

Département d'Ille et Vilaine
Syndicat mixte du Pays de Rennes

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 26 MAI AU 26 JUIN 2025

Dossier n° E25000021 / 35

MODIFICATION N°3

DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE RENNES

Arrêté du président du Pays en date du 28 février 2025

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE MICHEL FROMONT COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREMIERE PARTIE - RAPPORT

DEUXIEME PARTIE - CONCLUSIONS ET AVIS

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE	3
I- OBJET DE L'ENQUÊTE ET PROCÉDURE	3
1- Cadre général du projet et objet de l'enquête	3
2- Maître d'ouvrage du projet et autorité organisatrice de l'enquête	3
3- Procédure et cadre réglementaire	3
II –PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE	4
Chapitre 1- Composition du dossier	4
Chapitre 2- Présentation du projet	4
III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	10
IV-SYNTHESE DE L'AVIS DE LA MRAe ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	12
V- MEMOIRE EN REPONSE DU PAYS DE RENNES AUX AVIS	15
V– SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	29
I- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	29
II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	33
ANNEXES	34

I- OBJET DE L'ENQUÊTE ET PROCÉDURE

1- Cadre général du projet et objet de l'enquête

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a été approuvé en décembre 2017. Une 1^{ère} révision est intervenue le 29 mai 2015. Deux modifications sont intervenues depuis :

- une première fois en octobre 2019, suite à l'extension du territoire consécutivement à la refonte des intercommunalités en 2017.
- une seconde, en octobre 2022, pour ajuster certaines dispositions concernant la zone d'aménagement commercial de la « route du meuble- séquence nord ».

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 d'août 2021.

C'est dans ce cadre que le Pays de Rennes, par délibération en date du 7 février 2023, a décidé d'engager une 3^{ème} modification du SCOT, ciblée sur certaines dispositions du document d'aménagement commercial (DAC) et du volet commerce du document d'orientations et d'objectifs (DOO).

Cette modification est justifiée par la volonté du Pays :

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

Elle présente un double objet :

- une répartition de l'enveloppe de droits à construire de nouveaux m² commerciaux, du fait de l'abandon du projet Opensky de Pacé qui se développait sur 27 046 m² ;
- un ajustement des périmètres et des vocations (développement, modernisation, mutation) de certaines zones d'aménagement commercial (ZACom) en veillant à respecter l'équilibre à maintenir entre les différentes zones, et à ne pas impacter les espaces naturels et forestiers.

Les ZACom concernées par cette modification sont : Rive ouest à Pacé, Cleunay à Rennes, Nord Rodeo/ Rennes -Saint- Grégoire, route du meuble séquence-nord (à Melesse, la Mézière, la Chapelle des Fougeretz et Saint-Grégoire), Saint-Médard à St Aubin d'Aubigné.

2- Maître d'ouvrage du projet et autorité organisatrice de l'enquête

La maîtrise d'ouvrage du projet et l'organisation de l'enquête publique sont assurées par le syndicat mixte du Pays de Rennes.

3- Procédure et cadre réglementaire

C'est une procédure de modification du SCOT de droit commun, qui est mise en œuvre conformément aux articles L143-32 à L 143-37 du code de l'urbanisme. A noter qu'une procédure de révision du SCOT a été engagée par le Pays par délibération du 15 novembre 2022.

Par délibération en date du 7 février 2023, le comité syndical du Pays de Rennes a pris acte de l'engagement de la procédure de modification du SCOT initiée par son président, ciblée sur certaines dispositions du DAC et du volet commerce du DOO.

Par délibération du 13 juin 2024, il est décidé de réaliser une évaluation environnementale, suite à la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 17 mai 2024 et d'établir les modalités de la concertation.

Le 4 février 2025, le comité syndical du Pays a validé le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 13 août 2024 au 27 janvier 2025 et qui avait prévu diverses modalités d'information et d'expression du public et des partenaires : mise à disposition d'un registre papier au siège du Pays, registre numérique, adresse mail dédiée, réunion des partenaires le 20 novembre 2024, réunion publique le 15 janvier 2025.

La présente modification n°3 est une procédure de droit commun régie par les articles L.143-33 à L.143-37 et R.104-8 du code de l'urbanisme

II –PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Chapitre 1- Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces suivantes :

A) - Recueil des pièces administratives

- 1) - Délibération n°353/2021 du comité syndical du syndicat mixte du Pays de Rennes du 7 février 2023 : lancement de la modification n°3 du SCoT
- 2) - Délibération du comité syndical du syndicat mixte du 13 juin 2024 : décision de réaliser une évaluation environnementale et fixation de modalités de la concertation
- 3)- Délibération du comité syndical du syndicat mixte du 4 février 2025 établissant le bilan de la concertation
- 4) - Arrêté du président du syndicat mixte du Pays de Rennes du 28 février 2025 d'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°3 du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes
- 5)- Mention des textes qui régissent l'enquête publique
- 6) Avis de publicité dans Ouest-France et 7 jours

B) - Avis des personnes publiques associées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et mémoire en réponse du Pays de Rennes

D)- Projet de modification

- 1- Support de présentation synthétique du projet
- 2- Rapport de présentation de la modification n°3
- 2- Dossier d'Aménagement Commercial (DAC) modifié
- 3- Rapport environnemental

Chapitre 2- Présentation du projet

1- Le Document d'Aménagement Commercial (DAC)

La modification n°3 du SCOT porte sur le document d'aménagement commercial (DAC). Le SCOT délimite, par l'intermédiaire du Document d'Aménagement Commercial, les périmètres des zones d'aménagement commercial (ZACom) et précise pour chacune d'elles, les conditions d'implantation d'équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Le DAC est intégré au document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT.

2- Rappel des dispositions du DOO/DAC du SCOT approuvé en 2015

21- Principes généraux

Les localisations préférentielles des commerces doivent :

- accompagner l'armature urbaine 2030 du SCOT, en renforçant le cœur de la métropole et en confortant les structures commerciales existantes au niveau des bassins de vie.
- améliorer la qualité des sites et équipements commerciaux (empreinte écologique, accessibilité, architecture, paysage, économie d'espaces).
- prendre en compte la fréquence d'achat des consommateurs : besoins courants, occasionnels ou exceptionnels.

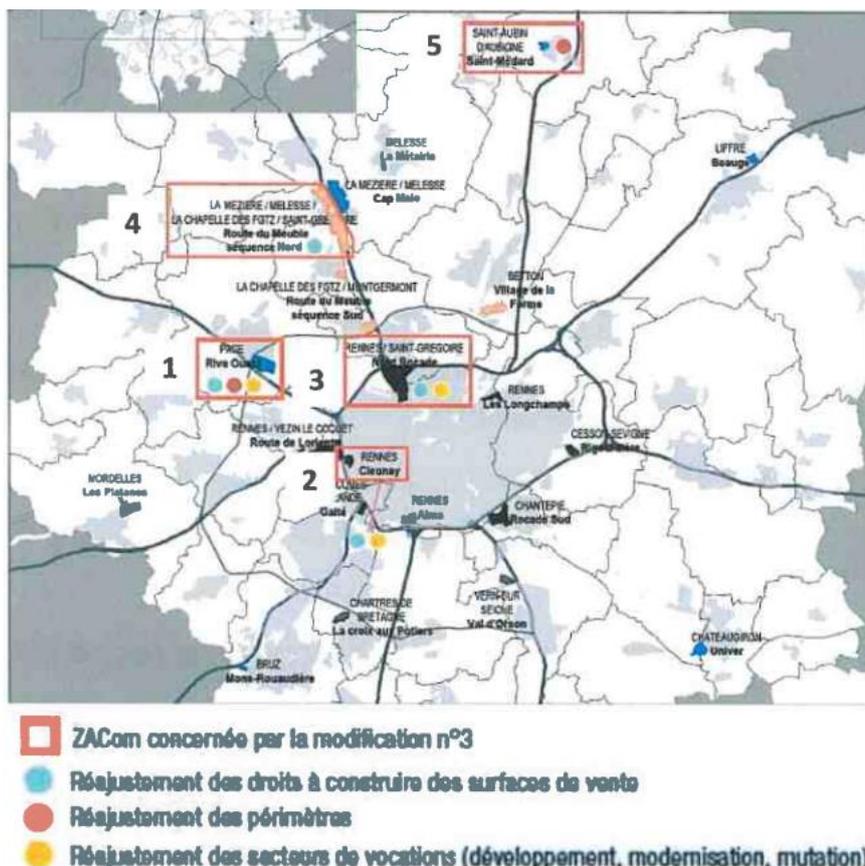
22- Les types de sites commerciaux

En cohérence avec l'armature urbaine, ils comprennent :

- le cœur de métropole avec des sites commerciaux majeurs (nord rocade- Rennes/Saint Grégoire ; Cleunay- Rennes) pour répondre aux besoins occasionnels et exceptionnels et non aux besoins courants qui sont localisés dans les centralités ;
- les pôles structurants des bassins de vie (Rive Ouest-Pacé ; Saint Aubin d'Aubigné) ; ils ont pour objet de renforcer l'offre en besoins occasionnels et non devenir des sites majeurs ;

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

- les sites majeurs indépendant de l'armature urbaine (route du meuble/ route de Saint-Malo- séquence Nord).



23- Les droits à construire

Chaque ZACom dispose d'un droit à construire de nouvelles surfaces de vente, exprimées en mètres carrés. Chaque nouveau développement commercial (création ou extension) de plus de 300 m² et tout nouveau commerce situé dans un ensemble commercial sont comptabilisés dans l'enveloppe de développement de chaque ZACom.

24- Les vocations des ZACom

Le DAC identifie pour chaque ZACom des secteurs avec des vocations différenciées en termes d'aménagement et de développement.

Ces secteurs sont présentés dans le tableau ci-après :

	<p>Les secteurs de développement (en rouge) sont destinés à accueillir de nouvelles implantations commerciales par création, transfert ou restructuration qui nécessitent d'être couplées à du développement de surfaces de vente. Les projets de restructuration feront l'objet d'un projet global favorisant l'intégration urbaine du site, son ouverture sur les quartiers environnants et la modernisation de ses conditions d'accessibilité pour tous les modes.</p>
	<p>Les secteurs de modernisation (en bleu) sont des secteurs dans lesquels sont possibles des opérations de réhabilitation ou d'adaptation des équipements commerciaux existants aux attentes des consommateurs, à de nouveaux modes d'exploitation, à des enjeux environnementaux, économiques, réglementaires ou d'accessibilité... Cette modernisation a lieu soit dans les enveloppes existantes et/ou déjà autorisées en CDAC, soit dans le cadre d'un développement commercial limité, qui ne compromet pas la vocation du secteur de développement de la ZACom.</p>
	<p>Les secteurs de mutation vers des fonctions mixtes (en vert) sont des secteurs commerciaux ayant vocation à muter vers des fonctions diversifiées (habitat, activités, équipements, loisirs, ...). Les transferts d'activités commerciales depuis ces secteurs s'effectuent prioritairement vers les secteurs de développement. Lorsque de nouvelles implantations commerciales sont envisagées, qui ne compromettent pas la vocation du secteur de développement de la ZACom, elles sont programmées dans le cadre d'opérations de programmation mixte et doivent répondre préférentiellement aux besoins des nouvelles populations du secteur. Ces nouvelles implantations ne doivent pas s'accompagner du développement de nouveaux parcs de stationnements dédiés. L'extension des commerces existants dans ces zones doit rester limitée.</p>

Source : DAC.

3-Contenu de la modification n° 3

31-Enjeux et objectifs

La volonté affichée par le Pays de Rennes est d'encadrer le développement commercial, de favoriser les centralités et de d'inciter à la modernisation des équipements commerciaux existants.

La modification a pour objet de faciliter la transformation urbaine de certaines grandes zones commerciales, selon les grands axes suivants :

- rationaliser le foncier commercial et faciliter des transferts de magasins (diffus vers ZAC com notamment) ;
- améliorer le cadre de vie par la diversification des usages de ces zones (logements, nouveaux services, ...), en veillant à ne pas créer de nouvelles centralités, par la renaturation des espaces, par l'implantation de nouvelles activités comme l'industrie ou la logistique ;
- renforcer la sobriété foncière par une optimisation des surfaces déjà consommées et la diminution des surfaces à artificialiser.

Elle a aussi pour but de tenir compte de la non mobilisation des potentiels de développement sur le secteur rive ouest de Pacé, avec l'abandon du projet Opensky.

32-Ajustements prévus du DAC

La modification ne prévoit pas de nouveaux secteurs non artificialisés pour du développement commercial. Elle vise au contraire à permettre la densification, la requalification et le renouvellement des grands sites commerciaux concernés, avec pour les deux sites du cœur de métropole (nord rocade- Rennes/Saint Grégoire ; Cleunay-Rennes) un volet renaturation sur des espaces très artificialisés.

La modification n° 3 du DAC vise d'une part à répartir l'enveloppe de nouveaux m² commerciaux, du fait de l'abandon du projet Opensky de Pacé et d'autre part à ajuster les périmètres et les vocations de certaines ZACom.

321- Réallocation des droits à construire

L'enveloppe des droits à construire de certains sites majeurs a été consommée et se révèle désormais insuffisante pour enclencher des dynamiques de projet permettant une densification de sites existants mais aussi des réorganisations plus globales permettant d'ouvrir à la mixité fonctionnelle et à la densification, à une transformation urbaine et commerciale et à une reconstruction de la ville sur la ville, tout cela dans une logique de sobriété foncière. Le bilan des droits à construire au 1^{er} décembre 2023 est le suivant :

Sites commerciaux majeurs	Droit à construire de nouvelles surfaces de vente	Solde actuel
Cap Malo et Route du Meuble / Route de Saint Malo – séquence Nord	4 500 m ²	273 m ²
Rive Ouest	28 000 m ²	27 046 m ²
Route du Meuble / Route de Saint Malo – séquence Sud	1 000 m ²	344 m ²
Sites majeurs du Cœur de métropole, continuum commercial mutualisé : Nord Rocade, Cleunay, La Gaité, Alma, Sud Rocade, Rigourdière, Route de Lorient	12 000 m ²	362 m ²
Village La Forme	3 000 m ²	3 000 m ²
	48.500 m²	

L'abandon du projet Open Sky sur Pacé a permis de libérer 27 046 m² de surfaces de vente : 20 000 m² seront réattribués et 5046 m² abandonnés. L'opération de réallocation des droits à construire est synthétisée sur le tableau ci-après :



Les droits à construire, du fait du projet de modification n° 3, évoluent ainsi :

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
Sites majeurs du Cœur de métropole, continuum commercial mutualisé : 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

L'enveloppe globale des droits à construire pour l'ensemble des ZACom est, au DAC en vigueur, de 66 500 m² qui est ramenée avec le projet de modification n° 3 à 60 500 m², soit une diminution de près de 10% des droits à construire.

322- Ajustement des périmètres et des vocations de certaines ZACom

A- Des ajustements permettant une nouvelle répartition des droits à construire prévus au DAC

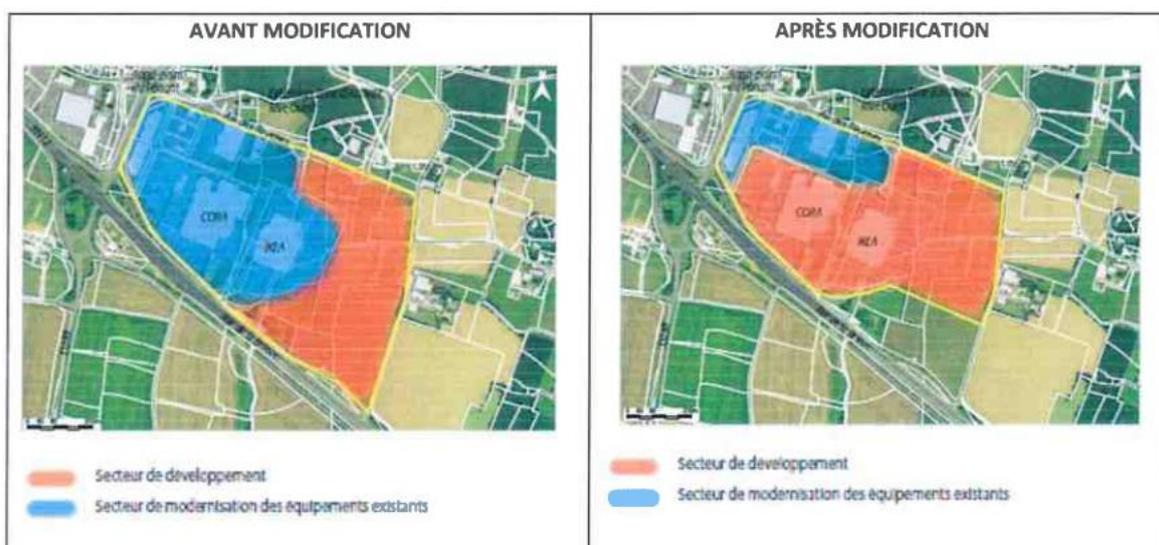
Pour permettre la mise en œuvre de la nouvelle répartition des droits à construire, il convient d'ajuster les périmètres et les vocations de certaines ZACom, sous réserve :

- de respecter les grands équilibres à maintenir entre les ZACom ;
- de ne pas impacter des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- de rester au niveau de l'ajustement.

Ces ajustements sont les suivants :

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

- ZACom des pôles structurants de bassin de vie : **Rive ouest-Pacé**



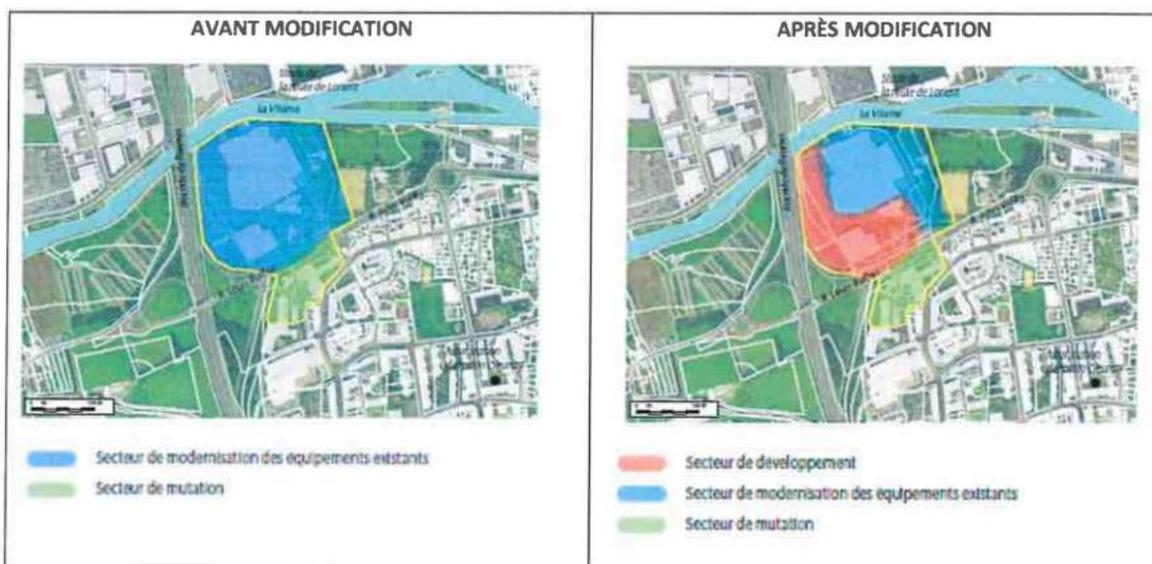
Modifications apportées :

- réduction de 8 ha de la superficie de la ZACom et de 71% de l'enveloppe des droits à construire, du fait de l'abandon du projet Opensky ; cette enveloppe est ainsi ramenée de 28 000 m² à 8 000 m² ; à noter que les surfaces de vente existantes sont de 45 600 m².
- redéploiement du secteur de développement.

Il est rappelé ce site n'a pas vocation à accueillir de nouvelles grandes surfaces spécialisées dans le secteur du meuble.

