



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du Comité Syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes
Séance du mardi 4 février 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 4 février à 18h30, en visioconférence, le Comité Syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes régulièrement convoqué le 28 janvier 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, Claire Bridel, Catherine Descamps, Marie Ducamin (suppléante de Gilles Dreuslin), Aurore Gely-Pernot, Isabelle Lavastre, Sylvie Pretot-Tillmann et MM. Jérôme Bégasse, Guillaume Bégué, Frédéric Bougeot, Christophe Chevance, André Crocq, Dominique Denieul, Christophe Dumilieu, Emmanuel Fraud, Daniel Guillotin, Pascal Hervé (suppléant de Chantal Pétard-Voisin), René-François Houssin, Stéphane Menard, Claude Jaouen, Alain Kermarrec, Jean-Marc Legagneur, Melaine Morin, Stéphane Piquet, Yves Renault, Denis Schneider (suppléant de Jean-Claude Rouault), Malo Silvani.

Votants : 27

Absents excusés : Mmes Nathalie Bentz-Fontanel, Agnès Brégent, Caroline Buhot, Sylviane Delabarre, Marie-Claude Helsen, Isabelle Joucan, Josette Le Gall, Laëtitia Miralles, Marielle Muret-Baudoin, Chantal Petard-Voisin et MM. Olivier Barbette, Khalil Bettal, André Chouan, Gilles Dreuslin, Alain Fougé, Denis Gatel, Pascal Goriaux, Lionel Henry, Yvan Jaunet, Laurent Jouquand, Thierry Le Bihan, Yves Le Roux, Michel Mercier, Yannick Nadesan, Jacques Richard, Yvon Taillard.

Assistaient également : Mmes Natacha Blanc, Monique Lenormand, Morgane Madiot, M. Benoit Michot, élus délégués suppléants au Comité syndical dont le titulaire est présent.

Secrétaire de séance : Mme Laurence Besserve est désignée secrétaire de séance.

N°CS-385/2024	Syndicat Mixte du Pays de Rennes
OBJET	Modification n°3 du SCoT portant sur certaines dispositions du Document d'Aménagement Commercial – Bilan de la concertation

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.143-32 à L.143-36 (relatifs à la procédure de modification) et les articles R.104-7 à R.104-10, R.104-28 à R.104-37 (relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale) ;

Vu la délibération du du Syndicat mixte en date du 7 février 2023 lançant la modification n°3 du SCoT sur le volet commerce,

Vu la consultation de la MRAe par courrier du 21/03/2024,

Vu l'avis de la MRAe du 17/05/2024,

Vu l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme,

Vu l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme,

Exposé

Par délibération du 7 février 2023 le Syndicat mixte a pris acte de l'engagement de la modification n°3 du SCoT ciblée sur le volet commerce.

Cette modification n°3 a pour objet :

- D'adapter le Document d'Aménagement Commercial (DAC) afin de réinterroger la répartition des droits à construire des surfaces commerciales, notamment du fait de l'abandon de certains projets, dans le respect de l'armature urbaine et commerciale et des grands équilibres visés au PADD (notamment concordance avec la population locale visée, complémentarité et différenciation entre sites majeurs). Cette réallocation ne devra pas fragiliser les centralités et devra être mise au service d'une modernisation et d'une adaptation qualitatives de sites commerciaux existants, en renouvellement urbain.
- D'ajuster les périmètres et les vocations (développement / modernisation / mutation) de certaines ZACom sous réserve de respecter les grands équilibres à maintenir entre ZACom, de ne pas impacter des espaces naturels agricoles ou forestiers et de rester dans l'ajustement.

En application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, le Pays de Rennes a délibéré le 13 juin 2024 sur les objectifs et les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, selon les modalités suivantes :

- Organisation d'une réunion de présentation et d'échange auprès des personnes publiques associées ainsi que des membres du Comité des partenaires (mis en place pour la révision du SCoT) plus directement concernés par l'objet de la modification n°3 du SCoT et auprès des structures mobilisées autour des questions d'aménagement urbain, de commerce, de mobilités, de qualité de l'air/environnement, représentant des consommateurs... ;
- Mise à disposition, pendant toute la durée de la concertation, d'un dossier accompagné d'un registre dématérialisé afin de permettre l'expression la plus large ;
- Communication autour de ces modalités sur le site internet du Pays de Rennes.

