

# Comité des partenaires

Organisé dans le cadre de la révision du SCoT

Lundi 16 juin 2025

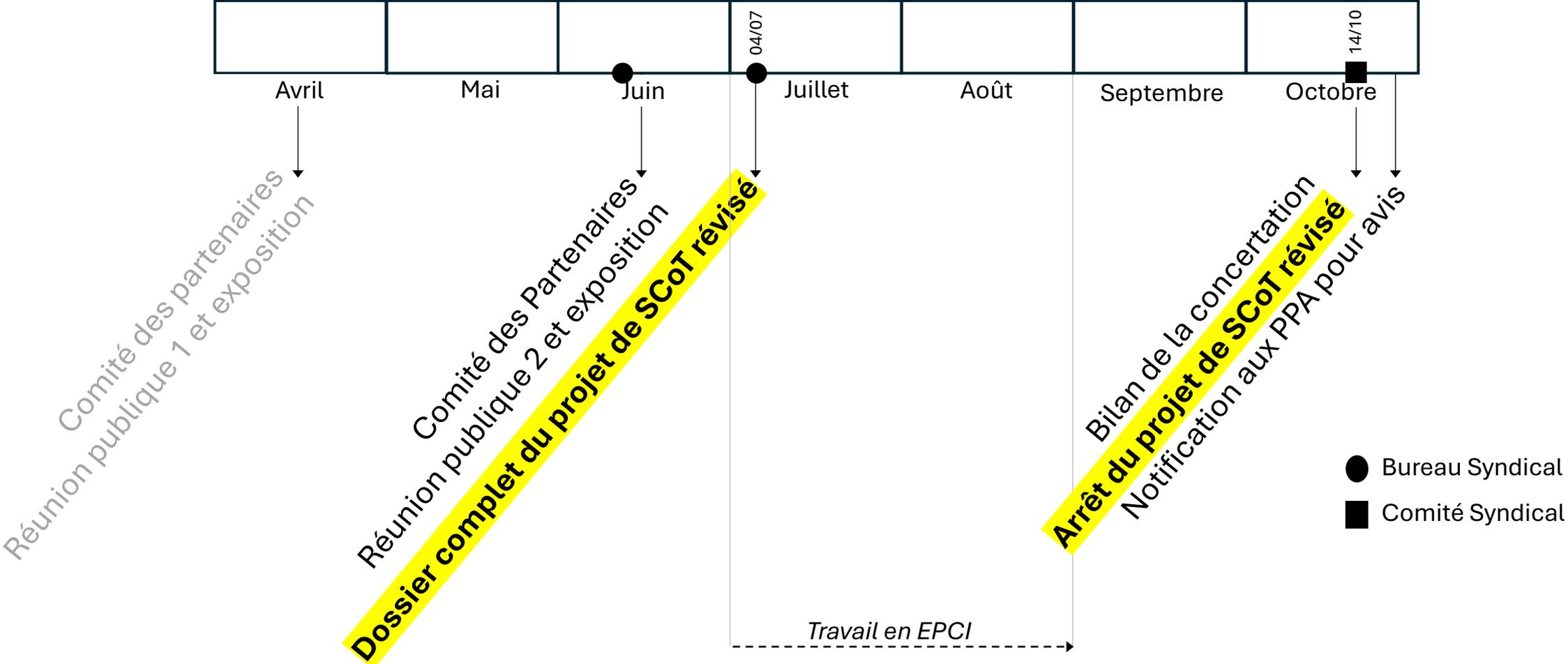
*Le Comité des Partenaires intègre l'ensemble des Personnes Publiques Associées*



# Rappels

Calendrier prévisionnel

# Calendrier prévisionnel



# Principales étapes

*À partir d'octobre 2023*

Propositions de dispositions pour le DOO élaborées en groupes-projets thématiques

*Mars 2025*

Version avant-projet adressée aux EPCI

*Mars 2025 > mai 2025*

Retours des EPCI sur cette version

*Mai – juin 2025*

Échanges et relecture entre élus du Bureau Syndical

*4 juillet 2025*

Version provisoire du dossier complet

*Été 2025*

Travail en EPCI

*14 octobre 2025*

Arrêt du projet de SCoT révisé



# Contenu du document

## « MODE D'EMPLOI » POUR COMPRENDRE LE DOO (DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS)

Le DOO est l'outil réglementaire du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui fait le pont entre le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et les politiques publiques et documents locaux d'urbanisme mis en œuvre par les intercommunalités. Il détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique.

Son rôle est de traduire les ambitions du PAS en règles et objectifs opérationnels, encadrant l'action des collectivités pour un aménagement cohérent du territoire. Les orientations du DOO se déclinent selon différents niveaux d'ambitions.

### A. Les prescriptions

Valeur juridique : Prescriptives.

Objectif : Garantir le respect des grands équilibres du SCoT (environnement, logement, transports, etc.).

Portée : Les documents locaux doivent être compatibles avec elles.

*Exemple* : Protection de corridors écologiques, densité minimale dans certaines zones.

### B. Les illustrations graphiques

Valeur juridique : Prescriptives sauf cas exceptions explicites (ex. "à titre indicatif").

Elles relèvent d'un principe de localisation (délimitation indicatives – échelle maximale de 1/50 000e) et non de délimitation (tracé précis).

### C. Les recommandations

Valeur juridique : Non contraignantes.

Objectifs : Proposer des bonnes pratiques ou des pistes d'action pour atteindre les objectifs du PAS.

*Exemple* : Privilégier les matériaux biosourcés dans les constructions.

### D. Le programme d'actions

Objectif : Lister les projets concrets pour concrétiser le PAS (ex. création d'une ligne de transport, réhabilitation de friches).

