

Modification du SCoT

Rapport de présentation de la modification n°3



Acigné
Andouillé-Neuville
Aubigné
Bécherel
Betton
La Bouëxière
Bourgbarré
Brécé
Bruz
Cesson-Sevigné
Chancé (commune déléguée)
Chantepie
La Chapelle-Chaussée
La Chapelle-des-Fougeretz
La Chapelle-Thouarault
Chartres-de-Bretagne
Chasné-sur-Illet
Châteaugiron
Châteaugiron (commune déléguée)
Chavagne
Chevaigné
Cintré
Clayes
Corps-Nuds
Domloup
Dourdain
Ercé-près-Liffré
Feins
Gahard
Gévezé
Gosné
Guipel
L'Hermitage
Laillé
Langan
Langouët
Liffré
Livré-sur-Changeon
Melesse
La Mézière
Mézières-sur-Couesnon
Miniac-sous-Bécherel
Montgermont
Montreuil-le-Gast
Montreuil-sur-Ille
Mordelles
Mouazé
Nouvoitou
Noyal-Châtillon-sur-Seiche
Noyal-sur-Vilaine
Orgères
Ossé (commune déléguée)
Pacé
Parthenay-de-Bretagne
Piré-Chancé
Piré-sur-Seiche (commune déléguée)
Pont-Péan
Rennes
Le Rheu
Romillé
Saint-Armel
Saint-Aubin-d'Aubigné
Saint-Aubin-du-Cormier
Saint-Aubin-du-Pavail (commune déléguée)
Saint-Erblon
Saint-Germain-sur-Ille
Saint-Gilles
Saint-Gondran
Saint-Grégoire
Saint-Jacques-de-la-Lande
Saint-Médard-sur-Ille
Saint-Sulpice-la-Forêt
Saint-Symphorien
Sens-de-Bretagne
Servon-sur-Vilaine
Thorigné-Fouillard
Le Verger
Vern-sur-Seiche
Vezin-le-Coquet
Vieux-Vy-sur-Couesnon
Vignoc

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20250916-CS_399_2025-DE

Objet du rapport de présentation de la modification n°3

Le présent document deviendra un additif aux différents documents composant le rapport de présentation du SCoT :

- il décrit et explique la démarche du Pays de Rennes concernant l'adaptation de certaines dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) ;
- il présente les objectifs motivant la modification n°3 du SCoT. Ces enjeux économiques, urbains, paysagers, environnementaux ou de mobilités sont portés par les projets de transformation urbaine et commerciale visés par la présente modification ;
- il contextualise les sites concernés au regard des ambitions, objectifs et orientations fixés et comment l'adaptation souhaitée du document s'y inscrit ;
- il présente les objectifs et les règles fixés pour le développement commercial de chaque site visé et la manière dont la modification attendue s'insère sans en changer les principes fondateurs et l'équilibre général ;
- il explique et justifie les modifications apportées au DAC.

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) sera remplacé par la version modifiée du DAC suite à l'approbation de la modification n°3.

Les autres documents du SCoT en vigueur (Rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Document d'Orientation et d'Objectifs) sont inchangés.

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°3 DU SCOT DU PAYS DE RENNES..... 5

Enjeux et objectifs de la modification n°3	5
Rappel des dispositions utiles inscrites aux DOO/DAC du SCoT approuvées en 2015	6
Les zones d'aménagement commercial (ZACom) concernées par un réajustement dans le cadre de la modification n°3	11
Ajustements nécessaires de certaines dispositions du DAC pour tenir compte des évolutions récentes	12
Cadrage général sur les flux automobiles actuels et attendus	25
Une modification n°3 qui ne remet pas en cause les fondamentaux du SCoT actuel	27
Une modification cohérente avec les exigences environnementales de la loi climat résilience	28

2. ÉLÉMENTS DE CADRAGE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU SCOT..... 29

Justification du choix de la procédure de modification.....	29
Mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun	30
Situation par rapport à l'évaluation environnementale du SCoT	31

1. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°3 DU SCOT DU PAYS DE RENNES

Enjeux et objectifs de la modification n°3

Le contexte du SCoT

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

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

Le syndicat Mixte du Pays de Rennes a décidé de mener une **troisième modification ciblée sur certaines dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC)**.

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

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

Les enjeux et objectifs de faire évoluer certaines dispositions du SCoT relatives au commerce

Un **ajustement du volet commerce**, avant l'horizon du SCoT à 2030, a été **annoncé dès 2014, au moment de l'arrêt de révision du SCoT**, considérant le temps plus court de la planification commerciale. Celui-ci est d'autant plus nécessaire que le bilan de l'application du SCoT, réalisé en 2021, met en avant la difficulté et la complexité d'enclencher des logiques globales de projets urbains. Le bilan pointe l'enjeu d'une meilleure intégration et mixité urbaines mais aussi d'une restructuration d'ensemble de certains sites commerciaux majeurs (*Analyse des résultats de l'application du SCoT*, juillet 2021, page 18).

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

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

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

Ainsi, **cette troisième modification porte sur deux ajustements** constituant autant d'adaptations que ci consistent à :

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

Rappel des dispositions utiles inscrites aux DOO/DAC du SCoT approuvées en 2015

Au-delà des objectifs formulés par le PADD et évoqués auparavant, il convient de rappeler certaines dispositions inscrites aux DOO/DAC, ceci afin d'appréhender davantage le cadre des ajustements prévus à la modification n°3.

Les dispositions au DOO : principes généraux, définitions et règles de l'organisation commerciale

Le DOO précise, dans ses **principes généraux**, que les localisations préférentielles des commerces doivent :

- **Accompagner le projet d'armature urbaine 2030 du SCoT**, en renforçant notamment le Cœur de métropole et en confortant, à l'échelle des bassins de vie, des polarités fortes structurantes. À cet égard, les sites commerciaux majeurs du territoire et plus particulièrement ceux du Cœur de métropole doivent être accompagnés dans leur adaptation et modernisation. Concernant les polarités commerciales structurantes à l'échelle des bassins de vie, une réponse de proximité doit être offerte aux habitants pour leurs achats occasionnels.
- **Améliorer la qualité des sites et des équipements commerciaux sur plusieurs plans** : empreinte écologique, accessibilité et caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère. Les projets d'extension ou de création doivent de surcroît rechercher la densité des aménagements commerciaux dans une logique d'économie de l'espace.

Le DOO précise les **définitions** de « centralités urbaines », de « Zones d'Aménagement Commercial » (ZACoM) et du « reste de la tache urbaine ». Les ZACoM sont délimitées dans le DAC (voir carte).

Le DOO précise également la **localisation préférentielle des commerces par la prise en compte de la fréquence d'achat des consommateurs**, qui génèrent des déplacements plus ou moins nombreux :

Types de besoins	Caractéristiques	Enjeux d'aménagement du territoire	Lieux privilégiés d'implantation
Courants	Achat très régulier	Déplacements nombreux et fréquents Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous Desserte modes actifs Animation de la vie urbaine	Centralités
Occasionnels	Achat régulier ou occasionnel selon les formats	Selon les formats : Petits formats : Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs. Selon les formats, Plus grands formats : Accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante	Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACoM selon les formats
Exceptionnels	Achat exceptionnel	Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture	Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACoM selon les formats de commerce

Source : DOO.

Le **DOO** précise les objectifs concernant la déclinaison de l'offre commerciale en cohérence avec le schéma de développement commercial, en particulier pour les ZACom :

- Du **Cœur de métropole**, où les sites commerciaux majeurs constituent des enjeux similaires de modernisation, d'insertion dans le tissu urbain et d'accessibilités TC. Ces sites ont vocation à développer leur offre en besoins occasionnels et exceptionnels et non en besoins courants dont les localisations préférentielles sont les centralités.
- Des **Pôles structurants de bassin de vie** (PSBV), où les sites commerciaux ont pour objectif de renforcer l'offre en besoins occasionnels et n'ont pas vocation à devenir des sites commerciaux majeurs. Pour le PSBV à moyen-long terme de Saint-Aubin d'Aubigné, le site de Saint-Médard peut accueillir des activités répondant aux besoins courants (à l'ouest) et occasionnels. À noter que deux ZACom des Pôles structurants des bassins de vie se distinguent par leur statut de sites commerciaux majeurs : Pacé (Rive Ouest) et Melesse (Cap Malo). Leur offre leur procure en effet une attractivité plus large que le bassin de vie.
- Des **sites majeurs spécifiques qui sont indépendants de l'armature urbaine**.

La modification n°3 maintient la typologie des sites commerciaux.

Les dispositions au DAC : périmètres, conditions spécifiques de développement et vocations

Le SCoT délimite, par l'intermédiaire du DAC, les **périmètres des zones d'aménagement commercial (ZACom)** et précise pour chacune d'elles, les conditions d'implantation d'équipements commerciaux au regard de critères d'aménagement du territoire. Le DAC se lit en complément du DOO, en particulier les dispositions figurant au thème 2.

Le DAC précise pour chaque ZACom les enjeux, la stratégie et les modalités de développement notamment par l'octroi d'enveloppes de **droit à construire plafonnées par ZACom** dans un objectif d'équilibre global des implantations commerciales dans le Pays de Rennes.

Plus précisément, pour les sites commerciaux majeurs, l'encadrement de leur développement vise à mettre en œuvre le projet d'armature urbaine en accompagnant la croissance démographique par le développement des centralités sur l'ensemble du territoire et à permettre la consolidation des pôles structurants de bassin de vie. Ces derniers sont consolidés et disposent de droits à construire justifiés par des critères d'aménagement pour une offre de réponse aux besoins occasionnels en moyennes surfaces.

Les **droits à construire de nouvelles surfaces de vente** attribués à chaque ZACom sont déclinés comme suit dans le DAC actuel :

Sites commerciaux majeurs	Droit à construire de nouvelles surfaces de vente
Cap Malo et Route du Meuble / Route de Saint Malo – séquence Nord	4 500 m ²
Rive Ouest	28 000 m ²
Route du Meuble / Route de Saint Malo – séquence Sud	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
Village La Forme	3 000 m ²




Droits à construire de nouvelles surfaces de vente des ZACom des pôles de bassin de vie	
Bruz	3 000 m ²
Châteaugiron	3 000 m ²
Liffré	3 000 m ²
Mordelles	3 000 m ²
Saint-Aubin-d'Aubigné	3 000 m ²

Pour Melesse, 1 000 m² de droits à construire sur le site de la Métairie.

Droits à construire de nouvelles surfaces de vente sur la ZACom	
Chartres-de-Bretagne	1 000 m ²
Vern-sur-Seiche	1 000 m ²

Source : DAC.