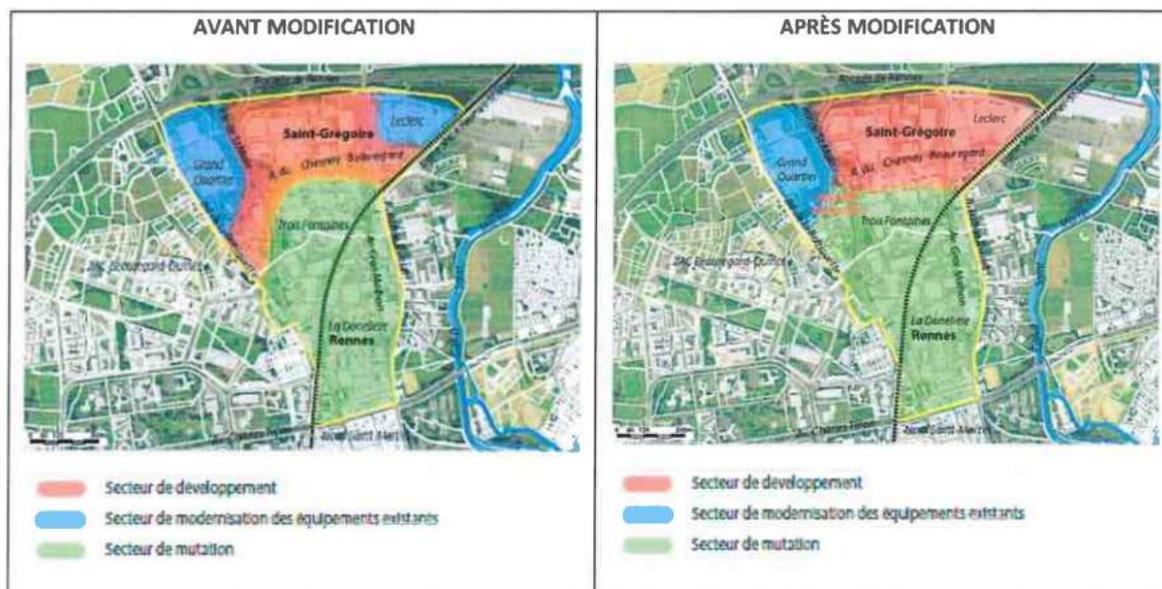
- ZACom du cœur de métropole : **Cleunay-Rennes, Nord rocade Rennes/Saint-Grégoire**

Cleunay-Rennes



La modification concerne l'insertion d'un secteur de développement à l'intérieur du périmètre de la ZACom afin de permettre la mixité fonctionnelle et la recomposition de cette entrée de ville, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, comprenant une composante commerciale. L'enveloppe mutualisée de droits à construire augmentée de 12 000 m².

Nord rocade Rennes/Saint-Grégoire



La modification concerne :

- sur la Robiquette, le remplacement du secteur de développement par un secteur de mutation, intégrant une composante résidentielle ;
- l'extension du secteur de développement sur l'axe Chesnais- Beaugard, pour accueillir notamment des transferts issus du secteur de mutation ;
- sur le centre Leclerc, le remplacement du secteur de modernisation par un secteur de développement ;

L'enveloppe mutualisée de droits à construire augmentée de 12 000 m² ; à noter que les surfaces de vente existantes sont de 88 974 m².

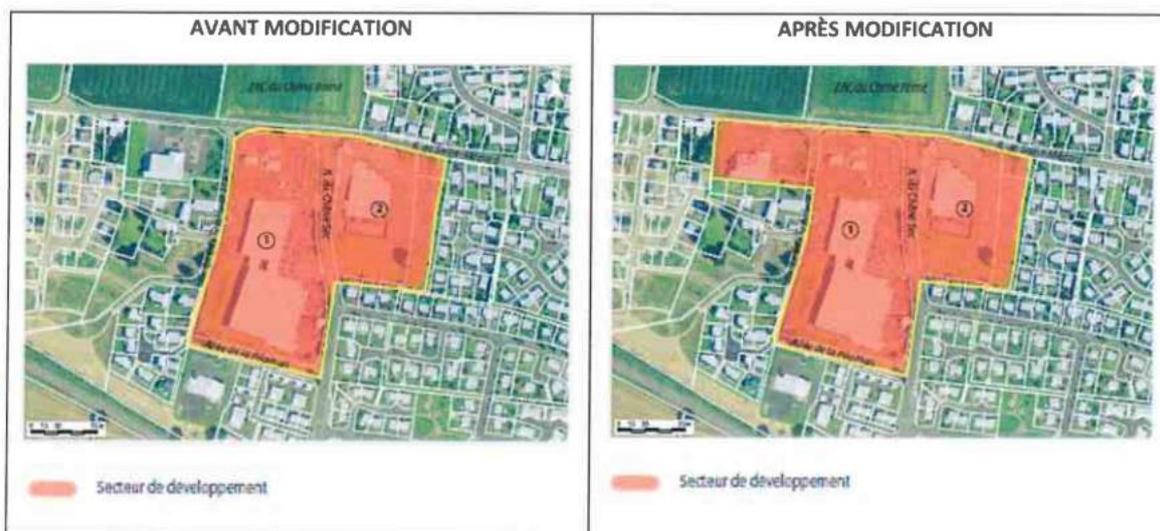
- **ZACom de sites majeurs indépendants de l'armature urbaine : route du meuble/route de Saint-Malo-séquence Nord**

Cette ZACom n'est pas concernée par une modification de périmètre ou de vocation, mais par un ajustement de la fiche sur les droits à construire (+ 2 000 m²).

B- Des ajustement permettant de conforter un pôle structurant de bassin de vie

Il s'agit de la ZACom **Saint-Médard à Saint-Aubin d'Aubigné** qui est un pôle incomplet sur certaines fonctions commerciales. Cette zone a vocation à accueillir des activités répondant aux besoins courants et occasionnels, en lien avec le développement démographique du territoire (secteur 1 sur carte ci-dessous).

Le secteur 2 doit faire l'objet d'une requalification autour d'un projet mixte habitat, services et commerces répondant uniquement aux besoins occasionnels du bassin de vie.



La modification n° 3 (secteur 3) a pour objet d'étendre le périmètre et le secteur de développement sur un site commercial existant. Il n'aura pour vocation que d'accueillir des activités commerciales répondant aux besoins occasionnels du bassin de vie, sur des surfaces ne pouvant pas être implantées en centralité.

A noter que le droit à construire de nouvelles surfaces de vente s'étend sur 3000m², les surfaces de vente existantes s'élevant à 2500 m².

3- Rapport d'évaluation environnementale

Le projet de modification n°3 du SCOT n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, pour les raisons suivantes :

- le projet s'appuie sur des réajustements des règles d'implantation du commerce au sein de la tache urbaine existante. En ce sens, elle n'aura pas d'incidences directes sur l'environnement agricole ou naturel. S'agissant de sites existants qui permettent déjà des projets de construction ou d'aménagement, la modification n'aura pas d'incidences négatives sur les ressources en eau et la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques, sur la consommation d'énergie, la qualité de l'air, la sécurité et la santé des habitants.
- les secteurs urbanisés concernés ne présentent pas sensibilités ou vulnérabilités particulières au titre de la nature, des ressources naturelles et des paysages.
- pour les sites majeurs, du cœur de métropole (Nord rocade et Cleunay), le réajustement des droits à construire et de secteurs de vocation contribueront à améliorer la qualité environnementale, urbaine et paysagère, et le développement d'une accessibilité durable (piétons, cycles, transports en commun).
- pour les autres sites majeurs, la cadre de l'évaluation environnemental déjà réalisée lors de la révision du SCOT est cohérent avec un réajustement de périmètre de ZACom intégrant un établissement déjà existant (ZACom Saint-Aubin d'Aubigné), de la réduction d'un secteur de développement commercial après le retrait du projet Opensky (Rive Ouest- Pacé) et d'un objectif de densification d'un site existant (Route du meuble – Route de Saint- Malo – Séquence Nord).

En conclusion, la modification favorisera une gestion économe du foncier par la réorientation du développement commercial vers le renouvellement urbain, 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.).

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A) - Organisation de l'enquête

1- Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° E2500021 / 35 en date du 5 février 2025, Monsieur le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Michel Fromont en qualité de Commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

2- Arrêté prescrivant l'enquête.

Par arrêté en date du 28 février 2025, le président du syndicat mixte du Pays de Rennes a prescrit la présente enquête publique, relative à la modification n° 3 du SCOT du Pays de Rennes, se déroulant pendant 32 jours consécutifs, du lundi 26 mai 2025 à 9h au jeudi 26 juin 2025, 17 heures, sur les communes concernées par le projet : Pacé, Rennes, Saint-Grégoire, La Chapelle-des-Fougeretz, Melesse, La Mézière, Saint-Aubin d'Aubigné. L'enquête se déroule sur le territoire de ces 7 communes, aux sièges des quatre intercommunalités du Pays de Rennes (Liffré-Cormier Communauté, Pays de Châteaugiron Communauté, Rennes Métropole et Val d'Ille-Aubigné) et au siège du Pays de Rennes.

3-Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête, ainsi que les registres d'enquête ont été déposés durant la durée de l'enquête dans ces 7 communes, au siège de ces 4 intercommunalités et à celui du Pays de Rennes.

4- Observations du public

L'arrêté prescrivant l'enquête avait prévu que le public pouvait, pendant toute la durée de l'enquête, formuler ses observations et propositions de la manière suivante :

- sur les registres d'enquête déposés dans les 7 communes, 4 intercommunalités et au siège du Pays de Rennes ;
- sur un registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif3-scot-pays-de-rennes>.
- sur l'adresse mail dédiée suivante : modif3-scot-pays-de-rennes@mail.registre-numerique-fr
- oralement ou par écrit au commissaire enquêteur lors de ses permanences.
- par courrier adressé au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : « A l'attention du commissaire enquêteur », 10 rue de la Sauvaie 35000 Rennes

4- Rencontres avec le maître d'ouvrage, visite sur place

Le 17 avril 2025, la cheffe de projet SCOT au Pays de Rennes a fait visiter au commissaire enquêteur les 5 zones commerciales concernées par le projet et lui a expliqué le projet.

Le 24 avril 2025, au siège du Pays à Rennes, le commissaire enquêteur a rencontré le président du comité syndical du pays de Rennes qui lui a présenté les enjeux et les objectifs du projet.

Il a ensuite paraphé les registres d'enquête et les pièces du dossier.

6-Mesures de publicité

Les mesures de publicité prévues 15 jours avant le début de l'enquête ont été les suivantes :

- avis au public publié dans le journal Ouest France, édition Ille et Vilaine (éditions du 9 et 30 mai 2025), dans la publication 7 jours les petites affiches -Bretagne (9 mai 2025 et n° 5256 de juin 2025), sur le site internet du syndicat mixte Pays de Rennes et sur le registre dématérialisé ;
- affichage de l'avis d'enquête sur les secteurs concernés ainsi qu'aux sièges du syndicat mixte du Pays de Rennes, de Liffré Cormier Communauté, du Pays de Chateaugiron Communauté, de Rennes Métropole et de la communauté de communes du Val d'Ille -Aubigné, et dans les mairies des communes du Pays de Rennes (affiches jaunes de format A 2) ;
- publication sur la page d'accueil du site internet de ce syndicat mixte du Pays de Rennes.

B) Déroulement de l'enquête

1- Permanences du CE

Le commissaire enquêteur a tenu 6 permanences, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté de mise à enquête : le lundi 26 mai 2025, de 9h à 12h à la mairie de Saint-Aubin d'Aubigné ; le samedi 7 juin 2025 de 9h à 12h à la mairie de La Mézière ; le mercredi 11 juin 2025, de 14h à 17h, au siège de Rennes Métropole ; le mercredi 18 juin 2025 à la mairie de Saint Grégoire ; le lundi 23 juin 2025, de 14h à 17h à la mairie de Pacé ; le jeudi 26 juin 2025 de 14h à 17h au siège de la communauté de communes de Val d'Ille d'Aubigné.

2- Comptabilisation des observations du public

Le commissaire enquêteur a reçu 10 personnes lors de ses quatre permanences en mairies, soit :

- le lundi 26 mai 2025, à la mairie de Saint-Aubin d'Aubigné : 2 personnes ;
- le samedi 7 juin 2025 à la mairie de La Mézière : 2 personnes ;
- le mercredi 11 juin 2025, au siège de Rennes Métropole : 1 personne ;
- le mercredi 18 juin 2025 à la mairie de Saint Grégoire : 2 personnes ;
- le lundi 23 juin 2025, à la mairie de Pacé : 1 personne ;
- le jeudi 26 juin 2025 au siège de la communauté de communes de Val d'Ille d'Aubigné : 2 personnes.

Le nombre total des observations présentées par le public durant l'enquête publique s'est élevé à 12 :

- 11 observations portées sur les registres d'enquête dématérialisé ;
- 1 observation orale.

A noter que le registre dématérialisé a comptabilisé 288 téléchargements.

3- Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est terminée le jeudi 26 juin 2025, à 17 heures. Les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur le 30 juin 2025.

Dans le délai de 8 jours après la clôture des registres, soit le 3 juillet 2025, au siège du Pays de Rennes à Rennes, le procès-verbal de synthèse des observations du public, en date du 3 juillet 2025 (voir annexe n° 2), a été remis et commenté par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

Il a invité celui-ci à lui remettre son mémoire en réponse dans le délai de 15 jours.

Le maître d'ouvrage, le 17 juillet 2025, a transmis ce mémoire au commissaire enquêteur (voir annexe n°2).

4 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le présent rapport et les conclusions, les quatre registres d'enquête et le dossier d'enquête ont été remis par le commissaire enquêteur à l'autorité organisatrice, le 21 août 2025 au siège du pays de Rennes. Le rapport et les conclusions lui ont aussi été remis le même jour sous forme dématérialisée.

IV-SYNTHESE DE L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe) ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1- Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu son avis le 6 mai 2025.

Elle souligne l'intérêt de la réflexion menée sur les droits à construire visant à optimiser les surfaces déjà artificialisées et contribuant à la sobriété foncière.

Elle considère cependant que la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été correctement menée sur les points suivants :

- le dossier reprend les informations de l'évaluation environnementale du SCOT en vigueur réalisée en 2014, mais il n'apporte pas d'éléments d'analyse circonstanciée à la présente modification.
- le dossier devrait présenter un état des lieux, par ZACom, des autorisations délivrées en CDAC en justifiant la prise en compte ou non des surfaces accordées dans le décompte, ainsi que des permis de construire délivrés et des projets réalisés ou en cours ; le dossier devrait aussi indiquer, par zone, s'il existe des locaux commerciaux vacants et leur surface de vente devraient aussi être indiqués.
- aucune justification des besoins globaux relatifs aux droits à construire réalloués n'est présentée dans le dossier.

- l'augmentation de 12 000 m² de droits à construire des surfaces de vente, doublant les droits alloués dans le SCOT en vigueur ainsi que leur répartition dans les secteurs de Cleunay et de St Grégoire rocade nord, sont insuffisamment justifiés.
- l'incidence de l'augmentation de surfaces de vente envisagées sur Cleunay (+ 58%) et St Grégoire rocade nord (+ 42%) sur le trafic routier n'est pas étudiée dans le dossier, alors qu'il s'agit d'un enjeu majeur.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) attend donc une justification des besoins en termes de droits à construire des nouvelles surfaces de vente et aussi de leur répartition dans les différentes ZACom en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.

2- Chambre de Commerce et d'Industrie (avis du 3 mars 2025)

- ZACom de St Aubin d'Aubigné : le projet a pour objet de régulariser une situation existante.
- ZACom Rive Ouest à Pacé : le solde des droits à construire du projet Rive Ouest-Open Sky de 27 046 m² est réparti ainsi :
 - ZACom de Pacé : 8 000 m² pour la modernisation et l'extension des enseignes commerciales existantes, hors enseignes de meubles.
 - la route du meuble : 2 000 m² de droits à construire supplémentaires sur le même espace commercial.
 - la ville de Rennes aurait 12 000 m² supplémentaires : 7 000 m² à Cleunay et 5 000 m² pour la ZACom Nord rocade ; ceci va constituer une nouvelle concurrence pour Rennes centre.
- ZACom Nord rocade : le secteur compris entre le centre Leclerc et le quartier Donelière- Gros Malhon constituera une nouvelle centralité avec 4200 logements pour 7000 habitants avec des commerces et du tertiaire : ceci risque de concurrencer les centres commerciaux existants.
Il y a une incompatibilité technique entre le logement et des activités d'artisanat, petite industrie et logistique. Le projet générera aussi des problèmes de circulation automobile.
- Cleunay : le projet d'extension, sans doute d'une galerie commerciale, va générer une attractivité supplémentaire et des problèmes de circulation.
- Pacé
 - Ajouter 8 000 m² aux 45 600 m² existants, sur un secteur situé à 10 km de Rennes, est-il bien nécessaire ? Cela ne va pas dans le sens d'assurer un développement commercial en lien avec l'armature urbaine. Le bassin de vie de Pacé a-t-il besoin de 53 600 m² de surfaces commerciales ?
 - Un espace agricole est compris dans le périmètre du secteur de développement. Ceci est incompatible avec la loi climat et résilience.
- Le SCOT étant en cours de révision, il serait plus cohérent d'attendre les nouveaux objectifs pour le pays de Rennes avant d'ajouter 12 000 m² à deux ZACom.
- La vacance des commerces est en augmentation sur le centre-ville de Rennes (10,7% en 2024 contre 8% en 2019) ; les causes : zones à faible émission, suppression parkings sur la Vilaine, ... ; la modification n° 3, ajouté à cela, ne va pas conforter le commerce du centre-ville de Rennes.
- Avis de la chambre de commerce et d'industrie sur le projet de modification n° 3 du SCOT :
 - défavorable pour les ZACom de St Grégoire et de Pacé ;
 - favorable pour la route du meuble et St Aubin d'Aubigné.

3- Chambre des métiers (avis du 28 février 2025)

- La réallocation de 12 000 m² sur Cleunay et St Grégoire Nord (à destination de l'équipement de la personne, de la maison, produits famille et culture) va à l'encontre des objectifs du PADD de ne pas porter atteinte au renforcement des centralités urbaines.
- Le projet est justifié par l'évolution des sites commerciaux intégrant des dimensions de densification et de mixité fonctionnelle. Or, sur Cleunay et St Grégoire, le projet ne parle que de développement de surfaces commerciales.
- Quel impact sur les flux automobiles ?
- Temporalité du projet : n'aurait-il pas fallu attendre la révision du SCOT pour mieux intégrer les enjeux de densification et de mixité fonctionnelle sur Cleunay et St Grégoire Nord ?
- Avis défavorable

4- Chambre d'agriculture (avis du 7 mars 2024)

- Elle note l'effort de réduction des m² de surfaces commerciales de 5 046 m², mais aurait souhaité une justification de ne pas aller plus loin.
- Elle s'étonne de l'attribution de 2 000 m² de surfaces commerciales à la route du Meuble, alors que la zone de Cap Malo est en perte d'attractivité.
- Sur la ZACom Rive Ouest, il faudrait retirer au minimum 6 ha de terres agricoles toujours exploitées ; faute de cette réduction, son avis sera à considérer comme défavorable.

5- Pays de Brocéliande (avis du 25 février 2025)

Le potentiel de développement commercial reste important : 11 ha et 8 000m² de surface mobilisable auxquelles d'ajoutent 1600 m² autorisé par la CDAC.

Le développement de la ZACom de Pacé peut avoir un impact fort sur le tissu commercial du Pays de Brocéliande. Tendances observées depuis plusieurs années d'une périphérisation de l'offre commerciale sur la métropole rennaise ayant un impact sur les équilibres commerciaux des territoires voisins.

Avis défavorable au projet.

6- Préfet d'Ille et Vilaine (avis du 11 mai 2025)

Il émet un avis favorable, sous réserves :

- de préciser les orientations en matière de mixité fonctionnelle attendue, particulièrement sur le site de Cleunay et de limiter les surfaces de ventes au profit de plus de mixité fonctionnelle sur l'ensembles des secteurs.
- d'approfondir les effets sur les commerces du centre-ville de Rennes ; une réduction plus importante des 22 000 m² de surfaces de vente à redistribuer devrait être étudiée.
- de répondre à la demande de l'Etat concernant les différents modes d'accès et de risques de congestion routière pour les secteurs de Cleunay et de Nord-Rocade- Rennes /St Grégoire.

7- Rennes Métropole (avis du 15 mai 2025)

Cet établissement précise que 3 ZACom sont situées sur son territoire :

- la ZACom « Rive Ouest » à Pacé
Maintien de 8000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente ; projet économique alternatif à l'abandon du projet Opensky avec trois composantes : activités artisanales et industrielles, un pôle autour de l'économie circulaire ; activités commerciales non alimentaires.
- la ZACom « ZA Nord » sur Rennes et Saint-Grégoire
Réallocation de 5000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente ; projet de renouvellement urbain mixte avec un ensemble de services, commerces et équipements nécessaires aux nouveaux habitants.
- le secteur de Cleunay à Rennes
Réallocation de 7000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente permettant la modernisation et le développement du site commercial existant, dans le cadre d'un projet urbain mixte ; la frange sud est maintenue en secteur de mutation permettant l'installation de bureaux, de logements, d'activités hôtelière, commerce non alimentaire.

Rennes métropole émet ainsi un avis favorable au projet

8- CDPENAF (avis du 9 mai 2025)

Considérant que les droits à construire alloués à la ZACom Rive Ouest à Pacé sont réduits de 20 000 m², que 70% (14 000 m²) de ces droits sont répartis dans des ZACom existantes avec une orientation vers le renouvellement urbain et la densification, que cette nouvelle répartition des droits à construire n'a pas d'incidence sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, cette commission émet un avis favorable projet.

