADE – RENNES / SAINT-GRÉGOIRE

TYPOLOGIE : site majeur généraliste du Cœur de métropole

COMMUNES CONCERNÉES : Rennes, Saint-Grégoire.

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Les enjeux de maintien et de renforcement des vocations actuelles, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble mixte, avec notamment :

- L'anticipation, dans le cadre d'un projet d'ensemble, de la restructuration du secteur de développement (zone rouge) afin d'aboutir à terme à un pôle de commerce urbain qui sera zone d'accueil des transferts (notamment ceux des secteurs de mutation) et qui permettra de nouveaux développements, de part et d'autre de l'axe Chesnay-Beauregard qui relie les deux locomotives commerciales (zone bleue). L'objectif est notamment de favoriser l'accueil de transferts ;
- le maintien de l'activité artisanale au cœur du site sur le secteur de mutation (Donelière, les Trois Fontaines) (zone verte) et l'engagement de la mutation aux abords de l'axe Gros Malhon et du quartier Nouvelle Robiquette. Le transfert des activités commerciales de ce secteur se fait notamment vers le secteur de développement.

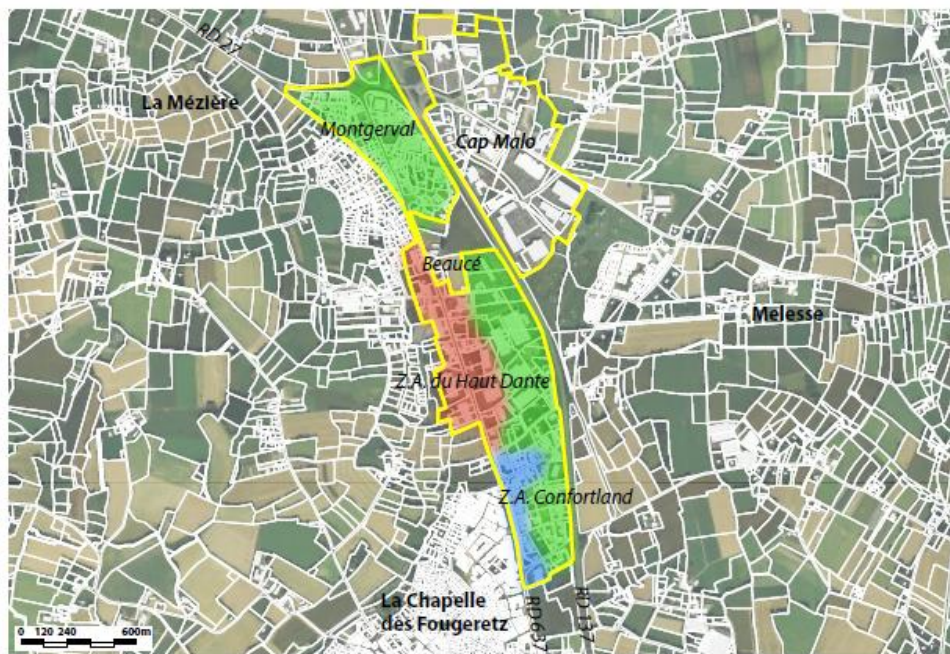
DROITS A CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans le respect de l'enveloppe mutualisée des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole de ~~42 000~~ 24 000 m² (40 % maximum par site).



SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 85 000 m², auxquelles il convient d'ajouter la création d'un ensemble commercial de 3 974 m² (autorisation en CDAC de 27/11/2014).



Réallocation de 5.000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente permettant d'engager la transformation de la ZACom dans le cadre d'un projet urbain mixte se développant à grande échelle sur la Ville de Rennes et celle de Saint-Grégoire. Au terme du processus de transformation du secteur Nord Rode, du fait de la suppression de certaines surfaces de vente, le projet prévoit un plancher commercial à géométrie constante avec une opération mixte en entrée de ville centrée sur le secteur Centre Leclerc et la recomposition du commerce de part et d'autre de l'axe Chesnay-Beauregard. Ce projet d'ensemble intègre des enjeux d'entrée de ville, de mobilités durables autour notamment de deux futures lignes de Trambus et d'ouverture à la mixité fonctionnelle.

La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom



-  Secteur de développement
-  Secteur de modernisation des équipements existants
-  Secteur de mutation

ROUTE DU MEUBLE / ROUTE DE SAINT-MALO – SÉQUENCE NORD

COMMUNES CONCERNÉES : Melesse, La Mézière, La Chapelle-des-Fougeretz, Saint-Grégoire

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

Le site de Beaucé est identifié comme un secteur de développement commercial et les secteurs de Montgerval au nord et Confortland au sud comme des secteurs de mutation.

DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : dans la limite de l'enveloppe de ~~4 500~~ 6 500 m² pour Cap Malo et la Séquence Nord de la Route du Meuble / Route de Saint-Malo.



Réallocation de 2.000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente permettant de soutenir, dans un cadre limité, le développement et la modernisation d'un site commercial majeur indépendant de l'armature urbaine, dans la continuité de la modification n°2 du SCoT qui avait repositionné le secteur de développement de cette ZACom sur un secteur de renouvellement urbain et intégré un secteur de modernisation.