Pour prendre en compte les enjeux urbains multiples liés aux évolutions des espaces commerciaux, chaque ZACom des secteurs avec des vocations différenciées en termes d'aménagement et de développement et précise les principes d'aménagement qui leur sont propres. Ces vocations différenciées au sein des ZACom restent inchangées dans le cadre de la présente modification. Les ZACom concernées par la modification sont des sites commerciaux qui, pour les plus anciens, sont confrontés à des enjeux multiples de modernisation, requalification ou restructuration. Ces vocations sont déclinées dans les fiches descriptives de chacune des ZACom selon la légende suivante, précisée à la page 7 du DAC :

	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.
	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.
	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.

Source : DAC.

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/i et lors des autorisations d'exploitation commerciale dans le respect des vocations des secteurs : les secteurs de développement pourront accroître les m² commerciaux, les secteurs de modernisation pourront les maintenir voire les augmenter de façon limitée.

Focus sur le Cœur de métropole : le bilan détaillé de la mobilisation de l'enveloppe mutualisée

Pour les sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole, le DAC comporte des règles sur la mobilisation de l'enveloppe des 12 000 m² de droits à construire : « *Parce [qu'ils] constituent un continuum commercial pour les consommateurs qui génère des flux interdépendants, et parce que ces sites présentent également tous des enjeux de restructuration urbaine, d'insertion dans le tissu urbain et d'accessibilités TC, les droits à construire de nouvelles surfaces de vente pourront être mutualisés entre les sites commerciaux majeurs au profit de certains de ces sites. 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 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 ».*

Trois précisions importantes peuvent être apportées pour clarifier la répartition de l'enveloppe mutualisée entre les sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole :

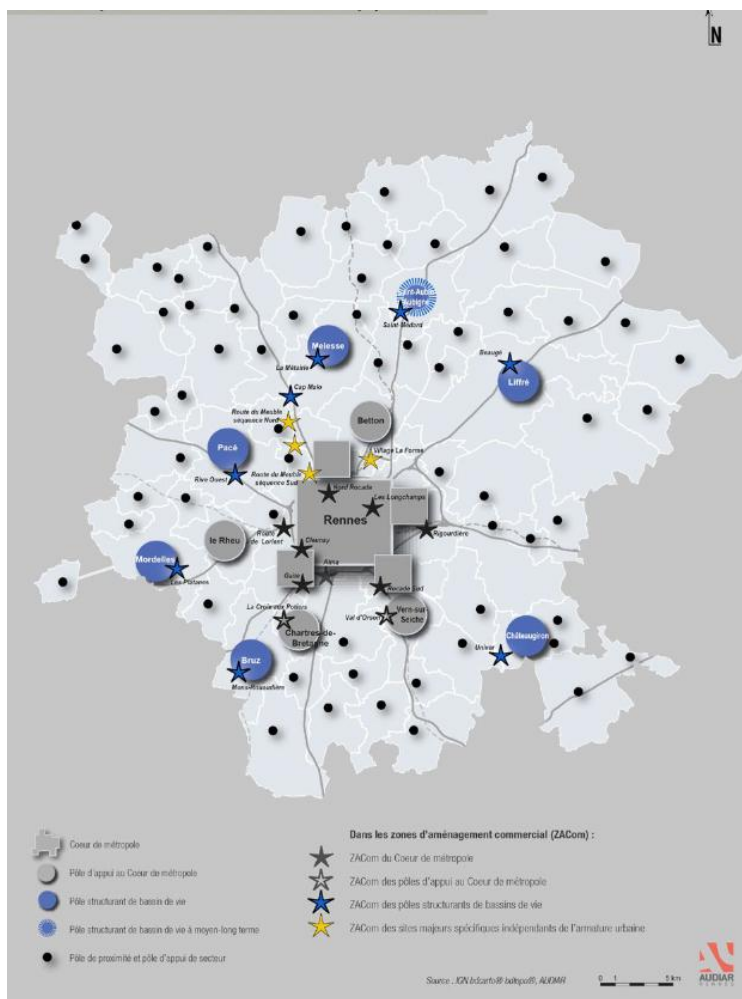
- La règle des « 40 % » s'applique au site et non à l'équipement et doit s'apprécier depuis 2015, au regard de l'enveloppe mutualisée. Avant la modification, chaque site majeur du Cœur de métropole ne pouvait mobiliser plus de 40 % de 12 000 m² soit 4 800 m². Avec la modification n°3, chaque site ne peut mobiliser plus de 40 % de 24 000 m², soit 9 600 m². Si l'augmentation des plafonds des ZACom du Cœur de Métropole est justifiée 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 (voir supra).
- Le DAC, avant modification ou après modification, ne répartit pas l'enveloppe mutualisée des droits à construire au sein des ZACOM du Cœur de métropole. Des autorisations d'exploitation commerciale sont déposées et elles seront accordées ou non, dans le respect des procédures applicables et des règles en vigueur.
- 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 le cas d'une extension, jusqu'à 5 % maximum de la surface de vente du bâtiment existant ; dans le cas de démolition/reconstruction ou de restructuration majeure du bâti, jusqu'à 10 %), dans la limite de 1 000 m².

Depuis l’approbation du SCoT en 2015, le **bilan de la mobilisation de l’enveloppe mu**
construire au sein des sites commerciaux majeurs du Cœur de Métropole se répartit comme suit :

ZACom	Projet	Date CDAC	M² nouveaux	M² décomptés	Droits DAC	Solde ZACom
Alma	Extension pistes Drive	2020	Sans objet	Sans objet	12.000 m²	362 m²
Alma	Extension dans enveloppe bâtie centre Alma	2020	539	539		
Nord Rodeade	Extension Grand Quartier	2015	186	186		
Nord Rodeade	Extension Stokromani	2016	714	714		
Nord Rodeade	Extension Chaussée dans enveloppe bâtie	2017	130	130		
Nord Rodeade	Extension dans enveloppe bâtie Tape à l'œil/Office dépôt	2018	137	137		
Rigourdière	Extension galerie Carrefour	2016	3.952	2.970 (bonus 7%)		
Sud Rodeade	Démolition / reconstruction / extension Darty	2015	595	523 (bonus 10%)		
Sud Rodeade	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		

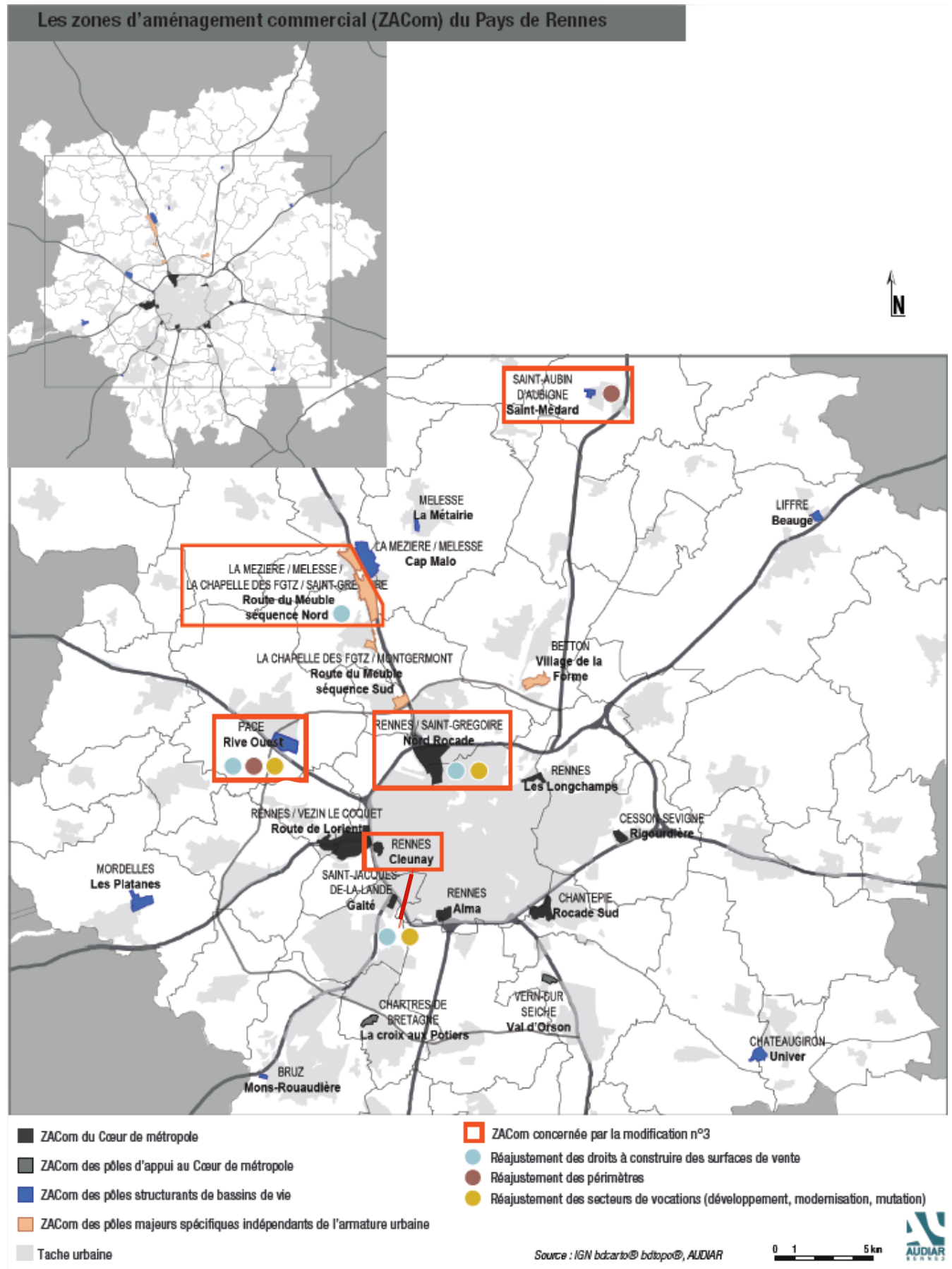
Source : Pays de Rennes, juillet 2025

SCOT EN VIGUEUR, LES ZONES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (ZACOM), DU PAYS DE RENNES



ZONES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL	
Cœur de métropole	<p>Site commercial majeur Route de Lorient – Rennes / Vezin-le-Coquet, Nord Rocade – Rennes / Saint-Grégoire, Alma – Rennes, Sud Rocade – Chantepie, Cleunay – Rennes, Rigourdière – Cesson-Sévigné, La Gaité – Saint-Jacques-de-la-Lande.</p> <p>Autre site Les Longchamps – Rennes</p>
Pôle structurant de bassin de vie	<p>Site commercial majeur Rive Ouest – Pacé Cap Malo – Melesse / La Mézière</p> <p>Site de Pôle structurant de bassin de vie Bruz – site Mons-Rouaudière, Châteaugiron – site Univer, Liffre – site Beaugé, Mordelles – site Les Platanes, Saint-Aubin-d'Aubigné – Site de Saint-Médard</p> <p>Autre site Melesse – site de la Métairie en lien avec Cap Malo</p>
Pôle d'appui au Cœur de métropole	<p>Site de Pôle d'appui du Cœur de métropole Vern-sur-Seiche – site du Val d'Orson, Chartres-de-Bretagne – site la Croix aux Potiers</p>
Site indépendant de l'armature urbaine	<p>Site commercial majeur Route du Meuble / Route de Saint-Malo – séquence Sud – Montgermont / La Chapelle-des-Fougeretz Route du Meuble / Route de Saint-Malo – séquence Nord – Melesse / La Mézière / Saint-Grégoire / La Cha- pelle-des-Fougeretz Village La Forme – Betton</p>

Les zones d'aménagement commercial (ZACom) réajustement dans le cadre de la modification n°3



Source : DAC.2015

Ajustements nécessaires de certaines dispositions du DAC pour tenir compte des évolutions récentes

La modification n°3 présentée ci-après 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, un volet renaturation sur d'espaces qui sont à ce jour très artificialisés.

