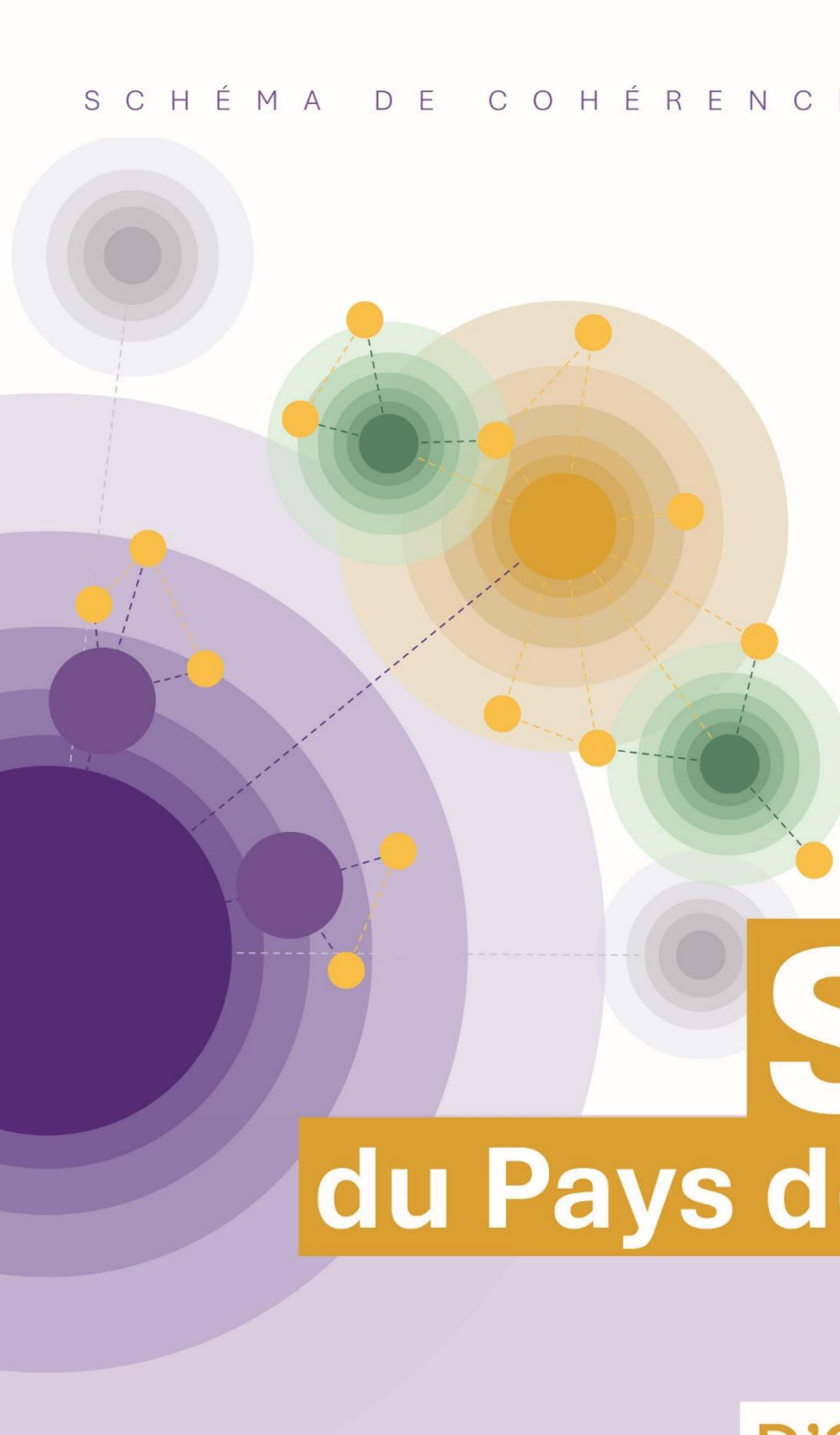




SCoT

du Pays de Rennes

2. DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	5
MODE D'EMPLOI POUR COMPRENDRE LE DOO (DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS)	5
THÈME 1 : AMENAGER LE TERRITOIRE SELON L'ARMATURE TERRITORIALE DE LA VILLE ARCHIPEL	7
1.1 L'armature territoriale de la ville archipel	7
1.2 Des droits et devoirs différenciés	8
THÈME 2 : REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET A LEURS EVOLUTIONS	11
2.1 Assurer une production de logements suffisante sur le territoire	11
2.2 Diversifier la production de logements sur le territoire	13
THÈME 3 : OPTIMISER LES DEPLACEMENTS	17
3.1 Structurer le développement de la ville archipel en articulant l'armature territoriale et les politiques de mobilités	17
3.2 Organiser l'intermodalité	17
3.3 Favoriser le développement urbain et l'intensification urbaine autour des réseaux de transports collectifs	18
3.4 Donner la priorité à l'organisation de transports collectifs	21
3.5 Développer le covoiturage de proximité	21
3.6 Hiérarchiser le réseau de voiries pour conserver la performance des différents trafics	22
3.7 Conforter le rôle des voies structurantes dans l'organisation territoriale	24
3.8 Renforcer les coopérations territoriales en matière de mobilités	24
3.9 Développer une politique de stationnement économe en espace et en articulation avec les dessertes en transports collectifs et modes actifs	24
3.10 Garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux des proximités	25
THÈME 4 : REPONDRE AUX DEFIS DES EVOLUTIONS DU COMMERCE ET DES MODES DE CONSOMMATION	29
4.1 Champ d'application des dispositions du DOO et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)	29
4.2 Faire des centralités le pivot du volet commercial du SCoT pour construire des lieux de vie intenses et porteurs de lien social	30
4.3 Poursuivre la maîtrise et rendre possible la mutation des périphéries commerciales (SIP)	35
4.4 Maîtriser le développement du commerce en dehors des localisations préférentielles (secteur diffus)	37
4.5 Anticiper et intégrer les nouvelles formes de commerce	40
4.6 Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)	41
THÈME 5 : PROPOSER UN AMENAGEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE SUR LE TERRITOIRE	55
5.1 Renouveler l'offre foncière économique	55
5.2 Favoriser un développement économique plus sobre en foncier	58
5.3 Améliorer la qualité environnementale des ZAE	59
THÈME 6 : ACCOMPAGNER LES DEFIS ET EVOLUTIONS DE L'AGRICULTURE	61
6.1 Conforter durablement la place de l'agriculture dans le territoire	61