Portée : Souvent partenarial (État, Région, communes).

# Contenu du document

**THÈME 1 : L'ORGANISATION DE L'ARMATURE TERRITORIALE**

**THÈME 2 : L'OFFRE EN LOGEMENTS**

**THÈME 3 : L'OPTIMISATION DES DÉPLACEMENTS**

**THÈME 4 : L'ORGANISATION COMMERCIALE DU TERRITOIRE**

**THÈME 5 : UNE OFFRE FONCIÈRE ÉCONOMIQUE PLUS SOBRE EN LIEN AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE**

**THÈME 6 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE L'AGRICULTURE**

**THÈME 7 : SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET OBJECTIF ZAN**

**THÈME 8 : LES PRINCIPES PAYSAGERS DE LA VILLE ARCHIPEL**

**THÈME 9 : RENFORCER LA BIODIVERSITÉ À TRAVERS LA TRAME "VERTE, BLEUE ET NOIRE"**

**THÈME 10 : LA RESSOURCE EN EAU**

**THÈME 11 : VERS UN TERRITOIRE "ZÉRO ÉMISSION NETTE"**

**THÈME 12 : APPROCHE "UNE SEULE SANTE"**

**THÈME 13 : PRÉVENIR LES RISQUES**



# Synthèse du Document d'Orientation et d'Objectifs

À partir de la version envoyée au Comité des Partenaires

# Thème 1 : l'organisation de l'armature territoriale

Document de travail

Le projet de DOO révisé entérine le principe d'une **armature territoriale**, structurant les communes du Pays de Rennes en **plusieurs strates**, dont chacune implique un rôle, des droits et des devoirs différents dans l'organisation territoriale.

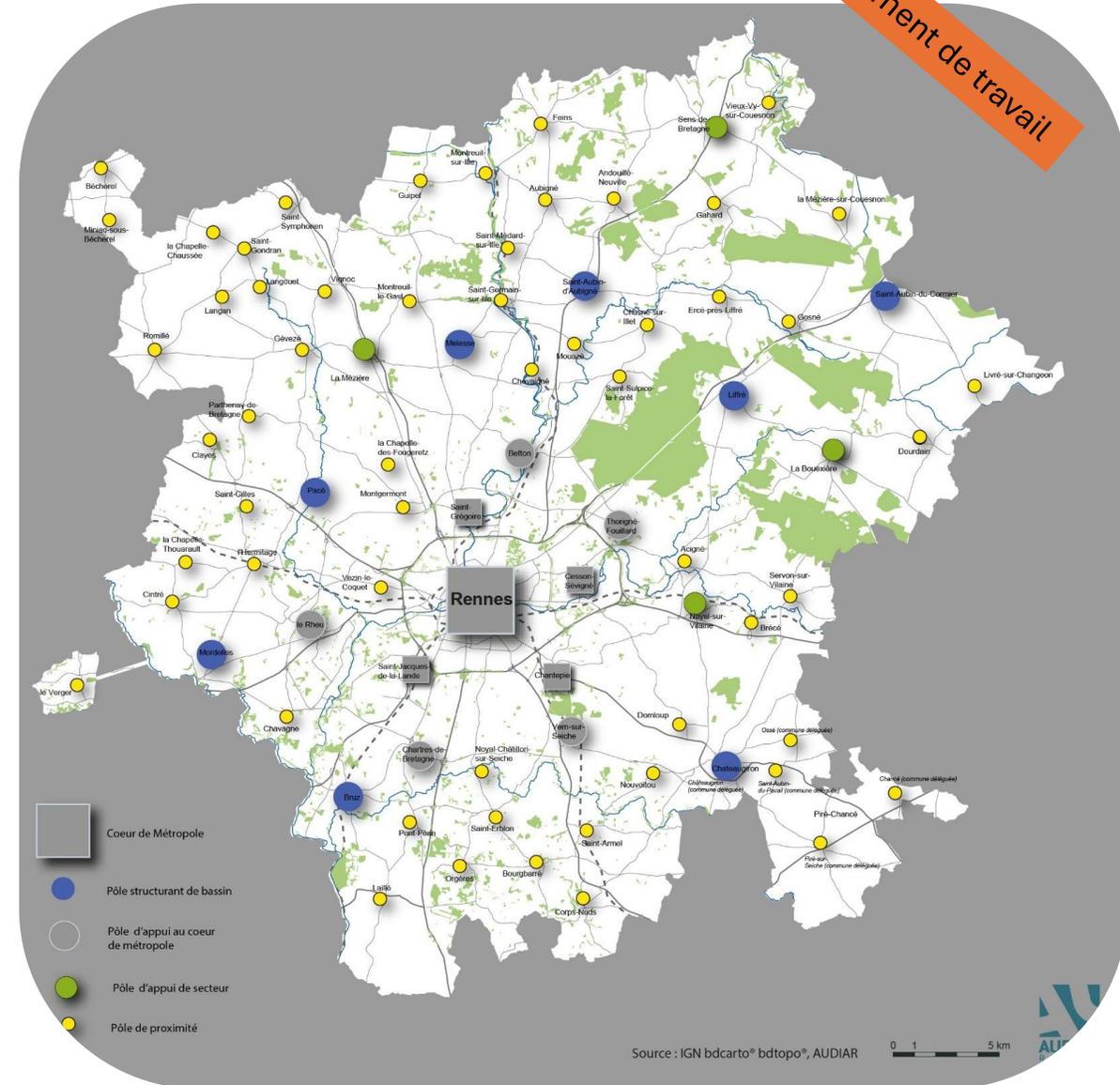
Les communes sont organisées en **5 strates** :

- Cœur de métropole
- Pôles d'appui au cœur de métropole
- Pôles structurants de bassin de vie
- Pôles d'appui de secteur
- Pôles de proximité

Chaque strate correspond à **des droits et des devoirs différents** en matière :

- D'habitat
- De commerce
- De mobilités

- ⇒ **Le statut de « pôle d'appui de secteur » devient une strate à part entière**
- ⇒ **Le statut de « pôle structurant de bassin de vie à moyen/long-terme » disparaît**



# Thème 2 : l'offre en logements

Les besoins en matière de production de logements ont été réévalués au regard des projections démographiques, des évolutions sociales et du nouveau cadre réglementaire. Ce thème fixe ainsi les modalités de production de logements nécessaires pour répondre au scénario démographique choisi par les élus dans le Projet d'Aménagement Stratégique tout en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière.