1) Une réallocation des droits à construire au service d'une amélioration, adaptation et modernisation de sites existants dans le respect des grands équilibres

Les sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole constituent un système urbain homogène que l'on peut qualifier de « système rocade ». Parce que ces sites présentent également tous des enjeux de restructuration urbaine, d'insertion dans le tissu urbain et d'accessibilités TC, les droits à construire de nouvelles surfaces de vente ont été mutualisés entre ces sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole. Rappelons que le principe de mutualisation ne permet pas à l'un de ces sites de dépasser 40 % des droits à construire des sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole.

Le bilan de l'application du volet commerce du SCoT du Pays de Rennes souligne que les droits à construire de nouvelles surfaces de vente, ont été volontairement limités afin de poursuivre leur adaptation, amélioration et modernisation. Nombre d'entre eux sont situés aux portes des quartiers et leur repositionnement qualitatif, en lien avec ces lieux de vie et leur desserte performante par les transports en commun, constitue une ambition du SCoT.

Mais force est de constater que ces logiques de projets urbains d'ensemble et de transferts s'avèrent difficiles à enclencher alors même que la fin des équipements commerciaux en extension urbaine implique une élévation substantielle de la qualité environnementale et urbaine des projets commerciaux. Si les dispositions actuelles du DAC permettent de gérer les transferts ponctuels d'enseignes d'un site vers un autre, elles ne permettent pas de prendre en compte des évolutions se déroulant sur un temps long. En effet, la durée du projet urbain nécessite de redonner, dans un premier temps, une capacité de développement commercial à ces sites commerciaux majeurs afin de générer une dynamique de projet et d'aboutir, dans un deuxième temps, à des transferts d'enseignes de plus grande ampleur.

Certains sites majeurs du Cœur de métropole ont ainsi des projets de renouvellement urbain d'ampleur en réflexion ou en préparation. Cet enjeu, mené dans un contexte de « zéro artificialisation nette », dépasse le seul aspect du commerce pour aborder des questions :

- d'intégration de ces grands sites monofonctionnels dans la ville durable,
- de mobilités renouvelées,
- de transformation urbaine,
- de densification,
- de mixité fonctionnelle,
- de qualité paysagère et environnementale,
- de renaturation...

Afin d'engager une transformation urbaine, environnementale et commerciale de certains sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole, il s'avère nécessaire de pouvoir mobiliser le levier de la création de nouvelles surfaces de vente et de faciliter les transferts de magasins d'un site à l'autre. En parallèle, des droits à construire sont « libérés » dans une ZACom (projet Opensky), ce qui offre l'opportunité d'une réallocation de ces droits.

L'objet de la modification n°3 vise à accompagner des projets urbains mixtes d'ensemble prévoyant une mixité fonctionnelle, une densification, une insertion environnementale, paysagère et urbaine, une haute desserte en transports en commun et en mobilités actives. Le levier de la création de nouvelles surfaces de vente peut être mobilisé pour une transformation urbaine ou une réorganisation spatiale des entités commerciales dans un processus d'aménagement urbain et de reconstruction de la ville sur la ville.

Les droits à construire de nouvelles surfaces de vente permettent d'enclencher la transformation urbaine et l'insertion de ces sites commerciaux dans la ville. L'opérationnalité de ces projets nécessite les autorisations d'urbanisme et d'exploitation commerciale d'ici à 2027.

Or, l'utilisation de nouveaux droits à construire prévue au DAC n'est plus possible pour les sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole selon le décompte arrêté au 01/12/2023 (voir tableau supra) alors même que certains droits sont immobilisés pour des projets abandonnés.

À l'échelle de l'ensemble des sites majeurs du Cœur de métropole, cette réallocation de droits à construire dans certains de ces sites, au service du renouvellement urbain et commercial, ne remet pas en cause les grands équilibres des surfaces commerciales de Rennes et de sa rocade. Conformément au DAC, le principe de mutualisation est toujours utilisé sans

permettre à l'un des sites concernés de dépasser 40 % des droits à construire des sites métropole.

Par ailleurs, la réallocation des droits à construire demeure orientée de façon prioritaire vers les sites commerciaux majeurs répondant au moins à l'une des conditions suivantes figurant au DAC :

- 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.

La répartition des droits à construire de nouvelles surfaces de vente attribués à chaque ZACom, au sein des sites commerciaux majeurs, a été réfléchi au regard des projets urbains d'ensemble connus, tout en maintenant le principe d'une enveloppe mutualisée pour les sites majeurs du Cœur de Métropole. Au sein du Cœur de métropole, deux sites commerciaux majeurs sont évoqués en ce sens : Nord Rocade et Cleunay dont ce dernier 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 et mature ; les niveaux de maturité sont moins aboutis pour les autres ZACom Cœur de métropole.

La réallocation des droits à construire répond uniquement aux besoins occasionnels et exceptionnels et s'inscrit dans une logique d'ensemble vis-à-vis des pôles structurants de bassin de vie et des centralités. Elle vise à un équilibre entre le renouvellement urbain, pierre angulaire du SCoT, et la préservation des équilibres et en particulier des centralités. C'est en ce sens que 100 % de l'enveloppe du projet Open Sky n'a pas été réallouée.

La modification n°3 porte également, en complément des sites majeurs du Cœur de métropole, sur le site majeur spécifique indépendant de la Route du Meuble / Route de Saint-Malo – séquence Nord. Elle poursuit les objectifs de la modification n°2 visant à soutenir le développement et la modernisation de la ZACom.

En résumé, après huit ans de mise en œuvre du SCoT, l'enveloppe des droits à construire de certains sites majeurs a été consommée et se révèle désormais insuffisante pour mettre en œuvre des projets urbains matures permettant une densification des 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.

Parallèlement, le projet Open Sky initialement prévu au SCoT de 2015 sur le site commercial majeur de Pacé Rive Ouest, a été abandonné. Pour rappel, l'extension de Rive Ouest prévoyait, d'une part, la création, au nord du site actuel, d'une zone d'activités mixte, et d'autre part, à l'est, derrière l'enseigne de mobilier-décoration, l'implantation d'un nouveau centre commercial, afin de maintenir le rayonnement commercial du territoire. En cohérence avec la vocation de la route du Meuble, le site Rive Ouest n'avait pas vocation à accueillir de nouvelles grandes surfaces spécialisées dans le secteur du meuble. Le projet avait fait l'objet d'une autorisation en CDAC le 10 février 2014 pour 26.250 m². Le solde des droits à construire sur Rive Ouest est donc de 27.046 m².

2) Présentations succinctes des besoins justifiant la modification n°3 pour les ZACom concernées par la réallocation des droits à construire de nouvelles surfaces de vente

Rive Ouest - Pacé	<p>Maintien de 8.000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente afin de conforter ce site majeur en s'appuyant sur la dynamique d'Ikéo pour contribuer au rayonnement commercial en complémentarité avec les sites majeurs existants sur le territoire. Suite au retrait du projet Opensky, un projet économique alternatif est proposé avec pour objectif de continuer à accueillir des activités et des emplois avec trois composantes : des activités artisanales et industrielles, un pôle centré autour de l'économie circulaire et enfin des activités commerciales non alimentaires avec des projets identifiés orientés vers le bricolage et le sport notamment. Ces activités sont développées sur un site commercial majeur et dans une proportion contenue avec un projet intégrant la mutation du commerce mais également la dynamique démographique et économique du Pôle structurant de bassin de vie de Pacé et de sa zone de chalandise.</p> <p>Au total, les possibilités de développement ont été fortement réduites (de 28.000 à 8.000 m²) avec de nouveaux droits à construire qui répondent aux besoins d'un Pôle structurant de bassin de vie ; l'objet même de la modification étant de réallouer une partie de cette enveloppe à d'autres sites majeurs du Pays de Rennes.</p> <p>La modification n°3 prévoit de réduire de 20 ha le périmètre de la ZACom Rive Ouest pour le développement commercial. Avec la loi Climat et Résilience, les projets commerciaux qui artificialisent les sols ne peuvent en effet plus bénéficier</p>
-------------------	---