6.2 Favoriser le renouvellement des générations	63
6.3 Donner la priorité à la production alimentaire	63
6.4 Fournir des matériaux et des ressources énergétiques	64
THÈME 7 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	67
7.1 Limiter les extensions urbaines	67
7.2 Partager l'effort de sobriété foncière selon l'armature territoriale	69
7.3 Travailler l'intensification des bourgs et des quartiers selon leur typologie	71
7.4 Mettre en œuvre la sobriété foncière de façon progressive	72
THÈME 8 : S'APPUYER SUR LE GRAND PAYSAGE POUR AMENAGER LE TERRITOIRE	75
8.1 Protéger le cadre environnemental et paysager	75
8.2 Valoriser et maintenir des alternances ville/campagne	76
8.3 Gérer durablement le paysage des axes majeurs et des entrées de la ville archipel	78
THÈME 9 : VALORISER LES ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE ET DES PORTES DE BRETAGNE	83
9.1 Conforter une offre touristique équilibrée sur l'ensemble du Pays	83
9.2 Préserver et valoriser le patrimoine bâti du territoire	84
9.3 Renforcer le réseau des grandes liaisons vertes et de loisirs décarbonées	84
9.4 Concilier valorisation touristique et préservation environnementale	85
9.5 Développer les coopérations avec les territoires voisins dans une logique de Destination ..	85
THÈME 10 : PROTEGER ET RENFORCER LA BIODIVERSITE A TRAVERS LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE	89
10.1 Garantir la continuité et la cohérence de la trame verte, bleue et noire	89
10.2 Protéger le patrimoine naturel du Pays de Rennes	89
10.3 Adopter une stratégie de reconquête écologique	91
10.4 Protéger et reconquérir une trame bocagère fonctionnelle	93
10.5 Mettre en place une trame noire	94
10.6 Combattre les espèces invasives	94
10.7 Privilégier des essences adaptées au climat de demain	94
10.8 Développer des politiques de renaturation.....	94
THÈME 11 : PROTEGER, PARTAGER ET GERER LA RESSOURCE EN EAU	97
11.1 Partager la ressource en développant des objectifs communs	97
11.2 Réduire les consommations	97
11.3 Améliorer la qualité de l'eau	98
11.4 Revoir la gestion des eaux pluviales	99
THÈME 12 : CONSTRUIRE ET PILOTER UNE TRAJECTOIRE "ZÉRO ÉMISSION NETTE"	101
12.1 Définir une trajectoire pour le Pays de Rennes en lien avec les PCAET	101
12.2 Adapter les modèles de développement aux changements et dérèglements climatiques	102
12.3 Favoriser le développement d'une économie circulaire	102
12.4 Économiser la ressource en matériaux de construction	102
12.5 Favoriser l'acceptation des projets d'énergies renouvelables	104
12.6 Contribuer à l'autonomie énergétique du Pays de Rennes	104
THÈME 13 : DEVELOPPER UNE STRATEGIE INTEGREE "UNE SEULE SANTÉ"	107
13.1 Travailler en transversalité	107

13.2 S'appuyer sur les outils déjà à disposition des EPCI	107
13.3 Renforcer la place de la santé dans les documents locaux d'urbanisme	108
THÈME 14 : DEVELOPPER LA CULTURE DE PREVENTION ET DE GESTION DES RISQUES	111
14.1 Prévenir les risques pour la santé publique	111
14.2 Anticiper les risques naturels	111
14.3 Prévenir les risques technologiques	112
14.4 Adapter le territoire aux effets des changements et dérèglements climatiques	113
GLOSSAIRE.....	114
ANNEXE : ATLAS DES POLARITES COMMERCIALES	117

PREAMBULE

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), les politiques publiques et les documents locaux d'urbanisme mis en œuvre par les inter-communalités. 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 : impératives.

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

Portée : les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec elles.

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

B. Les illustrations graphiques

Valeur juridique : impératives sauf exception explicite (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 : incitatives.

Objectif : proposer de bonnes pratiques ou des pistes d'actions pour atteindre les objectifs du PAS.

Exemple : privilégier les matériaux biosourcés dans les constructions.

D. Le programme d'actions

Valeur juridique : non opposable.

Objectif : lister les actions pour concrétiser le SCoT (ex. rédaction d'un cahier d'application, participation à une gouvernance élargie...) et faciliter la mise en œuvre du DOO.

Portée : ce programme d'actions n'est pas contraignant et s'appuie sur un travail partenarial (État, Région, communes...).



THÈME 1 : AMENAGER LE TERRITOIRE SELON L'ARMATURE TERRITORIALE DE LA VILLE ARCHIPEL

Le territoire du Pays de Rennes regroupe quatre intercommunalités de statuts différents :

- une métropole (Rennes Métropole),
- trois communautés de communes (Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné, Pays de Châteaugiron Communauté, Liffré-Cormier Communauté).

Le SCoT donne le cap et assure la cohérence territoriale d'ensemble, tout en permettant l'expression de la diversité des quatre intercommunalités. Ainsi chaque intercommunalité définit des politiques publiques (habitat, développement économique et emploi, équipements, déplacements...), favorisant le maintien des équilibres du Pays de Rennes.

1.1 L'armature territoriale de la ville archipel

[Prescription 1]

Le SCoT propose une armature territoriale hiérarchisée pour organiser la structuration du territoire du Pays de Rennes à l'horizon 2050. Cette armature est fondée sur une organisation en cinq niveaux (cf. carte « L'armature territoriale à l'horizon 2050 » ci-après) :

- ✓ **un cœur de métropole** : constitué de la ville de Rennes et de ses quatre communes limitrophes, il fournit l'offre principale en logements, services, emplois du Pays de Rennes et assure un rôle spécifique de rayonnement grâce aux grands équipements, aux fonctions métropolitaines et au commerce ;
- ✓ **des pôles structurants de bassin de vie** : ces pôles animent les bassins de vie avec des équipements et services qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants ;
- ✓ **des pôles d'appui au cœur de métropole** : ils assument, en complémentarité des communes du cœur de métropole, un rôle d'équilibre et de développement de la zone la plus dense du Pays ;
- ✓ **des pôles d'appui de secteur** : dans certains bassins de vie, des pôles d'appui de secteur sont identifiés. Ces pôles assurent un rôle d'équilibre et de développement du bassin de vie en appui aux pôles structurants de bassin de vie.
- ✓ **des pôles de proximité** : ils complètent le maillage territorial et renforcent l'offre territoriale de proximité, en complémentarité avec les autres polarités. Le SCoT propose qu'ils puissent accueillir une croissance démographique, leur permettant de maintenir et renforcer si besoin leur offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins du quotidien de leurs habitants.

1.2 Des droits et devoirs différenciés

[Prescription 2]

Les documents locaux d’urbanisme, plans et programmes applicables sur le territoire du SCoT intègrent les orientations résultant de l’organisation de l’armature territoriale avec ses différents niveaux, en matière d’habitat, de déplacements, de commerce...