La production de logements envisagée est déclinée par décennie et par EPCI, jusqu'en 2050.

Une production diversifiée, adaptée aux évolutions sociodémographiques, est visée, avec :

- un niveau minimal de logements abordables – définition du SRADDET (30% de la production) ;
- une attention portée à l'offre destinée à certains publics (seniors, personnes en perte d'autonomie, personnes en situation de handicap, étudiants, gens du voyage).

Période	2027-2031	2032-2041	2042-2050
Nombre de logements à produire	30 000	44 000	25 000
Nombre de logements par an	6 200	4400	2800

⇒ La trajectoire ZAN intègre la production de logements

⇒ Le volume de production de logements visée est réévalué

⇒ La production visée est caractérisée précisément, avec l'introduction d'un objectif de production de logement abordable et une attention à l'encontre de certains publics

# Thème 3 : l'optimisation des déplacements

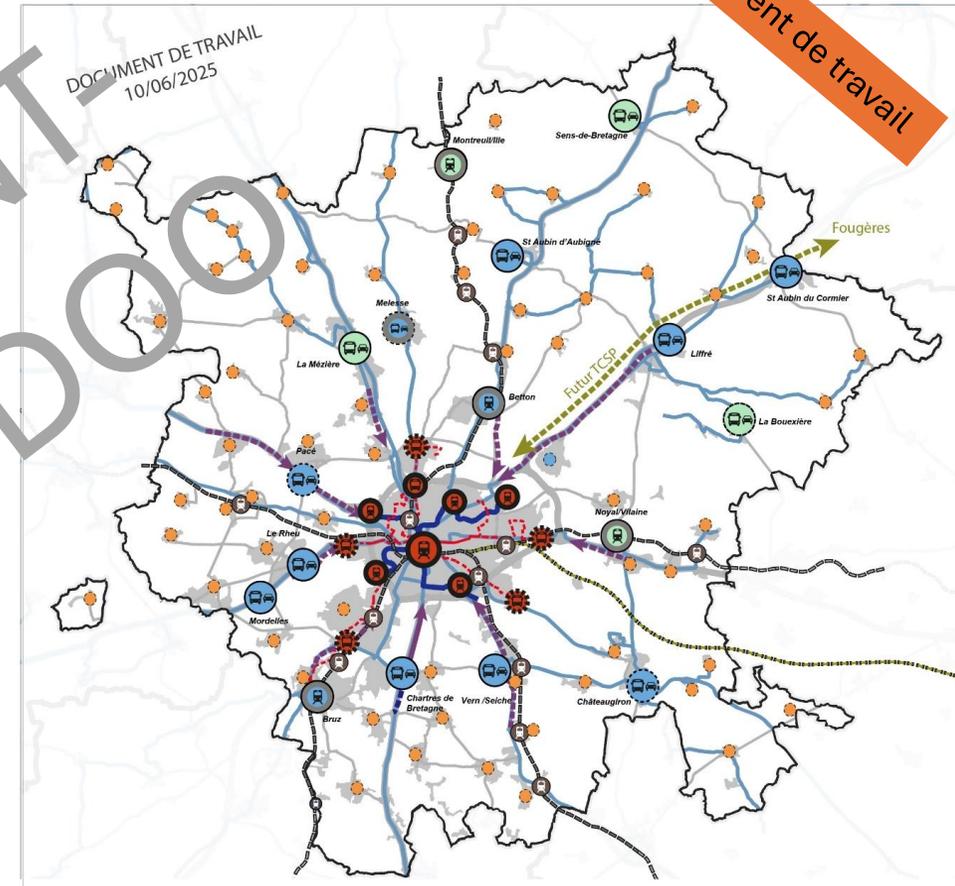
Document de travail

Une **armature des mobilités** est renouvelée, catégorisant les pôles d'échanges suivant plusieurs critères :

- En lien avec **leur position dans l'armature territoriale** présentée au thème 1 : s'ils sont des pôles d'échanges multimodaux du cœur de métropole ; des pôles d'échanges multimodaux des pôles d'appui au cœur de métropole ou des pôles structurants de bassin de vie ; des pôles d'échanges multimodaux des pôles d'appui de secteur ; des points de mobilité de proximité ;
- En lien avec **leur place dans le tissu urbain** : s'ils sont intégrés, connectés ou déconnectés du tissu urbain ;
- En lien avec **leur degré d'avancement** : s'ils existent déjà ou sont à créer.

Des règles de **majoration de la densité** dans les opérations de logements à proximité de certains de ces pôles d'échanges sont fixées.

Des dispositions précisent les moyens de renforcer l'**organisation des transports collectifs et modes actifs**.