	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.
--	---

<p>Sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole</p>	<p>Réallocation de 12.000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente au regard des projets urbains d'ensemble connus, tout en maintenant le principe d'une enveloppe mutualisée pour les sites majeurs du Cœur de Métropole.</p> <p>Au sein du Cœur de métropole, deux sites commerciaux majeurs sont évoqués en ce sens : Nord Rocade et Cleunay.</p> <p><u>Cleunay - Rennes</u></p> <p>Possibilité de réallouer, en fonction du projet défini, 7.000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente permettant l'insertion urbaine, paysagère, environnementale du site dans un cadre urbain en pleine mutation et d'un projet d'ensemble mixte et dense. La valorisation de l'entrée de ville, la connexion à la ligne b du métro et la future ligne du Trambus, ainsi que l'ouverture du site commercial sur le quartier Cleunay sont autant d'enjeux dont la composante commerciale constitue un levier déterminant de transformation urbaine.</p> <p>Le secteur de développement n'exclut pas la mixité fonctionnelle. Comme indiqué à la page 7 du DAC, les secteurs de développement « <i>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</i> ». Il permet donc d'afficher de possibles développements commerciaux.</p> <p>Ce projet d'envergure se positionne sur un secteur déjà artificialisé, desservi par les transports en commun. Si la révision du SCoT devait être attendue, le permis de construire ne pourraient être déposé que courant 2027, alors que le dossier est aujourd'hui mature. C'est la mise en œuvre de la transformation globale de la ZACom qui serait ainsi retardée.</p> <p>Le site de Cleunay n'a pas fait l'objet d'une modernisation depuis 2010. Ce qui n'est pas le cas des autres sites majeurs du Cœur de métropole qui ont bénéficié d'une modernisation et d'extension de leurs galeries : Alma avec + 8 700 m² de surfaces de vente (ouverture 2014), Rigourdière Cesson + 3 952 m² de surface de vente (ouverture 2019), Grand Quartier + 7 000 m² de surface de vente (ouverture 2017).</p> <p><u>Nord Rocade – Rennes / Saint-Grégoire</u></p> <p>Possibilité de réallouer, en fonction du projet défini, 5.000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente permettant d'engager la transformation de la ZACom dans le cadre d'un projet urbain mixte se développant à grande échelle sur la Ville de Rennes et celle de Saint-Grégoire. Au terme du processus de transformation du secteur Nord Rocade, du fait de la suppression de certaines surfaces de vente, le projet prévoit un plancher commercial à géométrie constante avec une opération mixte en entrée de ville centrée sur le secteur Centre Leclerc et la recomposition du commerce de part et d'autre de l'axe Chesnay-Beauregard. Ce projet d'ensemble intègre des enjeux d'entrée de ville, de mobilités durables autour notamment de deux futures lignes de Trambus et d'ouverture à la mixité fonctionnelle.</p> <p>L'explication des choix du SCoT de 2015 visait un secteur de développement sur l'axe Chesnais-Beauregard. 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.</p> <p>Au stade des études menées, 2 000 logements, sur les 4 000 prévus plus largement à l'échelle du projet d'ensemble, se réaliseraient sur le secteur Gros Malhon-Donelière. En accompagnement de cette mutation, des fonctions diversifiées pourraient être accueillies, reposant sur plusieurs composantes (équipements publics, services, acteurs associatifs), intégrant des implantations commerciales dans le cadre d'opérations de programmation mixtes, répondant préférentiellement aux besoins</p>
--	--

des nouvelles populations du secteur et sans s'accompagner du développement de nouveaux parcs de stationnements. Cette offre sur le secteur Donelière se distingue du commerce de destination polarisé dans les deux centres commerciaux au nord et sur l'axe Chesnais-Beauregard.

À l'ouest du secteur Donelière, le projet urbain intègre le maintien des activités artisanales et autour de la filière économie sociale et solidaire. Cette orientation n'interdit pas une mixité verticale des fonctions entre petites activités en rez-de-chaussée et logements aux étages supérieurs. Le Programme local d'aménagement économique (PLAE) de Rennes Métropole a un objectif de renouvellement économique ambitieux et vise à préserver la fonction productive dans les sites stratégiques dont fait partie Nord Rode.

À l'instar du site Cleunay, ce projet d'envergure se positionne sur un secteur déjà artificialisé, desservi par les transports en commun. Si la révision du SCoT devait être attendue, le permis de construire ne pourraient être déposés que courant 2027, alors que le dossier est aujourd'hui mature. C'est la mise en œuvre de la transformation globale de la ZACom qui serait ainsi retardée. 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.

<p>Route du Meuble / Route de Saint-Malo – séquence Nord – Melesse / La Mézière / Saint-Grégoire / La Chapelle-des-Fougeretz</p>	<p>Réallocation de 2.000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente</p> <p>permettant de soutenir, dans un cadre limité, le développement et la modernisation d'un site commercial majeur indépendant de l'armature urbaine, dans la continuité de la modification n°2 du SCoT qui avait repositionné le secteur de développement de cette ZACOM sur un secteur de renouvellement urbain et intégré un secteur de modernisation.</p> <p>L'objectif de la modification est de renforcer la Route du Meuble – séquence nord dont les droits à construire de nouvelles surfaces de vente se retrouvent, au SCoT, mutualisés avec Cap Malo.</p> <p>Il est donc bien question d'accompagner la dynamique commerciale présente sur le secteur de la Route du meuble – séquence nord, qui se distingue du contexte de vacance structurelle identifiée sur Cap Malo.</p> <p>En effet, la vocation commerciale observée sur l'un et l'autre de ces secteurs n'est pas identique et fonctionne avec des typologies d'entreprises et de clientèle différentes.</p> <p>Ainsi, la vacance sur l'espace galerie marchande ouverte de Cap Malo boutiques est à observer à part et dans un contexte national de liquidation d'enseignes liées à l'équipement de la personne. Celle-ci serait également liée au positionnement de la foncière qui souhaite solder les quelques activités restantes pour recomposer l'ensemble commercial.</p> <p>En parallèle, sur ce secteur de Cap Malo, il convient de noter que de nouveaux projets commerciaux ont été concrétisés en dehors de la galerie marchande ouverte, et que le secteur des loisirs affiche un fonctionnement particulièrement satisfaisant, secteur attaché à la vocation principale de cette zone, pour rappel.</p> <p>Si on se concentre donc sur les besoins recensés sur la Route du Meuble- séquence Nord, une majorité concernent des activités déjà existantes ayant besoin de conforter leur développement et leur outil de travail. Il s'agit ainsi de contribuer à un équilibre territorial de l'appareil commercial et de conforter le rôle de site majeur retenu pour ce secteur à l'échelle du SCoT.</p> <p>Par ailleurs, des bâtis aujourd'hui en friche sont prospectés par des promoteurs qui, pour l'équilibre de leur opération, envisagent de proposer des cellules commerciales. Il s'agit, dans ces cas de figure, de projets d'accueil d'activités mixtes intégrant une densification, une mutualisation d'espaces (comme les surfaces de stationnement ou espaces de stockage) et contribuant à améliorer le traitement architectural du linéaire commercial de la Route du Meuble.</p> <p>Enfin, il y a une volonté politique d'accompagner les mouvements de mutation opérés sur le secteur. Ces mutations occasionnent, dans la moitié des cas, une sollicitation de droits à construire vis-à-vis des activités prévues se positionnant toujours sur des besoins occasionnels".</p>
---	---

3) Un réajustement des droits à construire des surfaces commerciales prévues de manœuvre à certains sites majeurs et accompagner la transformation écologique, urbaine et commerciale de grands sites majeurs

Bilan des droits à construire selon les droits alloués par le SCoT et le décompte arrêté au 01/09/2025

Sites commerciaux majeurs

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	

Source : DAC, Syndicat Mixte du Pays de Rennes.

La modification n°3 vise à adapter le DAC pour revoir la répartition des droits à construire des surfaces commerciales afin de :

- Réduire l'enveloppe des droits à construire pour le site majeur de Rive Ouest Pacé, tout en permettant d'accompagner, après l'abandon du projet Opensky, un programme économique mixte au sein du site commercial majeur Rive Ouest par une composante contenue de commerce. Cette enveloppe doit permettre d'assurer un aménagement cohérent de la zone, sur le plan urbain et commercial.
- Réallouer une partie de son enveloppe vers d'autres sites commerciaux majeurs et ainsi :
 - Moderniser et adapter qualitativement, en renouvellement urbain, certains sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole confrontés à des enjeux de transformation écologique et d'insertion dans le tissu urbain dans une logique de réduction des zones mono fonctionnelles du Cœur de Métropole et en particulier de la ville de Rennes.
 - Soutenir, dans un cadre limité, le développement et la modernisation d'un site commercial majeur indépendant de l'armature urbaine, la Route du Meuble / Route de Saint-Malo – Séquence Nord, dans la continuité de la modification n°2 du SCoT ciblée sur la route du Meuble séquence Nord qui avait repositionné le secteur de développement sur un secteur de renouvellement urbain.

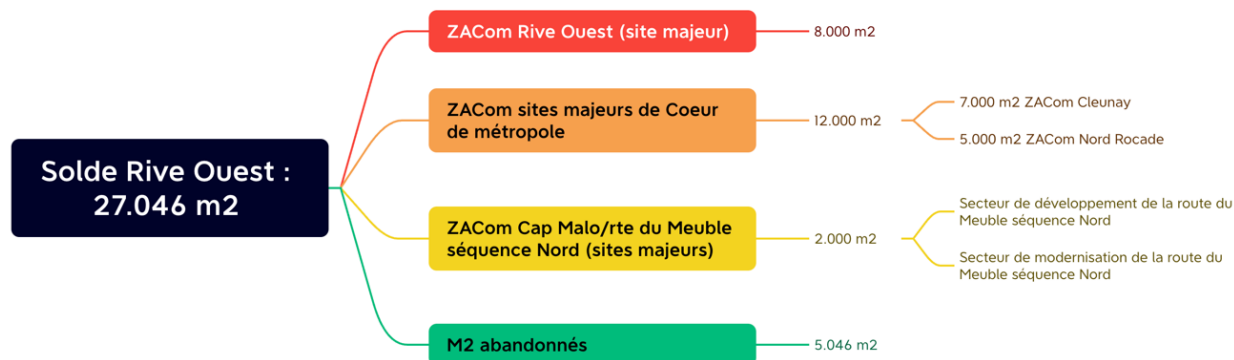
Ces ajustements de la répartition des droits à construire prévus au DAC sont en cohérence avec les objectifs du SCoT qui préconisent :

- de poursuivre l'adaptation, l'amélioration et la modernisation des sites majeurs parfois vieillissants, permettant de conforter le rayonnement commercial du Pays de Rennes ;
- de conforter le site majeur spécifique de Pacé en s'appuyant sur la dynamique d'Ikéo pour contribuer au rayonnement commercial en complémentarité avec les sites majeurs existants sur le territoire.

Dans l'objectif ambitieux de limiter la consommation d'espace, le SCoT vise en effet :

- la recomposition des sites commerciaux sur eux-mêmes pour valoriser les espaces commerciaux déjà urbanisés et accélérer les mutations de ces espaces dont la qualité est insuffisante, en privilégiant une conception dense et compacte ;
- l'amélioration de la fonctionnalité des sites, de leur connexion avec les lieux de vie, et de leur accessibilité par tous les modes ;
- la limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux, une amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère des équipements commerciaux.