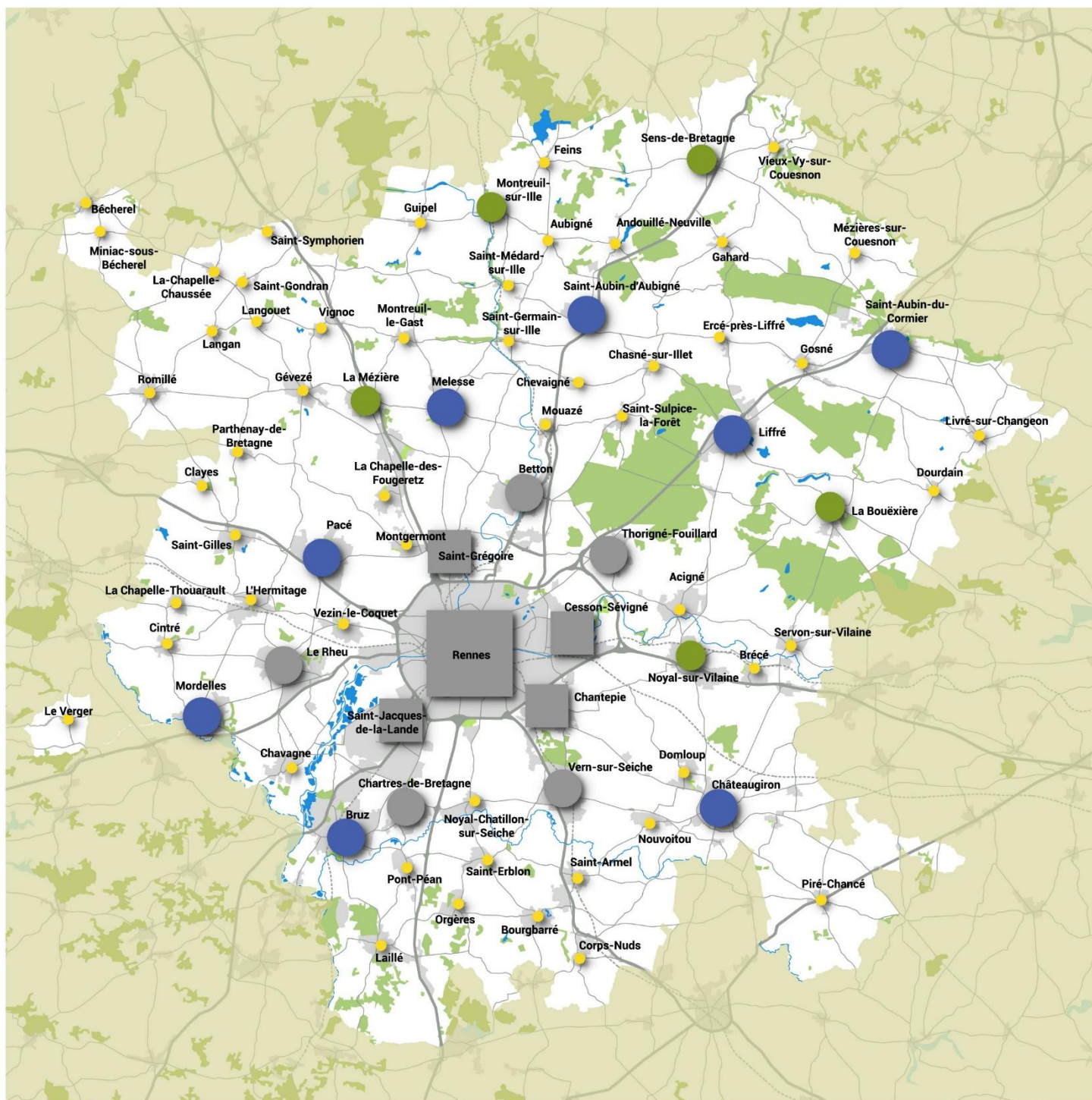
Certaines orientations du DOO sont différenciées selon les niveaux de l’armature territoriale. Les communes déléguées relèvent de la strate à laquelle elles appartenaient avant fusion. Cette précision concerne les communes nouvelles déjà créées ou à créer.

> ILLUSTRATION DES DROITS ET DEVOIRS APPLIQUES A CHAQUE ECHELON DE L'ARMATURE TERRITORIALE

Dispositions du DOO	Cœur de métropole	Pôle d'appui au cœur de métropole	Pôle structurant de bassin de vie	Pôle d'appui de secteur	Pôle de proximité
Densité minimale en logements/hectare*	67	40	40	35	30
Objectif d'intensification urbaine dans la production du volume de logements*	44%	35%	35%	30%	20%
Densité minimale à proximité d'un pôle d'échanges intégré	30%	30%	30%	Sans objet	Sans objet
Densité minimale à proximité d'un pôle d'échanges connecté	Sans objet	10%	10%	10%	Sans objet
Possibilité de créer une centralité de quartier	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Localisation de la logistique commerciale : entrepôts intermédiaires, entrepôts de proximité, plateformes de messagerie < 10 000 m²	Entrepôt de 5000-10000 m² : dans les ZAE accueillant de la logistique et dans les SIP	Entrepôt de 2000-10000 m² : dans les ZAE accueillant de la logistique et dans les SIP			
Localisation de la logistique commerciale : plateformes de distribution urbaine	Entrepôt de moins de 5000 m² : en centralité ou tissu urbain mixte, à défaut au sein des ZAE ou SIP situés en continuité de ces tissus urbains mixtes	Entrepôt de moins de 2000 m² : en centralité ou tissu urbain mixte, à défaut au sein des ZAE ou SIP situés en continuité de ces tissus urbains mixtes			

*ces objectifs s’appliquent à partir de la troisième période (cf. détails dans le tableau à la fin du thème 7)
Ce tableau non exhaustif est fourni à titre d’information. Pour le détail des dispositions opposables, se référer aux thèmes correspondants.

L'ARMATURE TERRITORIALE A L'HORIZON 2050



Cœur de métropole

Pôle structurant de bassin de vie

Pôle d'appui de secteur

Pôle d'appui au cœur de métropole

Pôle de proximité

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



THÈME 2 : REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET A LEURS EVOLUTIONS

2.1 Assurer une production de logements suffisante sur le territoire

ACCROITRE ET REPARTIR LE PARC DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LE PAYS DE RENNES, EN COHERENCE AVEC L'ORGANISATION TERRITORIALE

En réponse aux enjeux de la croissance démographique identifiés dans le Projet d'Aménagement Stratégique, pour éviter l'éloignement contraint des ménages et satisfaire une demande de logements diversifiés répondant aux évolutions sociétales, le SCoT du Pays de Rennes doit être en capacité de produire un nombre suffisant de logements pour y accueillir les 180 000 habitants supplémentaires attendus à l'horizon 2050. Ceci induit un rythme de production¹ de logements de plus de 4 000 logements par an en moyenne sur l'ensemble du Pays. Le poids démographique de la population du Pays de Rennes dans l'aire d'attraction de la ville de Rennes², dans ces projections, reste sensiblement le même que sur la période précédente (78.8 % en 2018, 79.1% en 2030, 78.7% en 2040 et 78.3% en 2050).

[Prescription 3]

Les documents locaux d'urbanisme et programmes locaux de l'habitat des EPCI :

- mettent en œuvre une production différenciée, en volume et en type de logements, en liaison avec l'armature territoriale définie par le SCoT ;
- visent une production de près de 100 000 logements entre 2027 et 2050, déclinée par période avec des rythmes annuels différents suivant le tableau ci-dessous :

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

Des outils d'anticipation foncière participent à la mise en œuvre de cet objectif à court, moyen et long terme. Au vu du contexte de crise de la production, des incertitudes persistent cependant quant à la date de reprise du rythme sur lequel se fondent ces prévisions.