⇒ **Une armature des mobilités est renouvelée**  
⇒ **Y sont associées des règles de majoration de la densité pour les opérations de logements à proximité de certains pôles d'échanges multimodaux**

**ETAT ACTUEL ET PROJETÉ DU RESEAU DE TRANSPORTS COLLECTIFS**

- Ligne de car BREIZHGO
- Ligne ferroviaire TER — Ligne ferroviaire LGV
- ⊙ Gare et halte ferrée
- Métro
- - - Voies réservées bus et/ou covoiturage existante/projeté (Source SDAGT)
- - - Ligne trambus en projet

**ORGANISATION FUTURE DES PÔLES D'ÉCHANGES MULTIMODAUX**

⊙ PEM intégré au tissu urbain	⊙ PEM connecté au tissu urbain	⊙ PEM déconnecté au tissu urbain
-------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

**Pôle d'échanges multimodaux majeurs du Cœur de Métropole**

⊙ Gare de Rennes	⊙ P+R métro a et b	⊙ P+R Trambus à créer
------------------	--------------------	-----------------------

**Pôle d'échanges multimodaux des pôles d'appui au Cœur de Métropole et pôles structurants de bassin de vie**

⊙ Pôle ferroviaire	⊙ Pôle interurbain	⊙ Pôle interurbain à créer
--------------------	--------------------	----------------------------

**Pôle d'échanges multimodaux des pôles d'appui de secteur**

⊙ Pôle ferroviaire	⊙ Pôle interurbain	⊙ Pôle interurbain à créer
--------------------	--------------------	----------------------------

**Point de mobilité de proximité**      **Autre pôle d'échanges**

⊙ Point de mobilité existant ou à créer	⊙ Gare ferroviaire
---	--------------------

0 2,5 5 km



# Thème 4 : l'organisation commerciale du territoire

- 1) Faire des **centralités** le pivot du volet commerce du SCoT : **conforter** les centralités, renforcer la place des activités de convivialité, autoriser mais conditionner l'**extension** des centralités, encadrer la **création** de nouvelles centralités de quartier
- 2) Poursuivre la maîtrise et rendre possible la mutation des **périphéries commerciales** : favoriser la montée en **qualité** des sites, **maîtriser** la croissance du plancher commercial, anticiper la **diversité et mixité des fonctions** => selon typologie des SIP (SIP intégré/connecté/déconnecté selon fonction commerciale : destination/bassin de vie/proximité)
- 3) Maîtriser le développement du commerce en secteur **diffus** : y interdire la **création** de commerce, favoriser la **relocalisation** d'activités dans les localisations préférentielles (centralités/SIP), répondre aux besoins de **modernisation** de l'existant pour éviter la friche
- 4) Anticiper et intégrer les **nouvelles formes de commerce** : gérer l'implantation des équipements jusqu'aux entrepôts intermédiaires



## ⇒ Ce que la loi impose :

- **Passage du DAC au DAACL (précise les conditions d'implantation du commerce dans les localisations préférentielles + organise la logistique commerciale)**
- **Passage de la notion de ZACOM à celle de SIP (Site d'Implantation Périphérique)**

## ⇒ Ce qui change :

- **Modification des typologies des sites commerciaux (abandon des principes d'aménagement selon secteur de développement, modernisation, mutation + besoins courants/occasionnels/exceptionnels...)**
- **Plus de droits à construire attachés à chaque SIP (ex-ZACOM)**

# ANTICIPER ET INTÉGRER LES NOUVELLES FORMES DE COMMERCE

## Volet commerce DAACL

### DÉFINIR LA LOGISTIQUE COMMERCIALE ET EN DÉCLINER LES FORMATS

- La logistique commerciale concerne **les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire**. Leur organisation spatiale est nécessaire afin d'optimiser les flux de véhicules et les conséquences sur l'espace urbain, l'air et l'environnement qui peuvent en résulter.
- Principe d'une déclinaison selon le type d'entrepôts** (voir page suivante) avec une gestion des entrepôts les plus structurants à planifier dans le volet économique du SCoT

### ORGANISER LA LOGISTIQUE COMMERCIALE EMISSIVE SUR LES SITES DÉDIÉS ET COMMERCIAUX

- L'implantation des activités de **logistique commerciale Infra-régionale et locale** est orientée vers les **SIP connectés et déconnectés**, dans une **logique de densification et de renouvellement urbain**

### INTÉGRER LA LOGISTIQUE COMMERCIALE RÉCEPTIVE DANS LES CENTRALITÉS

- Dans l'objectif de favoriser une **organisation de la logistique du dernier kilomètre, dans les tissus urbains denses**, de manière cohérente, au sein du périmètre de chaque centralité, les documents d'urbanisme devront localiser **les secteurs de logistique de proximité, destinés à accueillir les plateformes de logistiques urbaines** (incluant les dark-stores et dark-kitchen) à condition d'intégrer au projet des **solutions de stationnement des véhicules de livraison**.

# ANTICIPER ET INTÉGRER LES NOUVELLES FORMES DE COMMERCE

## Synthèse

Type	Typologie	Vocation	DAACL	Surface	Localisation
Entrepôts majeurs	Européenne, nationale ou interrégionale	Non	Non	Pus de 20 000 m <sup>2</sup>	Formats de colisage destinés à être orientés, dans un second temps, vers d'autres entrepôts (planification dans le volet économique du SCoT)
Entrepôts structurants	Régionale	Non	Non	Moins de 20 000 m <sup>2</sup>	Zones logistiques existantes Tous les SIP
Entrepôts intermédiaires	Infra – régionale *	Oui	Oui	Moins de 10 000 m <sup>2</sup>	
Entrepôts de proximité / plateformes de messagerie	Locale **	Oui	Oui	Moins de 2 000 m <sup>2</sup>	Zones logistiques existantes Tous les SIP et espaces de logistique dédiés dans les centralités
Plateformes de distribution urbaine (y compris dernier km, drives piétons, dark store etc...)	Hyper locale ***	Oui	Oui	Moins de 1 000 m <sup>2</sup>	

\* : Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux essieux entrants et sortants

\*\* : Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux essieux entrants et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3,5 T) sortants

\*\*\* : Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux essieux et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3,5 T) entrants et de solutions alternatives propres en sortie



# Thème 5 : une offre foncière économique plus sobre en lien avec l'armature territoriale

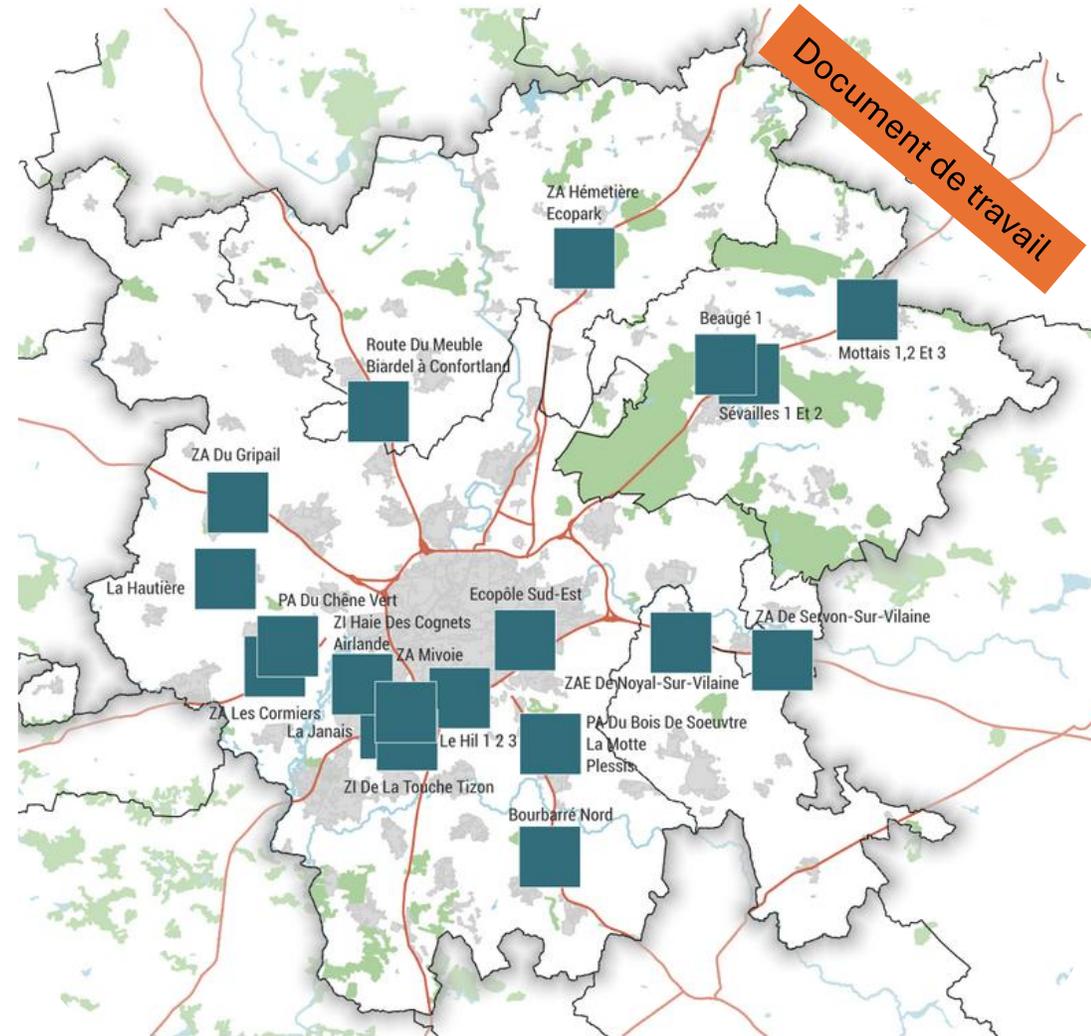
Une armature économique est proposée, qui distingue les zones d'activités structurantes (localisées sur une carte du DOO) des zones d'activités de proximité.

Les modalités d'implantation des activités économiques sont précisées selon leur lieu d'implantation :

- Zones d'activités structurantes (cf. carte ci-contre)
- Zones d'activités de proximité
- Zones d'activités tertiaires
- Tissu urbain mixte

Dans le cadre de la trajectoire de sobriété foncière, les zones d'activités économiques sont également concernées par les encouragements à l'optimisation et la densification.

La qualité environnementale des zones d'activités économiques est également recherchée.



- ⇒ Une armature économique est proposée
- ⇒ La dimension sobriété foncière est ajoutée
- ⇒ La dimension qualité environnementale est ajoutée

# Thème 6 : accompagner l'évolution de l'agriculture

L'objectif est de pérenniser la place de l'agriculture au sein de Pays de Rennes, grâce à :

- La **trajectoire de sobriété foncière** qui protège les ENAF ;
- Une **visibilité de long terme** offerte aux agriculteurs par les **champs urbains** (désormais seulement localisés) et les **lisières urbaines durables** ;
- La confirmation de l'importance du **modèle de polyculture – élevage** dans l'identité du Pays de Rennes.

Les **champs urbains** sont maintenus même s'ils ne sont plus délimités à la parcelle et les **lisières urbaines durables** contribuent à sécuriser le foncier agricole.

La mise en place d'une **trame alimentaire**, visant à soutenir la production locale et l'autonomie alimentaire, est fixée comme objectif.

Les modalités d'implantation des **points de vente directe à la ferme** sont précisées.