Les modalités d'information du public ont été les suivantes :

- Articles sur le site internet du Pays de Rennes
- Relais de l'information sur les sites internet des communes et des EPCI
- Affichage de la délibération sur les objectifs et les modalités de la concertation dans les communes et EPCI
- Annonces légales en ligne dans *7 Jours*, *l'éco de la Bretagne* et *Ouest France*
- Info locale version papier

Les modalités d'expression du public ont été les suivantes :

- Registre numérique en ligne du 13/08/2024 au 27/01/2025
- Adresse mail dédiée active du 13/08/2024 au 27/01/2025
- Courrier adressé au Président du Pays de Rennes
- Réunion du Comité des partenaires le 20/11/2024
- Réunion publique avec invitation du Comité des partenaires le 15/01/2025

Les documents consultables ont été les suivants :

- Délibération du Pays de Rennes du 07/02/2023 lançant le projet de modification n°3 du SCoT
- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) du 17/05/2023 soumettant le projet de modification n°3 du SCoT à évaluation environnementale
- Délibération du Pays de Rennes du 13/06/2023 prenant acte de la décision de l'Autorité environnementale, validant les modalités de la consultation des bureaux d'études pour réaliser l'évaluation environnementale et définissant les objectifs et les modalités de la concertation permettant d'associer pendant toute l'élaboration du projet les habitants, les associations et les autres personnes concernées

- Rapport de présentation de la modification n°3
- Support présenté en réunion publique le 15/01/25

Le bilan de la concertation fait l'objet du document annexé à la présente délibération.

Après avoir délibéré, les membres du Comité Syndical du Pays de Rennes, à l'unanimité,

- **VALIDENT** le bilan de la concertation préalable joint en annexe à la présente délibération ;
- **PRECISENT** que la délibération de bilan de la concertation et son annexe seront joints au dossier soumis à enquête publique ;
- **PRECISENT** que le bilan de la concertation ainsi que le projet de SCoT modifié sont tenus à la disposition du public ;
- **AUTORISENT** le Président à assurer les mesures de publicité nécessaires.

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



André CROCQ

PROJET DE MODIFICATION N°3 DU SCoT
portant sur l'adaptation du Document d'Aménagement Commercial (DAC)

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Le projet de modification n°3 du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015. Il a été modifié une première fois en octobre 2019 suite à l'extension du territoire consécutivement à la refonte des intercommunalités en 2017.

Une deuxième modification a été approuvée par les membres du Comité syndical le 4 octobre 2022 portant uniquement sur l'ajustement des dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) sur la Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) route du Meuble / route de Saint-Malo – séquence Nord : il s'agissait d'adapter les vocations des différents secteurs de la ZACom (développement commercial, modernisation des équipements existants et mutation vers d'autres fonctions).

Par délibération du 7 février 2023, le syndicat Mixte du Pays de Rennes a décidé d'engager une troisième modification ciblée sur certaines dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Le SCoT du Pays de Rennes affiche une volonté marquée d'encadrer le développement commercial, de favoriser les centralités et d'inciter à la modernisation des équipements commerciaux existants. Il décline ainsi des dispositions ambitieuses dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et dans le Document d'Aménagement Commercial (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.

Un ajustement du volet commerce, avant l'horizon du SCoT à 2030, a été annoncé dès 2014, au moment de l'arrêt de révision du SCoT, considérant le temps plus court du commerce. Celui-ci est d'autant plus nécessaire que le bilan de l'application du SCoT, réalisé en 2021, met en avant la difficulté et la complexité d'enclencher des logiques globales de projets urbains. Le bilan pointe l'enjeu d'une meilleure intégration et mixité urbaines mais aussi d'une restructuration d'ensemble de certains sites commerciaux.

Dans ce cadre, cette modification s'inscrit dans la dynamique de l'ensemble des démarches engagées au niveau national (Appel à Projet national de 2017 sur la périphérie commerciale, Loi Climat et Résilience de 2021...) et dans les objectifs du SCoT en vigueur. Elle a pour objet de faciliter la transformation urbaine de certaines grandes zones commerciales selon les grands axes suivants :

- rationalisation du foncier commercial et facilitation des transferts de magasins (diffus vers ZACom notamment) ;
- amélioration du cadre de vie par la diversification des usages de ces zones, notamment par la construction de logements et l'installation de nouveaux services, en veillant cependant à ne pas créer de centralité bis, par la renaturation massive des espaces, voire lorsque cela est possible, par l'implantation de nouvelles activités comme de l'industrie ou de la logistique ;
- renforcement de la sobriété foncière par une optimisation des surfaces déjà consommées et la diminution des surfaces à artificialiser.

La modification a également pour but de prendre acte de la non-mobilisation des potentiels de développement sur Rive Ouest à Pacé.