9- Communauté de communes de Val d'Ille d'Aubigné (avis du 8 avril 2025)

Concernant la ZACom Saint-Médard à Saint-Aubin d'Aubigné, la modification permet de réajuster le périmètre afin d'intégrer le bâtiment commercial existant. Ce site n'aura vocation à accueillir que des activités commerciales en réponse à des besoins occasionnels du bassin de vie, sur des formats qui ne trouvent pas place en centralité. La communauté de communes a participé à l'élaboration du projet de modification. Le dossier de modification retranscrit les travaux menés et répond aux enjeux identifiés sur le territoire de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.

Elle émet en conséquence un avis favorable au projet de modification n°3 du SCOT du Pays de Rennes

V- MEMOIRE EN REPONSE DU PAYS DE RENNES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

Le mémoire en réponse a été établi le 23 mai 2025.

1- Remarques générales

- le SCOT est un document programmatique fixant des orientations et des objectifs ; il donne une capacité à faire, mais il n'a pas pour objet de valider des projets qui devront faire l'objet d'études spécifiques, notamment d'impact et de trafic.
- les projets sont soumis à la CDAC, dans laquelle siège le Pays qui émet un avis.
- la mise en perspective nécessaire du projet de modification n°3 du SCOT : l'enveloppe de surface de vente concernée par le projet (22 000 m²) ne représente que 3% du total des surfaces de ventes compatibles en 2023, qui s'élevaient à 690 000 m².
- les projets de recomposition urbaine nécessitent à court terme des m² commerciaux en plus, comme effet de levier, mais entraîneront à terme des m² en moins.
- la temporalité des projets : approbation de la modification n°3 prévue en septembre 2025 : celle de la révision du SCOT, au printemps 2027.

2- Concernant les avis des PPA

21- ZACom Cleunay et rocade nord

- Effets sur la vacance commerciale du centre -ville de Rennes
La politique publique de la dynamique du centre-ville de Rennes s'appuie sur un projet urbain et un plan d'actions centre-ville qui comporte plusieurs leviers : foisonnements des fonctions et d'équipements générateurs de flux, qualité du cadre urbain, valorisation est adaptation de l'espace public, politique de l'habitat, renouvellements des mobilités, ...
Le rapport de présentation sera renforcé et le DAC complété sur ce point.
- Mixité fonctionnelle
Le DAC pourra être complété pour conditionner les développements commerciaux à un projet d'ensemble avec mixité fonctionnelle et intensité urbaine à l'échelle de toute la ZACom.
- Trafic routier
En plus du DAC, les projets doivent aussi répondre aux orientations du DOO, notamment en matière de mobilités. A noter une baisse du trafic routier national desservant le territoire métropolitain (chiffres du PDU en 2025) et une baisse sur la rocade rennaise de 3% entre 2019 et 2023. Ceci est dû à une forte progression des transports en commun et du vélo ainsi que des dispositifs limitant le trafic dans Rennes (zone à trafic limité, apaisement des vitesses, ...).
Sur Cleunay, le projet induira une augmentation de + 6% du trafic sur la rue Jules Vallès et les bretelles de la rocade. Des modes doux de déplacements sur la rue Jules Vallès favoriseront les déplacements piétons et des vélos entre le quartier et le centre commercial ainsi que la ligne b de métro.
Sur Nord Rode, le trafic supplémentaire généré par l'opération est acceptable. Différentes actions sont étudiées : réduction des vitesses, nouvelles intersections, développement de réseaux modernes doux, mutualisation de stationnements, nouvel accès au sud pour le centre Leclerc, retournement de la ligne T1 du Tram bus, ...
Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments. Le DAC pourra être complété pour définir des conditions de développement dont les projets devront tenir compte.

22- ZAC Nord Rode

- Création d'une nouvelle centralité
Le secteur Gros Malhon - Donelière permettra de construire 2000 logements. L'offre de commerce sur ce secteur (offre de proximité) ne concurrencera pas les deux centres commerciaux situés plus au nord.
- Impact de la mixité sur les artisans, industrie et logistique.
Il y aura le maintien des activités productives existantes.

23- ZACom Rive Ouest

- Maintien d'un développement important.
Les possibilités de développement ont été fortement réduites (28 000 à 8 000 m²).
- Espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)
Le périmètre maintenu de la ZACom inclut 12 ha exploités par un agriculteur, dont 6 ha en ENAF au mode d'occupation du sol (MOS).
La loi n'interdit pas le développement commercial sur des ENAF mais en fixe des conditions strictes. A noter par ailleurs que la collectivité échange avec les agriculteurs concernés depuis longtemps.

24- ZACom Route du Meuble séquence Nord

La majeure partie des besoins recensés sur cette zone concerne des activités déjà existantes ayant besoin de conforter leur développement, de friches à réaménager, des mutations qui nécessitent souvent l'allocation de droits à construire.

25- Réallocation des droits d'Open Sky

La Chambre d'agriculture se demande s'il ne serait pas possible de réduire encore la surface de cette ZACom. Le Pays indique que, lors de la réunion publique, certains acteurs ont demandé le maintien en réserve des 6 000 m² de différence entre le SCOT actuel et le projet de modification

3- Concernant l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

31- Données chiffrées

- Quelques chiffres donnés par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) doivent être rectifiés. Le Pays a joint un tableau récapitulatif des éléments chiffrés du dossier (voir annexe 3)
- La modification n° 3 du SCOT porte sur 5 ZACom (275 ha) parmi les 21 (745 ha) que compte le Pays, soit 37% du territoire.
- Sur ces 5 ZACom, les modifications visent à en réduire l'emprise de 7,7 ha et à en diminuer les droits à construire de 6 000 m² (soit - 13%).
- La modification la plus importante consiste à augmenter de 12 000 m² (soit 4,3% des surfaces de vente existantes) la surface de vente des sites majeurs du Cœur de métropole (276 008 m²), réparties sur 2 sites sur 7. Ces 12 000 m² réalloués représentent donc 4,3% des surfaces de vente existantes

32-Incidences du projet de modification n° 3

- Les sites de Cleunay (+7 000 m²) et Rode Nord (+ 5 000 m²) sont les plus concernés par les incidences potentielles.
- Le rapport de présentation de la modification sera complété d'un état des lieux, par ZACom, des autorisations délivrées en CDAC, des permis de construire délivrés, des projets en cours, ainsi que la surface de vente des locaux vacants.
- Les projets de recomposition urbaine nécessitent des m² commerciaux en plus, mais entraîneront des m² en moins ; le renouvellement urbain ne peut pas se réaliser sans une augmentation au moins temporaire du plafond des m² commerciaux. Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.
- Au sujet ZACom de Cleunay et de Rode Nord, les incidences potentielles liées au trafic, au bruit et la qualité de l'air, les études de trafic devront être adaptées au projet ; il est proposé d'étudier un

complément du DAC sur ces zones pour définir les conditions de développement dont les projets devront tenir compte ; par ailleurs, le DAC pourra être renforcé pour mieux garantir la prise en compte de l'impact du projet sur le centre-ville de Rennes, la mixité des objectifs de mixité fonctionnelle et les enjeux de circulation et leurs impacts.

- Concernant la ZACom Route du meuble séquence nord, des projets de recomposition urbaine accueillant diverses fonctions (commerce, services, ...) existent sur le secteur en développement ; sur le secteur de modernisation des équipements existants, de Confortland, des ventes de bâtiments à venir, avec une refonte du bâti, comportent une évolution potentielle des surfaces de vente.
- Sur l'impact sur l'environnement des 8 000 m² de droits à construire sur la ZACom Rive Ouest, il faut préciser que la diminution à la fois de sa superficie (- 8,5 ha) et de ses droits à construire (- 20 000 m²) aura plutôt un effet bénéfique en réduisant le trafic en transit et donc les nuisances acoustiques et de pollution de l'air ; le rapport de présentation sera complété en intégrant les volet trafic/acoustique/ qualité de l'air de la ZAC des Touches

V- SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont répertoriées ainsi :

- @ : registre électronique
- O : observations orales

La synthèse des observations du public figure en annexe n°2 du présent document.

L'analyse de ces observations est présentée ci-dessous, par thème, de la manière suivante : synthèse des observations du public, avis des personnes publiques associées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), éléments de réponse du Pays de Rennes (émanant de son mémoire en réponse à l'avis des PPA et à celui du procès-verbal de synthèse des observations du public) , appréciation du commissaire enquêteur.

1 – Activité commerciale

Observations du public

11- Réallocation de mètre carrés de surfaces commerciales

Il est considéré que cette attribution, effectuée sans justifications, introduit une rupture d'égalité de traitement entre les ZACom.

111- Rupture d'égalité de traitement

Le projet de modification n° 3 du SCOT introduit une rupture d'égalité entre les ZACom du cœur de métropole en ciblant l'attribution de nouveaux m² commerciaux sur deux seules zones (Cleunay et Rocade Nord) au bénéfice d'une même enseigne alimentaires (E Leclerc), alors que le SCOT en vigueur ne permet plus de développement significatif de ces secteurs, faute de m² disponibles. Cette attribution en l'état est de nature à déséquilibrer l'offre commerciale métropolitaine et de produire des effets structurels sur l'équilibre commercial (@4- Bocquet).

L'attribution de 7000 m² de droits à construire sur Cleunay apparaissent comme inéquitable par rapport à d'autres zones commerciales ; l'implantation d'équipements sur le parking existant interroge ; les conséquences des transferts d'activités existantes questionnent. (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

Il conviendrait de supprimer ou, a minima, redéfinir dans les documents du SCOT, les mentions attribuant de nouveaux droits à construire à ZACom Nord Rocade et Cleunay au détriment de l'ensemble des autres ZACom métropolitaines. (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

112- Absence de justification

Le dossier ne comporte pas d'éléments chiffrés ou d'analyse justifiant la pertinence et la volumétrie de cette réallocation de nouveaux m² commerciaux. L'argument de faire évoluer ces ZACom dans un nouveau contexte urbain, ne justifie pas à lui seul une augmentation aussi significative des m² commerciaux (@4- Bocquet).

Le dossier ne présente pas de justification des raisons et du volume des nouveaux droits à construire sur Cleunay et Nord Rocade plutôt que sur d'autres ZACom du Cœur de métropole. Il est ainsi constaté une exclusion injustifiée de la ZACom « ALMA » du bénéfice de la réallocation des droits à construire. Les évolutions des périmètres de ces deux zones (Cleunay et Nord Rocade) ainsi que l'attribution de nouveaux droits à construire sont contraires aux objectifs affichés (mixité des fonctions, réduction à terme des surfaces commerciales, limitation du trafic automobile) (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

113- Maintien et attribution de nouveaux m² commerciaux

Il faut attribuer des droits à construire de nouvelles surfaces commerciales sur la ZACom ALMA (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

Il conviendrait de réaffecter les 5 000 m² de surfaces de ventes abandonnées du projet Open Sky à Pacé pour le renouvellement et la modernisation d'autres ZACom que celles retenues dans le projet de modification, et plus particulièrement celle d'Alma (@10- E9 – ADDEN avocats)

Sur la ZACom de Betton- Village de la Forme, il est demandé le maintien des 3000 m² de droits à construire (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

114- Mutualisation

Favoriser, de façon aussi déséquilibrée, les deux ZACom de Cleunay et Rocade Nord au détriment des autres, est contraire au principe de mutualisation souhaité par le SCOT.

Sous réserve de l'application de la règle des 40%, l'attribution de nouveaux droits à construire à la ZACom ALMA permettrait de répondre aux objectifs du SCOT de modernisation et de mutations fonctionnelles (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

Concernant Cleunay, il est demandé une gestion équitable de l'enveloppe mutualisée (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes)

Il y a lieu de s'interroger sur l'équité de l'enveloppe mutualisée : les projets de Cleunay et de Nord Rocade absorbent la quasi-totalité du solde, ce qui interroge sur l'égalité de traitement entre les zones commerciales. (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

115- Pertinence des choix

L'implantation d'équipements sur le parking existant interroge ; les conséquences des transferts d'activités existantes questionnent (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

12- Vocation des zones commerciales

121- Définition des secteurs

La définition actuelle des secteurs de modernisation (zones strictement limitées aux opérations de réhabilitation ou d'adaptation) est trop limitative. Ces secteurs devraient permettre aux enseignes commerciales de pouvoir continuer à adapter leurs espaces, procéder à des réductions de taille, modifier les destinations commerciales ou mener des projets de développement raisonné de m² commerciaux sans être bloqués par une réglementation trop restrictive (@4- Bocquet).

Sur la ZACom de Saint-Médard à Saint-Aubin d'Aubigné, la destination indiquée du secteur de développement limitée aux besoins occasionnels est trop restrictive pour permettre l'implantation d'un nouveau magasin, essentiellement alimentaire (Biocoop) et la diversité de fonctions (logements, services, commerces qui ne trouveraient pas place en centralité), comme c'est le cas dans a partie 2 de la zone (@6- Mme GRAINDORGE et M. MONOD).

122- Changement de vocation des ZACom

1221- Passage de secteur de modernisation à secteur de développement

Cette demande concerne :

- dans les ZACom concernées par le projet de modification

- Nord Rocade Saint-Grégoire : privilégier le passage en secteur de développement de Grand Quartier (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).
- dans les ZACom hors projet de modification
 - ZACom Alma : actuellement classée entièrement en secteur de modernisation, il est demandé le classement de l'ensemble (@10- E9 – ADDEN avocats) ou d'une partie (@5- Cabinet d'avocat ALEO) de cette ZACom en secteur de développement, plutôt qu'en secteur de modernisation.
 - Les zones commerciales d'Alma, Grand Quartier, La Rigourdière à Cesson, et la Gaîté à St Jacques de la Lande, doivent être reclassés en zones de développement, car les secteurs de modernisation sont soumis à des règles trop restrictives (extension limitée à 5% de la surface de vente existante ou à 10% en cas de démolition/reconstruction, dans la limite de 1000 m² de surface de vente nouvelle) (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).
 - ZACom de Mordelles : une requalification en secteur de développement et une extension du périmètre seraient souhaitables. (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).
 - Sud Rocade Chantepie : il est demandé un reclassement de l'ensemble de la zone en secteur de développement. (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).
 - ZACom de Betton- Village de la Forme : reclassement de la totalité de la zone en secteur de développement (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

1222- Passage de secteur de mutation à secteur de modernisation

Certains secteurs doivent évoluer d'un zonage de secteur de mutation vers un secteur de modernisation, avec vocation commerce, en particulier sur le secteur de la zone La Brosse sur la Chapelle des Fougeretz (@2- Gadaud).

1223- Passage de secteur de développement à secteur de mutation

Sur la ZACom Cleunay, pour promouvoir une mixité des usages, il eût mieux valu classer le périmètre en secteur de mutation et prévoir des prescriptions pour s'assurer d'un véritable développement de la mixité fonctionnelle et non pas uniquement du développement de nouvelles surfaces commerciales (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

123- Réduction ou suppression des secteurs de développement

Sur la ZACom Nord Rocade, la transformation du secteur du centre commercial E. LECLERC en secteur de développement, sans justification apportée, est en contradiction avec le SCOT en vigueur qui précise, dans l'explication des choix retenus, que « les deux complexes commerciaux de St Grégoire-Centre Leclerc ne pourront bénéficier que d'un développement limité » et accentuera le déséquilibre commercial à l'échelle de la zone.

Il convient de modifier les périmètres afin, notamment de restreindre les secteurs, voire de supprimer les secteurs de développement (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

13- Destination et localisation des zones d'activités économiques

Route du meuble

Il est souhaité au minimum, sur l'axe commercial de la route du meuble, la sanctuarisation de toutes les zones d'activités économiques (@2-Gadaud ; @12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

Il faut maintenir la restriction sur l'implantation de nouvelles enseignes de meubles sur la route du meuble (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

Axes structurants

Les commerces gros volume doivent pouvoir s'installer le long des axes structurants (@2-Gadaud ; @12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes)

Le SCOT doit bien distinguer le commerce de proximité en centre bourg et les commerce de gros volumes en zones d'activités économiques (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

Secteurs nord et sud de la métropole

Le maintien d'un potentiel d'ouvertures de nouvelles surfaces commerciales à hauteur de 6500 m² doit être assuré sur le secteur nord (communauté de communes de Saint Aubin d'Aubigné) et de 2000 m² sur le secteur sud métropole (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

Avis des personnes publiques associées et de la MRAe

CCI

Sur la ZACom Rive Ouest, ajouter 8 000 m² aux 45 600 m² existants, sur un secteur situé à 10 km de Rennes, est-il bien nécessaire ? Cela ne va pas dans le sens d'assurer un développement commercial en lien avec l'armature urbaine. Le bassin de vie de Pacé a-t-il besoin de 53 600 m² de surfaces commerciales ?

Pays de Brocéliande

Le développement de la ZACom de Pacé peut avoir un impact fort sur le tissu commercial du Pays de Brocéliande.

Rennes métropole

Sur la ZACom « Rive Ouest » à Pacé, le maintien de 8000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente permet un projet économique alternatif à l'abandon du projet Open Sky avec trois composantes : activités artisanales et industrielles, un pôle autour de l'économie circulaire et activités commerciales non alimentaires.

Communauté de communes de Val d'Ille d'Aubigné

Concernant la ZACom Saint-Médard à Saint-Aubin d'Aubigné, la modification permet de réajuster le périmètre afin d'intégrer le bâtiment commercial existant. Ce site n'aura vocation à accueillir que des activités commerciales en réponse à des besoins occasionnels du bassin de vie, sur des formats qui ne trouvent pas place en centralité.

Le dossier de modification répond aux enjeux identifiés sur le territoire de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Aucune justification des besoins globaux relatifs aux droits à construire réalloués n'est présentée dans le dossier. L'augmentation de 12 000 m² de droits à construire des surfaces de vente, doublant les droits alloués dans le SCOT en vigueur ainsi que leur répartition dans les secteurs de Cleunay et de St Grégoire rocade nord, sont insuffisamment justifiés

Il est donc attendu une justification des besoins en termes de droits à construire des nouvelles surfaces de vente et aussi de leur répartition dans les différentes ZACom, en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Eléments de réponse du Pays de Rennes

Les projets de recomposition urbaine nécessitent à court terme des m² commerciaux en plus, comme effet de levier, mais entraîneront à terme des m² en moins.

Une mise en perspective du projet de modification n°3 du SCOT est nécessaire : l'enveloppe de surface de vente concernée par le projet (22 000 m²) ne représente que 3% du total des surfaces de ventes compatibles en 2023, qui s'élevaient à 690 000 m².

Le SCOT est un document programmatique fixant des orientations et des objectifs ; il donne une capacité à faire, mais il n'a pas pour objet de valider des projets qui devront faire l'objet d'études spécifiques, notamment d'impact et de trafic.

Pour la ZACom Route du Meuble séquence Nord, la majeure partie des besoins recensés sur cette zone concerne des activités déjà existantes ayant besoin de conforter leur développement, des friches à réaménager, des mutations qui nécessitent souvent l'allocation de droits à construire.

Le rapport de présentation de la modification sera complété d'un état des lieux, par ZACom, des autorisations délivrées en CDAC, des permis de construire délivrés, des projets en cours, ainsi que la surface de vente des locaux vacants.

Sur la répartition des nouveaux m² alloués, le DAC maintient le principe d'une enveloppe mutualisée pour les sites majeurs du Cœur de métropole (p.9 du DAC). La nouvelle enveloppe résultant de la modification n°3 pourrait donc bénéficier à d'autres ZACom, si elles répondent aux conditions du DAC, qui ne sont pas modifiées. Le DAC ne répartit donc pas l'enveloppe mutualisée du Cœur de métropole Ces éléments peuvent être rappelés dans le rapport de présentation de la modification.

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

La modification du SCoT n'attribue pas à deux ZACom du Cœur de Métropole 12 000 m² mutualisés ; elle justifie l'augmentation des plafonds des ZACom du Cœur de Métropole par deux projets situés sur Cleunay et Nord Rode.

Le rapport de présentation peut être complété afin de mieux expliquer les besoins ciblés sur Nord rocade et Cleunay plutôt que sur les autres sites, notamment le fait que la ZACom Cleunay n'a pas évolué depuis 15 ans, contrairement aux autres ZACom du Cœur de métropole. L'objectif est bien d'accompagner la modernisation des sites dans le cadre d'un projet urbain global.

Concernant la ZACom de Saint-Aubin d'Aubigné, une extension alimentaire ne nécessitant de dépôt de permis de construire ni passage en CDAC serait possible. Un projet urbain mixte pourrait aussi être admis, l'offre commerciale devant néanmoins se limiter à des moyennes surfaces et répondre à des besoins occasionnels.

Sur le nombre de m² de surface commerciale réalloués, la modification n°3 a recherché un équilibre entre le renouvellement urbain, pierre angulaire du SCoT, et la préservation des équilibres et notamment des centralités. C'est en ce sens que 100 % de l'enveloppe du projet Open Sky n'a pas été réallouée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet indique que l'allocation de nouveaux m² de surfaces commerciales (22 000 m²) est justifiée par des opérations de renouvellement urbain et de modernisation d'équipements commerciaux (Cleunay et Nord Rode), de projet économique alternatif (Rive Ouest à Pacé), de développement et de modernisation de projet (Route du meuble, Saint-Aubin d'Aubigné).