[Prescription 4]

Les programmes locaux d'habitat (PLH) prévoient une production annuelle minimum, jusqu'en 2031, d'un nombre de logements permettant de réaliser cet objectif selon la répartition prévue dans les tableaux ci-dessous. Cette production annuelle peut être lissée sur plusieurs années, pour tenir compte des

¹ La production de nouveaux logements recouvre l'ensemble des logements nouveaux issus de la production neuve, du recyclage immobilier et de la résorption de la vacance.

² L'aire d'attraction d'une ville, au sens de l'INSEE, désigne un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emplois, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

fluctuations du marché du logement notamment des périodes de moindre production et des besoins de rattrapage. Les documents locaux d’urbanisme mettent en place les conditions nécessaires à la réalisation de cet objectif.

[Recommandation 1]

Pour réaliser cet objectif, la coordination entre les différents PLH doit être recherchée à l’échelle du territoire du SCoT afin d’assurer leur cohérence et de garantir une production équilibrée et respectueuse de l’armature territoriale.

L’action 4 du programme d’actions annexé au SCoT vise à organiser cette coordination des PLH.

ENGAGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS D’ICI A 2031

[Prescription 5]

À l’horizon 2031, dans le cadre de la première séquence de l’objectif ZAN (cf. thème 7) déclinée par le Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Égalité des Territoires (SRADDET), la répartition des 6 200 logements à créer est déclinée par EPCI de la manière suivante :

EPCI	Production de logs/an
CC Val d’Ille-Aubigné	320
Liffré Cormier communauté	300
Pays de Châteaugiron Communauté	270
Rennes Métropole	5 310
Total	6 200

[Recommandation 2]

La production de nouveaux logements ne se traduit pas uniquement par des constructions nouvelles. Le SCoT souhaite que soient étudiées des solutions de recyclage des bâtiments existants qui répondent aux enjeux environnementaux et économiques actuels (cf. thème 11). Cette démarche s’inscrit dans une logique d’économie circulaire, visant à réduire l’empreinte écologique de la construction tout en réhabilitant des espaces existants.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU-DELA DE 2031

Pour les décennies suivantes, les objectifs-cibles de production de logements, pour chaque EPCI, sont fixés suivant les ordres de grandeur présentés dans le tableau ci-dessous :

EPCI	Objectif-cible de production de logements/an 2031/2041	Objectif-cible de production de logements/an 2041/2050
CC Val d’Ille-Aubigné	190-290	100-200
Liffré Cormier communauté	150-250	70-170
Pays de Châteaugiron Communauté	140-240	70-170
Rennes Métropole	3600-4000	2200-2600

2.2 Diversifier la production de logements sur le territoire

DEVELOPPER UN HABITAT DIVERSIFIE

Sur l'ensemble du périmètre du SCoT du Pays de Rennes, la création de logements doit répondre aux objectifs suivants : accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour mieux répondre à des besoins mal couverts.

[Prescription 6]

Des objectifs de production de petits et moyens logements (T1 à T3) doivent être proposés dans les programmes locaux de l'habitat et assurés par les documents locaux d'urbanisme (et leurs outils) afin d'accompagner la diminution de la taille des ménages, en partie pour répondre au vieillissement de la population.

RECHERCHER ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE DANS LES OPERATIONS D'URBANISME, GRACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES ET ADAPTES

La notion de logements abordables est définie par le SRADDET. Ils correspondent à l'ensemble des logements à prix maîtrisés, comprenant :

- les logements locatifs sociaux financés par des prêts de type PLUS, PLAI ou PLS ;
- les logements en accession à prix maîtrisé (inférieur à celui du marché, dans des proportions à définir par les PLH) ;
- les logements éligibles au PSLA ;
- les logements conventionnés avec l'ANAH ;
- les logements sous Bail Réel Solidaire (BRS) ;
- toute autre typologie définie par les PLH comme étant plus abordable que le marché privé.

[Recommandation 3]

La production de logements abordables participe au rééquilibrage des typologies de logements sur le territoire. Les opérations de renouvellement urbain et d'intensification situées dans les centralités et à proximité des pôles d'échanges multimodaux privilégient ce type de produit afin de garantir aux habitants une proximité et un accès privilégié à l'offre territoriale.

[Prescription 7]

Les politiques locales de l'habitat, les documents locaux d'urbanisme et les nouvelles opérations d'aménagement favorisent la production de logements abordables dans tout le territoire. Chaque EPCI atteint une production minimale de 30 % de logements abordables, en compatibilité avec les objectifs du SRADDET et dans le respect de l'armature territoriale.

[Prescription 8]

Plus spécifiquement, les EPCI, dans leurs PLH, sont plus précis quant à la production de logements abordables. Ils fixent ainsi des objectifs de production de logements :

- en matière de logements locatifs abordables ;
- en matière de logements locatifs sociaux.

[Prescription 9]

Ces objectifs de production de logements locatifs abordables et de logements locatifs sociaux sont l'objet d'une territorialisation *a minima*, suivant les niveaux de l'armature territoriale telle que définie au thème 1.

[Prescription 10]

Ensuite, les PLH définissent un objectif global de réhabilitation du parc locatif abordable existant sur leur territoire, en intégrant les objectifs de la transition énergétique. Ils peuvent décliner cet objectif en fonction des niveaux de l'armature territoriale définie au thème 1.

[Prescription 11]

Afin de répondre aux grandes évolutions socio-démographiques, les programmes locaux de l'habitat développent un volet spécifique pour offrir une réponse adaptée (localisation, taille des logements, accessibilité, confort) aux besoins de certains publics :

- les personnes en perte d'autonomie (seniors, personnes en situation de handicap...). Cette offre de logements est proposée prioritairement dans les centralités. Les programmes locaux de l'habitat recherchent si possible à développer des principes de mixité générationnelle et d'inclusion sociale. Cette réflexion intègre les enjeux d'adaptation du parc social au changement climatique ;
- les étudiants et jeunes actifs : les programmes locaux de l'habitat (PLH) doivent intégrer une part dédiée de la production de logements (notamment de logements sociaux) pour répondre aux besoins spécifiques des étudiants et jeunes actifs. Ils doivent veiller à ce que ces logements soient conçus avec une réversibilité d'usage et typologique afin d'anticiper la décroissance de la population étudiante. Ces logements doivent pouvoir être adaptés facilement à d'autres publics ;
- les gens du voyage : les politiques locales de l'habitat et les documents locaux d'urbanisme prennent en compte les besoins d'accueil et les nouveaux modes de vie des gens du voyage en recherchant la possibilité de proposer une offre adaptée conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Les documents locaux d'urbanisme proposent des dispositions permettant la réalisation de ces objectifs, dans le respect de l'armature territoriale. Ils prennent en compte les enjeux de réversibilité et de recyclage immobilier.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



THÈME 3 : OPTIMISER LES DÉPLACEMENTS

3.1 Structurer le développement de la ville archipel en articulant l'armature territoriale et les politiques de mobilités

Le SCoT a pour objectif de renforcer les liaisons entre toutes les polarités de l'armature territoriale, en s'appuyant sur les schémas de déplacements des EPCI :

- par le développement des axes de transport collectif (métro, trambus, bus, car et train) ;
- par le développement des liaisons cyclables ;
- par le développement du report modal en amont des voies de transports collectifs, de covoiturage et vélo ;
- par un report modal coordonné entre les territoires ;
- en proposant, pour les points de mobilité de proximité, des dessertes en transports collectifs venant en complément des liaisons principales reliant entre eux le cœur de métropole, les pôles structurants de bassin de vie et leurs pôles d'appui ;
- en organisant des liaisons entre les pôles structurants de bassin de vie, les pôles d'appui de secteur et les points de mobilité de proximité et plus généralement les liaisons de périphérie à périphérie ; par le développement des transports alternatifs à la voiture solo comme le transport à la demande, le covoiturage, les modes actifs et en complément des transports collectifs existants.