- ⇒ **La délimitation des champs urbains à la parcelle disparaît : ils sont désormais localisés**
- ⇒ **Une nouvelle notion est introduite : les lisières urbaines durables**
- ⇒ **La notion de trame alimentaire est introduite dans le document**



# Thème 7 : sobriété foncière et objectif ZAN

Dans la continuité de la modification simplifiée consacrée à l'intégration de la **trajectoire de sobriété foncière** fixée par le SRADDET dans le SCoT, ce thème du DOO reprend les dispositions concernant l'objectif ZAN et en fixe les modalités à partir de 2027.

Des **principes de modération de la consommation foncière** sont fixés :

- Mise en place de **comptes fonciers** (logements et équipements de proximité ; économie ; grands équipements) ;
- Objectifs de **densité minimale** dans les opérations de logements, fixés par strate de l'armature territoriale ;
- Objectifs de **part d'intensification urbaine minimale** dans la production de logement, fixés par strate de l'armature territoriale.

⇒ **Les modalités de mise en œuvre de la trajectoire de sobriété foncière fixée par le SRADDET à partir de 2027 sont précisées**

Niveau de l'armature	Densité minimale (en logements/ha)
Cœur de métropole	67
Pôle structurant	40
Pôle d'appui CDM	40
Pôle d'appui de secteur	35
Pôle de proximité	30

Niveau de l'armature	Part min. de prod. en intensification urbaine
Cœur de métropole	44%
Pôle structurant	35%
Pôle d'appui CDM	35%
Pôle d'appui de secteur	30%
Pôle de proximité	20%

# Thème 8 : les principes paysagers de la ville archipel

Le DOO continue de protéger le cadre paysager propre à la ville archipel par des prescriptions :

- Pour maintenir l'alternance ville / campagne ;
- Pour gérer le paysage des axes et entrées de la ville-archipel ;
- Concernant le patrimoine du Pays de Rennes ;
- Concernant les sites touristiques et de loisirs.

Certaines dispositions du SCoT actuel sont maintenues (extensions seulement autorisées en continuité de la tache urbaine, hameaux, limites paysagères, discontinuités urbaines).

Les flèches d'urbanisation disparaissent.

La notion de « lisière urbaine durable » apparaît.

Les dispositions sur le tourisme se verront consacré un thème dédié. Les modalités d'implantation d'une offre touristique nouvelle et sobre évoluent.

- ⇒ **Les flèches d'urbanisation disparaissent**
- ⇒ **Les lisières urbaines durables sont introduites (à mettre en œuvre par les PLU/i)**
- ⇒ **Les conditions d'implantation d'une offre touristique sobre évoluent**



# Thème 9 : renforcer la biodiversité à travers la trame verte, bleue et noire

La **connaissance** et la **protection** de la biodiversité, remarquable comme ordinaire, reste au cœur du projet du SCoT, qui est enrichi de l'enjeu de **reconquête** de celle-ci.

La **cohérence des trames vertes et bleues** doit être assurée (intra-SCoT et avec les SCoTs voisins).

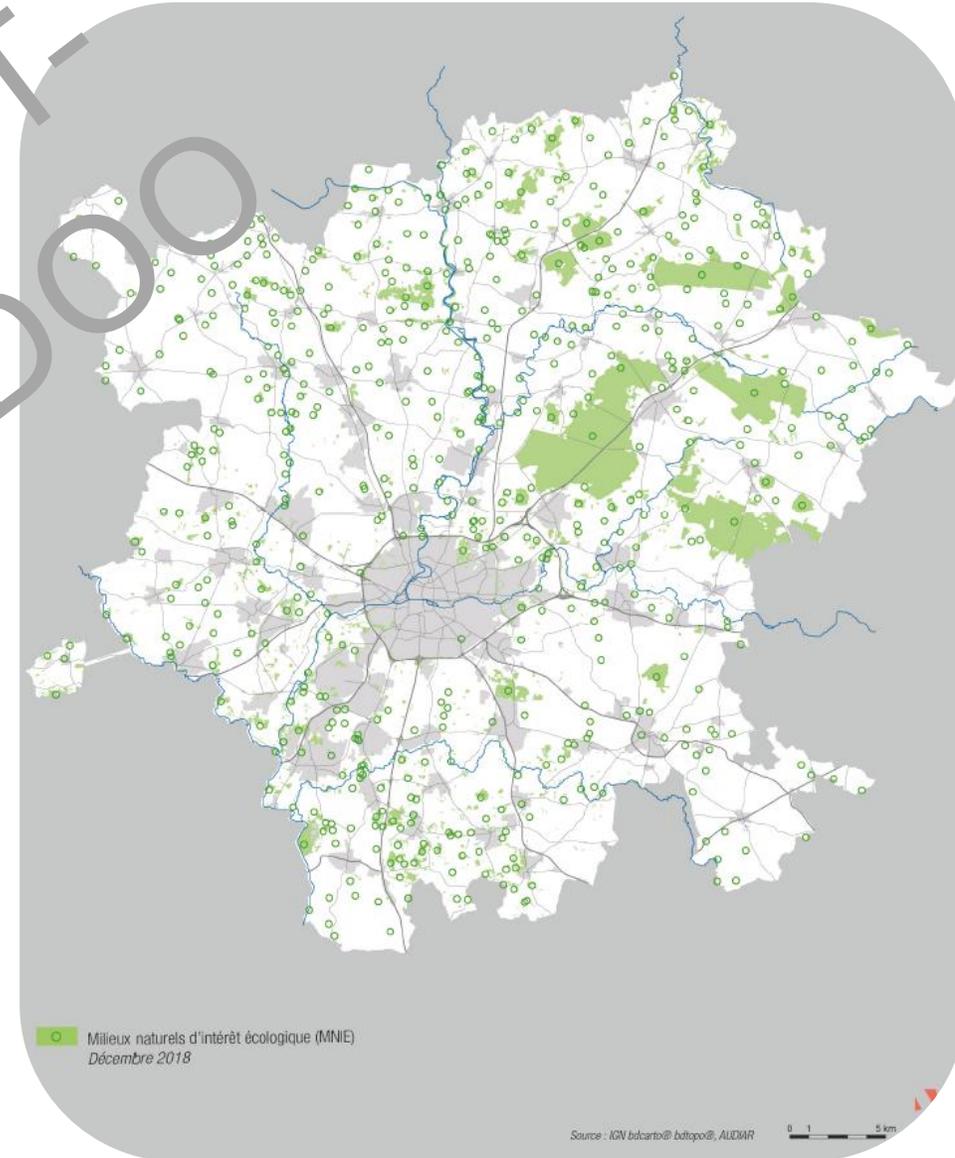
Le SCoT souhaite aller plus loin que le projet précédent en engageant une **stratégie de reconquête écologique**, répondant en cela aux enjeux actuels grâce à un volet « **renaturation** ».