L'allocation de 12 000 m² sur les sites de Cleunay et de Nord-Rode, comme cela est précisé dans le dossier, sont en réalité mutualisés entre toutes les ZACom du cœur de métropole, comme l'indique d'ailleurs bien le DAC. Il s'agit simplement de justifier l'allocation de m² surface de vente par des projets de modernisation des sites dans le cadre d'un projet urbain global.

La redistribution de 2 000 m² sur la route du meuble est justifiée par le besoin de conforter le développement des activités existantes, de développer un secteur actuellement en friche et d'accompagner les mouvements de mutation.

Sur la ZACom Rive ouest à Pacé, les possibilités de développement ont été fortement réduites, à cause de l'abandon du projet Opensky. Ceci étant, cela ne justifie pas pour autant le développement d'un projet économique alternatif dont on ne saisit pas très bien, d'ailleurs, l'intérêt, qui plus est, sur des terres agricoles non encore artificialisées,

Concernant la ZACom de Saint-Aubin d'Aubigné, l'adaptation de son périmètre pour y inclure un secteur déjà affecté à un commerce, avec une évolution possible vers un projet urbain mixte est à souligner.

14- Centralité- Vacance commerciale- Concurrence du commerce existant

Observations du public

C'est encore et toujours promouvoir le tout voiture et condamner les commerces des centre villes (@1 François)
Il faut distinguer les commerces de proximité en centre bourg et les commerces de produits de gros volumes en zones d'activités économiques sur les axes de flux (@2 Gadaud).

Avis des personnes publiques associées

Il convient de se poser la question de savoir si le projet de modification n°3 du SCOT, en allouant 22 000 m² supplémentaires de mètres carrés commerciaux à 4 ZACom est de nature à porter atteinte à l'implantation des commerces dans les centralités et aux commerces de la ville centre.

La CCI considère que le projet concurrencera à la fois le commerce du centre-ville de Rennes, dont la vacance est en augmentation, et les autres centres commerciaux.

La Chambre des Métiers estime que la réallocation de 12 000 m² sur Cleunay et St Grégoire Nord (à destination de l'équipement de la personne, de la maison, produits famille et culture) va à l'encontre des objectifs du PADD de ne pas porter atteinte au renforcement des centralités urbaines.

Il est aussi considéré que le développement de la ZACom de Pacé peut avoir un impact fort sur le tissu commercial du Pays de Brocéliande.

Le Préfet demande d'approfondir les effets du projet de modification sur les commerces du centre-ville de Rennes, et une réduction plus importante des 22 000 m² de surfaces de vente à redistribuer.

Le Pays de Rennes considère que la politique publique de la dynamique du centre-ville de Rennes s'appuie sur un projet urbain et un plan d'actions centre-ville. Il précise aussi que l'offre de commerce (offre de proximité) sur le secteur Gros Malhon - Donelière sur la ZACom Nord-Rocade ne concurrencera pas les deux centres commerciaux situés plus au nord.

Le Pays indique que le DAC pourra être renforcé pour mieux garantir la prise en compte de l'impact du projet sur le centre-ville de Rennes

Éléments de réponse du Pays de Rennes

La vacance commerciale du centre-ville de Rennes est contenue à un taux d'environ 10%, qui correspond à la moyenne nationale. Le rapport de présentation pourra être renforcé sur l'objectif de transformation des ZACom et sur la préservation des centralités, notamment du centre-ville de Rennes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les questions de centralité, de vacance commerciale ou de concurrence avec le commerce existant, n'ont pas été réellement abordées dans les observations du public. Le projet de modification n'apporte pas non plus d'éléments circonstanciés à ce sujet.

A priori, le projet ne remet pas en cause le principe de centralité en se limitant la satisfaction des besoins occasionnels,

Cependant, cet aspect du projet, particulièrement l'impact de Cleunay et de Nord Rocade sur le commerce du centre-ville de Rennes, mériterait d'être précisé.

15- Réglementation

Observations du public

Il faut clarifier la réglementation concernant les transferts de surfaces lors de fermetures de commerces et autoriser la récupération de la surface commerciale dans une zone proche et étudier un cadre juridique sécurisé pour inciter les entreprises à créer des projets mutualisés ou en multipropriété pour les énergies renouvelables et clarifier la question de la revente d'électricité. Il faut plus de souplesse dans les préconisations du SCOT (@2- Gadaud).

Apparaît la nécessité d'éclaircir les « conditions de développement » inscrites au DAC, concernant :

- les l'application de la règle des 40% (enveloppe mutualisée) ;
- les opérations non concernées par les limites des droits à construire, c'est-à-dire les opérations de démolition-reconstruction, de restructuration du bâti et de modernisation- extension (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

Il faut faire évoluer les outils pour plus de souplesse : reclassement des zones, mécanisme des droits à construire. (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes)

Un frein majeur au développement commercial est l'interdiction d'implantation de commerces dans des bâtiments existants du fait du zonage défavorables des PLUi, encore plus que l'impossibilité de construire des bâtiments neufs (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes)

Il est demandé une clarification de la réglementation applicable aux transferts de surfaces commerciales en cas de fermeture. (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes)

Appréciation du commissaire enquêteur

Les questions abordées ne relèvent d'une modification de SCOT

2- Renouveau urbain-Mixité fonctionnelle

Observations du public

Sur les modifications des périmètres de vocation de secteurs sur l'axe Chesnais-Beauregard et de la Robiquette, sur la ZACom Nord Rocade, la modification serait justifiée, non par une augmentation du plafond des m² commerciaux, mais par le renouvellement urbain avec le transfert de surfaces commerciales du secteur de la Robiquette à celui de l'axe Chesnais-Beauregard. L'objectif de mixité fonctionnelle ne fait l'objet d'aucune prescription et le projet n'assure pas une maîtrise des développements des surfaces commerciales (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

Sur la ZACom Cleunay, la justification de favoriser la mixité fonctionnelle n'est pas cohérente, car la modification d'une partie du secteur de modernisation en secteur de développement ouvre la voie à de nouvelles implantations commerciales, permettant de fait l'extension du centre LECLERC.

Pour promouvoir une mixité des usages, il eut mieux valu classer le périmètre en secteur de mutation et prévoir des prescriptions pour s'assurer d'un véritable développement de la mixité fonctionnelle et non pas uniquement du développement de nouvelles surfaces commerciales.

Loin de favoriser une mixité des usages, la modification projets a pour effet de permettre l'accueil de nouvelles implantations commerciales, en contradiction avec les objectifs retenus. (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

Le projet sur Cleunay s'inscrit dans une dynamique urbaine et environnementale pertinente ; (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes.

La hausse importante de nouveaux droits à construire (+ 120% par rapport aux surfaces existantes ou autorisées en 2015) est-elle réellement nécessaire et adaptés pour atteindre l'objectif de favoriser la mixité fonctionnelle ?

Intégrer des orientations davantage prescriptives afin de s'assurer d'un développement des mixités de fonctions, contrairement au développement exclusif des surfaces commerciales. (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

Il convient d'encourager la mixité et préserver la diversité commerciale : dans les secteurs de renouvellement urbain, l'intégration des programmes mixtes (logements, bureaux, équipements) doivent faire l'objet d'une vigilance particulière (montant des loyers commerciaux, nuisances). (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes)

Avis des PPA Avis des personnes publiques associées

Préfet d'Ille et Vilaine

Il demande de préciser les orientations en matière de mixité fonctionnelle attendue, particulièrement sur le site de Cleunay. Il faut limiter les surfaces de ventes au profit de plus de mixité fonctionnelle sur l'ensembles des secteurs.

Rennes métropole

La réallocation de 7000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente sur le secteur de Cleunay permettent la modernisation et le développement du site commercial existant, dans le cadre d'un projet urbain mixte ; la frange sud est maintenue en secteur de mutation permettant l'installation de bureaux, de logements, d'activités hôtelière, commerce non alimentaire.

Sur la ZACom « ZA Nord » sur Rennes et Saint-Grégoire, la réallocation de 5000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente accompagne un projet de renouvellement urbain mixte avec un ensemble de services, commerces et équipements nécessaires aux nouveaux habitants.

Éléments de réponse du Pays de Rennes

Les projets de recomposition urbaine nécessitent des m² commerciaux en plus, mais entraîneront des m² en moins ; le renouvellement urbain ne peut pas se réaliser sans une augmentation au moins temporaire du plafond des m² commerciaux. Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point

Sur Cleunay, le secteur de développement n'exclut pas la mixité fonctionnelle, comme cela est indiqué p.7 du DAC.

Sur la question de la mixité des fonctions, il est proposé de compléter dans le DAC, avant approbation, les principes d'aménagement de la ZACom Nord Rocade et de celle de Cleunay afin de garantir cette mixité dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

Plus largement, le DAC pourra être complété pour conditionner les développements commerciaux à un projet d'ensemble avec mixité fonctionnelle et intensité urbaine à l'échelle de toute la ZACom.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le renouvellement urbain, avec mixité fonctionnelle, semble bien être le fondement de l'allocation de nouveaux m² de surfaces commerciales et de l'adaptation des vocations des ZACom de Cleunay et de Nord-Rocade. Ceci étant, il semblerait logique de préciser que les projets de renouvellement urbain, avec mixité fonctionnelle doivent précéder l'allocation de m² commerciaux supplémentaires, dont ils seraient le fondement. Les développements commerciaux, particulièrement pour Cleunay et Nord Rocade, devraient être conditionnés à l'établissement préalable un projet d'ensemble avec mixité fonctionnelle et intensité urbaine à l'échelle de toute la ZACom concernée.

3-Environnement- Espaces naturels et agricoles

Observations du public

Le projet va entraîner une consommation de terres agricoles, qui ne va pas dans le sens du zéro artificialisation des sols ainsi qu'une atteinte à la biodiversité (@1 - François – Rennes ; @3 Matthieu). Il ne faut pas bitumer les sols pour faciliter l'infiltration de l'eau sur les parkings (@13- Chevallier). Sur les eaux pluviales, il convient de restreindre le périmètre des ZACom de Cleunay et de Nord Rocade, afin de s'assurer de la préservation des espaces perméables et/ou non-artificialisés. (@5- Cabinet d'avocat ALEO) ; le projet de la ZACom de Cleunay prévoit des zones végétalisées, en remplacement des espaces goudronnés, ce qui est favorable à la gestion des eaux pluviales (@7- CC Cleunay) Concernant la ZACom de Cleunay, le projet intègre bien des actions concrètes de renaturation et de valorisation du paysage naturel (@7- CC Cleunay) ; il s'inscrit dans une dynamique urbaine et environnementale pertinente (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes). Il faudrait conserver les espaces verts situés à l'Est du site, et aussi préserver le périmètre de modernisation au droit du parking de l'ensemble commercial pour permettre à ces surfaces d'évoluer sans développer d'une manière exponentielle les surfaces commerciales. (@5- Cabinet d'avocat ALEO)

Avis des personnes publiques associées et de la MRAe

CDPENAF

Elle émet un avis favorable au projet compte tenu :

- que les droits à construire alloués à la ZACom Rive Ouest à Pacé sont réduits de 20 000 m² ;
- que 70% (14 000 m²) de ces droits sont répartis dans des ZACom existantes avec une orientation vers le renouvellement urbain et la densification ;
- que cette nouvelle répartition des droits à construire n'a pas d'incidence sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

Chambre agriculture

Elle demande une réduction plus forte du périmètre du secteur de Pacé. Au minimum 6 ha de terres agricoles encore exploitées devront être sortis du périmètre de la ZACom. Si cela n'est pas réalisé, son avis sera à considérer comme défavorable.

CCI

Sur Rive ouest à Pacé, un espace agricole est compris dans le périmètre du secteur de développement : ceci est incompatible avec la loi climat et résilience.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Elle souligne l'intérêt de la réflexion menée sur les droits à construire visant à optimiser les surfaces déjà artificialisées et contribuant à la sobriété foncière.

Elle considère cependant que la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été correctement menée : référence à l'évaluation environnementale de 2014 ; manque d'état des lieux par ZACom.

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

Éléments de réponse du Pays de Rennes

Espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)

La modification n°3 ne prévoit pas de nouvelle artificialisation des sols pour du commerce sur Rive Ouest, les secteurs non artificialisés dans le périmètre de la ZACom étant déjà inscrits au SCoT en vigueur.

La loi n'interdit pas le développement commercial sur des ENAF mais en fixe des conditions strictes. Avec la loi Climat et Résilience, les projets commerciaux qui artificialisent les sols ne peuvent plus bénéficier d'autorisation d'exploitation commerciale, sauf dérogation sous des conditions strictes pour les projets de création ou d'extension de commerces d'une surface de vente inférieure à 10.000 m².

Sur les 5 ZACom concernées par le projet, les modifications visent à en réduire leur emprise de 7,7 ha.

Environnement

Sur la ZACom Rive Ouest, la diminution à la fois de sa superficie (- 8,5 ha) et de ses droits à construire (- 20 000 m²) aura plutôt un effet bénéfique en réduisant le trafic en transit et donc les nuisances acoustiques et de pollution de l'air. Le rapport de présentation sera complété en intégrant les volet trafic/acoustique/ qualité de l'air de la ZAC des Touches.

Au sujet ZACom de Cleunay et de Rocade Nord, les incidences potentielles liées au trafic, au bruit et la qualité de l'air, les études de trafic, devront être adaptées au projet ; il est proposé d'étudier un complément du DAC sur ces zones pour définir les conditions de développement dont les projets devront tenir compte.

Sur la ZACom rive ouest à Pacé, à la remarque de la Chambre d'agriculture qui se demande s'il ne serait pas possible de réduire encore la surface de cette ZACom, le Pays indique que, lors de la réunion publique, certains acteurs ont demandé le maintien en réserve des 6000 m² de différence entre le SCOT actuel et le projet de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de modification n°3 du SCOT n'étend pas le périmètre des ZACom, mis à part celui de Saint-Aubin d'Aubigné où il s'agit d'intégrer un espace commercial déjà artificialisé.

Il vise plutôt à permettre la densification, la requalification et le renouvellement des grands sites commerciaux. Il n'y a donc pas de nouvelles extensions de zones commerciales à aménager sur des terrains agricoles ou naturels, par rapport au SCOT en vigueur. Ceci va donc dans le sens de la sobriété foncière.

Concernant la ZACom rive ouest à Pacé, son périmètre, dans le projet de modification, est réduit de 8,51 ha. Il passerait ainsi de 48,76 ha à 40,25 ha, dont environ 6 ha, non artificialisés, sont toujours exploités par un agriculteur.

S'il y a donc une diminution de l'extension urbaine par rapport au SCOT en vigueur, le projet maintient quand même l'artificialisation de terrains agricoles qui doivent être aménagés pour étendre le secteur de développement de Rive Ouest.

4-Mobilités - Stationnement - Bruit - Qualité de l'air

Observations du public

Circulation automobile

Le risque d'accentuer les difficultés de circulation automobile ou de stationnement (@1 François ; @3 Matthieu) , de mieux penser l'accessibilité, les flux et le stationnement – (@12 UC Pays Rennes) ou la non prise en compte les enjeux de mobilité et d'accessibilité des zones commerciales (@9 – Adden Avocats ; E15 GIE Centre Alma) sont soulevés dans plusieurs observations.

A Sud Rocade Chantepie, l'accès difficile dû à un trafic automobile important est difficile (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

La mixité des fonctions entre commerces et habitat doit permettre de limiter les déplacements (@13 Chevallier).

Etude de trafic

ZACom de Cleunay : concernant l'augmentation du trafic automobile induit par la modification, il eût été préférable qu'une étude de trafic intervienne avant que les choix opérés pour l'attribution de m² commerciaux n'intervienne. L'absence d'une telle étude constitue un point particulièrement préoccupant. (@5- Cabinet d'avocat ALEO)

Transports collectifs

Il est indiqué que le site de Cleunay site bénéficiera d'une offre renforcée : maintien de la ligne 10, complétée à terme par une nouvelle ligne Chronostar ; accès au tram bus en 2027 ; nouvelle ligne de bus avec un terminus sur le site (@7 CC de Cleunay).

Il est demandé de favoriser l'accessibilité des zones commerciales par les transports en commun (@13 Chevallier), notamment à Rive Ouest à Pacé ou à ZACom de Betton- Village de la Forme, dont la desserte est jugée insuffisante (@12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes).

La transformation du secteur du centre commercial E. LECLERC en secteur de développement favorisera les déplacements automobiles, sans aucune anticipation sur le développement des transports en commun (@5- Cabinet d'avocat ALEO).

Déplacements doux

Pour la zone de Cleunay, les aménagements prévus (nouveau rond-point) reposant sur une étude de trafic, permettront une circulation plus apaisée et une absorption des flux projetés et, pour les modes doux de déplacement, ils seront assurés par des cheminements piétons rue Jules Vallès et une liaison cyclable reliant le centre au quartier et à la ligne B du métro, favorisant les trajets multimodaux. (@7 CC de Cleunay).

Avis des personnes publiques associées et de la MRAe

CCI

Concernant Cleunay et Nord Rocade, le projet générera des problèmes de circulation automobile.

Chambre des métiers

Elle s'interroge sur l'impact du projet sur les flux automobiles.

Le Préfet

Il attend une réponse à la demande de l'Etat concernant les différents modes d'accès et de risques de congestion routière pour les secteurs de Cleunay et de Nord-Rocade- Rennes /St Grégoire.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

L'incidence de l'augmentation de surfaces de vente envisagées sur Cleunay (+ 58%) et St Grégoire rocade nord (+ 42%) sur le trafic routier n'est pas étudiée dans le dossier, alors qu'il s'agit d'un enjeu majeur.

Eléments de réponse du Pays de Rennes

Le SCOT est un document programmatique fixant des orientations et des objectifs ; il donne une capacité à faire, mais il n'a pas pour objet de valider des projets qui devront faire l'objet d'études spécifiques, notamment d'impact et de trafic.

En plus du DAC, les projets doivent aussi répondre aux orientations du DOO, notamment en matière de mobilités. A noter une baisse du trafic routier national desservant le territoire métropolitain (chiffres du PDU en 2025) et une baisse sur la rocade rennaise de 3% entre 2019 et 2023. Ceci est dû à une forte progression des transports en commun et du vélo ainsi que des dispositifs limitant le trafic dans Rennes (zone à trafic limité, apaisement des vitesses, ...).

Sur Cleunay, le projet induira une augmentation de + 6% du trafic sur la rue Jules Vallès et les bretelles de la rocade. Des modes doux de déplacements sur la rue Jules Vallès favoriseront les déplacements piétons et des vélos entre le quartier et le centre commercial ainsi que la ligne b de métro. Au sujet

Sur Nord Rocade, le trafic supplémentaire généré par l'opération est acceptable. Différentes actions sont étudiées : réduction des vitesses, nouvelles intersections, développement de réseaux modernes doux, mutualisation de stationnements, nouvel accès au sud pour le centre Leclerc, retournement de la ligne T1 du Tram bus, ...

Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments.

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

Pour les ZACom de Cleunay et de Rode Nord, les incidences potentielles liées au trafic, au bruit, à la qualité de l'air, les études de trafic devront être adaptées au projet ; il est proposé d'étudier un complément du DAC sur ces zones pour définir les conditions de développement dont les projets devront tenir compte

Sur la ZACom Rive Ouest, la diminution à la fois de sa superficie (- 8,5 ha) et de ses droits à construire (- 20 000 m²) aura plutôt un effet bénéfique en réduisant le trafic en transit et donc les nuisances acoustiques et de pollution de l'air. Le rapport de présentation sera complété en intégrant les volet trafic/acoustique/ qualité de l'air de la ZAC des Touches.

Sur l'évaluation de l'augmentation du trafic induit par la modification, il est précisé d'une part que ces éléments seront apportés au stade de l'autorisation d'exploitation commerciale en fonction du projet et non à ce stade du document de planification qui n'entérine pas un projet précis, d'autre part que le rapport de présentation précisera les hypothèses retenues pour les estimations mentionnées dans ce même rapport. Par ailleurs, les principes d'aménagement de la ZACom Cleunay (comme Nord Rode) seront complétés pour intégrer la prise en compte de ces enjeux de mobilité.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'augmentation du trafic routier résultant des projets sur Cleunay particulièrement et Nord Rode semble établie. Le risque de congestion routière pour les secteurs de Cleunay et de Nord-Rode- Rennes /St Grégoire a été évoqué. Le Pays de Rennes a indiqué que diverses actions seraient entreprises : déplacements doux, aménagements routiers, réduction de la vitesse, Tram bus, ...

Quoiqu'il en soit, l'établissement des projets qui seront présentés particulièrement sur Cleunay et Nord Rode devront naturellement être conditionnés à la réalisation d'études relatives aux incidences qu'ils auront en matière de trafic, de qualité de l'air, de bruit, ...

Le document d'aménagement commercial (DAC) devra prévoir des dispositions concernant l'impact du projet sur les enjeux de circulation, de qualité de l'air et du bruit.