L'action 5 du programme d'actions annexé au SCoT vise à organiser le dialogue entre plans ou schémas de déplacements.

3.2 Organiser l'intermodalité

Les pôles d'échanges multimodaux constituent un maillon important dans l'organisation des mobilités et l'amélioration de leur performance. Les pôles d'échanges identifiés par le SCoT (cf. carte « Organisation projetée des pôles d'échanges multimodaux » ci-après) doivent être repris dans les plans et schémas de déplacements des EPCI ainsi que dans les documents locaux d'urbanisme. Ils permettent d'assurer le rôle d'interface entre les réseaux de transports collectifs, la voiture et les mobilités actives.

Les pôles d'échanges sont définis suivant trois critères :

- leur place dans l'armature territoriale ;
- leur degré d'intégration au tissu urbanisé existant (intégrés, connectés ou déconnectés) ;
- leur degré d'avancement (existants ou à créer).

Suivant leur place dans l'armature territoriale, trois niveaux de pôles d'échanges existants et à créer sont ainsi proposés.

Les pôles d'échanges multimodaux majeurs du cœur de métropole

Les « pôles d'échanges multimodaux majeurs du cœur de métropole » existants ou à créer figurant sur la carte permettent la desserte du cœur de métropole. Il s'agit principalement des pôles situés sur des axes lourds de transports

[Prescription 12]

collectifs en site propre avec des capacités à faire face à la montée en puissance de la demande :

- le pôle d'échanges multimodal de la gare de Rennes qui constitue une interface unique entre les liaisons urbaines, interurbaines, régionales, nationales et internationales ;
- les pôles d'échanges multimodaux et de correspondances situés sur une ligne de métro ou un axe lourd bus, y compris les futures lignes Trambus ;
- les gares ou haltes ferroviaires majeures de l'étoile ferroviaire rennaise.

Les pôles d'échanges multimodaux des pôles structurants de bassin de vie et pôles d'appui de secteur

Les pôles d'échanges multimodaux des pôles structurants de bassin de vie et pôles d'appui de secteur existants ou à créer figurant sur la carte permettent l'articulation entre le réseau de transports collectifs et les autres modes de déplacements.

[Recommandation 4]

Ces pôles d'échanges fonctionnent grâce à un transport collectif performant avec une régularité de temps de parcours garantie, des connexions avec les réseaux locaux de mobilité, un stationnement dédié et sécurisé pour les deux roues, des points de dépose rapide et une accessibilité facilitée pour les modes actifs (bandes, pistes vélos, cheminements aménagés, signalétique adaptée). Ces pôles peuvent offrir également une information multimodale sur les offres de transport existantes et leurs horaires.

[Recommandation 5]

Les points de mobilité de proximité et aires de covoiturage

D'autres pôles d'échanges dits « points de mobilité de proximité » existants ou à créer figurent sur la carte. Ces lieux disposent pour la plupart d'aménagements d'aires de covoiturage situées principalement sur des parkings existants dans les centres-villes/centres-bourgs de communes ou à proximité d'échangeurs. Ils bénéficient des agréments et d'un traitement qualitatif des espaces publics permettant un meilleur confort d'utilisation aux usagers. Ils sont parfois une interface avec d'autres services de mobilité (par exemple, un point d'arrêt de transport collectif interurbain, local ou scolaire, un point de covoiturage, un panneau d'information, un stationnement vélo...).

Autres pôles d'échanges

Une autre catégorie de pôles d'échanges existe, qui regroupe les pôles à dominante ferroviaire, indépendants de l'armature territoriale.

3.3 Favoriser le développement urbain et l'intensification urbaine autour des réseaux de transports collectifs

Favoriser l'intensification urbaine à proximité des pôles d'échanges multimodaux

Les périmètres d'influence des pôles d'échanges multimodaux (PEM) sont des zones stratégiques dans l'aménagement du territoire, où l'on cherche à concentrer le développement urbain pour favoriser une mobilité durable et réduire la dépendance à la voiture individuelle : ces secteurs doivent accueillir une plus forte densité de logements, d'emplois et d'équipements, en cohérence avec leur niveau de desserte en transports collectifs. Les documents locaux d'urbanisme doivent exploiter tous les potentiels pour ce faire et définissent des règles aboutissant à une constructibilité plus forte, en cohérence avec l'animation et les services offerts par le PEM.

[Prescription 13]

Pour les communes bénéficiant de la présence d'un pôle d'échanges multimo-
daux, sauf exception justifiée (topographie, contraintes environnementales par
exemple), les documents locaux d'urbanisme prévoient une densité majorée
des opérations de logements dans les secteurs situés à proximité (par proxi-
mité, il faut entendre une distance maximale de quelques centaines de mètres
permettant un accès à pied ou à vélo) selon les règles ci-dessous :

- PEM intégrés au tissu urbain (entourés par l'urbanisation, localisés et inscrits
dans le tissu urbain existant) : majoration de + 30 % par rapport à la densité
communale de référence (cf. thème 7) ;
- PEM connectés au tissu urbain (localisés en continuité directe de l'enve-
loppe urbaine) : majoration de +10 % par rapport à la densité communale de
référence (cf. thème 7) ;
- PEM déconnectés du tissu urbain (sans continuité avec l'enveloppe ur-
baine) : aucune majoration.

La carte des pôles d'échanges et points de mobilité présentée à la page sui-
vante localise les types de PEM à titre indicatif.

[Recommandation 6]