Ainsi, cette troisième modification porte sur deux ajustements :

- Adapter le Document d'Aménagement Commercial (DAC) afin de réinterroger la répartition des droits à construire des surfaces commerciales, dans le respect de l'armature urbaine et

commerciale et des grands équilibres visés au PADD (notamment concordance avec la population locale visée, complémentarité et différenciation entre sites majeurs). Cette réallocation ne devra pas fragiliser les centralités et devra être mise au service d'une modernisation et d'une adaptation qualitatives de sites commerciaux existants, en renouvellement urbain.

- Ajuster les périmètres et les vocations (développement / modernisation / mutation) de certaines ZACom sous réserve de respecter les grands équilibres à maintenir entre ZACom, de ne pas impacter des espaces naturels agricoles ou forestiers et de rester dans l'ajustement.

L'évaluation environnementale de la modification n°3 du SCoT et la concertation préalable

Suite à sa saisine par le Pays de Rennes dans le cadre de la procédure au cas par cas, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a décidé, dans son avis du 17/05/2024, de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du SCoT.

Par délibération du 13 juin 2024, le syndicat mixte du Pays de Rennes a engagé l'évaluation environnementale du projet de modification n°3 et, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable qui accompagne les procédures de modification soumises à évaluation environnementale. Afin de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet de modification n°3 et de recueillir son expression en amont de la réunion des personnes publiques associées et de l'enquête publique, il a ainsi été acté :

- d'organiser une réunion de présentation et d'échange auprès des personnes publiques associées ainsi que des membres du Comité des partenaires (mis en place pour la révision du SCoT) plus directement concernés par l'objet de la modification n°3 du SCoT et auprès des structures mobilisées autour de la qualité de l'air/environnement, de représentants des consommateurs...;
- de mettre à disposition, pendant toute la durée de la concertation, un dossier accompagné d'un registre dématérialisé afin de permettre l'expression la plus large;
- de communiquer autour de ces modalités sur le site internet du Pays de Rennes.

Le déroulement de la concertation préalable

La concertation préalable a été ouverte du 13 août 2024 au 27 janvier 2025.

Les modalités d'information du public ont été les suivantes :

- ❖ Article sur le site internet du Pays de Rennes :
 - précisant le contenu du projet de modification n°3 du SCoT portant sur un ajustement du Document d'Aménagement Commercial (DAC)
 - donnant le lien vers le registre dématérialisé
 - indiquant les modalités d'expression du public
 - joignant les documents à télécharger, au fur et à mesure de l'avancement des travaux



- ❖ Affichage au Pays de Rennes, dans les EPCI membres et les communes du Pays de Rennes de la délibération du 13/06/2024 sur l'évaluation environnementale et les objectifs et modalités de la concertation préalable

- ❖ Parution dans deux journaux départementaux d'un avis sur la concertation préalable menée dans le cadre du projet de modification n°3 du SCoT :

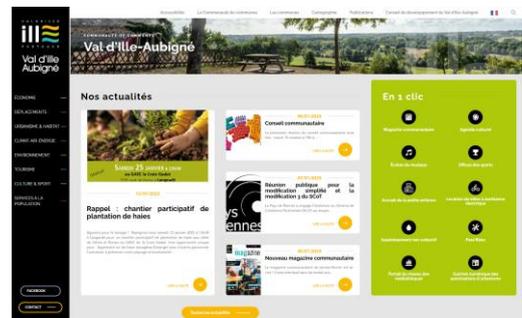
- 7 jours, l'éco de la Bretagne
- Ouest France



- ❖ Insertion dans les Infos Locales de Ouest France d'une information sur la tenue de la réunion publique du 15 janvier 2025, à laquelle étaient également conviés les membres du Comité des partenaires

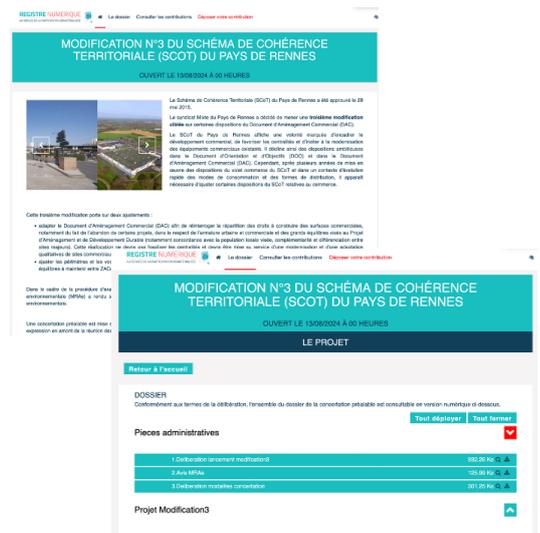
- ❖ Relais de l'information sur les sites internet des EPCI membres et des communes du Pays de Rennes du projet de modification n°3 en cours et de la tenue d'une réunion publique