5-Temporalité du projet

Observations du public

Ce projet de modification pourrait être le dernier en termes d'allocation de m² commerciaux. Il serait préférable d'apprécier les besoins réels de façon comparative entre ZACom, dans le cadre de la révision du SCOT. La présente modification semble en décalage par rapport à la trajectoire engagée pour 2027 (@- Bocquet).

Le Pays indique que si la révision du SCOT devait être attendue, les PC ne pourraient être déposés que début 2027, alors que les projets sont aujourd'hui matures. Il semblerait ainsi que l'attribution des nouveaux droits à construire serait en réalité guidée, non par des considérations de planification urbaine, commerciale et environnementale, mais par l'état d'avancement de projets privés portés par des opérateurs déjà identifiés (@5-Cabinet d'avocat ALEO).

Le calendrier interpelle dès lors qu'une procédure du SCOT de révision est en cours qui est à même de permettre une réflexion globale 5@10— ADDEN avocats).

Avis des personnes publiques associées

CCI

Le SCOT étant en cours de révision, il serait plus cohérent d'attendre les nouveaux objectifs pour le pays de Rennes avant d'ajouter 12 000 m² à deux ZACom.

Chambre des métiers

Elle se demande s'il n'aurait pas fallu attendre la révision du SCOT pour mieux intégrer les enjeux de densification et de mixité fonctionnelle sur Cleunay et St Grégoire Nord.

Le projet est justifié par l'évolution des sites commerciaux intégrant des dimensions de densification et de mixité fonctionnelle. Or, sur Cleunay et St Grégoire, le projet ne parle que de développement de surfaces commerciales.

Dossier n° E2500021 / 35— Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

Éléments de réponse du Pays de Rennes

Il indique que la temporalité des projets ne pouvait pas attendre la révision du SCOT dont l'approbation n'interviendrait pas avant septembre 2027, alors que des projets d'envergure sur des secteurs déjà artificialisés se positionnent. Les permis de construire sur des projets aujourd'hui matures sur les ZACom de Cleunay et de Nord rocade ne pourraient être déposés que début 2027.

Sur Cleunay, site qui n'a pas évolué depuis 15 ans, un permis de construire est en cours.

Sur Nord Rode, le plan guide de la transformation de la ZACom est accessible sur le site de la fabrique citoyenne <https://fabriquecitoyenne.fr/project/za-nord-coteaux-de-lille/presentation/presentation>. Dans ce cadre, les études de permis de construire sont en cours avec un travail partenarial avec l'urbaniste du plan guide de la ZA Nord / Coteaux de l'Ille (Agence Lacq). La SPL Trajectoires et les services de Rennes Métropole sont mobilisés sur les deux lignes de Tram bus.

Appréciation du commissaire enquêteur

La question se pose de savoir la raison pour laquelle une modification du SCOT est engagée, alors qu'une procédure de révision est en cours (décidée par délibération du Pays de Rennes le 15 novembre 2022). Le risque d'incohérence entre ces deux procédures a été souligné.

Des projets sont en cours, sur Cleunay, Nord Rode et la route du Meuble et le solde des m² disponibles n'est pas suffisant pour les mener à bien.

Compte tenu des délais plus importants pour conduire une telle révision, j'estime qu'une modification préalable qui ne déroge pas aux grandes orientations du DOO et du DAC en vigueur peut être acceptée, si elle favorise la réalisation de projets urbains en cours d'élaboration.

6-Divers

Observations du public

Habitant le secteur de la ZACom de la route du meuble-séquence nord, elle souhaitait savoir en quoi consistait le projet et si sa maison allait en être impactée

Elle a pu constater que sa maison demeurait en dehors du périmètre de la ZACom et que le projet consistait à allouer 2000 m² supplémentaires de droits à construire, sans modification du périmètre de la zone, ni changement dans sa vocation. (O1- Mme MAURICE).

Il faudrait prévoir sur place des zones de restauration pour les salariés pour éviter les déplacements le midi des salariés (@13- Chevallier).

Analyse du commissaire enquêteur

Cette observation n'appelle pas de remarque particulière.

I- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Chapitre 1- Rappel du projet et de ses objectifs

Le projet de modification n°3 du SCOT du Pays de Rennes consiste à modifier et à ajuster les dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCOT du Pays de Rennes pour permettre :

- une répartition de l'enveloppe de droits à construire de nouveaux m² commerciaux, du fait de l'abandon du projet Open Sky de Pacé qui se développait sur 27 046 m² ;
- un ajustement des périmètres et des vocations (développement, modernisation, mutation) de certaines zones d'aménagement commercial (ZACom) en veillant à respecter l'équilibre à maintenir entre les différentes zones, et à ne pas impacter les espaces naturels et forestiers.

Les ZACom concernées par cette modification sont : Rive ouest à Pacé ; Cleunay à Rennes ; Nord Rocade/ Rennes -Saint- Grégoire ; route du meuble séquence nord à Melesse, la Mézière, la Chapelle des Fougeretz et Saint- Grégoire ; Saint-Médard à St Aubin d'Aubigné.

L'objectif poursuivi est :

- d'encadrer le développement commercial, de favoriser les centralités et de d'inciter à la modernisation des équipements commerciaux existants ;
- de rationaliser le foncier commercial et de faciliter des transferts de magasins (diffus vers les ZACcom notamment) ;
- d'améliorer le cadre de vie par la diversification des usages de ces zones (logements, nouveaux services, ...), en veillant à ne pas créer de nouvelles centralités, par la renaturation des espaces, par l'implantation de nouvelles activités comme l'industrie ou la logistique ;
- de renforcer la sobriété foncière par une optimisation des surfaces déjà consommées et la diminution des surfaces à artificialiser.

La modification a aussi pour but de tenir compte de la non mobilisation des potentiels de développement sur le secteur rive ouest de Pacé, avec l'abandon du projet Opensky.

Chapitre 2- Conclusions sur le projet de modification du SCOT

Au vu de mon analyse du projet, des observations du public, de l'avis des personnes publiques associées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), ainsi que du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, je suis en mesure d'apporter les conclusions qui suivent.

Section 1 – L'activité commerciale

Les objectifs du SCOT du Pays de Rennes fixés en matière d'organisation commerciale du territoire sont d'encadrer le développement commercial, favoriser les centralités et inciter à la modernisation des équipements commerciaux. Cinq ZACom sont concernées par cette modification : Rive ouest à Pacé ; Cleunay à Rennes ; Nord Rocade/ Rennes -Saint- Grégoire ; route du meuble séquence nord à Melesse, la Mézière, la Chapelle des Fougeretz et Saint- Grégoire ; Saint-Médard à St Aubin d'Aubigné.

La modification n°3 du SCOT porte sur une allocation de nouveaux m² commerciaux entre 4 ZACom (Rive ouest ; Cleunay ; Nord Rocade ; route du meuble séquence nord) et sur l'adaptation des périmètres et vocations de certaines d'entre elles.

1- Sur la justification du projet

La modification n°3 du SCOT est justifiée par des opérations de renouvellement urbain et de modernisation d'équipements commerciaux (Cleunay et Nord Rocade), de projet économique alternatif (Rive Ouest à Pacé), de développement et de modernisation de projet (Route du meuble, Saint-Aubin d'Aubigné).

Les moyens mis en œuvre pour y parvenir peuvent être présentés ainsi :

- a) l'allocation de 22 000 m² de surfaces de vente qui ne peuvent que favoriser l'activité commerciale, sans nécessairement porter atteinte aux centralités compte tenu de l'exclusion de la vente de produits courants dans ces ZACom bénéficiaires, et qui accompagnent des opérations de renouvellement urbain avec une mixité des fonctions (c'est le cas pour la ZACom de Cleunay et celle de Rocade-Nord).
- b) l'ajustement des vocations pour permettre d'accueillir de nouvelles activités commerciales :
 - ZACom de Rive-Ouest : création du secteur de développement sur un secteur déjà artificialisé (Cora/Ikéo), classé actuellement en secteur de modernisation, et maintien d'une autre partie, en développement, pour un total de nouveaux droits à construire de 8 000 m² ;
 - ZACom de Cleunay : transformation d'une partie du secteur de modernisation en secteur de développement avec 7 000 m² supplémentaires de droits à construire ;
 - ZACom Nord-Rocade : modification des limites du secteur de développement afin de permettre l'accueil des transferts d'activités, notamment ceux provenant des secteurs de mutation et qui permettra de nouveaux développements, les nouveaux droits à construire s'élevant à 5 000 m² ;
 - ZACom de la route du meuble-séquence nord : la redistribution de 2 000 m² sur la route du meuble est permettra de conforter le développement des activités existantes, de développer un secteur actuellement en friche et d'accompagner les mouvements de mutation.
 - ZACom St Médard sur St Aubin d'Aubigné : extension de son périmètre pour y inclure un secteur déjà affecté à un commerce, avec une évolution possible vers un projet urbain mixte urbanisé permettant de répondre aux besoins occasionnels du bassin de vie.

Je considère que l'ensemble de ces mesures est de nature à conforter l'activité commerciale, à accompagner son développement et son évolution dans le Pays de Rennes, et, pour ce qui concerne le cœur de métropole, dans le cadre d'un projet urbain global, incluant la mixité fonctionnelle, Par contre, concernant la ZACom Rive Ouest à Pacé, si les possibilités de développement ont été fortement réduites, à cause de l'abandon du projet Opensky, et s'il faut offrir aux activités existantes les possibilités de se développer et de se moderniser, cela ne justifie pas pour autant la consommation de terres agricoles non encore artificialisées, ceci pour un projet économique alternatif dont on ne saisit pas très bien la justification.

Sur le volet besoins des consommateurs, j'observe qu'il n'est pas abordé dans le dossier. Il s'agit pourtant d'un élément essentiel si l'on considère que l'offre commerciale est faite pour répondre aux besoins et aux attentes des consommateurs.

2- Sur la manière dont les m² de surfaces de vente ont été répartis

Le dossier indique que 22 000 m² de surfaces de vente seront redistribués entre 4 ZACom : 8 000 m² pour Rive ouest, 12 000 m² mutualisés pour Cleunay et Nord Rocade, et 2 000 m² pour la Route du meuble séquence nord. Il convient ici de bien préciser que l'enveloppe de 12 000 m² concernant Cleunay et Nord-Rocade est bien mutualisée au profit de l'ensemble des ZACom du cœur de métropole qui toutes peuvent en bénéficier, comme le précise d'ailleurs le DAC. Ce n'est pas le DAC qui répartit cette enveloppe mutualisée. Ces surfaces sont indiquées simplement pour justifier l'allocation de m² sur le cœur de métropole, compte tenu de l'état d'avancement de projets sur ces deux zones.

J'estime ainsi que l'inégalité de traitement qui a été soulevée durant l'enquête entre les ZACom du cœur de métropole, au profit de deux d'entre elles, n'est pas à proprement parler fondée, tout en étant conscient que l'allocation de ces m² supplémentaires iront bien entendu, en premier, aux projets qui sont aboutis, avec cependant une limite de 40% de l'enveloppe par site.

Ceci étant, je constate que le calcul du niveau des m² alloués, en totalité (22 000 m² sur 27 046 m²) et pour chaque ZACom, ne trouve pas d'explication dans le dossier. On ne saisit pas non plus très bien comment et pourquoi 5 046 m² de surfaces commerciales ont été abandonnés. Le dossier devrait être complété sur ce point.

3- Sur l'impact du projet sur les centralités, sur le commerce existant

Le projet, dans ses grandes lignes, ne remet pas en cause le principe de centralité affirmé par le SCOT, qui permet de répondre aux besoins des habitants particulièrement pour les biens de première nécessité.

Ce principe est rappelé dans le présent projet de modification :

- la ZACom rive ouest, qui est un pôle structurant des bassins de vie, a pour objet de renforcer l'offre en besoins occasionnels.
- ZACom de Cleunay et de Rode Nord : elles constituent des pôles commerciaux majeurs du cœur de métropole, qui sont appelés à se développer dans un projet urbain d'ensemble mixte de centralité, mais n'ont pas vocation à répondre aux besoins courants.
- la route du meuble séquence nord est un pôle commercial majeur, indépendant de l'armature urbaine, qui n'a pas vocation à répondre aux besoins courants des consommateurs.
- la ZACom St Médard sur St Aubin d'Aubigné : le site n'aura vocation à accueillir que des activités commerciales répondant aux besoins occasionnels du bassin de vie, sur des surfaces qui ne peuvent pas s'implanter en centralité.

L'impact de la modification sur le commerce du centre ville de Rennes est très limité du fait d'une part de la part minime des nouveaux m² alloués par cette modification n° 3, qui ne représentent que 4,3% du total des surfaces de vente des sites majeurs du Cœur de métropole (276 000 m²) et, d'autre part, que l'objet de la modification est davantage de permettre la transformation de sites aujourd'hui pleinement intégrés dans le tissu urbain et ayant vocation à évoluer vers des quartiers de ville denses et mixtes.

J'estime que, a priori, le projet ne remet pas en cause le principe de centralité et se concentre sur la satisfaction des besoins occasionnels. A noter que ce n'est pas le SCOT qui valide des projets, ni n'attribue des mètres carrés de surface de vente à telle ou telle ZACom du cœur de ville qui bénéficie d'une enveloppe mutualisée, ni encore à tel ou tel projet.

Ceci étant, le dossier de modification n° 3 n'apporte pas suffisamment d'éléments circonstanciés à ce sujet. Il manque de garanties quant à l'impact du projet sur le centre-ville de Rennes. Cet aspect du projet, concernant particulièrement Cleunay et Nord Rode, mériterait d'être précisé.

Section 2- Renouveau urbain et mixité fonctionnelle

Le dossier précise que le projet de modification n°3 du SCOT s'inscrit, concernant les ZACom de Cleunay et de Nord-Rode, dans un projet d'ensemble de requalification urbaine, mixte et dense. L'allocation de surfaces supplémentaires de vente servira à accompagner ces projets urbains.

Pour Cleunay, il s'agit d'accompagner la transformation urbaine du secteur, la composante commerciale en étant un des principaux leviers. Une partie du secteur de modernisation existant est ainsi transformée en secteur de développement pour permettre l'installation de nouveaux équipements commerciaux. Le secteur de mutation est maintenu.

Pour la ZACom Nord-Rode, la réallocation de droits à construire de nouvelles surfaces de vente accompagne un projet de renouvellement urbain mixte avec un ensemble de services, commerces et équipements nécessaires aux nouveaux habitants. Le renouvellement urbain ne peut pas se réaliser sans une augmentation, au moins temporaire, du plafond des m² commerciaux. Le projet urbain mixte comportera un secteur de développement qui permettra l'accueil des transferts venant notamment du secteur de mutation et de nouveaux développements. Le secteur en mutation de la Donelière et des Trois Fontaines conservera ses activités artisanales. Celui de Gros Malhon et de la Donelière constituera une nouvelle centralité avec la construction de 2 000 logements, avec l'accueil de services, d'acteurs associatifs, et la recomposition de l'offre commerciale de proximité existante.

Je considère ainsi que le projet de modification n°3 du SCOT qui a pour objet d'adapter l'organisation commerciale d'une partie du territoire du Pays de Rennes, s'insère bien dans un projet urbain dont il constitue un des principaux leviers, ceci dans une démarche de densification, de requalification des espaces et de renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain, avec mixité fonctionnelle, semble bien être le fondement de l'allocation de nouveaux m² et de l'adaptation des vocations des ZACom de Cleunay et de Nord-Rode.

Il semblerait donc logique que le DAC précise que les développements commerciaux, particulièrement pour Cleunay et Nord Rode, soient conditionnés à l'établissement d'un projet d'ensemble avec mixité fonctionnelle et intensité urbaine à l'échelle de toute la ZACom concernée.

Section 3 – Espaces naturels et agricoles- Activité agricole

La sobriété foncière est respectée dans la mesure où le projet de modification diminue les surfaces à artificialiser de 8,5 hectares, par rapport au SCOT en vigueur, essentiellement sur la ZACom Rive-Ouest. Le renouvellement urbain et la densification sont privilégiés pour les autres ZACom. Pour la ZACom de Saint-Aubin d'Aubigné,

l'extension du périmètre de la zone, faite pour intégrer un établissement commercial existant, n'entraîne pas de nouvelle artificialisation des sols.

Ceci étant sur la ZACom Rive-Ouest à Pacé, au moins 6 hectares de terres agricoles, non artificialisés à ce jour et encore exploités par un agriculteur, sont prévus d'être aménagés, pour y développer un projet économique alternatif.

Je considère que l'intérêt relatif d'un tel projet sur Pacé ne justifie pas une telle consommation foncière de bonnes terres agricoles, l'emprise totale de la ZACom Rive Ouest représentant déjà une superficie de 40 hectares. Cette emprise foncière pourrait par ailleurs causer une gêne pour l'activité de l'exploitation agricole voisine.

Section 4 – Mobilités- Bruit- Qualité de l'air

Des difficultés de circulation routière existent actuellement au niveau de la rocade. Il y a un risque d'aggravation de la situation engendrée par cette modification n°3, particulièrement avec les développements commerciaux prévus sur Cleunay et aussi Nord-Rocade. Le risque de congestion routière pour les secteurs de Cleunay et de Nord-Rocade- Rennes /St Grégoire a été évoqué. Le Pays de Rennes a indiqué que diverses actions seraient entreprises : déplacements doux, aménagements routiers, réduction de la vitesse, Tram bus, ...

L'établissement des projets qui seront présentés particulièrement sur Cleunay et Nord Rocade devrait être conditionné à la réalisation d'études relatives aux incidences qu'ils auront en matière de trafic, de qualité de l'air, de bruit, ...

Il conviendrait ainsi de renforcer le Document d'aménagement commercial (DAC) pour mieux garantir les enjeux de circulation et leurs impacts et pour préciser que tout nouveau projet d'implantation commerciale (création ou extension) devra comporter une analyse de l'impact sur les flux de transport. Plus largement il faudrait définir les conditions de développement dont les projets devront tenir compte.

Section 5- Procédure

La question se pose de savoir la raison pour laquelle une modification du SCOT est engagée, alors qu'une procédure de révision est en cours (décidée par délibération du Pays de Rennes le 15 novembre 2022). Le risque d'incohérence entre ces deux procédures a été souligné.

Compte tenu des délais plus importants pour mener à bien une telle révision, j'estime qu'une modification préalable qui ne déroge pas aux grandes orientations du DOO et du DAC en vigueur peut être acceptée, si elle favorise la réalisation de projets urbains en cours d'élaboration, ce qui est le cas pour Cleunay et Nord-Rocade.

* *
*

En conclusion, je considère que le projet de modification n° 3 du SCOT répond bien aux objectifs du Pays de Rennes d'encadrer le développement commercial, de favoriser les centralités et d'inciter à la modernisation des équipements commerciaux, ceci dans le cadre de nouveaux projets urbains, en privilégiant la densité, la requalification des espaces et le renouvellement urbain.

Le Document d'aménagement commercial du SCOT fixe des orientations et des objectifs en matière d'implantation commerciale, mais il ne valide pas des projets. Ceux-ci devront faire l'objet d'études spécifiques sur leur impact et suivre la procédure d'autorisation réglementaire.

Ceci étant, le projet contient quelques insuffisances. Des améliorations et des précisions devraient être apportées sur les points suivants :

- le dossier devrait être complété sur le volet de la réallocation des mètres carrés de surface commerciale, concernant notamment son mode de calcul et d'attribution.
- sur la ZACom Rive Ouest à Pacé, la consommation de terres agricoles non encore artificialisées, ceci pour un projet économique alternatif dont on ne saisit pas très bien la justification, ne s'impose pas ; cette emprise foncière pourrait par ailleurs causer une gêne pour l'activité de l'exploitation agricole voisine.

- si le projet, a priori, ne remet pas en cause le principe de centralité, des garanties sur l'impact du projet sur le commerce du centre-ville de Rennes devrait néanmoins être précisées.
- le Document d'aménagement commercial devrait indiquer que les développements commerciaux, particulièrement pour Cleunay et Nord Rode, seront conditionnés à l'établissement d'un projet d'ensemble avec mixité fonctionnelle et densité urbaine à l'échelle de toute la ZACom concernée.
- le Document d'aménagement commercial devrait être renforcé en précisant que tout nouveau projet d'implantation commerciale devra comporter une analyse de l'impact du projet sur les flux de transport et par une définition des conditions de développement dont les projets devront tenir compte.

J'émet en conséquence la **réserve** et les cinq **recommandations** suivantes :

Réserve

Le périmètre de la ZACom Rive Ouest devra être revu pour en exclure les terres agricoles non encore artificialisées.

Recommandations

- Compléter le dossier concernant le mode de calcul et les conditions d'attribution de la réallocation des mètres carrés de surface commerciale.
- Apporter des garanties sur l'impact du projet sur le commerce du centre-ville de Rennes.
- Préciser que les développements commerciaux seront conditionnés à l'établissement d'un projet d'ensemble avec mixité fonctionnelle et densité urbaine à l'échelle de toute les ZACom concernées.
- Renforcer le Document d'aménagement commercial en précisant que tout nouveau projet d'implantation commerciale devra comporter par une analyse de l'impact du projet sur les flux de transport et une définition des conditions de développement dont les projets devront tenir compte.