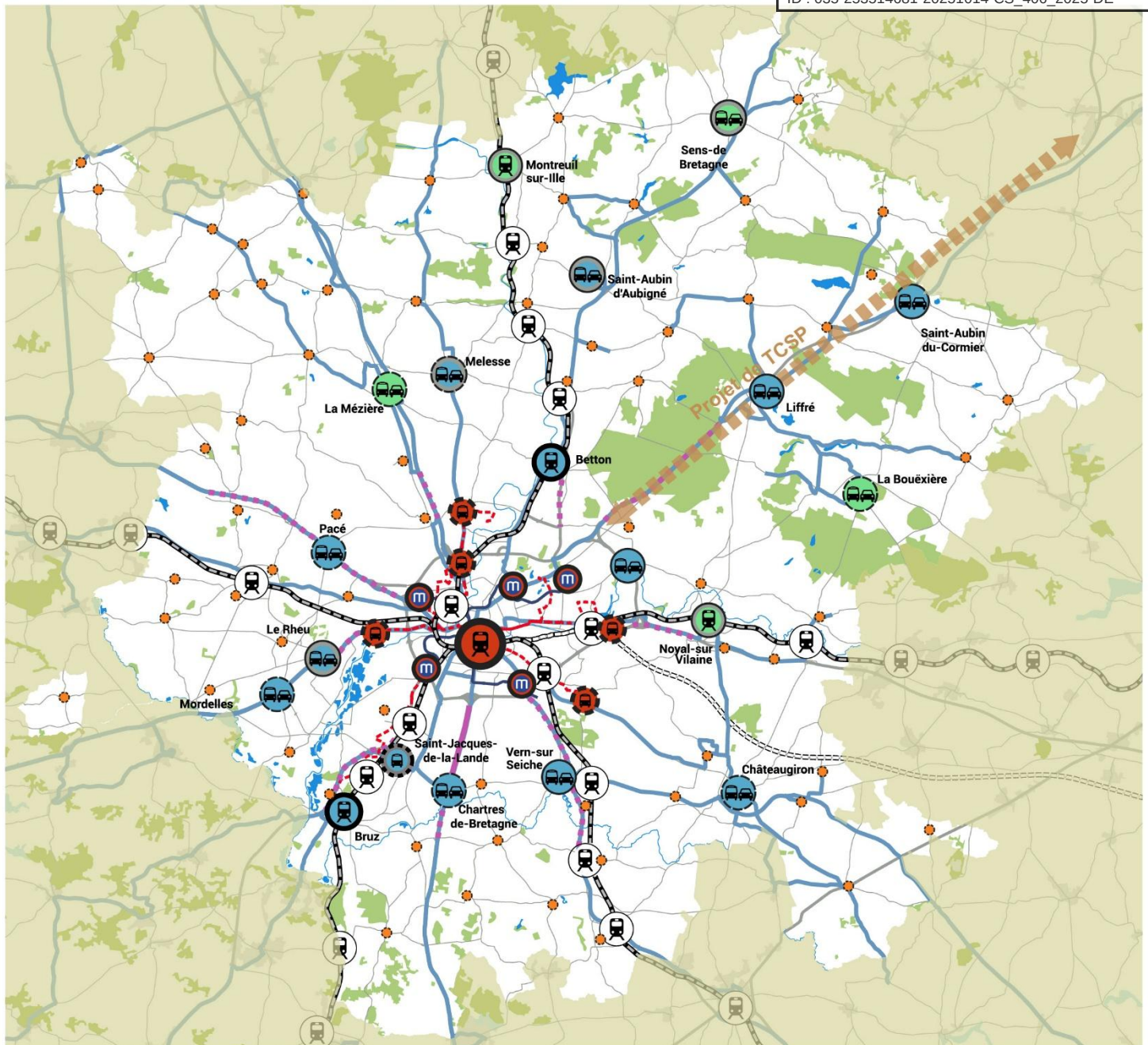
Les autres points de réseaux spécifiques et aires de covoiturage

Il est souhaitable que certains arrêts de bus et de cars importants en cœur de
ville, de bourg et de quartier, qui ne sont pas des pôles d'échanges tels qu'ils
viennent d'être définis, disposent de stationnements sécurisés pour les deux
roues, de cheminements lisibles et adaptés ainsi que de points de dépose ra-
pide. Les terminus ou les stations de bouts de lignes offrent des poches de sta-
tionnement de dimension modeste pour des rabattements en voiture. Les
gares ou haltes où l'offre de transport ferroviaire est moindre offrent suffisam-
ment de stationnements sécurisés pour les vélos et un parking pour les rabat-
tements de proximité. Il importe de préserver des potentiels de développement
urbain (habitat, tertiaire) autour de ces gares ou haltes afin de permettre leur
intensification.

[Prescription 14]

Enfin, les politiques de mobilité prennent en compte les besoins en aires de
covoiturage à proximité des nœuds routiers pour offrir des alternatives nou-
velles à l'usage de la voiture solo. Elles sont positionnées en priorité à proximité
des grands axes routiers, dans une logique fonctionnelle. L'ensemble de ces
infrastructures doit être réalisé dans un souci de sobriété foncière, afin de limi-
ter au maximum la consommation d'espace.

ORGANISATION PROJETEE DES POLES D'ECHANGES MULTIMODAUX



- Ligne ferroviaire TER
- LGV
- Gare et halte ferrée
- Ligne de car BREIZHGO
- Métro
- Ligne Trambus en projet
- Voie réservée bus et/ou covoiturage existante
- Voie réservée bus et/ou covoiturage projetée
- Projet de Transport Collectif en Site Propre (TCSP)

PEM intégré au tissu urbain

PEM connecté au tissu urbain

PEM déconnecté du tissu urbain

Pôle d'échanges multimodaux majeurs du Coeur 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 Coeur de Métropole et pôles structurants de bassin de vie

Pôle ferroviaire

Pôle interurbain

Pôle interurbain à créer

P+R Trambus 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

Point de mobilité existant ou à créer

Autre pôle d'échanges

Pôle à dominante ferroviaire



3.4 Donner la priorité à l'organisation de transports collectifs

RENFORCER LE RESEAU DE TRANSPORTS COLLECTIFS

- [Recommandation 7] À l'horizon du SCoT, il s'agit d'étudier les potentiels d'amélioration, de développement et de prolongement de lignes de Transports Collectifs en Site Propre au regard des densités de population et d'emplois.
À court terme, le déploiement des lignes Trambus est prévu dans le cœur de métropole.

AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION DES TRANSPORTS COLLECTIFS SUR LES AXES STRATEGIQUES

- [Prescription 15] Lorsqu'ils sont sur la voirie, les transports collectifs doivent bénéficier de conditions de circulation privilégiées sur les axes stratégiques (sites propres, couloirs, priorités aux feux... selon les contextes) notamment dans le cœur de métropole et les pôles structurants de bassin de vie, sur les pénétrantes aux entrées du Pays de Rennes et plus généralement sur les grandes voiries là où la circulation automobile reste dense, dans le respect du schéma directeur d'agglomération de gestion du trafic (SDAGT).

POURSUIVRE LES REFLEXIONS SUR LES POTENTIELS DU TRAIN DE L'ETOILE FERROVIAIRE RENNAISE EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU TERRITOIRE

- [Recommandation 8] Les potentialités futures sur l'étoile ferroviaire rennais peuvent être valorisées. L'aménagement et la valorisation des pôles ferroviaires ou à dominante ferroviaire représentent un objectif important pour le SCoT. Il est souhaité que la desserte en transport ferroviaire poursuive son amélioration. Les capacités de développement du réseau ferroviaire doivent être préservées. Les emprises foncières nécessaires à la réalisation de cet objectif sont donc préservées dans les documents locaux d'urbanisme, sans que cette disposition ne soit une entrave à l'implantation, même temporaire, de projets d'énergies renouvelables. Ces deux usages – préservation de l'urbanisation en vue d'éventuels projets ferroviaires et implantation d'installation de production d'énergies renouvelables – ne sont en effet pas incompatibles.