La trame verte et bleue est enrichie d'un nouveau volet : la **trame noire** (demandée par le SRADDET).

⇒ **Suivant les évolutions du cadre réglementaire et législatif, le SCoT s'empare de deux nouveaux enjeux :**

- **la renaturation**
- **la trame noire**

⇒ **Un nouveau pas est franchi vers la reconquête écologique**



# Thème 10 : la ressource en eau

Dans un contexte de raréfaction des ressources et de changement climatique, le SCoT s'empare de l'enjeu de l'eau sur le plan quantitatif et qualitatif, et vise à proposer un **projet de développement adapté aux capacités du territoire** (disponibilité de la ressource, capacités en matière d'assainissement...). Les dispositions du DOO s'inscrivent dans la continuité des travaux de l'InterSCoT de l'Ille-et-Vilaine.

Sur le plan quantitatif, la **coopération avec les territoires voisins** est essentielle, ainsi que la mise en place de mesures permettant la **réduction des consommations**, qu'elles soient domestiques ou liées aux activités économiques.

Sur le plan qualitatif, des dispositions fixent les moyens de **protéger les milieux de rétention et d'épuration de l'eau**.

Le projet vise une **gestion intégrée des eaux pluviales**.

- ⇒ **Un thème entier est dédié à la ressource en eau**
- ⇒ **La destruction de zones humides est interdite**
- ⇒ **La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est impérative**



# Thème 11 : vers un territoire « zéro émission nette »

Dans un contexte de changement climatique et de raréfaction des ressources, le SCoT prescrit pour les EPCI la **définition d'une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre** sur le territoire, conformément aux objectifs nationaux.

Des dispositions visent à promouvoir des **formes urbaines adaptées au changement climatique** et le **développement de l'économie circulaire** (filière et pratiques).

Un cadre est proposé, qui encourage le **développement des énergies renouvelables** tout en le conditionnant (maîtrise du développement du photovoltaïque).

⇒ **L'objectif de « zéro émission nette » est affirmé à travers un thème dédié**

⇒ **Il se déploie ici en particulier autour de deux axes :**

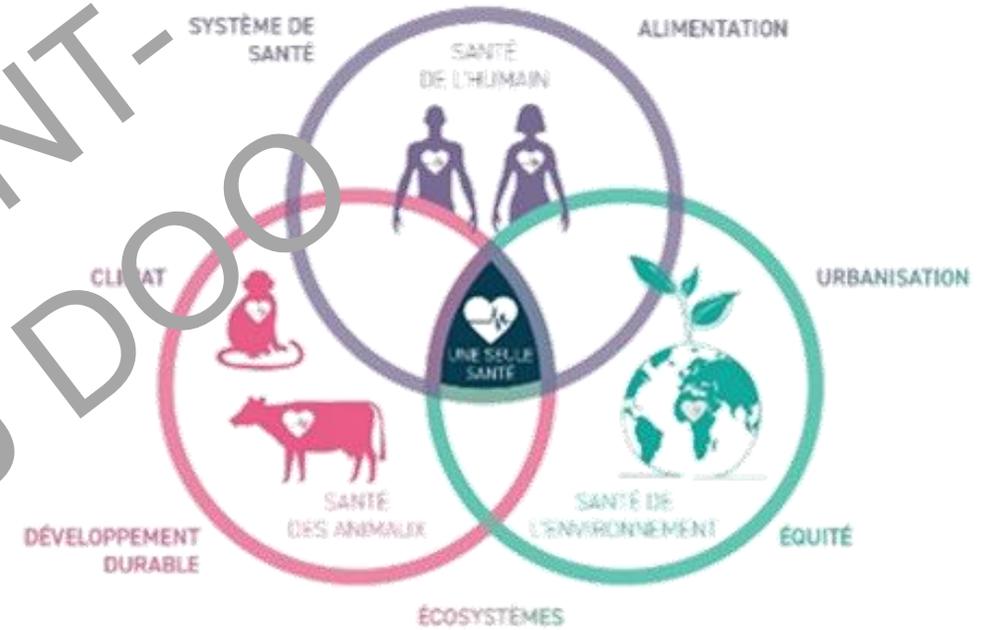
- **Le développement de l'économie circulaire**
- **Le développement maîtrisé des énergies renouvelables**



# Thème 12 : approche « une seule santé »

Le SCoT du Pays de Rennes intègre la thématique "Santé" de manière transversale et s'inscrit dans la perspective de l'approche « une seule santé » qui se définit de la façon suivante :

"Le principe « Une seule santé » consiste en une approche intégrée et unificatrice qui vise à équilibrer et à optimiser durablement la santé des personnes, des animaux et des écosystèmes. Il reconnaît que la santé des humains (physique et psychologique), des animaux domestiques et sauvages, des plantes et de l'environnement en général (y compris des écosystèmes) est étroitement liée et interdépendante".