Schéma des mouvements de la réallocation des droits à construire des surfaces de vente



Répartition de la réallocation des droits à construire des surfaces de vente suite à la modification n°3

Enveloppe actuelle de Rive Ouest : 27.046 m²	
Maintien d'une enveloppe sur Rive Ouest	8.000 m²
Alimentation des sites majeurs du Cœur de métropole	12.000 m²
Alimentation de la Route du Meuble séquence Nord / Cap Malo	2.000 m²
M² abandonnés	5.046 m²

Ainsi, sur les 27.046 m² des droits à construire initialement attribués à la ZACom rive-Ouest, 5 046 m² ne sont pas réalloués, ce qui correspond par conséquent à une diminution des droits à construire des surfaces de vente.

Le reste est réalloué à certains sites commerciaux majeurs afin d'adapter ou de mettre en œuvre des projets urbains arrivés à maturité, tout en restant dans la philosophie générale du PADD, c'est-à-dire :

- maintenir les équilibres à l'échelle du Pays de Rennes dans le respect de l'armature urbaine et de la typologie des sites commerciaux,
- assurer la concordance avec les besoins de la population visée,
- ne pas porter atteinte au renforcement des centralités urbaines.

Pour plus de précisions sur le respect des fondamentaux du SCoT, se reporter à la page 21.

Suite à la modification n°3, les droits à construire sont réajustés dans le DAC dans certains sites majeurs de la façon suivante :

Tableau des droits à construire de nouvelles surfaces de vente actuels / modification n° 3

Sites commerciaux majeurs

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 m²	6 500 m²
Rive Ouest	28 000 m²	8 000 m²
Route du Meuble / Route de Saint Malo – séquence Sud	1 000 m²	1 000 m²
Sites majeurs du Cœur de métropole, continuum commercial mutualisé : Nord Rodeade, Cleunay, La Gaité, Alma, Sud Rodeade, Rigourdière, Route de Lorient	12 000 m²	24 000 m²
Village La Forme	3 000 m²	3 000 m²
	48.500 m²	42 500 m²

Sources : DAC actuel, Modification n°3.

L'enveloppe globale des droits à construire des surfaces de vente pour l'ensemble des 66 500 m² (dont 48 500 m² pour les sites majeurs). La présente modification ramènera ce cumul à 60 500 m², soit une diminution de 6 000 m² soit près de 10 % des droits à construire initialement prévus. Au vu des chiffres qui figurent dans le SCoT en vigueur, cette réallocation s'inscrit dans une logique de sobriété commerciale et dans l'esprit qui avait prévalu lors de la définition de l'enveloppe globale en 2015. Elle vient ainsi consolider l'objectif d'équilibre global :

- de préserver les centralités urbaines,
- de maintenir les capacités du territoire à poursuivre son rayonnement,
- de conforter la vocation des pôles structurants de bassin de vie.

Précisons enfin que cette réallocation permet de prendre en compte des évolutions sur un temps long et pouvant aboutir, au terme de la réalisation des projets d'ensemble, à des enveloppes de surface de vente plus ou moins équivalentes à celle de départ (résultat du bilan entre les ouvertures, les fermetures et les transferts).

4) Un ajustement des périmètres et des vocations de certaines ZACom

a) Des ajustements permettant de mettre en œuvre la nouvelle répartition des droits à construire prévus au DAC

En parallèle de la mise en œuvre de la nouvelle répartition des droits à construire du DAC, il convient d'ajuster les périmètres et les vocations de certaines ZACom (développement, modernisation, mutation) au regard des projets urbains d'ensemble connus à ce jour, sous réserve de :

- respecter les objectifs du PADD, en particulier concernant les grands équilibres à maintenir entre les ZACom,
- ne pas impacter des espaces naturels agricoles ou forestiers,
- rester dans l'ajustement.

Les adaptations apportées sont décrites ci-dessous.

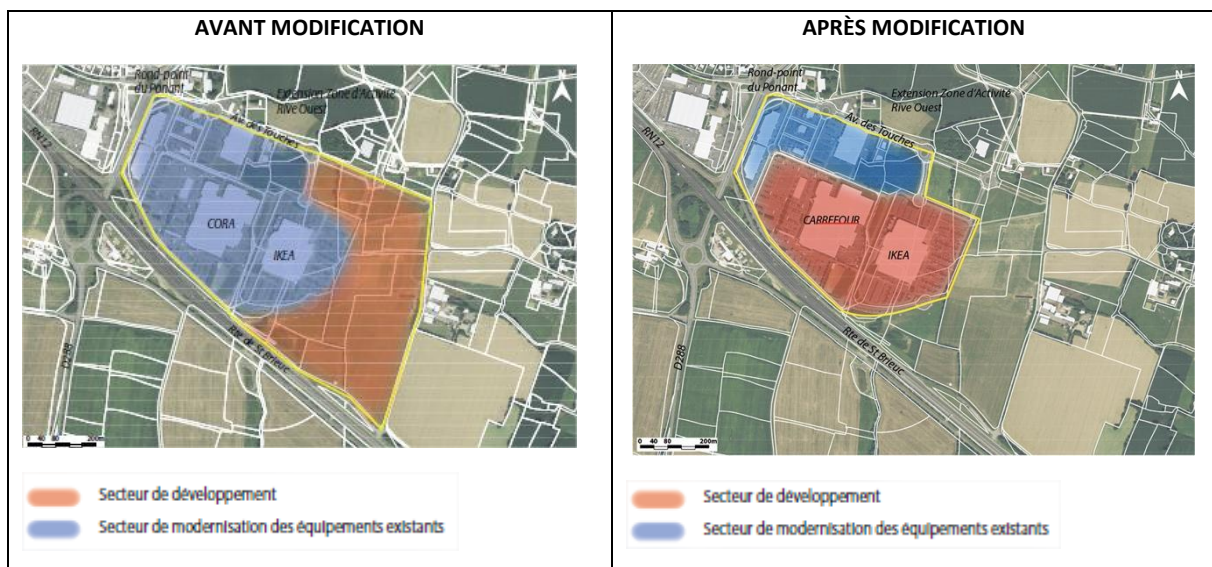
Concernant les droits à construire de nouvelles surfaces de vente mentionnés pour chaque ZACom, ils sont calculés à compter de l'entrée en vigueur du SCoT en 2015.

ZACom des Pôles structurants de bassin de vie : Rive Ouest- Pacé

- réduction de plus de 20 ha du périmètre de la ZACom afin de prendre acte de l'abandon du projet Open Sky et de la réduction de 71% de l'enveloppe de droits à construire de nouvelles surfaces de vente sur ce site majeur ;
- redéploiement du secteur de développement afin de permettre la mobilisation de l'enveloppe restante de 8.000 m² sur les secteurs déjà artificialisés par densification / optimisation du site commercial existant ;
- pour rappel, le DAC précise page 10 que, en cohérence avec la route du Meuble / Route de Saint-Malo, le site Rive Ouest n'a pas vocation à accueillir des nouvelles grandes surfaces spécialisées dans le secteur du meuble.

Les documents sur DAC seraient donc modifiés en conséquence :

1) Périmètre et vocation de la ZACom



2) Objectifs et droits à construire

RIVE OUEST – PACÉ

TYPOLOGIE : site majeur généraliste

COMMUNE CONCERNÉE : Pacé

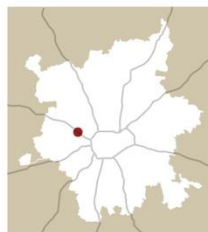
VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

- Secteur de développement sur le secteur artificialisé Carrefour/Ikea
- Modernisation sur le reste du secteur artificialisé

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

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉES (À TITRE INDICATIF) : 45 600 m², auxquelles s'ajoute l'autorisation suivante : extension de la galerie marchande de l'ensemble commercial de l'hypermarché de 1 600 m² (autorisation en CDAC le 26/01/2015).

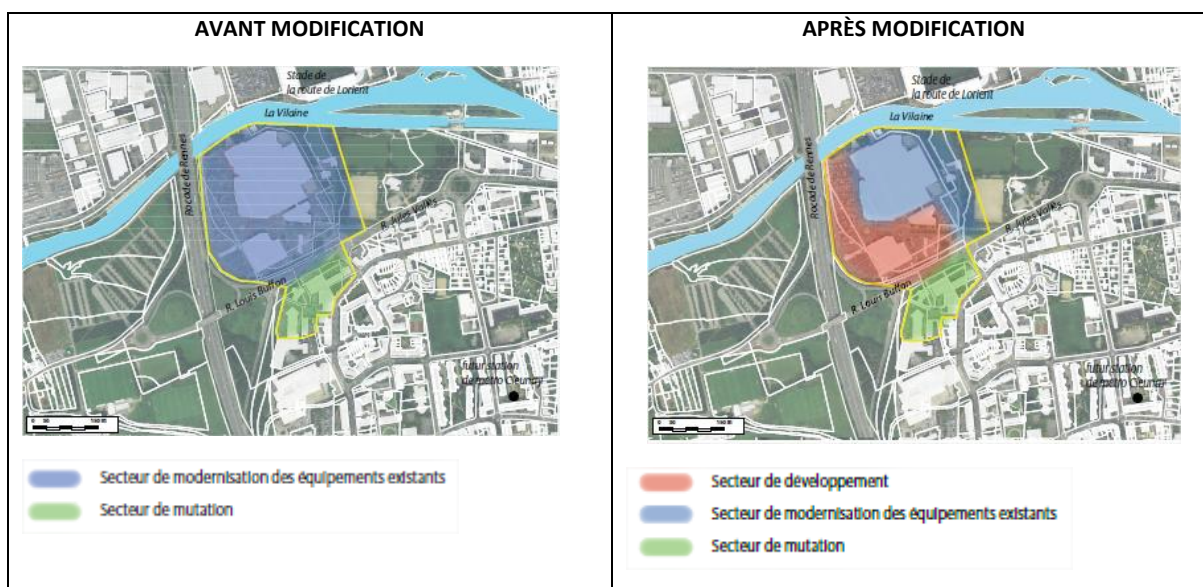


ZACom du Cœur de Métropole : Cleunay - Rennes

- Insertion d'un secteur de développement, afin de permettre la mixité fonctionnelle et la recomposition de l'entrée de ville dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, comprenant une composante commerciale.