La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

AVANT MODIFICATION



Secteur de développement

APRES MODIFICATION



Secteur de développement

SAINT-AUBIN-D'AUBIGNÉ – SITE DE SAINT-MÉDARD

TYPLOGIE : site commercial de Pôle structurant de bassin de vie

COMMUNE : Saint-Aubin d'Aubigné

VOCATION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE :

Des enjeux différenciés au sein de la ZACom, située à proximité du nouveau quartier au nord (ZAC du Chêne Romé) :

1. à l'ouest de la route du Chêne Sec : s'agissant d'un pôle structurant de bassin incomplet sur certaines fonctions, cette zone peut accueillir des activités répondant aux besoins courants et occasionnels du bassin de vie en lien avec le développement démographique progressif du territoire ;
2. à l'est de la route du Chêne Sec : ce secteur a vocation à faire l'objet d'une requalification autour d'un projet mixant habitat, services et commerces répondant uniquement aux besoins occasionnels du bassin de vie,
3. secteur ayant vocation à n'accueillir qu'une réponse aux besoins occasionnels sur des formats qui ne trouveraient pas place en centralité.

DROIT À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 3 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉE (À TITRE INDICATIF) : 2 500 m²



Extension du périmètre et du secteur de développement de la ZACom sur un site urbanisé (secteur ③ au DAC), qui avait accueilli une fonction commerciale et en accueille encore en partie. Ce site n'aura vocation à accueillir que des activités commerciales répondant aux besoins occasionnels du bassin de vie, sur des surfaces ne pouvant pas s'implanter en centralité, comme prévu au DAC.

La modification n°3 du SCoT : adaptation du DAC sur 5 ZACom



La modification n°3 est soumise par décision de l'autorité environnementale du 17/05/2024

Le bureau d'études **Artelia** a été missionné pour réaliser cette évaluation.

A noter qu'il est également missionné sur les évaluations environnementales de la modification simplifiée et de la révision.

Contenu du rapport environnemental

1. Présentation résumée des objectifs du document
2. Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution
3. Analyse des incidences notable probables de la modification n°3 du SCoT sur l'environnement et mesures pour les éviter / réduire / compenser (ERC)
4. Incidences du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement et évaluation des incidences Natura 2000
5. Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu
6. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement
7. Résumé non technique
8. Annexes cartographiques

La modification n°3 du SCoT : adaptation du DAC sur 5 ZACom



Conclusion de l'évaluation environnementale

La modification n°3 du SCoT s'appuie sur des réajustements des règles d'implantation du commerce au sein de la tache urbaine existante :

- pas d'incidences directes sur un environnement agricole ou naturel qui voisine avec des secteurs urbanisés et qui ne présente pas un intérêt, une sensibilité ou une vulnérabilité particulière au titre de la nature, des ressources naturelles et des paysages
- les sites concernés permettent déjà des projets de construction et d'aménagement, notamment pour les activités économiques, la modification n'amènera pas d'incidences négatives directes ou indirectes dépassant le cadre de l'évaluation environnementale déjà réalisée lors de la révision du SCoT en 2015

Pour les sites majeurs du Cœur de métropole (Nord Rocade et Cleunay), le réajustement des droits à construire et des vocations contribueront à améliorer la qualité environnementale, urbaine et paysagère ainsi que le développement d'une accessibilité durable grâce à la dynamique urbaine attendue, la modernisation des équipements existants, la meilleure insertion urbaine et paysagère des sites en entrée de ville et par les conditions d'implantation des équipements commerciaux imposées dans le DAC.

Pour les autres sites majeurs concernés par la modification n°3, le cadre de l'évaluation environnementale déjà réalisée lors de la révision du SCoT en 2015 est cohérent avec :

- un réajustement de périmètre de ZACom intégrant un équipement commercial déjà existant (ZAC Saint-Aubin d'Aubigné – site de Saint-Médard)
- la réduction d'un secteur de développement commercial après le retrait du projet Opensky (Rive Ouest – Pacé)
- l'objectif de densification d'un site existant (Route du Meuble / Route de Saint-Malo – Séquence Nord)

Conclusion de l'évaluation environnementale

De manière générale, la modification favorisera une gestion économe du foncier par la réorientation du développement commercial vers le renouvellement urbain et la densification d'espaces d'activités existants et par les conditions d'implantation des équipements commerciaux imposées dans le DAC (densification, mutualisation, utilisation des surfaces vacantes...).

Au regard de l'ensemble des éléments présentés, le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La modification n°3 du SCoT : adaptation du Document d'Aménagement Commercial sur 5 ZACom

Les étapes à venir	
27 janvier 2025	Clôture du registre dématérialisé (ouvert depuis le 13/08)
4 février 2025	Comité syndical : bilan de la concertation avant mise à l'enquête publique
Début février 2025	Envoi du dossier aux Personnes Publiques Associées
Mars – avril 2025	Enquête publique
Juin 2025	Comité syndical d'approbation