3.5 Développer le covoiturage de proximité

- [Recommandation 9] Pour limiter l'usage individuel de la voiture, l'organisation du covoiturage sur l'ensemble du territoire doit être facilitée par :
- le confortement ou l'aménagement de parkings dédiés au covoiturage, facilement accessibles depuis les axes et réseaux structurants, de transit et par les modes doux, réfléchis en mutualisation avec l'offre de stationnement existante, en cohérence avec les travaux des EPCI et du contrat de coopération³ ;
 - l'étude et l'aménagement sur les pénétrantes de voies réservées, en jouant la complémentarité entre les transports collectifs et le covoiturage, en articulation avec le contrat de plan Etat-Région (CPER) et le SDAGT ;
 - l'expérimentation de lignes de covoiturage, en optimisant les infrastructures existantes et en s'inscrivant dans la trajectoire de sobriété foncière ;
 - le partage d'outils ou services dynamiques entre EPCI pour rapprocher offre et demande (applications de mise en relation incluant notamment indemnités, avantages...).

³ Le contrat de coopération associe 16 EPCI (Ille-et-Vilaine et Dinan Agglomération) autour de 4 thématiques principales : les mobilités, l'aménagement et le développement économique, les transitions écologiques et le tourisme.

3.6 Hiérarchiser le réseau de voiries pour conserver la performance des différents trafics

[Prescription 16]

Les politiques locales de déplacements et les documents locaux d'urbanisme prévoient une adaptation du réseau de voirie existant en le hiérarchisant selon la fonction allouée aux différents axes routiers du territoire (cf. carte « Hiérarchisation du réseau routier » ci-après, à titre indicatif). Ainsi, la classification des voies desservant le Pays de Rennes s'organise selon :

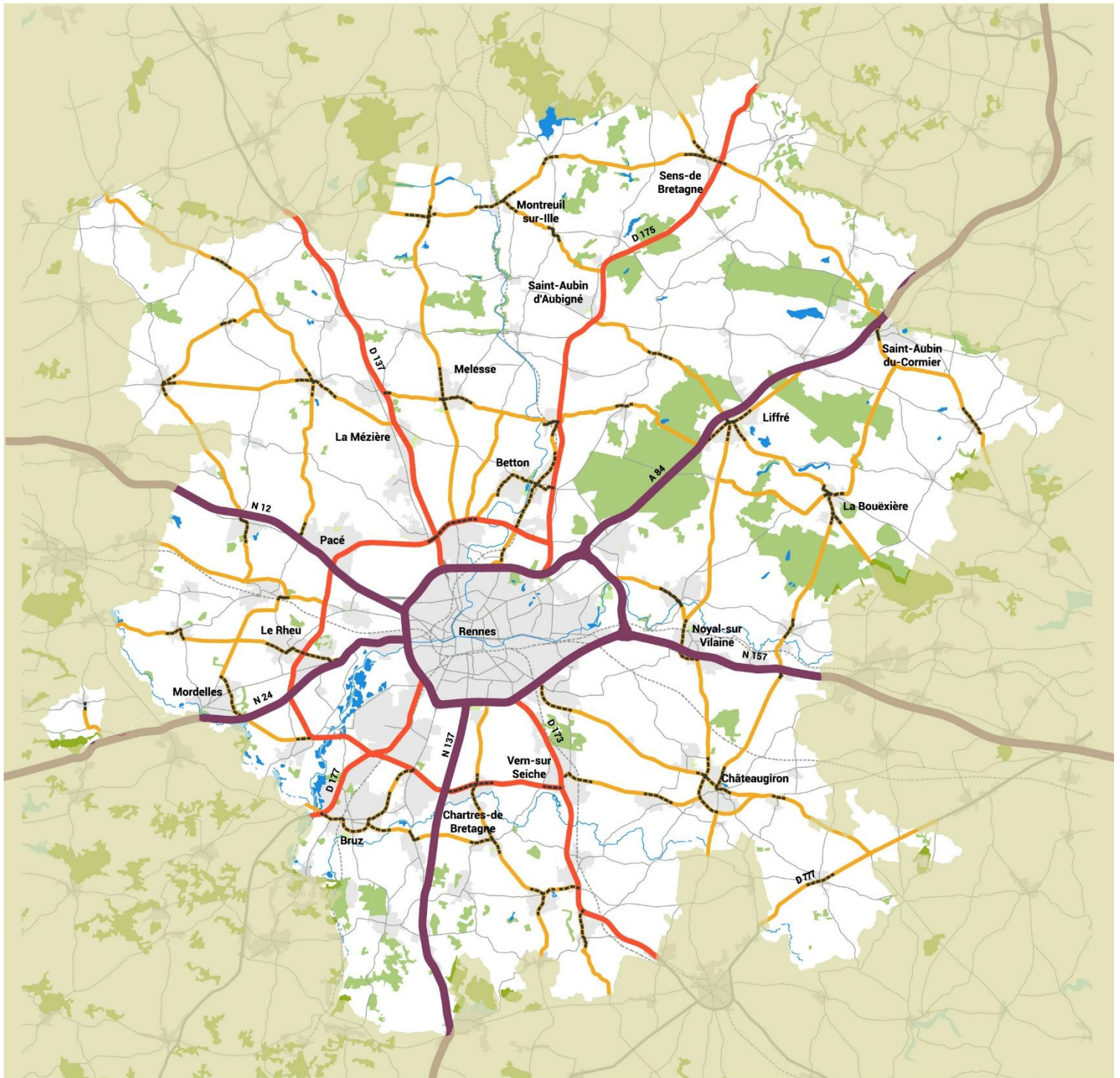
- **le réseau de desserte nationale**, qui permet d'assurer et de garantir les flux de transit et d'échanges, à vocation principalement économique. Il concerne les routes nationales (A 84, RN 12, RN 24, RN 137, RN 157 et la RN 136 (rocade rennaise)) ;
- **le réseau d'armature d'intérêt régional**, qui a pour fonction le trafic d'échanges avec l'extérieur vers les routes départementales structurantes, support de trafic de transit en appui du réseau national ;
- **le réseau d'appui d'intérêt local**, qui permet le raccordement de chaque commune au réseau de niveau supérieur et les liaisons entre les communes du territoire ;
- **les traversées urbaines**, en entrée d'agglomération ou dans les traversées d'agglomération.

[Recommandation 10]

L'évolution des traversées urbaines est envisagée dans le sens :

- d'un partage plus équilibré de l'espace public entre les différents systèmes de mobilités au regard des politiques engagées pour favoriser les modes alternatifs à l'automobile ;
- de la mise en place d'un ensemble d'aménagements et de mesures d'exploitation de la voirie qui permettent d'augmenter la vitesse commerciale des transports collectifs ;
- de la mise en place de mesures de réduction des vitesses des véhicules motorisés ;
- de la mise en œuvre de mesures de sécurisation des déplacements piétons et vélos, y compris pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

HIERARCHISATION DU RESEAU ROUTIER



- Desserte nationale
- Réseau d'armature d'intérêt régional
- Réseau d'appui d'intérêt local
- - - Traversée urbaine

3.7 Conforter le rôle des voies structurantes dans l'organisation territoriale

[Prescription 17]

Le Pays de Rennes dispose d'un réseau de voiries très complet. Le réseau d'infrastructures principal (les rocade et les grandes voiries d'accès et de sortie) est essentiel au développement économique du territoire et de la Région Bretagne car le Pays de Rennes en est la porte d'accès. Les flux économiques doivent pouvoir y circuler dans de bonnes conditions et il convient pour cela de garantir leur accessibilité et limiter les congestions.