Les documents du DAC seraient donc modifiés en conséquence :

1) Périmètre et vocation de la ZACom



2) Objectifs et droits à construire

CLEUNAY – RENNES

TYPOLOGIE : site majeur généraliste du Cœur de métropole

COMMUNE CONCERNÉE : Rennes

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT :

Modernisation des équipements existants et développement de nouveaux équipements dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble mixte et dense à l'échelle de toute la ZACom, décliné au PLUi, et prenant en compte les questions d'infiltration, de renaturation et de desserte (impact sur les flux automobiles, accessibilité TC performants et modes actifs), en lien avec l'arrivée du métro, l'ouverture du quartier Cleunay vers le nord et la valorisation du stade de la Route de Lorient, avec notamment :

- la restructuration du secteur de développement (zone rouge) afin d'aboutir à terme à un pôle de commerce urbain qui sera zone d'accueil des transferts et qui permettra de nouveaux développements en cohérence et complémentarité avec le centre-ville de Rennes ;
- l'engagement de la mutation de la ZACom (zone verte), intégrant l'axe de la rue Jules Vallès, vers des fonctions mixtes.

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

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

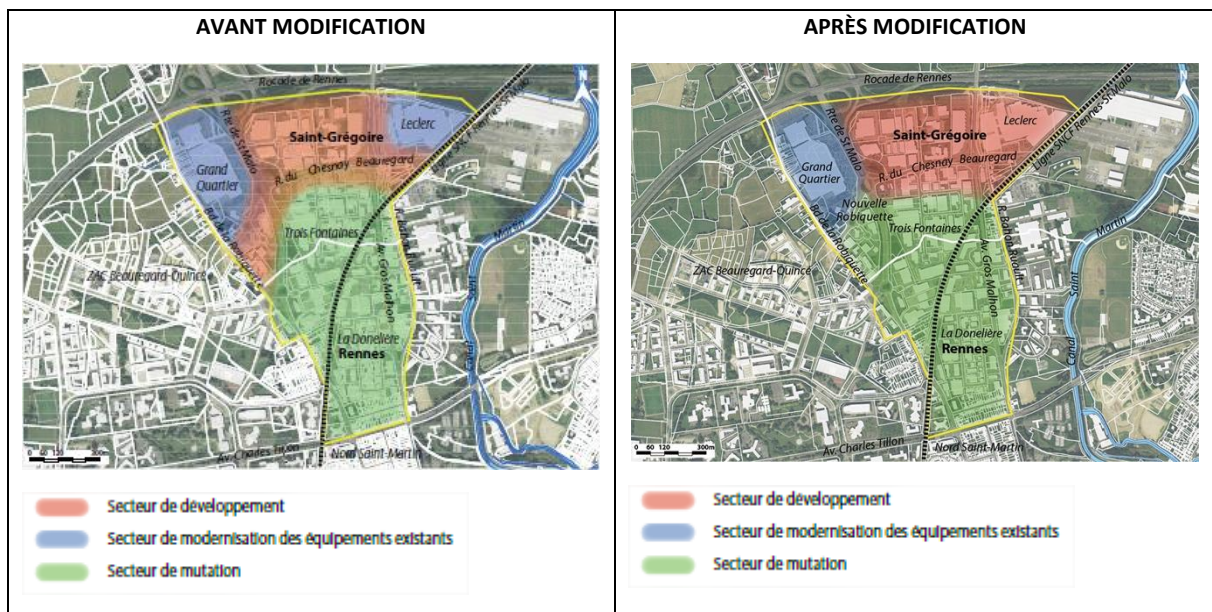


ZACom du Cœur de Métropole : Nord Rode – Rennes / Saint-Grégoire

- remplacement du secteur de développement par un secteur de mutation sur le secteur de la Robiquette afin de développer, en accompagnement d'une requalification de l'axe Robiquette, une mixité urbaine intégrant une composante résidentielle ;
- extension en épaisseur du secteur de développement sur l'axe Chesnais-Beauregard, afin d'en conforter la recomposition notamment via des transferts du secteur de mutation ;
- remplacement d'un secteur de modernisation par un secteur de développement sur le secteur Centre Leclerc afin de permettre l'évolution de l'ensemble commercial dans le cadre du projet urbain portant sur l'ensemble de la ZACom.

Les documents du DAC seraient donc modifiés en conséquence :

1) Périmètre et vocation de la ZACom



2) Objectifs et droits à construire

NORD ROCADE – RENNES / SAINT-GRÉGOIRE

TYPOLOGIE : site majeur généraliste du Cœur de métropole

COMMUNES CONCERNÉES : Rennes, Saint-Grégoire.

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels

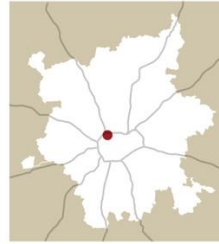
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Maintenir et renforcer les vocations actuelles, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble mixte et dense à l'échelle de toute la ZACom, décliné au PLUi, en prenant en compte les questions d'infiltration, de renaturation et de desserte (impact sur les flux automobiles, accessibilité TC performants et modes actifs), avec notamment :

- la restructuration du secteur de développement (zone rouge) afin d'aboutir à terme à un pôle de commerce urbain qui sera zone d'accueil des transferts (notamment ceux des secteurs de mutation) et qui permettra de nouveaux développements en cohérence et complémentarité avec le centre-ville de Rennes ;
- le maintien de l'activité artisanale au cœur du site sur le secteur de mutation (Donelière, les Trois Fontaines) (zone verte) et l'engagement de la mutation aux abords de l'axe Gros Malhon et du quartier Nouvelle Robiquette. Le transfert des activités commerciales de ce secteur se fait notamment vers le secteur de développement.

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

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



Sur les fiches des autres sites commerciaux majeurs du Cœur de métropole concernés par l'enveloppe mutualisée de droits à construire de nouvelles surfaces de vente (Gaité, Alma, Sud Rocaie, Rigourdière et Route de Lorient), la mention du respect de l'enveloppe a été actualisée à 24.000 m².

ZACom Route du Meuble / Route de Saint-Malo – séquence Nord

La ZACom Route du meuble séquence Nord n'est pas concernée par une modification de périmètre de ZACom ou de vocation, opérée lors de la précédente modification du SCoT ciblée sur cette ZACom, mais par un ajustement de la fiche sur la mention des droits à construire.

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

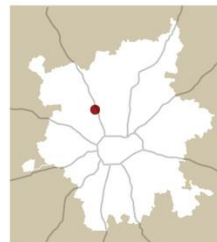
COMMUNES CONCERNÉES : Melesse, La Mézière, La Chapelle-des-Fougeretz, Saint-Grégoire

VOCATION DE LA ZONE : besoins occasionnels et exceptionnels.

OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

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

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



b) *Un ajustement permettant de conforter le Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme sur des espaces déjà urbanisés*

Le Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme de Saint Aubin d'Aubigné est un pôle incomplet sur certaines fonctions commerciales. La ZACom Saint-Médard, située à proximité du nouveau quartier de la ZAC du Chêne Romé a vocation à accueillir sur le secteur Ouest de la rue du Chêne Sec (site de l'actuel Super U) des activités répondant aux besoins courants et occasionnels en lien avec le développement démographique progressif du territoire (secteur ① au DAC).

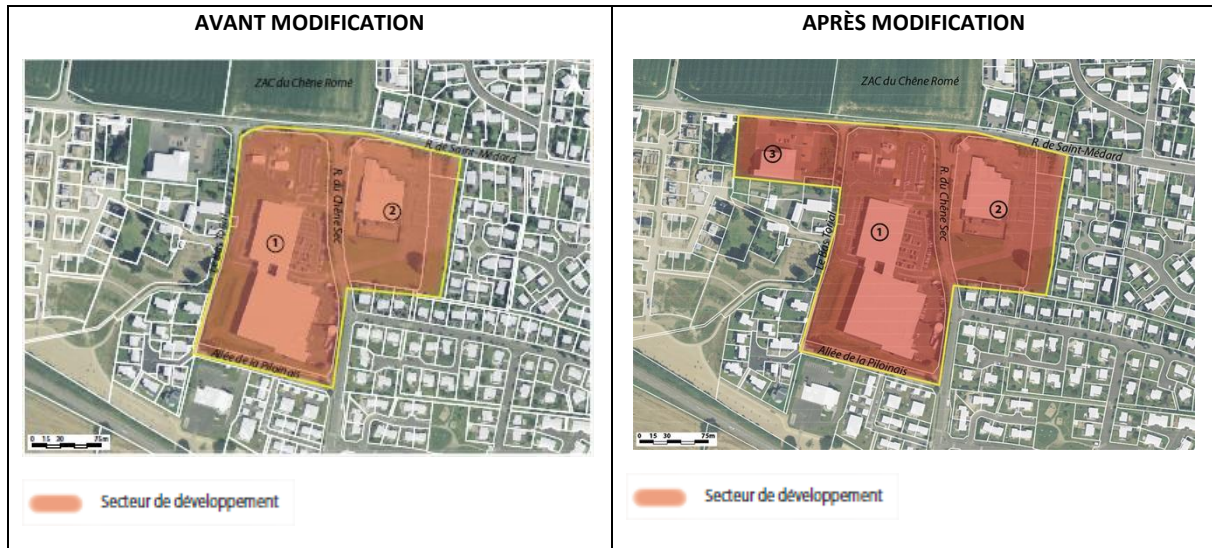
Par ailleurs, le secteur Est de la rue du Chêne Sec (secteur ② au DAC) avait pour vocation de faire l'objet d'une requalification autour d'un projet mixant habitat, services et commerces répondant uniquement aux besoins occasionnels du bassin de vie. Cette opération s'est réalisée avec l'installation de quelques services et d'un commerce, sans compléter pour autant les

fonctions attendues pour un Pôle structurant de bassin de vie. La ZACom dispose d'ailleurs de 2.577 m².

La modification n°3 a donc pour objet d'étendre le périmètre et le secteur de développement de la ZACom sur un site urbanisé (secteur ③ au DAC), qui avait accueilli une fonction commerciale et en accueille encore en partie. Ce site n'aura vocation à accueillir que des activités commerciales répondant aux besoins occasionnels du bassin de vie, sur des surfaces ne pouvant pas s'implanter en centralité, comme prévu au DAC. Les dispositions de la modification n°3 n'empêchent pas la réalisation d'un projet urbain mixte.

Les documents du DAC seraient donc modifiés en conséquence :

1) Périmètre et vocation de la ZACom



2) Objectifs et droits à construire

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

TYPOLOGIE : site commercial de Pôle structurant de bassin de vie

COMMUNE : Saint-Aubin d'Aubigné

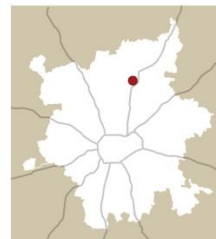
VOCATION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE :

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

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

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

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



Cadrage général sur les flux automobiles actuels et attendus

Le SCoT est un document programmatique qui donne une capacité à faire mais ne valide pas des projets. L'impact de l'augmentation du trafic induit par la modification n°3 sera proposée 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. Ce rapport de présentation précise les hypothèses retenues compte tenu des études menées à ce jour.