⇒ **La santé apparaît comme un nouveau thème du DOO.**

# Thème 13 : prévenir les risques

Le DOO propose, comme le SCoT actuellement en vigueur, des dispositions concernant les **risques naturels et technologiques**, dont l'ampleur et la fréquence pourraient évoluer au regard du contexte de changement climatique.

Les risques **naturels** suivants sont l'objet de prescriptions :

- Risque inondation
- Risque de mouvement de terrain
- Risque de retrait-gonflement des argiles
- Risques miniers

Les risques **technologiques** sont également concernés.





# Autres chantiers de la révision

état initial de l'environnement ; évaluation environnementale

# En parallèle et à suivre...

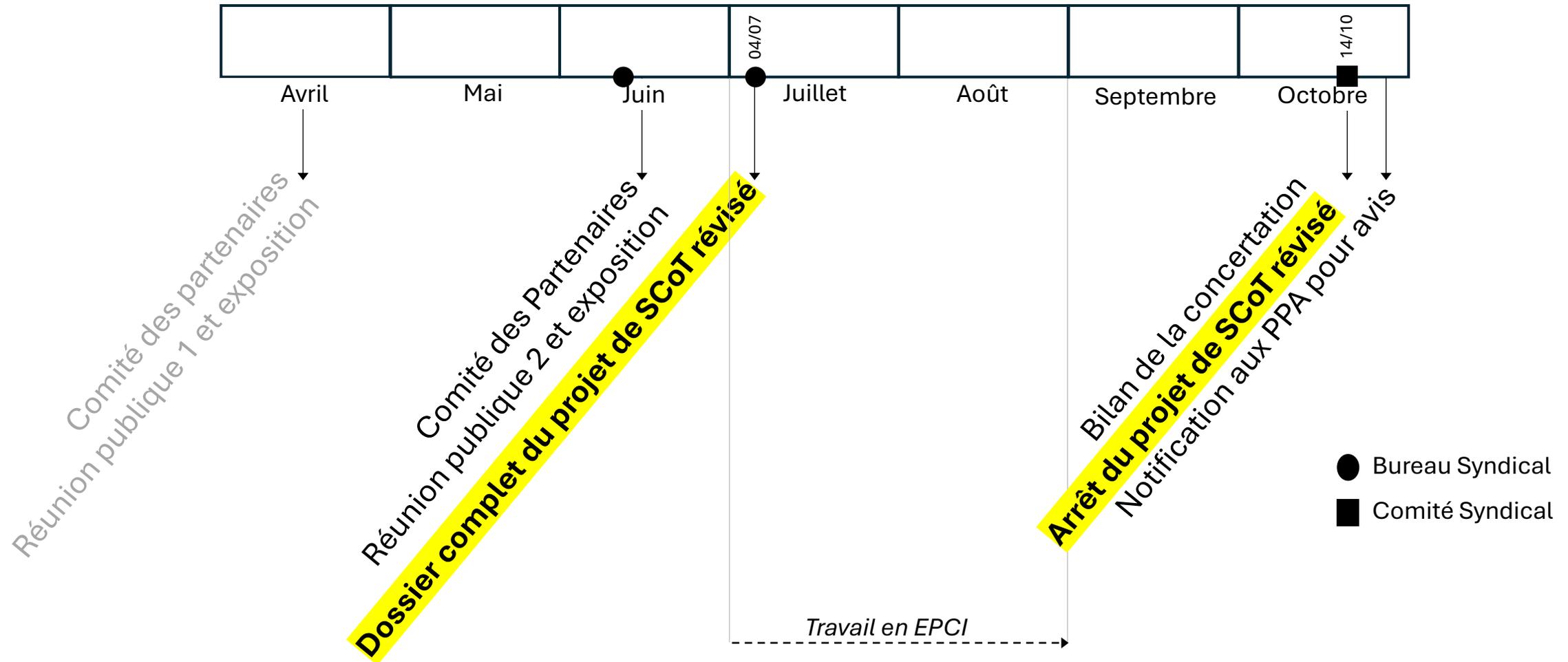
- Les autres documents du SCoT, qui seront placés en annexe :
  - Le programme d'actions (*en juin 2025*)
  - L'état initial de l'environnement (*automne 2023*)
  - Le diagnostic du territoire (*en cours de finalisation*)
  - La justification des choix (*en cours de finalisation*)
  - L'évaluation environnementale (*été 2025*)
- Les prochains rendez-vous :
  - Mercredi 2 juillet à 18h : réunion publique sur le DOO et le DAACL (*à Rennes Métropole*)
  - Exposition itinérante sur la sobriété foncière ouverte au public :
    - ✓ Mai : Liffré Cormier Communauté (*salle des Halles, Saint Aubin du Cormier*)
    - ✓ Juin : Pays de Châteaugiron Communauté (*salle Tréma, Noyal-sur-Vilaine*)
    - ✓ Juillet-août : Rennes Métropole (*salle du Conseil, Rennes*)
    - ✓ Septembre : Syndicat Mixte du Pays de Rennes
    - ✓ Octobre : Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné (*lieu à définir*)



CTIONS SUR me  
s'adapter à la rareté des res.  
. bien vivre dans nos territoires

# Calendrier prévisionnel

## Principales étapes récentes et à venir





# Prochain rendez-vous

Comité des partenaires

**le 23 septembre à 9h30**