II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu de mes conclusions développées j'émet, en ce qui concerne le projet de modification n°3 du SCOT du Pays de Rennes, et sous la réserve indiquée ci-dessus, un **avis favorable**.

Fait, en deux exemplaires, à Saint-Samson-sur- Rance le 23 juillet 2025

Le commissaire enquêteur.
Michel Fromont



ANNEXES

1. Arrêté du 28 février 2025 du président du Syndicat Mixte du Pays de Rennes, prescrivant l'enquête publique
2. Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur du 3 juillet 2025 et réponse du maître d'ouvrage en date du 17 juillet 2025 au procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur du 3 juillet 2025
3. Tableau des données chiffrées produit par le Pays de Rennes



**Arrêté n°201/2025 d'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°3
du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes
(annule et remplace l'arrêté 11°200/2025)**

Le Président du Syndicat Mixte du Pays de Rennes

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.1 03-1 à L.1 03-6, L. 131-1 à L. 131-3, L. 143-32
et suivants,

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants,

Vu la délibération 11°244/2015 du 29 mai 2015 du Syndicat Mixte du Pays de Rennes portant
approbation du SCoT du Pays de Rennes,

VU la délibération 17°343/2023 du 7 février 2023 du Syndicat Mixte du Pays de Rennes lançant la
modification n°3 du SCoT du Pays de Rennes et définissant les objectifs poursuivis,

VU la décision n°2024-01 1433 du 17 mai 2024 de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne
décidant que la modification n°3 du SCoT du Pays de Rennes doit être soumise à évaluation environnementale,

VU la délibération n°379/2024 du 13 juin 2024 du Syndicat Mixte du Pays de Rennes décidant de
réaliser une évaluation environnementale et définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

VU la décision la décision n°E2500021/35 du 05/02/2025 de Monsieur le Président du Tribunal
administratif de Rennes désignant Monsieur Michel FROMONT en qualité de Commissaire enquêteur,

VU la consultation des personnes publiques associées et de la MRAe sur le projet de modification le 5
février 2025,

VU les avis des personnes publiques associées,

VU les pièces du dossier d'enquête relatives au projet de modification n°3 du Schéma de Cohérence
Territoriale,

ARTICLE 1 : OBJET, DATE ET DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Il sera procédé du Lundi 26 mai 2025 à 9h au jeudi 26 juin 2025 à 17h inclus, soit pendant 32 jours
consécutifs, à une enquête publique portant sur la modification n°3 du Schéma de Cohérence
Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.

Les communes concernées par le projet sont les suivantes : Pacé, Rennes, Saint-Grégoire, La Chapelle
des-Fougeretz, Melesse, La Mézière, Saint-Aubin d'Aubigné. L'enquête se déroulera sur le territoire de
ces 7 communes, aux sièges des quatre intercommunalités du Pays de Rennes (Liffré-Cormier
Communauté, Pays de Château-giron Communauté, Rennes Métropole et Val d'Ille-Aubigné) et au siège
du Pays.

La modification porte sur deux ajustements :

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

- Adaptation du 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.
- Ajustement des périmètres et des vocations (développement / modernisation / mutation) de certaines Zones d'Aménagement Commercial (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.

Elle a pour objet :

- de faciliter la transformation urbaine de certaines grandes zones commerciales (ZACom de Cleunay et Nord Rocade)
 - d'accompagner le développement et la modernisation de la ZACom Route du Meuble / Route de Saint-Malo, prévus dans le cadre de la modification n°2 du SCoT
 - d'ajuster le périmètre de la ZACom Saint Médard à Saint Aubin d'Aubigné
- _ de prendre acte de la non-mobilisation de l'ensemble des potentiels de développement sur la ZACom Rive Ouest à Pacé.

Le siège de l'enquête publique est fixé au siège du Syndicat Mixte du Pays de Rennes, 10 rue de la Sauvaie, 35 000 Rennes.

ARTICLE 2 : DECISION SUSCEPTIBLE D'ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION D'APPROBATION

Au terme de l'enquête publique et au vu du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur, le dossier de modification n°3 du SCoT du Pays de Rennes sera soumis à l'approbation du Comité syndical du Pays de Rennes qui statuera par délibération.

Conformément aux dispositions de l'article L. 143-24 et L. 143-25 du Code de l'urbanisme, la modification du SCoT est exécutoire deux mois après sa transmission au Préfet. Toutefois, dans ce délai de deux mois, le Préfet peut notifier par lettre motivée au Président du Syndicat Mixte du Pays de Rennes des modifications qu'il estime nécessaires. Dans ce cas, la modification du SCoT ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission au Préfet des modifications demandées. Le SCoT approuvé est tenu à la disposition du public.

ARTICLE 3 : DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes, par décision n° E2500021/35 en date du 05/02/2025, a désigné Monsieur Michel FROMONT, en qualité de Commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique susvisée.

ARTICLE 4 : COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

Un recueil des pièces administratives comprenant la délibération du Pays de Rennes du 07/02/2023 lançant le projet de modification n°3 du SCoT ; l'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 ; la 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 ; la délibération du Pays de Rennes du 04/02/2025 et son annexe tirant le bilan de la concertation ; l'arrêté et l'avis de mise à l'enquête publique ainsi que la décision du Tribunal Administratif de Rennes désignant le Commissaire enquêteur ;

Les avis reçus des collectivités territoriales et personnes publiques associées ainsi que l'avis de la MRAe ;

La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

Le projet de modification n°3 du SCoT comprenant : Le rapport de présentation de la modification,

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

L'évaluation environnementale,
 Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) modifié, qui, une fois la modification du SCoT exécutoire, se substituera au DAC en vigueur.
 Les autres documents du SCoT en vigueur sont inchangés.
 Dans le dossier mis à l'enquête publique, les modifications apportées au Document d'Aménagement Commercial (DAC) seront clairement indiquées.

ARTICLE 5 : MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique ainsi que les registres d'enquête, côtés et paraphés, seront déposés pendant toute la durée de l'enquête publique, du Lundi 26 mai 2025 à 9h au jeudi 26 juin 2025 à 17h inclus, dans les 12 lieux d'enquête suivants, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle :

Lieux de consultation du dossier d'enquête	Adresse	Horaires habituels d'ouverture
Syndicat Mixte du Pays de Rennes (siège de l'enquête)	Syndicat Mixte du Pays de Rennes 10 rue de la Sauvaie 2ème étage 35000 Rennes	Du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30
Rennes Métropole	Hôtel de Rennes Métropole 4 Avenue Henri Fréville 35000 Rennes	Du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00
Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné	Val d'Ille-Aubigné Accueil 1 La Métairie 35520 Montreuil-le-Gast	Du lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 Mercredi de 9h00 à 12h30
Communauté de communes LiffréCormier-Communauté	Liffré-Cormier Communauté 8 le Carfour 35340 La Bouëxière	Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
Communauté de communes Pays de Châteaugiron Communauté	Pays de Châteaugiron Communauté 16 rue de Rennes 35410 Châteaugiron	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Envoyé en préfecture le 28/02/2025
 Reçu en préfecture le 28/02/2025
 Publié le
 ID : 035-253514681-20250228-ARRETE 201 2025-AR

Commune de Pacé	Mairie 1 1 Avenue Brizeux 35740 Pacé	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Les 2 ^{ème} samedis du mois : de 9h00 à 12h00 Fermé le 2 ^{ème} vendredi du mois l'après
Commune de Rennes	Mairie Place de la Mairie 35000 Rennes	Du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00

Commune de Saint-Grégoire	Mairie Accueil Rue Chateaubriand 35760 Saint-Grégoire	Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 Samedi de 9h00 à 12h30 (service Accueil unique)
Commune de La Chapelle-desFougeretz	Mairie Accueil 2 Rue de la Mairie 35520 La Chapelle-desFougeretz	Lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 08h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h00 Mardi de 08h30 à 18h00 Samedi de 9h00 à 12h00
Commune de Melesse	Mairie Accueil 20, rue de Rennes 35522 Melesse	Lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Mardi de 15h30 à 19h30 Jeudi de 8h30 à 13h00 Samedi de 9h00 à 12h00 (semaine impaire)
Commune de La Mézière	Mairie Accueil 1, rue de Macéria 35520 La Mézière	Lundi de 8h30 à 12h00 et de 14h 00 à 18h00 Mardi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h00 Jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Mercredi de 8h30 à 12h00 Samedi de 9h00 à 12h00
Commune de Saint-Aubin d'Aubigné	Mairie 4 place de la Mairie 35250 Saint Aubin d'Aubigné	Lundi, mercredi et jeudi de 8h45 à 12h00 et 15h00 à 17h30 Mardi et Vendredi de 8h45 à 12h00 Samedi de 9h00 à 12h00

Le dossier d'enquête publique est également consultable en ligne, 7 jours sur 7 et 24h sur 24 pendant toute la durée de l'enquête publique :

sur le site internet du Pays de Rennes à l'adresse suivante : <https://www.a-sderennes.fr/>

par le biais d'un registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.re-istrenumerique.fr/modif3-scot-a-s-de-rennes>

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique mis à la disposition du public au siège du Syndicat Mixte du Pays de Rennes, 10 rue de la Sauvaie, 35 000 Rennes (article L.1 2312 du Code de l'environnement).

Conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'environnement, dès l'ouverture de l'enquête publique, l'adresse du site internet comportant l'intégralité du dossier soumis à enquête sera communiquée, pour information, aux communes dont la mairie n'est pas désignée comme lieu d'enquête.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, dans les conditions prévues au livre I du code des relations entre le public et l'administration, créé par ordonnance du 23 octobre 2015, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Syndicat Mixte dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, à l'adresse suivante : Syndicat Mixte du Pays de Rennes, 10 rue de la Sauvaie, 35 000 Rennes.

ARTICLE 6 : PERMANENCES D'ACCUEIL DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales portant sur le projet de modification n° 3 du SCoT, lors des six permanences organisées dans les lieux et aux jours et horaires mentionnés ci-dessous :

Dates	Heures	Lieux de permanence
-------	--------	---------------------

Lundi 26 mai 2025	9h à 12h	Mairie de Saint-Aubin d'Aubigné 4 place de la Mairie 35250 Saint Aubin d'Aubigné
Samedi 7 juin 2025	9h à 12h	Mairie de la Mézière 1, rue de Macéria 35520 La Mézière
Mercredi 11 juin 2025	14h à 17h	Rennes Métropole Hôtel de Rennes Métropole 4 Avenue Henri Fréville 35000 Rennes
Mercredi 18 juin 2025	9h30 à 12h30	Mairie de Saint-Grégoire Accueil Rue Chateaubriand 35760 Saint-Grégoire
Lundi 23 juin 2025	14h à 17h	Mairie de Pacé 1 1 Avenue Brizeux 35740 Pacé
Jeudi 26 juin 2025	14h à 17h	Val d'Ille-Aubigné Accueil 1 La Métairie 35520 Montreuil-le-Gast

ARTICLE 7 : PRESENTATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pendant la durée de l'enquête publique, le public peut consigner ses observations et propositions de la manière suivante :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur, déposés au siège du Syndicat Mixte du Pays de Rennes, aux sièges des intercommunalités de Rennes Métropole à Rennes, du Val d'Ille-Aubigné à Montreuil-le-Gast, de Liffré-Cormier Communauté à La Bouëxière, du Pays de Châteaugiron Communauté à Châteaugiron et dans les mairies de Pacé, Rennes, Saint-Grégoire, La Chapelle des Fougeretz, Melesse, La Mézière et Saint-Aubin d'Aubigné et, aux heures d'ouverture de celles-ci, tel que précisé à l'article 5 du présent arrêté ;
- sur un registre dématérialisé sécurisé, ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registrenumerique.fr/modif3-scot-pays-de-rennes>
- sur l'adresse e-mail dédiée suivante modif3-scot-pays-de-rennes@mail.registrenumerique.fr. Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/modif3-scot-pays-de-rennes> et donc visibles par tous ;
- oralement ou par écrit au Commissaire enquêteur lors des permanences qu'il tiendra, telles que précisées à l'article 6 du présent arrêté
- par courrier adressé au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire enquêteur, Modification n°3 du SCoT, Syndicat Mixte du Pays de Rennes, 10 rue de la Sauvaie, 35 000 Rennes.

Les observations du public adressées par courrier seront tenues à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique au siège de l'enquête publique (Syndicat Mixte du Pays de Rennes, 10 rue de la Sauvaie, 35 000 Rennes).

Les observations du public transmises par courriel à l'adresse dédiée ou déposée sur le registre dématérialisé sont consultables à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif3scot-pays-de-rennes>

Il est précisé que les observations écrites portées sur les registres d'enquête ou transmises par courrier au commissaire enquêteur seront mises en ligne sur le registre dématérialisé.

ARTICLE 8 : DEMANDE D'INFORMATION

Des informations concernant ce dossier peuvent être demandées aux services du Pays de Rennes :

par courrier au siège de l'enquête publique Syndicat Mixte du Pays de Rennes, 10 rue de la Sauvaie, 35 000 Rennes, et par courriel à l'adresse suivante contact@paysderennes.fr.

ARTICLE 9 : PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET

La personne responsable du projet de SCoT du Pays de Rennes est le Président du Syndicat Mixte du Pays de Rennes, Monsieur André CROCQ.

ARTICLE 10 : MESURES DE PUBLICITE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par le Syndicat Mixte du Pays de Rennes par voie de presse quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours d'enquête par insertion dans deux journaux locaux habilités et diffusés dans le département d'Ille-et-Vilaine, à savoir : « Ouest France - édition Ille-et-Vilaine » et « 7 jours L'éco de la Bretagne ».

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête : avant ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Cet avis au public sera en outre publié par voie d'affiche aux sièges du Syndicat Mixte du SCoT, de Liffré Cormier Communauté, du Pays de Châteaugiron Communauté, de Rennes Métropole et du Val d'Ille Aubigné, dans les mairies des communes du Pays de Rennes ainsi que sur les secteurs concernés par la modification, au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, et justifié par un certificat d'affichage établi au terme de la durée de l'enquête.

L'avis au public sera également publié sur la page d'accueil du site internet du Syndicat Mixte du Pays de Rennes : <http://www.sderennes.fr> et sur le registre dématérialisé de l'enquête publique, accessible à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/modif3-scot-a-s-de-rennes>

Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux d'affichage du Syndicat Mixte du Pays de Rennes et sur la page d'accueil du site internet du Syndicat Mixte du Pays de Rennes : <https://www.paysderennes.fr> quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 11 : CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

À l'expiration du délai d'enquête publique prévu à l'article 1 du présent arrêté, les registres seront transmis sans délai au Commissaire enquêteur pour être clos et signés par lui. Le Commissaire enquêteur clôturera également le registre dématérialisé à l'issue de l'enquête publique.

ARTICLE 12 : RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Après clôture des registres d'enquête, le Commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de 8 jours, le responsable du projet de SCoT modifié et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet de SCoT modifié dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire enquêteur remettra au Président du Syndicat Mixte du Pays de Rennes son rapport et ses conclusions motivées et avis sur le dossier faisant l'objet de l'enquête publique, au plus tard trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Son rapport sera accompagné de l'exemplaire du dossier soumis à l'enquête, des registres d'enquête publique et des pièces annexées. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du Commissaire enquêteur par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du plan (article L. 123-15 du code de l'environnement). Ses conclusions motivées et son avis feront l'objet d'une présentation séparée précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le Commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes.

ARTICLE 12 : RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Après clôture des registres d'enquête, le Commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de 8 jours, le responsable du projet de SCoT modifié et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet de SCoT modifié dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire enquêteur remettra au Président du Syndicat Mixte du Pays de Rennes son rapport et ses conclusions motivées et avis sur le dossier faisant l'objet de l'enquête publique, au plus tard trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Son rapport sera accompagné de l'exemplaire du dossier soumis à l'enquête, des registres d'enquête publique et des pièces annexées. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du Commissaire enquêteur par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du plan (article L. 123-15 du code de l'environnement). Ses conclusions motivées et son avis feront l'objet d'une présentation séparée précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le Commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes.

ARTICLE 13 : CONSULTATION ET DIFFUSION DU RAPPORT D'ENQUETE

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public pendant un an à compter de leur réception :

- au siège du Syndicat Mixte du Pays de Rennes,
- dans les lieux d'enquête cités à l'article 5 du présent arrêté, .. sur le registre dématérialisé de l'enquête publique, accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif3-scot-ars-de-rennes> sur le site internet du Syndicat Mixte du Pays de Rennes : www.paysderennes.fr.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, à leur frais, dans les conditions prévues au livre I du code des relations entre le public et l'administration, créé par ordonnance du 23 octobre 2015.

ARTICLE 14 : POSSIBILITE DE RECOURS

Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours devant la Tribunal Administratif de Rennes, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 15 : NOTIFICATION ET EXECUTION DE L'ARRETE

Une ampliation du présent arrêté sera adressée par Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Pays de Rennes à

Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine,
Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes,
Monsieur le Commissaire enquêteur,
Monsieur le Président de Liffré-Cormier Communauté,
Monsieur le Président du Pays de Châteaugiron Communauté,
Madame la Présidente de Rennes Métropole,
Monsieur le Président du Val d'Ille-Aubigné,
Madame, Monsieur la/le Maire des communes concernées et désignées comme lieux d'enquête,
Madame, Monsieur la/le Maire des communes du Pays de Rennes.
Ils seront chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Président du Syndicat Mixte du Pays de Rennes certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte.

Fait à Rennes le 28 février 2025,

Le Président du Syndicat Mixte

du Pays de Rennes

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke followed by a vertical stroke and a small loop at the top.

André S. C. C.
re JCC

Département d'Ille et Vilaine
Syndicat mixte du Pays de Rennes

MODIFICATION
N°3
DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE RENNES
Arrêté du président du Pays en date du 28 février 2025

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

[Eléments de réponse apportés par le Pays de Rennes](#)

I- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par arrêté en date du 28 février 2025, le président du syndicat mixte du Pays de Rennes a prescrit la présente enquête publique, relative à la modification n° 3 du SCOT du Pays de Rennes, se déroulant pendant 32 jours consécutifs, du lundi 26 mai 2025 à 9h au jeudi 26 juin 2025, 17 heures, sur les communes concernées par le projet : Pacé, Rennes, Saint-Grégoire, La Chapelle-des-Fougeretz, Melesse, La Mézière, Saint-Aubin d'Aubigné. L'enquête se déroulera sur le territoire de ces 7 communes, aux sièges des quatre intercommunalités du Pays de Rennes (Liffré-Cormier Communauté, Pays de Châteaugiron Communauté, Rennes Métropole et Val d'Ille Aubigné) et au siège du Pays de Rennes.

L'arrêté prescrivant l'enquête avait prévu que le public pouvait, pendant toute la durée de l'enquête, formuler ses observations et propositions de la manière suivante :

- sur les registres d'enquête déposés dans les 7 communes, 4 intercommunalités et au siège du Pays de Rennes ;
- sur un registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif3-scot-pays-derennes>.
- sur l'adresse mail dédiée suivante : modif3-scot-pays-de-rennes@mail.registre-numerique-fr - oralement ou par écrit au commissaire enquêteur lors de ses permanences.
- par courrier adressé au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : « A l'attention du commissaire enquêteur », 10 rue de la Sauvaie 35000 Rennes

Le commissaire enquêteur a tenu 6 permanences, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté de mise à enquête : le lundi 26 mai 2025, de 9h à 12h à la mairie de Saint-Aubin d'Aubigné ; le samedi 7 juin 2025 de 9h à 12h à la mairie de La Mézière ; le mercredi 11 juin 2025, de 14h à 17h, au siège de Rennes Métropole ; le lundi 23 juin 2025, de 14h à 17h à la mairie de Pacé ; le jeudi 26 juin 2025 de 14h à 17h au siège de la communauté de communes de Val d'Ille d'Aubigné.

Le commissaire enquêteur a reçu 10 personnes lors de ses 6 permanences, soit :

- le lundi 26 mai 2025, à la mairie de Saint-Aubin d'Aubigné : 2 personnes.
- le samedi 7 juin 2025 à la mairie de La Mézière : 2 personnes.
- le mercredi 11 juin 2025, au siège de Rennes Métropole : 1 personne.
- le mercredi 18 juin 2025 à la mairie de Saint Grégoire : 2 personnes.
- le lundi 23 juin 2025, à la mairie de Pacé : 1 personne.
- le jeudi 26 juin 2025 au siège la de la communauté de communes de Val d'Ille d'Aubigné : 2 personnes.

Le nombre total des observations présentées par le public durant l'enquête publique s'est élevé à 12 : - 11 observations portées sur les registres d'enquête dématérialisé ; - 1 observation orale.

A noter que le registre dématérialisé a comptabilisé 288 téléchargements.

II- SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont répertoriées ainsi :

- @ : registre électronique
- O : observations orales

1- @1 - François – Rennes (03/06/2025)

Il se demande pourquoi continuer à artificialiser des terres agricoles alors qu'on est censé atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). C'est complètement aberrant. Le vivant s'effondre (populations d'insectes et d'oiseaux en chute), mais on continue à détruire des terres agricoles

pour des surfaces commerciales supplémentaires. C'est encore et toujours promouvoir le tout voiture et condamner les commerces des centre villes ; une aberration totale.

Éléments de réponse du Pays de Rennes :

La modification n°3 ne prévoit pas de nouvelle artificialisation des sols pour du commerce sur Rive Ouest, les secteurs non artificialisés dans le périmètre de la ZACom étant déjà inscrits au SCoT en vigueur.

sur les autres ZACom concernées par la modification

Le périmètre de la ZACom de Rive Ouest a été réduit

Avec la loi Climat et Résilience, les projets commerciaux qui artificialisent les sols ne peuvent plus bénéficier d'autorisation d'exploitation commerciale, sauf dérogation sous des conditions strictes pour les projets de création ou d'extension de commerces d'une surface de vente inférieure à 10.000 m².

les critères de dérogations sont cumulatifs : projet en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat ; projet répondant aux besoins du territoire ; projet répondant à l'un des critères suivants : intégré dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou inséré dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ou compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé ou inséré au sein d'un SIP ou d'une centralité urbaine identifiée dans le DOO du SCoT entré en vigueur avant la publication de la loi Climat ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du PLUi entré en vigueur avant la publication de la même loi.

entre 3.000 et 10.000 m², les projets sont de plus soumis à l'avis conforme du représentant de l'Etat.

2- 01- Mme MAURICE, 31 rue de Montgerval 35 520 LA MEZIERE (7 juin 2025)

Habitant le secteur de la ZACom de la route du meuble-séquence nord, elle souhaitait savoir en quoi consistait le projet et si sa maison allait en être impactée.

Elle a pu constater que sa maison demeurait en dehors du périmètre de la ZACom et que le projet consistait à allouer 2000 m² supplémentaires de droits à construire, sans modification du périmètre de la zone, ni changement dans sa vocation.

3-@2- M. Bernard GADAUD, président de l'association de commerçants de la route du meuble (11/06/2025)

Il indique que les activités installées sur la route du meuble proposent des produits répondant à des besoins occasionnels et exceptionnels, étroitement liés aux besoins de la maison. Il ajoute que le secteur n'a pas vocation à percevoir des commerces de proximité.

Il précise que le nouveau SCOT doit distinguer le commerce de proximité en centre bourg (métiers de bouche et petit artisanat) et les commerces de produits de gros volumes en zones d'activités économiques sur les axes de flux (électroménager, meubles, équipement de la maison matériel de sport, décoration, etc...).

L'association considère que les grandes orientations du SCOT 2014 lui paraissent toujours d'actualité, et elle ne voit pas, dans le projet, de dispositions de remise en cause globale de son

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

modèle d'aménagement commercial. Elle indique qu'il n'y a actuellement aucune surface commerciale vacante. Des demandes de locaux sont insatisfaites dans des domaines suivants : cheminées, articles de sport, 2^{ème} main, cuisine, alimentaire (surgelé), décoration.

Il est souhaité au minimum, sur l'axe commercial de la route du meuble, la sanctuarisation de toutes les zones d'activités économiques. Il faut retrouver, pour la durée du prochain SCOT (2025-2035), des potentialités d'ouverture de nouvelles surfaces commerciales sur l'axe de la route du meuble.

Les commerces gros volume doivent pouvoir s'installer le long des axes structurants, et pour cela, ces secteurs doivent évoluer d'un zonage de secteur de mutation vers un secteur de modernisation, avec vocation commerce, en particulier sur le secteur de la zone La Brosse sur la Chapelle des Fougeretz. Il faut clarifier la réglementation concernant les transferts de surfaces lors de fermetures de commerces et autoriser la récupération de la surface commerciale dans une zone proche.

Enfin il estime nécessaire d'étudier un cadre juridique sécurisé pour inciter les entreprises à créer des projets mutualisés ou en multipropriété pour les énergies renouvelables et clarifier la question de la revente d'électricité. Il faut plus de souplesse dans les préconisations du SCOT.

[Eléments de réponse du Pays de Rennes :](#)

[Les réflexions portées par l'Association de la route du Meuble vont au-delà de l'objet de la modification.](#)

4- **@3 – Matthieu** (18/06/2025)

Il considère que c'est un grand projet inutile et écocide.

Où est passé l'objectif de préserver les terres agricoles ? Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ? Quel intérêt d'avoir des surfaces commerciales en plus : voitures, places de stationnement. L'urgence est ailleurs. Projet rétrograde.

[Eléments de réponse du Pays de Rennes :](#)

[Se reporter à la réponse apportée à la remarque @1.](#)

5- **@4- BOCQUET Alexandre 34 rue de Bray CESSON SEVIGNE** (18 juin 2025)

En qualité de directeur de développement ouest du groupe Carrefour, il émet les observations qui suivent. Il doit y avoir un équilibre dynamique entre l'attractivité commerciale, la réponse aux attentes des consommateurs et les enjeux environnementaux et urbains contemporains. Trois points sont abordés :

1-Clarification de la sectorisation des ZACom

La définition actuelle des secteurs de modernisation (zones strictement limitées aux opérations de réhabilitation ou d'adaptation) est trop limitative. Ces secteurs devraient permettre aux enseignes commerciales de pouvoir continuer à adapter leurs espaces, procéder à des réductions de taille (« downsizing »), modifier les destinations commerciales ou mener des projets de développement raisonné de m² commerciaux sans être bloqués par une réglementation trop restrictive.

2-Répartition ciblée des mètres carrés commerciaux

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

Le projet de modification n° 3 du SCOT introduit une rupture d'égalité entre les ZACom du cœur de métropole en ciblant l'attribution de nouveaux m² commerciaux sur deux seules zones (Cleunay et Rode Nord) au bénéfice d'une même enseigne alimentaires (E Leclerc), alors que le SCOT en vigueur ne permet plus de développement significatif de ces secteurs, faute de m² disponibles. Cette attribution ciblée rompt avec la règle d'enveloppe commune pour l'ensemble des sites majeurs de Cœur Métropole au bénéfice d'une logique nominative et non plus fonctionnelle.

Par ailleurs, le dossier ne comprend pas d'éléments chiffrés ou d'analyse justifiant la pertinence et la volumétrie de cette attribution de m² commerciaux. L'argument de faire évoluer ces ZACom dans un nouveau contexte urbain, ne justifie pas à lui seul une augmentation aussi significative des m² commerciaux.

Si les objectifs de renouvellement urbains sont partagés, le projet paraît s'éloigner de l'objectif affiché d'ajuster les vocations des ZACom, tout en préservant la cohérence et l'équilibre du tissu commercial.

Cette attribution en l'état est de nature à déséquilibrer l'offre commerciale métropolitaine et de produire des effets structurels sur l'équilibre commercial.

3- Intégration à la révision globale du SCOT

Ce projet de modification pourrait être le dernier en termes d'allocation de m² commerciaux. Il serait préférable d'apprécier les besoins réels de façon comparative entre ZACom, dans le cadre de la révision du SCOT. La présente modification semble en décalage par rapport à la trajectoire engagée pour 2027. Il demande la publication d'un bilan exhaustif des surfaces commerciales utilisées depuis 2015.

Eléments de réponse du Pays de Rennes :

Sur la clarification de la sectorisation des ZACom :

Le secteur de modernisation ne prévoit en effet que la modernisation des équipements existants. Une évolution pour permettre des développements commerciaux raisonnés n'entre pas dans l'objet de la modification.

Sur la répartition ciblée des m² :

Le DAC maintient le principe d'une enveloppe mutualisée pour les sites majeurs du Cœur de métropole (p.9 du DAC). La nouvelle enveloppe résultant de la modification n°3 pourrait donc bénéficier à d'autres ZACom, si elles répondent aux conditions du DAC, qui n'est pas modifié sur ce point :

« Ce principe de mutualisation doit toutefois être utilisé sans permettre à l'un des sites concernés de dépasser 40 % des droits à construire des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole [la règle s'applique au site et non à l'équipement ; elle doit s'apprécier depuis 2015, au regard de l'enveloppe mutualisée]. La mobilisation de cette enveloppe mutualisée se fera de façon prioritaire dans les sites commerciaux majeurs répondant à l'une au moins des conditions suivantes :

ne pas concerner un site commercial de création récente ou un site commercial ayant fait l'objet, à la date d'approbation du SCoT, d'une modernisation récente (ouverture de moins de 5 ans) ;

concerner un site commercial présentant des enjeux majeurs de requalification urbaine ou de mutations fonctionnelles s'inscrivant dans un projet urbain ».

Le DAC, avant modification ou après modification, ne répartit donc pas l'enveloppe mutualisée du Cœur de métropole.

Ces éléments peuvent être rappelés dans le rapport de présentation de la modification.

Le rapport de présentation peut également être complété afin de mieux expliquer les besoins ciblés sur Nord rocade et Cleunay plutôt que sur les autres sites, notamment le fait que la ZACom Cleunay n'a pas évolué depuis 15 ans, contrairement aux autres ZACom du Cœur de métropole. L'objectif est bien d'accompagner la modernisation des sites dans le cadre d'un projet urbain global.

3- Sur l'intégration à la révision globale du SCoT :

La modification intervient au regard de la vision exprimée par le SCoT en vigueur. Les projets urbains d'ensemble sur les ZACom Cleunay et Nord Rode étant arrivés à maturité, ils ne pouvaient pas attendre la révision.

Le DAC ne répartit pas les droits à construire sur Nord Rode et Cleunay. Des autorisations d'exploitation commerciale seront déposées et elles seront accordées ou non, dans le respect des procédures applicables et des règles en vigueur.

Un bilan détaillé de la mobilisation de l'enveloppe mutualisée du Cœur de métropole, tel que demandé, pourrait être intégré au rapport de présentation (cf ci-dessous).

ZACom	Projet	Date CDAC	M ² nouveaux	M ² décomptés	Droits DAC	Solde ZACom
Alma	Extension pistes Drive	2020	Sans objet	Sans objet	12.000 m ²	362 m ²
Alma	Extension dans enveloppe bâtie centre Alma	2020	539	539		
Nord Rode	Extension Grand Quartier	2015	186	186		
Nord Rode	Extension Stokomani	2016	714	714		
Nord Rode	Extension Chaussée dans enveloppe bâtie	2017	130	130		
Nord Rode	Extension dans enveloppe bâtie Tape à l'oeil/Office dépôt	2018	137	137		
Rigourdière	Extension galerie Carrefour	2016	3.952	2.970 (bonus 7%)		
Sud Rode	Démolition / reconstruction / extension Darty	2015	595	523 (bonus 10%)		
Sud Rode	Création / transfert ensemble commercial	2019	5.911	2.281 (bonus 10% + transferts)		
Route de Lorient	Création d'un ensemble commercial	2017	3.890	3.890		
Route de Lorient	Extension L'incroyable	2022	268	268		

6- @5- Cabinet d'avocat ALEO 5 rue Dobrée 44100 Nantes (23/6/2025)

Le cabinet, représenté par Maître LERAINABLE François, avocat, intervient pour le compte de la société ALMAREDIS, exploitante du centre commercial CARREFOUR ALMA à Rennes.

Il souligne dans le dossier de la modification de multiples difficultés de nature légale, mais aussi commerciale et environnementale.

I- Réallocation des droits à construire et modification des secteurs de vocation sur les ZACom du Cœur de métropole

1 – Sur le choix des deux ZACom du cœur de métropole bénéficiaires des nouveaux droits à construire

ZACom Nord Rocade

Transformation du secteur du centre commercial E. LECLERC en « secteur de développement »

Cette disposition, sans justification apportée, est en contradiction avec le SCOT en vigueur qui précise, dans l'explication des choix retenus, que « les deux complexes commerciaux de St Grégoire-Centre Leclerc ne pourront bénéficier que d'un développement limité » et accentuera le déséquilibre commercial à l'échelle de la zone.

La réallocation des droits à construire apparaît comme contraire aux objectifs poursuivis par la SCOT d'équilibre et de maîtrise du développement commercial.

Elle favorisera les déplacements automobiles, sans aucune anticipation sur le développement des transports en commun.

Sur les modifications des périmètres de vocation de secteurs sur l'axe Chesnais-Beauregard et de la Robiquette.

La modification serait justifiée, non par une augmentation du plafond des m² commerciaux, mais par le renouvellement urbain avec le transfert de surfaces commerciales du secteur de la Robiquette à celui de l'axe Chesnais-Beauregard.

L'objectif de mixité fonctionnelle ne fait l'objet d'aucune prescription et le projet n'assure pas une maîtrise des développements des surfaces commerciales.

Absence de justification du volume des nouveaux droits à construire

Le pays indique que si la révision du SCOT devait être attendue, les PC ne pourraient être déposés que début 2027, alors que les projets sont aujourd'hui matures. Il semblerait ainsi que l'attribution des nouveaux droits à construire serait en réalité guidée, non par des considérations de planification urbaine, commerciale et environnementale, mais par l'état d'avancement de projets privés portés par des opérateurs déjà identifiés.

ZACom de Cleunay

Incohérence de la justification avancée au regard des modifications opérées

La justification de favoriser la mixité fonctionnelle n'est pas cohérente, car la modification d'une partie du secteur de modernisation en secteur de développement ouvre la voie à de nouvelles implantations commerciales, permettant de fait l'extension du centre LECLERC.

Pour promouvoir une mixité des usages, il eut mieux valu classer le périmètre en secteur de mutation et prévoir des prescriptions pour s'assurer d'un véritable développement de la mixité fonctionnelle et non pas uniquement du développement de nouvelles surfaces commerciales.

Loin de favoriser une mixité des usages, la modification projets a pour effet de permettre l'accueil de nouvelles implantations commerciales, en contradiction avec les objectifs retenus.

Absence de justification du volume réalloué de nouveaux droits à construire

La hausse importante de nouveaux droits à construire (+ 120% par rapport aux surfaces existantes ou autorisées en 2015) est-elle réellement nécessaire et adaptés pour atteindre l'objectif de favoriser la mixité fonctionnelle ?

Impact environnemental

Concernant l'augmentation du trafic automobile induit par cette modification, il eut été préférable qu'une étude de trafic intervienne avant que les choix opérés pour l'attribution de m² commerciaux n'intervienne. L'absence d'une telle étude constitue un point particulièrement préoccupant.

Par ailleurs, les espaces verts situés à l'Est du site, devraient être conservés et il faudrait développer les mobilités douces. Il faudrait aussi préserver le périmètre de modernisation au droit du parking de l'ensemble commercial pour permettre à ces surfaces d'évoluer sans développer d'une manière exponentielle les surfaces commerciales.

2- Sur l'exclusion injustifiée de la ZACom « ALMA » du bénéfice de la réallocation des droits à construire

Aucune explication n'est apportée quant aux raisons ayant conduit à privilégier les ZACom de Cleunay et Nord rocade plutôt que d'autres ZACom du Cœur de métropole.

Les évolutions des périmètres de ces deux zones ainsi que l'attribution de nouveaux droits à construire sont contraires aux objectifs affichés (mixité des fonctions, réduction à terme des surfaces commerciales, limitation du trafic automobile).

Favoriser, de façon aussi déséquilibrée, ces deux ZACom au détriment des autres, est également contraire au principe de mutualisation souhaités par le SCOT.

La ZACom ALMA, classée entièrement en secteur de modernisation, devrait comporter une partie en secteur de développement.

Sous réserve de l'application de la règle des 40%, l'attribution de nouveaux droits à construire à la ZACom ALMA permettrait de répondre aux objectifs du SCOT de modernisation et de mutations fonctionnelles.

II- Nécessité d'éclaircir les « conditions de développement » inscrites au DAC

Ceci concerne :

les l'application de la règle des 40% (enveloppe mutualisée) ;

les opérations non concernées par les limites des droits à construire, c'est-à-dire les opérations de démolition-reconstruction, de restructuration du bâti et de modernisation- extension. ____

En conclusion, il est demandé que le projet de modification évolue ainsi :

ZACom Nord Rcade et Cleunay

Supprimer ou, a minima, redéfinir dans les documents du SCOT, les mentions attribuant de nouveaux droits à construire à ces deux ZACom au détriment de l'ensemble des autres ZACom métropolitaines.

Modifier les périmètres afin, notamment de restreindre les secteurs, voire de supprimer les secteurs de développement.

Intégrer des orientations davantage prescriptives afin de s'assurer d'un développement des mixités de fonctions, contrairement au développement exclusif des surfaces commerciales.

Redéfinir et restreindre le périmètre de ces deux ZAC, afin de s'assurer de la préservation des espaces perméables et/ou non-artificialisés.

Réaliser des études de trafic avant l'attribution de tous droits à construire.

ZACom ALMA

Attribuer des droits à construire de nouvelles surfaces commerciales.

Identifier des secteurs de développement.

Eléments de réponse du Pays de Rennes :

Sur le choix des 2 ZACom du Cœur de métropole bénéficiaires de nouveaux droits à construire : se reporter à la réponse apportée à la remarque 2 de l'observation @4 - Sur la ZACom Nord Rocade :

L'explication des choix du SCoT de 2015 visait un secteur de développement sur l'axe Chesnais-Beaugard. Une modification, par définition, est engagée pour faire évoluer les choix effectués en 2015 au regard de nouvelles situations ou de nouveaux enjeux. L'explication des choix du SCoT de 2015 ne peut figer le territoire de façon définitive. Sur Nord Rocade, un plan guide a été validé et la concertation préalable sur la création d'une opération d'aménagement sur le secteur de la ZA Nord-Coteaux de l'Ille a été réalisée de mars 2024 à janvier 2025.

Sur la question de la mixité des fonctions, il est proposé de compléter dans le DAC, avant approbation, les principes d'aménagement de la ZACom Nord Rocade (p.17) afin de garantir cette mixité dans le cadre d'un projet d'ensemble à l'échelle de la ZACom.

Sur Cleunay :

○ Le secteur de développement n'exclut pas la mixité fonctionnelle. Comme indiqué p.7 du DAC, les secteurs de développement « *sont destinés à accueillir de nouvelles implantations commerciales par création, transfert ou restructuration qui nécessitent d'être couplées à du développement de surface de vente. Les projets de restructuration feront l'objet d'un projet global favorisant l'intégration urbaine du site, son ouverture sur les quartiers environnants et la modernisation de ses conditions d'accessibilité.* » Il permet d'afficher de possibles développements commerciaux. Comme pour Nord Rocade, il est proposé de compléter dans le DAC, avant approbation, les principes d'aménagement de la ZACom Cleunay (p.20) afin de garantir cette mixité dans le cadre d'un projet d'ensemble à l'échelle de toute la ZACom.

Sur l'évaluation de l'augmentation du trafic induit par la modification, il est précisé d'une part que ces éléments seront apportés au stade de l'autorisation d'exploitation commerciale en fonction du projet et non à ce stade du document de planification qui n'entérine pas un projet précis, d'autre part que le rapport de présentation précisera les hypothèses retenues pour les estimations mentionnées dans ce même rapport. Par ailleurs, les principes d'aménagement de la ZACom Cleunay (comme Nord Rocade) seront complétés pour intégrer la prise en compte de ces enjeux de mobilité.

Sur l'exclusion injustifiée de la ZACom Alma, il convient de rappeler que l'objet de la modification n°3 ne portait pas sur cette ZACom. Comme indiqué en réponse à l'observation @4, le rapport de présentation peut être complété afin de mieux expliquer les besoins ciblés sur Nord rocade et Cleunay plutôt que sur les autres sites, notamment le fait que la ZACom Cleunay n'a pas évolué depuis 15 ans, contrairement aux autres ZACom du Cœur de métropole. Plus

spécifiquement sur la ZACom Alma, les réflexions pour un projet d'ensemble démarrent seulement et le site ne dispose pas d'un plan guide. L'objectif est bien d'accompagner la modernisation des sites dans le cadre d'un projet urbain global. Par ailleurs, la modification n°3 a recherché un équilibre entre le renouvellement urbain, pierre angulaire du SCoT, et la préservation des équilibres et notamment des centralités. C'est en ce sens que 100 % de l'enveloppe du projet Open Sky n'a pas été réallouée.

Sur les conditions de mobilisation de l'enveloppe mutualisée, il est précisé :

○ la règle des 40% s'applique uniquement aux projets réalisés depuis l'approbation du DAC en 2015. Avant la modification, chaque site majeur du Cœur de métropole ne pouvait mobiliser plus de 40% de 12.000 m² soit 4.800 m². Avec la modification n°3, chaque site ne peut mobiliser plus de 40% de 24.000 m², soit 9.600 m².

le DAC prévoit que, pour les projets prévoyant une amélioration majeure, 5 à 10% des surfaces de ventes existantes avant projet peuvent ne pas être décomptées, dans la limite de 1.000 m².