De surcroît, pour être autorisés, ces projets doivent satisfaire aux conditions fixées par le DAC en matière de déplacement. Comme indiqué en page 7 du DAC en vigueur : « *Le SCoT vise l'amélioration de la qualité des équipements commerciaux du territoire et la limitation de leurs impacts sur l'environnement naturel et urbain. Ainsi, tout nouveau projet d'implantation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension, doit :*

Concernant l'amélioration de l'accessibilité globale des sites commerciaux

– Analyser son impact sur les flux de transport générés (VP, PL) tant du point de vue de l'accès que des déplacements internes et étudier les conditions permettant l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité interne.

– Examiner la possibilité de développement des transports en commun.

– Traiter de manière privilégiée les liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches ainsi que, le cas échéant, depuis les arrêts de transports en commun mais aussi sur la zone elle-même et depuis les autres commerces ».

L'estimation du trafic routier supplémentaire induit, et des éventuels besoins en stationnement engendrés, dépend donc fortement de la conception des nouveaux projets d'implantation à venir, qui sont à étudier au cas par cas.

Par ailleurs, la capacité à réaliser des projets ne se résume pas au seul DAC. Les projets doivent également répondre aux autres orientations du DOO, notamment celles en lien avec les mobilités dont l'objectif est notamment de garantir aux flux économiques des conditions de circulation satisfaisantes.

Concernant les flux automobiles, le tableau de bord du Plan de déplacements urbains (PDU) de Rennes Métropole, publié en mars 2025, apporte un éclairage global utile. Il met en évidence une baisse inédite du trafic routier sur le réseau routier national (autoroutes et routes nationales) desservant le territoire métropolitain : - 2 % entre 2019 et 2023, alors qu'il augmentait de + 7 % entre 2014 et 2019. En parallèle, une baisse significative de l'ensemble des distances parcourues en voiture par les habitants de la Métropole a été observée dans l'intra-rocade, avec une diminution de 23 % sur la période 2019-2023. La rocade rennaise, qui supporte entre autres le transit, a vu son trafic baisser de 3 % entre 2019 et 2023. Elle représente plus de 60 % du trafic autoroutier et national en 2023.

Ces évolutions sont principalement dues au repli global des déplacements quotidiens observés dans l'enquête *Fréquence +* sur les mobilités. Depuis 2018, le nombre de déplacements dans l'agglomération rennaise par habitant et par jour diminue et cela tous modes confondus. En 5 ans, les déplacements diminuent de 7 % alors que la population de 5 ans et plus progresse de 6 %. Ces tendances peuvent s'expliquer notamment par :

- Une forte progression des transports en commun et du vélo : la mise en service de la ligne b du métro et la restructuration du réseau de bus ont conduit à une forte augmentation de la fréquentation (+ 17 % par rapport à 2019 soit plus de 103 millions de voyages en 2023) ; le vélo constitue une alternative en plein essor avec une progression de 96 % entre 2019 et 2024.
- Mais aussi par les effets liés aux dispositifs mis en place limitant le trafic local dans Rennes (apaisement des vitesses, zone à trafic limité).

L'évolution de l'offre de mobilités sur la Métropole (trambus, covoiturage, autopartage...), conjuguée à l'évolution des comportements, a une incidence sur l'évolution du trafic routier possiblement généré par les développements envisagés et les conséquences afférentes en matière de pollutions atmosphériques et sonores.

Plus spécifiquement, les effets attendus de la modification n°3 sur les sites majeurs en Cœur de Métropole concernés par la modification n°3 :

1) Cleunay - Rennes

L'impact du trafic généré par le projet du centre commercial Leclerc a été analysé dans le cadre des études menées par l'AMO du porteur de projet en phase Esquisses (2022). Sur la base des hypothèses des parts modales de déplacements définies dans le PDU à horizon 2030 (40 % en voiture, 35 % en marche à pied, 16 % en transports collectifs et 9 % à vélo), une modélisation de l'évolution du trafic a été réalisée, et conduit à une augmentation de l'ordre de 6 % à horizon 2030 sur la rue Jules Vallès entre 2021 et 2030 en heure de pointe du soir.

Les hypothèses prises en compte dans l'étude d'impact du trafic généré par le projet :

- Une augmentation du trafic global (hors projet de centre commercial) sur le secteur de 0,25% par an, liée à l'augmentation de population et à l'évolution habituellement constatée ;
- Les flux générés par le projet s'appuient sur le programme défini en phase esquisses, considérant la création de 7 000 m² de surfaces de vente nouvelles et de 5 000 m² de bureaux ainsi que le réaménagement des places de stationnement pour un volume total de l'ordre de 1 400 places contre 1 260 actuellement.

Le projet ayant pu évoluer, une nouvelle étude de trafic sera présentée par le porteur de projet au stade de l'autorisation d'exploitation commerciale.

Le projet s'intègre dans la perspective d'une densification urbaine du quartier et d'aménagements modes doux sur la rue Jules Vallès. Cela va contribuer à favoriser des accès piétons, cycles entre le quartier et le centre commercial, ainsi qu'en lien avec la ligne b de métro. La desserte en transports en commun est prévue par la ligne 10, voire une deuxième ligne Chronostar à moyen terme. Par ailleurs, la ligne T2 du trambus (horizon 2027) desservira la route de Lorient à 200 mètres de l'accès du site de l'autre côté de la Vilaine.

Dans le cadre du Schéma directeur d'agglomération de la gestion de trafic (SDAGT), initié par l'État et les collectivités (Rennes Métropole, Département, Région), des opérations ont lieu dans le secteur de Cleunay visant à fluidifier le trafic sur la rocade. Le schéma prévoit : le doublement de la bretelle de sortie Cleunay (sens extérieur) ; la création de régulation d'accès sur différentes portes ; la création de voies d'entrecroisement sur la porte de Bréquigny et Porte de Beauregard.

2) Nord Rocade - Rennes / Saint-Grégoire

Le trafic supplémentaire généré par l'opération reste mesuré au regard des flux déjà existants. Les hypothèses de répartition de l'ensemble du trafic restent néanmoins aléatoires étant donné que celles-ci sont dépendantes de l'organisation, encore à consolider, des stationnements à l'intérieur du périmètre du projet.

Un nouveau carrefour au sud est envisagé mais sa faisabilité technique et financière reste à vérifier à ce jour. Dans le cadre de l'étude d'impact préalable à la ZAC, une étude mobilités est en cours et doit être livrée courant 2025. Le volet état initial a été rendu (comptage des trafics actuels au niveau des carrefours Leclerc + réserve de capacité de ces carrefours) et doit être poursuivi par une évaluation prospective des flux (hypothèse de modélisation en cours de définition).

Ce travail intégrera les objectifs du PDU ainsi que les principes du projet urbain : réduction des vitesses, création de nouvelles intersections, développement du réseaux modes doux, mutualisation du stationnement pour les futurs programmes...

Concernant le Centre Leclerc, une étude spécifique sur son accessibilité sera menée notamment pour vérifier si un nouvel accès au sud est possible et, dans l'affirmative, avec quelle configuration de carrefour. Le projet à l'étude du Centre Leclerc prend en compte des éléments fonctionnels et urbains à étudier (retournement de la ligne T1 du trambus et création d'un parking relais, lien fonctionnel plus direct avec une potentielle halte ferroviaire, perméabilité des sols, dimensionnement et nature du stationnement...). L'interconnexion des 2 lignes trambus sur le secteur du giratoire des Plesses et le projet urbain des Coteaux de l'Ille (Rennes – Saint-Grégoire) doivent permettre d'amener de nouvelles pratiques d'accès au centre commercial dans ce secteur en densification. Le développement du réseau mode doux sur ce secteur, avec notamment le passage du REV (Rennes – Saint-Grégoire), contribuera aussi à la nouvelle répartition des déplacements vers les modes alternatifs à la voiture.

Une modification n°3 qui ne remet pas en cause les fondamentaux du SCoT actuel

Cette modification ne remet pas en cause la cohérence du DAC avec les objectifs fixés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment :

- **Assurer une offre commerciale en lien avec l'armature urbaine.**
 - Les sites majeurs concernés par une augmentation des droits à construire de nouvelles surfaces de vente sont principalement implantés dans le Cœur de métropole, soit le niveau de l'armature urbaine le plus densément peuplé, à l'activité économique la plus intense et à l'offre de mobilités variée et performante. Ces sites majeurs portent le rayonnement commercial à l'échelle du Pays de Rennes et contribuent au maillage commercial de ses communes et quartiers.
 - Le site majeur Route du Meuble – séquence Nord, également concerné par la modification, présente des caractéristiques urbaines singulières qui en font, au SCoT actuel, un site indépendant de l'armature urbaine. Le potentiel de développement supplémentaire permet d'accompagner le repositionnement du secteur de développement sur des secteurs urbanisés, dans la continuité de la modification n°2 du SCoT et en prenant acte de la consommation de l'enveloppe allouée à la route du Meuble-séquence Nord – Cap Malo.
 - L'extension du périmètre de la ZACom Saint-Médard à Saint-Aubin d'Aubigné permet de conforter le Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme par la possibilité de compléter les fonctions commerciales non pourvues actuellement à l'échelle du bassin de vie.
- **Conforter et développer préférentiellement le commerce dans les centralités urbaines.** Le SCoT poursuit l'objectif de développer l'offre pour répondre aux besoins courants prioritairement en proximité et en fonction de la croissance démographique. De ce point de vue, la présente modification ne permet pas la création de surfaces supplémentaires répondant à des besoins courants, qui ont vocation à s'implanter en centralité, et ne porte donc pas atteinte aux centralités principales et secondaires du Pays de Rennes.
- **Conforter le rôle commercial des pôles structurants de bassin de vie, sans qu'ils deviennent des sites commerciaux majeurs.** Rive Ouest est un site majeur adossé à un Pôle structurant de bassin de vie. La modification permettra de conforter le rayonnement du Pays de Rennes, en répondant également aux besoins occasionnels du bassin de vie sur des fonctions actuellement non proposées (bricolage par exemple).
- **Conforter le centre-ville de Rennes.** La modification repositionne partiellement la réduction des droits à construire de nouvelles surfaces de vente de Rive Ouest en la répartissant sur plusieurs sites déjà existants. Cette réallocation, qui acte de surcroît l'abandon de 5 046 m² de droits à construire sur les pôles majeurs tend vers plus d'équilibre territorial et conforte le centre-ville de Rennes qui reste le premier pôle commercial du Pays de Rennes. À cet égard, le centre-ville marchand de Rennes fait l'objet d'une politique publique active dans un contexte de mutation rapide de la filière commerce (Projet urbain Rennes 2030, Plan d'action Commerce du Centre-ville de Rennes (Acte I 2016-2022 et Acte II 2023-2026)). Cette politique va au-delà d'une simple approche quantitative et s'appuie sur des leviers multiples que la Ville de Rennes et la Métropole mobilisent de concert : un foisonnement de fonctions et d'équipements générateurs de flux ; un cadre urbain renouvelé et mis en valeur (réseau de places, promenade des Portes Mordellaises, Quais de vilaine) ; une stratégie de réhabilitation de l'habitat en centre-ville ; de nouveaux lieux de destination qui viennent intensifier les parcours marchands et créer des pôles d'attractivité différenciants (Hôtel-Dieu...) ; une accessibilité multimodale renforcée (ligne b et futurs trambus) ; des événements et des animations ; enfin, une stratégie commerciale. Cette politique de long terme permet, dans un contexte national économique délicat pour le commerce, de préserver l'attractivité du cœur marchand de la métropole et de contenir la vacance à un niveau maîtrisé et en deçà de la moyenne nationale. Un observatoire ad hoc est publié chaque année pour suivre la dynamique du centre-ville.
- **Adapter, améliorer et moderniser les sites commerciaux majeurs.**
 - S'agissant de cet objectif, la modification vise à soutenir et permettre la modernisation de deux sites majeurs que sont Nord Rode et Cleunay en permettant un développement contenu indispensable à leur réorganisation complète, à l'ouverture à des mixités fonctionnelles ainsi qu'à une densification et une transformation écologique.
 - Concernant le site majeur de la Route du Meuble – séquence Nord, l'objectif est de favoriser des projets en densification ou en renouvellement de l'existant afin de conforter les équipements existants et de moderniser une séquence commerciale aux enjeux de requalification urbaine complexes.
- **Améliorer la qualité de l'aménagement et l'accessibilité des zones commerciales en privilégiant le renouvellement urbain et en limitant la consommation foncière.** La présente modification prévoit un ajustement des vocations des ZACom, notamment pour du développement, uniquement sur des espaces déjà urbanisés, privilégiant ainsi le renouvellement urbain et la sobriété foncière. Elle permet également d'assurer la transformation écologique de deux sites majeurs du Cœur de métropole dans une logique de reconstruction de la ville sur la ville et en confortant leur accessibilité par le développement du réseau de transport métropolitain

(Métro et Trambus). Concernant le site majeur de la Route du Meuble – séquestré, le SCoT ont au cœur de leur objet la réponse à cet objectif.

Cette modification ne remet pas davantage en cause les différents objectifs poursuivis par les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) concernant en particulier :

- Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique.
- Les orientations en matière de préservation des paysages, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger.
- Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau.
- Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique.

Une modification cohérente avec les exigences environnementales de la loi climat résilience

- La modification accompagne des réflexions et des études sur des projets urbains mixtes de transformation urbaine et commerciale qui sont aujourd'hui plus ou moins avancées : opérations d'ensemble, mixité fonctionnelle, densification, insertion environnementale, paysagère, et urbaine, haute desserte TC et mobilités actives ;
- La modification vient décliner l'ensemble des orientations du SCoT sur des sites porteurs d'enjeux commerciaux mais également urbains, naturels, sociaux, économiques et en lien avec les mobilités. Il s'agit en effet de refaire des quartiers de ville dans le Cœur de métropole, dans l'esprit du SCoT, et en application des orientations nationales de sobriété foncière ;
- La modification porte en elle-même l'exigence de sobriété foncière (objectif ZAN) en refaisant la ville sur elle-même, en faisant muter des quartiers monofonctionnels vers plus de mixité horizontale et verticale, sans artificialiser de nouvelles terres en périphérie ;
- La modification répond aux enjeux de renaturation en ville. La logique globale des projets sur l'ensemble des ZACom de Rocade Nord et de Cleunay intègre une approche paysagère pour retrouver des perméabilités écologiques au cœur de ces sites ;
- La modification s'inscrit dans un processus de requalification, modernisation et extension d'équipements existants qui se révèle vertueux du point de vue de la gestion économe du foncier ;
- La modification rend plus cohérente des périmètres de ZACom et d'opération de revitalisation de territoire.

2. ÉLÉMENTS DE CADRAGE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU SCOT

Justification du choix de la procédure de modification

Il est rappelé que l'objet de la modification est d'ajuster les dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Est précisé ici le cadre donné à la procédure de modification pour le SCOT :

Article L143-32 du code l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 143-29, le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 décide de modifier le document d'orientation et d'objectifs. »

Article L143-29 du code l'urbanisme

« Le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 envisage des changements portant sur :

- 1° Les orientations définies par le projet d'aménagement stratégique ; projet d'aménagement et de développement durable dans la version antérieure modifiée par l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 – article 3 ;*
- 2° Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application de l'article L. 141-10 ;*
- 3° Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la politique de l'habitat prises en application du 3° de l'article L. 141-7 ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements. »*

Article L141-10 du code l'urbanisme

*« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le **document d'orientation et d'objectifs** définit :*

- 1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;*
- 2° Les orientations en matière de préservation des paysages, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;*
- 3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau ;*
- 4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, et l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels. »*

Étant donné que les adaptations souhaitées du DAC n'amènent pas à modifier le projet d'aménagement et de développement durables, les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application de l'article L. 141-10 du code de l'urbanisme et les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la politique de l'habitat prises en application du 3° de l'article L. 141-7 ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements, celles-ci entrent donc dans le champ de la **modification du schéma de cohérence territoriale**.

Mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun

Sont ici repris les articles du code de l'urbanisme prévoyant les étapes et le contenu de la procédure de modification :

Article L143-33 du code l'urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'État et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8. Lorsque le projet de modification prévoit la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles, il est également soumis aux avis prévus au 6° de l'article L. 143-20. »

Article L143-34 du code l'urbanisme

« Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L. 141-4, L. 141-5, L. 141-6, L. 141-7, L. 141-11, L. 141-12 et L. 141-13, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont joints au dossier d'enquête publique. »

Article L143-35 du code l'urbanisme

« À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. »

Article L143-36 du code l'urbanisme

« L'acte modifiant le schéma de cohérence territoriale devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 143-24 à L. 143-26. »

Article L143-37 du code l'urbanisme

« Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 143-34, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Par la délibération du 7 février 2023, le bureau syndical du Pays de Rennes a pris acte de l'engagement de la procédure de modification initiée par son président.

Le projet de modification n°3 du SCoT sera notifié à l'autorité administrative compétente de l'État et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8. La démarche engagée par le Pays de Rennes a prévu, en plus du cadre fixé, la tenue d'une réunion invitant l'autorité administrative compétente de l'État et les personnes publiques associées mentionnées précédemment. Les avis de l'État et des personnes publiques associées seront joints au dossier d'enquête publique.

Aussi, des temps d'échanges spécifiques avec les élus de Rennes Métropole et de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné ont été organisés.

Situation par rapport à l'évaluation environnementale du SCoT

Article R104-8 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 143-32, lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue à l'article L. 131-3, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 143-32, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle.»

En application de l'article R104-8 du code de l'urbanisme, le Pays de Rennes a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Bretagne afin qu'elle établisse, après examen, si le projet de modification n°3 du SCoT est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et s'il doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La saisine était accompagnée d'un rapport construit conformément à l'article R. 104-34 du Code de l'urbanisme comprenant :

1° Une description des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- Les caractéristiques principales du document d'urbanisme,
- L'objet plus précis de la procédure de modification,
- Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la modification,
- Les raisons pour lesquelles le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Par son avis n°2024-011433, daté du 17/05/2024, la MRAE a décidé que la modification simplifiée n°3 du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes (35) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale par le Pays de Rennes.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, le Pays de Rennes a délibéré le 13 juin 2024 pour engager l'évaluation environnementale de la modification n°3 du SCoT et définir, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les objectifs et les modalités de la concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

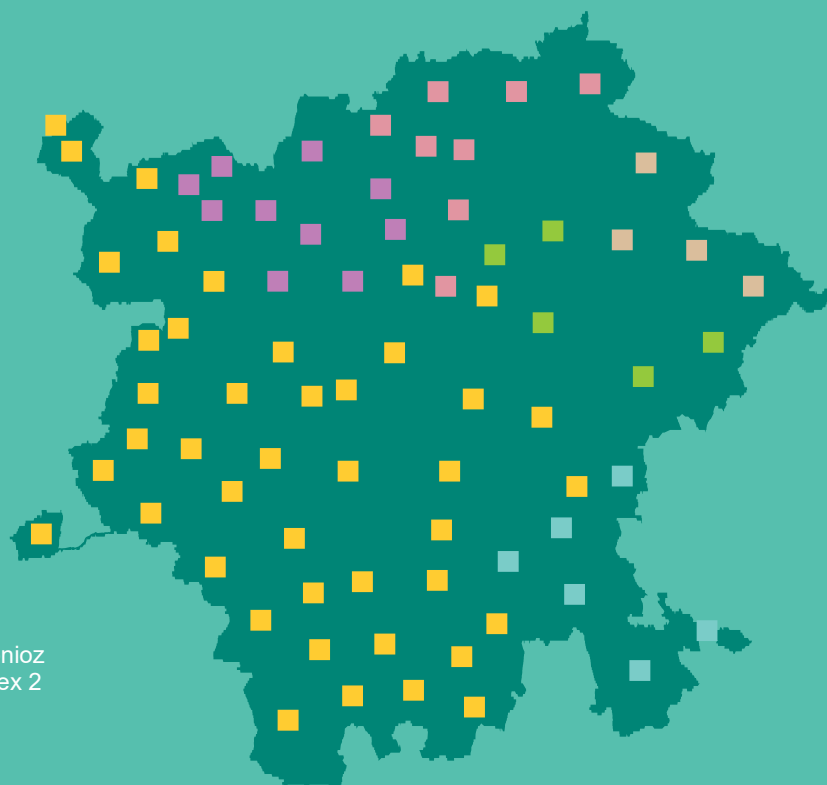
ID : 035-253514681-20250916-CS_399_2025-DE



Le Pays de Rennes
10 rue de la Sauvaie
35000 RENNES
www.paysderennes.fr



Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 - www.audiar.org
communication@audiar.org
2025-5401-EXT-083



Avec la participation de