Exemple site du Val d'Ille-Aubigné



Les modalités d'expression du public ont été les suivantes

- ❖ Mise à disposition du public au Pays de Rennes d'un dossier de concertation papier
- ❖ Registre numérique en ligne ouvert du 13/08/2024 au 27/01/2025 sur lequel les pièces administratives et le dossier peuvent être consultés et des contributions déposées



- ❖ Mise en place d'une adresse mail dédiée au projet de modification n°3 du SCoT, que le public pouvait utiliser pour transmettre ses remarques et contributions Modif-3-scot-pays-de-rennes@mail.registre-numerique.fr
- ❖ Possibilité d'adresser un courrier au Président du Pays de Rennes pour transmettre ses remarques et contributions
- ❖ Réunion du Comité des partenaires le 20 novembre 2024 réunissant notamment les personnes publiques associées (EPCI membres, chambres consulaires, services de l'Etat, Région, Département, SCoT voisins, représentants des SAGE et des milieux forestiers...), des associations d'acteurs du commerce et économiques, des acteurs de la logistique, de l'immobilier et de la construction, des associations environnementales, sur les mobilités et sur le patrimoine, des représentants des conseils de développement. Le lien vers le registre dématérialisé et les documents associés leur a été adressé en amont de la réunion.
- ❖ Réunion publique du 15 janvier 2025 à laquelle étaient également invités les membres du Comité des partenaires



Les documents consultables

Afin d'apporter au public des éléments d'appréciation sur le contenu du projet de modification n°3 du SCoT portant sur un ajustement de 5 Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT, les documents suivants ont été mis à disposition :

- Délibération du Pays de Rennes du 07/02/2023 lançant le projet de modification n°3 du SCoT
- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) du 17/05/2023 soumettant le projet de modification n°3 du SCoT à évaluation environnementale
- Délibération du Pays de Rennes du 13/06/2023 prenant acte de la décision de l'Autorité environnementale, validant les modalités de la consultation des bureaux d'études pour réaliser

l'évaluation environnementale et définissant les objectifs et les modalités de la concertation permettant d'associer pendant toute l'élaboration du projet les habitants, les associations et les autres personnes concernées

- Rapport de présentation de la modification n°3
- Support présenté en réunion publique le 15/01/25

Le bilan de la concertation

Les statistiques du registre dématérialisé font état de la fréquentation suivante :

Visiteurs	118
Visites	172
Téléchargement des documents	139
Visualisation des documents	129
Contributions	2

Synthèse des deux contributions déposées sur le registre dématérialisé et réponses apportées

Contributeur	Réponse apportée
<p>Alternatiba Rennes (contribution du 24/11/2024)</p> <ul style="list-style-type: none"> - les surfaces de vente initialement prévues pour le projet Open Sky devraient être supprimées plutôt que majoritairement réaffectées sur d'autres ZACom : <ul style="list-style-type: none"> - dans un contexte de suréquipement commercial, avec une vacance en augmentation, la réduction de 6.000 m² de nouvelles surfaces de vente prévues au DAC ne permet pas de remettre en question l'objectif global d'augmentation significative des surfaces de vente - comment justifier que le SCoT encourage toujours la démultiplication des surfaces commerciales ? - à quels besoins réels de la population cela vient-il répondre ? - cette politique alimentant la métropolisation, la concentration des commerces en ZACom et dans les sites majeurs de la première couronne est-elle opportune ? 	<ul style="list-style-type: none"> - L'enveloppe prévue pour le projet Open Sky n'a pas été totalement redistribuée puisque 5.000 m² sont abandonnés sur les 26.250 m² du projet, soit près de 20% des surfaces de vente du projet. - Le rapport de présentation du projet de modification expose les modalités de cette réallocation partielle qui ne prévoit pas de nouvelles artificialisations des sols : pages 20, <i>Améliorer la qualité de l'aménagement et l'accessibilité des zones commerciales en privilégiant le renouvellement urbain et en limitant la consommation foncière</i> et page 21, <i>Une modification cohérente avec les exigences environnementales de la loi climat résilience</i>. - La réallocation sur les ZACom Cleunay et Nord-Rocade vise à une meilleure intégration des fonctions commerciales dans une volonté de créer des mixités fonctionnelles et une qualité urbaine, notamment par des opérations de renaturation au sein de ces