7- @6- E8- Mme GRAINDORGE et M. MONOD rue de Saint-Médard SAINT-AUBIN D'AUBIGNE (24 ma 2025)

Leur demande porte sur deux points :

1-Une continuité de l'activité en place sur ce site

Leur souhait est que leur magasin BIOCOOP, répondant aux besoins courants des clients, puisse continuer d'exister et que d'éventuels travaux d'aménagement, d'entretien, de remise en état, voire extension du bâtiment puissent y être réalisés.

2-Une utilisation à terme de leur parcelle et une mixité des fonctions urbaines

Ils demandent la possibilité de construire éventuellement un nouveau bâtiment de type Biocoop, en remplacement du bâtiment actuel qui est obsolète, ce qui ne semble pas possible dans le projet de modification n°3 du SCOT, la destination prévue au secteur de développement de répondre aux besoins occasionnels, ne semblant pas l'autoriser.

Par ailleurs, compte tenu de la surface disponible du terrain dont ils sont propriétaires (environ 7 000 m²), leur magasin actuel occupant de l'ordre de 1 000 m², ils souhaitent que des activités diversifiées puissent y être accueillies (logement, services, commerces qui ne trouveraient pas place en centralité) de la même manière que sur le secteur 2, et ceci sans nuire au dynamisme du centre -ville.

La désignation envisagée leur semble trop limitative pour permettre la réalisation de ces projets.

Eléments de réponse du Pays de Rennes :

Sur le point 1 : Le magasin alimentaire peut poursuivre son activité, les dispositions du SCoT ne s'appliquant pas à l'existant. Sous réserve des dispositions du PLUi en vigueur, une extension alimentaire limitée serait possible uniquement si elle ne nécessite pas de dépôt de PC (absence de travaux et de changement de destination) et si elle ne dépasse pas le seuil de 1.000 m² de surface de vente, seuil au-delà duquel tout projet est automatiquement soumis à CDAC.

Sur le point 2 : Les dispositions de la modification n°3 n'empêchent pas la réalisation d'un projet urbain mixte. Elles contraignent en revanche l'offre commerciale qui doit porter sur des moyennes surfaces et répondre aux besoins occasionnels.

Dossier n° E2500021 / 35– Rapport et conclusions de Michel Fromont, commissaire enquêteur.

8- @7- Centre commercial Cleunay – Rennes (24 juin 2025)

1. Qualité d'approche du site

Le projet de renouvellement du centre commercial s'inscrit dans une volonté de diversification des solutions de mobilité, en conciliant qualité d'accès, sécurité et multimodalité.

Accès routiers

Les aménagements prévus (nouveau rond-point) reposant sur une étude de trafic, permettront une circulation plus apaisée et d'absorber les flux projetés.

Modes doux

Ils seront assurés par des cheminements piétons rue Jules Vallès et une liaison cyclable reliant le centre au quartier et à la ligne B du métro, favorisant les trajets multimodaux.

Transports collectifs

Le site bénéficiera d'une offre renforcée : maintien de la ligne 10, complétée à terme par une nouvelle ligne Chronostar ; accès au tram bus en 2027 ; nouvelle ligne de bus avec un terminus sur le site.

Requalification urbaine du centre commercial

Il n'y aura pas d'extension de la galerie commerciale, mais une modernisation des espaces existants et l'implantation de grandes cellules (plus de 1000 m²) centrées sur les services et la restauration. Aucune implantation de petits commerces qui concurrenceraient le centre-ville n'est prévue. Il s'agit d'une approche intégrée, combinant commerces, loisirs et services.

Renaturation

Le projet intègre des actions concrètes de renaturation et de valorisation du paysage naturel ; dépollution des sols, désimperméabilisation, zones végétalisées remplaçant de espaces goudronnés, gestion des eaux pluviales, ouverture du site sur la Vilaine avec des espaces de promenade et des espaces de détente.

9- @10- E9 – ADDEN AVOCATS 3 rue Léon Bonnat 75016 Paris (25 juin 2025)

Le cabinet, représenté par Maîtres GOSSEYE et DAVY, avocat, intervient pour le compte du syndicat des copropriétaires du centre commercial CARREFOUR ALMA à Rennes.

Il formule deux observations préalables :

- la modification du SCOT ne prend pas en compte les enjeux de mobilité et d'accessibilité des zones commerciales.
- le calendrier interpelle dès lors qu'une procédure du SCOT de révision est en cours qui est à même de permettre une réflexion globale.

Trois points sont abordés :

- La situation du centre commercial ALMA

Il fait partie du site majeur de la ZACom Alma qui est classé en totalité en secteur de modernisation. Les enjeux de ce quartier ne sont pas pris en compte dans le cadre du SCOT en cours de modification et de révision.

- Les perspectives de développement de ce centre

Le projet de modification du SCOT contrevient aux perspectives de développement et de requalification de la ZACom Alma.

- Modifications à apporter au SCoT

Il conviendrait de réaffecter les 5 000 m² de surfaces de ventes abandonnées du projet Open Sky à Pacé pour le renouvellement et la modernisation d'autres ZACom que celles retenues dans le projet de modification, et plus particulièrement celle d'Alma.

Par ailleurs, il est demandé le classement de l'ensemble de la ZACom Alma en secteur de développement, plutôt qu'en secteur de modernisation.

Eléments de réponse du Pays de Rennes :

Sur la prise en compte des enjeux de mobilité et d'accessibilité, se reporter à la réponse apportée à l'observation @5

Sur la question de la révision en cours, se reporter à la réponse à l'observation @4

Sur la situation de la ZACom Alma et ses besoins de développement, se reporter à la réponse apportée à l'observation @5.

10- @12- E11 – Union du commerce du Pays de Rennes (25/6/2025)

1- Observations générales

Renforcer la cohérence de l'implantation commerciale : l'objectif de transformation urbaine de certaines zones est salué, mais il faut mieux intégrer les réalités commerciales dans la planification ; ancrer plus systématiquement les projets commerciaux le long des axes structurants ; faire passer certaines zones de secteur de modernisation à secteurs de développement (ex : route de Lorient).

Mieux penser l'accessibilité et les flux : renforcer les transports en commun çà destination des zones commerciales et maintenir l'offre de stationnement.

Adapter les projets commerciaux à l'évolution démographique et au vieillissement de la population : nécessité de retenir des formats hybrides : commerces de proximité, zones d'activités modernisées, espaces multifonctions.

Encourager la mixité et préserver la diversité commerciale : dans les secteurs de renouvellement urbain, l'intégration des programmes mixtes (logements, bureaux, équipements) doivent faire l'objet d'une vigilance particulière (montant des loyers commerciaux, nuisances).

Soutenir une transition responsable inclusive : aider les commerçants pour la transition énergétique

Interroger l'équité de l'enveloppe mutualisée : les projets de Cleunay et de Nord Rode absorbent la quasitotalité du solde, ce qui interroge sur l'égalité de traitement entre les zones commerciales.

Faire évoluer les outils pour plus de souplesse : reclassement des zones, mécanisme des droits à construire.

Pour une gouvernance ouverte et représentative, il est demandé une meilleure intégration des représentants du commerce dans les réflexions d'aménagement et les révisions des documents d'urbanisme.

2- Observations sur les ZACom

Nord Rode Saint-Grégoire : privilégier le passage en secteur de développement de Grand Quartier.

Cleunay : le projet s'inscrit dans une dynamique urbaine et environnementale pertinente ; 7000 m² de droits à construire apparaissent comme inéquitable par rapport à d'autres zones commerciales ; il est demandé une gestion équitable de l'enveloppe mutualisée ; l'implantation d'équipements sur le parking existant interroge ; les conséquences des transferts d'activités existantes questionnent.

Rive Ouest à Pacé : la desserte en transports en commun depuis Rennes est insuffisante ; assurer une bonne accessibilité routière ; maintenir la restriction sur l'implantation de nouvelles enseignes de meubles à la route du meuble.

Route du meuble- Séquence Nord : il est demandé la sanctuarisation des zones d'activités commerciales le long de l'axe de la route du meuble, le maintien d'un potentiel d'ouvertures de nouvelles surfaces commerciales à hauteur de 6500 m² sur le secteur nord (communauté de communes de Saint Aubin d'Aubigné) et de 2000 m² sur le secteur sud métropole, et que le SCOT distingue bien le commerce de proximité en centre bourg et les commerces de gros volumes en zones d'activités économiques.

Un frein majeur au développement commercial est l'interdiction d'implantation de commerces dans des bâtiments existants du fait du zonage défavorable des PLUi, encore plus que l'impossibilité de construire des bâtiments neufs.

Il est demandé que les commerces de gros volumes puissent s'implanter le long des axes structurants et une clarification de la réglementation applicable aux transferts de surfaces commerciales en cas de fermeture.

Alma, Grand Quartier, La Rigourdière à Cesson, la Gaîté à St Jacques de la Lande, doivent être reclassés en zones de développement, car les secteurs de modernisation sont soumis à des règles trop restrictives (extension limitée à 5% de la surface de vente existante ou à 10% en cas de démolition/reconstruction, dans la limite de 1000 m² de surface de vente nouvelle).

ZACom de Mordelles : une requalification en secteur de développement et une extension du périmètre seraient souhaitables.

ZACom de Betton- Village de la Forme : maintien des 3000m² de droits à construire ; prise en compte des observations relatives au zonage formulées lors de la révision du PLUi ; reclassement de la totalité de la zone en secteur de développement ; desserte insuffisante en transports en commun.

Sud Rocade Chantepie : accès difficile dû à un trafic automobile important ; demande un reclassement de l'ensemble de la zone en secteur de développement.

Éléments de réponse du Pays de Rennes :

Les considérations sur les implantations commerciales, mentionnées dans les observations générales, ne relèvent pas de l'objet de la modification.

Sur l'enveloppe ciblée sur Cleunay, se reporter aux réponses apportées à l'observation @4 en précisant que le DAC ne répartit pas les nouveaux droits à construire des surfaces commerciales

Sur la desserte de Rive Ouest, il convient de préciser que les capacités de développement commercial sont fortement réduites, l'objet même de la modification étant de réallouer une partie de cette enveloppe à d'autres sites majeurs du Pays de Rennes.

Sur la Route du Meuble, se reporter à la réponse apportée à l'observation @2.

L'Union du commerce propose des préconisations pour plusieurs ZACoM du Pays de Rennes, s'adressant de ce fait aux travaux de la révision et non de la modification.

Sur la gouvernance et l'association des acteurs du commerce, le Pays de Rennes a mis en place, pour la révision du SCoT, un comité des partenaires auquel ces acteurs sont associés et des réunions plus spécifiques.

11- @13 - CHEVALLIER Laurent – Gévezé (26/06/2025)

Il formule les vœux suivants :

- favoriser l'accessibilité à ces zones commerciales par les transports en commun ;
- prévoir sur place des zones de restauration pour les salariés pour éviter les déplacements le midi des salariés.
- ne pas bitumer les sols pour faciliter l'infiltration de l'eau sur les parkings.

Éléments de réponse du Pays de Rennes :

Sur la question de l'accessibilité, se reporter à la réponse apportée à l'observation @5

Sur la question de la renaturation, il est proposé d'intégrer cet objectif dans les compléments apportés aux principes d'aménagement des ZACoM concernées.

12- E14-E15- TAILLANDIER Nathalie GIE du Centre Alma (26/6/2025)

Il constate que seules deux ZACoM Cœur de Métropole bénéficient, dans le projet de modification, d'une réallocation de 12 000 m² de surfaces de vents, suite l'abandon du projet Open Sky. Il souligne que l'intégralité des surfaces de vente prévues au SOT en 2015 pour les sept ZACoM Cœur de Métropole a été consommée. Les membres du GIE demandent donc que le reliquat (5000 m²) des surfaces de vente soit attribué à la ZACoM Alma, plutôt qu'abandonné, pour les raisons suivantes :

- l'attractivité du centre commercial Alma risque de pâtir des m² attribués aux centres commerciaux concurrents de Cleunay et Nord Rocade ; il y aurait là une rupture de concurrence.

- l'offre commerciale du centre Alma doit être confortée par la création de surfaces dans le domaine culturel et de loisirs, par l'accueil d'un fleuriste, ...
- il faut renouveler l'offre commerciale après l'incendie qui a touché le bowling, King Jouet et Kiabi. Les membres du GIE demandent donc que le reliquat (5000 m²) des surfaces de vente, ne soit pas abandonné mais réaffecté à l'ensemble des ZACom Cœur de Métropole et plus spécifiquement à la ZACom Alma. Enfin, les commerçants du GIE s'étonnent que les enjeux de mobilité et d'accessibilité des zones commerciales ne soient pas abordés dans le projet.

Eléments de réponse du Pays de Rennes :

Se reporter aux réponses apportées à l'observation @5 concernant Alma.

III-QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1-Vocation des zones d'activités commerciales

Quels sont les critères de classement en secteur de modernisation et en secteur de développement ?

Secteurs de développement et de modernisation : à l'intérieur d'une même ZACom, comment pourront être répartis entre ces deux secteurs les m² de surface commerciale alloués ? Y-a-t-il un pourcentage maximum pour les secteurs de développement ?

Eléments de réponse du Pays de Rennes :

Le DAC a mis en place en 2015 des vocations différenciées au sein des ZACom, inchangées dans le cadre de la présente modification.

Ces vocations ont été identifiées selon des enjeux d'aménagement du territoire, auxquels est conférée une orientation relative à leur évolution (développement / modernisation / mutation) dans le respect des enveloppes de droits à construire prévues.

Ces vocations sont déclinées dans les fiches descriptives de chacune des ZACom selon la légende suivante, précisée à la page 7 du DAC :

Secteurs de Développement : destinés à accueillir les nouvelles implantations commerciales selon les conditions fixées au DAC et les principes d'aménagement décrits pour chaque ZACom

Secteurs de Modernisation : un développement commercial limité à la modernisation des équipements existants pour répondre aux besoins des consommateurs, aux nouveaux modes d'exploitation, aux enjeux environnementaux, économiques, règlementaires

Secteurs de Mutation : secteurs qui ont vocation à muter vers des fonctions mixtes. Les commerces existants dans ces secteurs sont encouragés à se transférer vers les secteurs de développement.

Entre des secteurs de développement et de modernisation situés dans une même ZACom, la répartition des m² de surface commerciale sera effectuée par le PLU et lors des autorisations d'exploitation commerciale dans le respect des vocations des secteurs : le secteur de développement pourra accroître les m² commerciaux, les secteurs de modernisation pourra les maintenir voire les augmenter de façon limitée.

Le pourcentage maximum pour les secteurs de développement tient aux plafonds fixés par le DAC et aux conditions fixées par le même DAC pour les ZACom de Cœur de Métropole.

2-Mètres carrés commerciaux

Mutualisation des m² commerciaux : 12 000 m² mutualisés sont attribués aux deux ZACom sites majeurs cœur de métropole de Cleunay et de Nord Rocade.

Pour quelle raison cette mutualisation n'est-elle pas étendue aux 7 sites commerciaux majeurs du cœur de métropole, comme le prévoit le DAC actuel ?

Éléments de réponse du Pays de Rennes :

Comme indiqué en réponse à l'observation @4, la modification du SCoT n'attribue pas à deux ZACom du Cœur de Métropole 12 000 m² mutualisés ; elle justifie l'augmentation des plafonds des ZACom du Cœur de Métropole par deux projets situés sur Cleunay et Nord Rocade. Le DAC maintient le principe d'une enveloppe mutualisée pour les sites majeurs du Cœur de métropole (p.9 du DAC). La nouvelle enveloppe résultant de la modification n°3 pourrait donc bénéficier à d'autres ZACom, si elles répondent aux conditions du DAC, qui n'est pas modifié sur ce point :

« Ce principe de mutualisation doit toutefois être utilisé sans permettre à l'un des sites concernés de dépasser 40% des droits à construire des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole [la règle s'applique au site et non à l'équipement ; elle doit s'apprécier depuis 2015, au regard de l'enveloppe mutualisée]. La mobilisation de cette enveloppe mutualisée se fera de façon prioritaire dans les sites commerciaux majeurs répondant à l'une au moins des conditions suivantes :

ne pas concerner un site commercial de création récente ou un site commercial ayant fait l'objet, à la date d'approbation du SCoT, d'une modernisation récente (ouverture de moins de 5 ans) ;

concerner un site commercial présentant des enjeux majeurs de requalification urbaine ou de mutations fonctionnelles s'inscrivant dans un projet urbain ».

Le DAC, avant modification ou après modification, ne répartit donc pas l'enveloppe mutualisée du Cœur de métropole. Ces éléments peuvent être rappelés dans le rapport de présentation de la modification.

3-Répartition de l'enveloppe de droits à construire

Le projet prévoit d'allouer 22 000 m² de nouveaux m² commerciaux entre 4 ZACom, du fait de l'abandon du projet Open Sky de Pacé, qui se développait sur 27 046 m² ;

Suivant quels critères cette répartition a-t-elle été faite entre les ZACom, et pour répondre à quels besoins ? Pour quelle raison 5046 m² sont-ils abandonnés ?

Éléments de réponse du Pays de Rennes :

Comme indiqué en réponse à l'observation @5 sur la ZACom Alma, la modification n°3 a recherché un équilibre entre le renouvellement urbain, pierre angulaire du SCoT, et la préservation des équilibres et notamment des centralités. C'est en ce sens que 100 % de l'enveloppe du projet Open Sky n'a pas été réallouée.

Par ailleurs, comme déjà indiqué, la modification du SCoT n'attribue pas à deux ZACom du Cœur de Métropole 12 000 m² mutualisés, elle justifie l'augmentation des plafonds des ZACom du Cœur de Métropole par deux projets situés sur Cleunay et Nord Rode. Le DAC maintient le principe d'une enveloppe mutualisée pour les sites majeurs du Cœur de métropole (p.9 du DAC). La nouvelle enveloppe résultant de la modification n°3 pourrait donc bénéficier à d'autres ZACom, si elles répondent aux conditions du DAC

4- Modification et révision du schéma de cohérence territoriale

Dans le mémoire en réponse du Pays (p 3), il est indiqué que les projets d'ensemble à l'étude sur ces secteurs ne pouvaient pas attendre l'approbation de la révision. Il est ajouté (page 9) que, pour Cleunay et Nord Rode, si la révision devait être attendue, les permis de construire ne pourraient être déposés que début 2027, alors que les dossiers sont aujourd'hui matures. C'est la mise en œuvre de la transformation globale de ces deux ZACom qui serait ainsi retardée.

Pouvez-vous expliciter ceci ?

Où en sont les projets d'ensemble urbains sur Cleunay et Nord Rode ?

Éléments de réponse du Pays de Rennes :

Sur Cleunay, site qui n'a pas évolué depuis 15 ans, un permis de construire est en cours.

Sur Nord Rode, le plan guide de la transformation de la ZACom est accessible sur le site de la fabrique citoyenne <https://fabriquecitoyenne.fr/project/za-nord-coteaux-de-lille/presentation/presentation>. Dans ce cadre, les études de permis de construire sont en cours avec un travail partenarial avec l'urbaniste du plan guide de la ZA Nord / Coteaux de l'Ille (Agence Lacq). La SPL Trajectoires et les services de Rennes Métropole sont mobilisés sur les deux lignes de Trambus.

Fait à Saint-Saint Samson sur Rance le 3 juillet 2025

Le Commissaire enquêteur
Michel Fromont



ANNEXE N° 3 –Tableau des données chiffrées

Proposition de clarification via le tableau complété ci-dessous (Artelia)

ZACOM	Typologie	Emprise avant	Emprise après	Surface de vente existantes ou autorisées en 2015	Surface de vente après	Droits à construire avant	Droits à construire après	Evolution en surface / droits à construire	Evolution en %
Rive Ouest Pacé	Majeur de pôle structurant de bassin de vie	48,76	40,25 (soit – 8,51 ha)	73 450 m ²	47 200 m ²	28 000 m ²	8 000 m ²	- 20 000 m ²	- 71%
Cleunay Rennes	Majeur de cœur de métropole	13,03	inchangée	15 800 m ²	inchangée	12 000 m ² (mutualisés 7 sites)	(+ 7 000 m ² sur Cleunay + 5 000 m ² sur Rociade Nord) 24 000 m² (mutualisés 7 sites)	+ 12 000 m ²	+ 100%
Rociade Nord Rennes / St Grégoire	Majeur de cœur de métropole	105,78	inchangée	88 974 m ²	inchangée				
Route du Meuble Séquence Nord Melesse / La Mézière / La Chapelle-des-F	Majeur indépendant de l'armature urbaine	102,88	inchangée	56 500 m ² (ensemble Route du Meuble)	inchangée	4 500 m ²	6 500 m ²	+ 2 000 m ²	+ 44%
Saint-Médard St-Aubin d'Aubigné	De pôle structurant de bassin de vie	5,42	6,25 (soit + 0,83 ha)	2 500 m ²	inchangée	3 000 m ²	3 000 m ²	-	-
TOTAL		275,87	- 7,68 ha	237 224 m²	210 974 m² (- 11%)	47 500 m²	41 500 m²	- 6 000 m²	- 13%