<ul style="list-style-type: none"> - les enjeux de préservation des sols demandent de réserver les possibilités d'artificialisation aux projets d'intérêt général <ul style="list-style-type: none"> - le modèle de la zone commerciale est particulièrement dispendieux en foncier - le développement de grandes surfaces commerciales, à la fois concentrées dans des zones dédiées, déconnectées des besoins des « consommateurs » et ayant des effets délétères sur les petits commerces, est un modèle néfaste - quelles actions sont menées par le Pays de Rennes pour aller effectivement vers le renouvellement, la mutation et la diversification des fonctions urbaines des zones commerciales ? - vu l'absence de contribution citoyen.ne à cette consultation préalable, quels moyens le Pays de Rennes s'est-il donné pour recueillir l'expression des citoyen.nes sur ces importants sujets d'aménagement du territoire ? Quelles leçons en tirera-t-il pour les prochaines procédures ? 	<p>secteurs et la facilitation des transferts de magasins d'un site à l'autre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les modalités d'information du public sont rappelées dans le rapport sur le bilan de la concertation.
<p>René Neveu (Saint-Gilles – contribution du 15/01/2025)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quelles surfaces aménager pour quels commerces ou services et à quels endroits ? - Favoriser l'accès aux commerces et services (tous les habitants n'habitent pas en centre bourg et certaines personnes ont des difficultés à se déplacer) 	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de modification n°3 porte sur une nouvelle répartition des capacités de développement commercial dans les ZACom et ne concerne pas les centralités. Les autres dispositions du DAC sont inchangées, notamment celles sur les conditions d'implantation des équipements commerciaux au sein des ZACom et sur les transferts (diffus vers ZACom) qui pourraient néanmoins être facilités via ces adaptations du DAC. - La question du stationnement en centralité relève des PLU-i des communes / intercommunalités.

Synthèse des remarques ou questions émises lors des 2 réunions de présentation et d'échanges

Réunions	Réponses apportées
Comité des partenaires (20/11/2024)	
<p>Les échanges ont porté sur la mobilisation des droits commerciaux et des questions que cela soulève en cas de transferts, de perte des droits des projets non réalisés, de devenir des bâtiments quittés, ...</p>	<p>Pas de réponse particulière à apporter, s'agissant d'échanges.</p>

Un questionnement a été exprimé sur l'impact de la requalification d'une grande zone commerciale sur les centralités	Le rapport de présentation présente la justification de la réallocation
Une demande de précision a été faite sur le dimensionnement de la réallocation par rapport aux besoins	
Réunion publique + Comité des partenaires (15/01/2025)	
Pourquoi ne pas garder en réserve mutualisée générique le reste de l'enveloppe d'Open Sky non redistribué ?	Le DAC ne prévoit pas la possibilité d'une enveloppe mutualisée générique. Cette évolution ne peut pas relever d'une procédure de modification.
Les vocations des ZACom, ajustées dans le projet de modification n°3, seront-elles conservées ? La contrainte sur l'alimentaire en ZACom sera-t-elle maintenue ? Qu'en est-il pour les Drives ?	Ces questions relèvent de la révision du SCoT
Une modification n°4 sur le volet commerce serait-elle envisageable ? Dans quel délai ?	Une révision étant en cours, les questions posées seront traitées dans ce cadre
La modification n°3 va permettre une adaptation des cellules commerciales (Nord Rode) ? Un renforcement des galeries commerciales (Cleunay) ?	La modification donne une capacité à faire et vise à faciliter les transferts au sein des ZACom (notamment Nord rocade) et du diffus vers les ZACom. Les projets concrets arriveront dans un second temps et feront l'objet d'un examen au regard des orientations du SCoT.

En ce qui concerne les autres modalités d'expression du public :

- aucun mail n'a été déposé à l'adresse dédié à la modification n°3 du SCoT ;
- aucun courrier n'a été adressé au Président du Pays de Rennes ;
- le dossier papier mis à disposition du public au Pays de Rennes n'a pas été consulté.

Le présent bilan de la concertation :

- est annexé à la délibération du Comité syndical n°385 du 4 février 2025 tirant le bilan de la concertation et tenu à la disposition du public ;
- sera adressé aux personnes publiques associées au projet de modification du SCoT lors de la notification du dossier complet de modification n°3 ;
- sera joint au dossier complet du projet de modification n°3 lors de l'enquête publique.