La RD29/RD34 constitue particulièrement un élément fort dans l'organisation des déplacements locaux, en assurant un rôle de seconde ceinture du cœur de métropole après la rocade de Rennes. Cette infrastructure radioconcentrique joue un rôle majeur dans les liaisons de périphérie à périphérie et constitue un lien essentiel entre les communes. Le SCoT confirme le rôle structurant de cet axe routier et prescrit sa prise en compte lors des réflexions d'aménagement.

3.8 Renforcer les coopérations territoriales en matière de mobilités

[Recommandation 11]

L'enjeu des mobilités s'appréhende à différentes échelles, notamment celle du contrat de coopération. L'angle de travail du volet mobilités de ce contrat est celui des complémentarités à travers les actions suivantes :

- promotion du covoiturage ;
- localisation et dimensionnement des aires de covoiturage structurantes ;
- étude d'intermodalités et de programmation sur les gares du périurbain rennais.

À l'échelle régionale, la création du syndicat mixte ouvert Bretagne Mobilités marque une nouvelle étape dans la coordination des politiques de mobilité. Ce syndicat s'appuie sur les Comités Locaux de Mobilités (CLM), lieux du dialogue politique et technique, pour développer des solutions opérationnelles de mobilité. Un travail complémentaire, à l'échelle de l'interbassin, sera porté par le contrat de coopération cité ci-dessus.

L'action 16 du programme d'actions annexé au SCoT vise à renforcer l'interconnexion entre les territoires du Pays de Fougères et du Pays de Rennes sur les mobilités collectives.

3.9 Développer une politique de stationnement économe en espace et en articulation avec les dessertes en transports collectifs et modes actifs

[Recommandation 12]

Afin de limiter l'usage individuel de la voiture pour les déplacements du quotidien, le SCoT définit des objectifs pour une politique durable de stationnement qui sont les suivants :

- adapter les obligations de stationnement en fonction du taux d'équipement réel et anticipé des ménages pour inciter au report modal ;
- adapter les possibilités de stationnement en fonction de l'offre de transports collectifs à proximité ;
- limiter au maximum le recours au stationnement en sous-sol (peu réversible, cher et gourmand en carbone, impactant sur les milieux terrestres et aquatiques) ;

- faciliter le stationnement du véhicule et des vélos sur le lieu de résidence, ou de façon mutualisée (foisonnement, mixité fonctionnelle, chronotopie) dans le quartier ;
- réduire le stationnement des véhicules des actifs sur le lieu de travail ;
- rationaliser l'offre de stationnement à proximité des centres commerciaux, et aux abords des lignes de transport collectif en site propre les plus performantes et dans le cœur de métropole ;
- intégrer le stationnement des deux roues et engins de déplacement personnel motorisés (EDPM), et principalement les vélos :
 - sur le lieu de travail ;
 - et dans toute la chaîne des déplacements (centres commerciaux, équipements, logements...), à proximité des arrêts de car, aires de covoiturage, PEM, points de mobilité ;
- prendre en compte le stationnement et le rechargement des véhicules électriques ;
- promouvoir les mutualisations de stationnement dans les opérations d'aménagement dans le cadre de programmations mixtes ;
- favoriser le rabattement (ou parkings relais) à proximité des pôles d'échanges et points de mobilité, des aires de covoiturage, des futurs terminus (et de certaines stations géographiquement intéressantes) ;
- prendre en compte le schéma des aires de covoiturage (à l'échelle du contrat de coopération) pour organiser les stationnements de mise en relation physique des covoitureurs et parfois de rabattement sur l'offre de transports collectifs.

3.10 Garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux des proximités

Le SCoT encourage le développement des modes actifs. Les schémas de modes actifs à différentes échelles prévoient le déploiement d'infrastructures pour le vélo et un réseau continu de liaisons sécurisées au sein des bassins de vie pour conforter les réseaux de communes.

DES PRINCIPES GENERAUX

[Recommandation 13]

Afin de favoriser les déplacements décarbonés, le SCoT recommande que les infrastructures dédiées aux modes actifs soient développées en respectant les quatre principes directeurs suivants :

- optimisation des infrastructures existantes : les aménagements en faveur des modes actifs s'appuient prioritairement sur le réseau de voiries actuel afin de minimiser la consommation d'espace, en adaptant les profils de voiries, les cheminements... pour aménager des voies partagées ou des pistes sécurisées pour les piétons et les cyclistes ;
- connectivité et continuité des itinéraires : il est essentiel de garantir la continuité des trajets à travers la création de liaisons douces reliant les quartiers résidentiels, les centralités, les équipements publics (écoles, loisirs...), les lieux d'emploi, les pôles générateurs de déplacements et les réseaux de transports collectifs (l'articulation des infrastructures cyclables et piétonnes avec les transports collectifs est cruciale pour encourager les mobilités combinées) ;
- sécurité et confort des usagers : la requalification des espaces de voirie répond aux besoins des usagers vulnérables (piétons, cyclistes, enfants, seniors, personnes à mobilité réduite...), en améliorant la visibilité, la signalisation et en garantissant des conditions de circulation sûres et accessibles ;
- réduction de l'emprise automobile : là où cela est possible, les espaces consacrés aux voitures sont reconfigurés pour offrir davantage de place aux modes actifs sans induire de consommation d'espace, que ce soit par la

création de pistes cyclables, l'élargissement des trottoirs ou l'installation de mobilier urbain favorisant les déplacements à pied ou à vélo.

À L'ECHELLE DES EPCI

[Recommandation 14]

Le développement de réseaux de modes actifs en relation avec les services de proximité est privilégié, notamment par la définition et la réalisation d'un réseau cyclable d'ensemble. À l'échelle des communes et des nouvelles opérations d'urbanisme et d'aménagement, la mise en réseau des chemins piétons et pistes cyclables est recherchée afin de disposer d'un schéma local des mobilités actives permettant que :

- les modes actifs soient favorisés avec la volonté de les rendre les plus attractifs possibles et sûrs pour les déplacements quotidiens, à l'échelle communale ou du quartier, notamment en prévoyant les espaces nécessaires à leur circulation et à leurs stationnements. Ces réseaux relient notamment les secteurs d'habitat, d'emplois, de services, d'équipements publics, de commerce et les secteurs de loisirs ;
- les réseaux de modes actifs soient connectés les uns aux autres et avec les transports collectifs ;
- les espaces publics des centralités bénéficient d'une circulation apaisée favorisant les déplacements piétons et cycles.

À L'ECHELLE DU PAYS ET INTERSCOT

[Recommandation 15]

Les EPCI mettent en œuvre un réseau cyclable à l'échelle de leur territoire en connexion avec les EPCI et les SCoT voisins et en articulation avec le Conseil Départemental suivant plusieurs principes :

- une conception des réseaux cyclables de façon à faciliter leur interconnexion à l'échelle du Pays de Rennes ;
- la sécurisation des points noirs internes aux communes, entre les communes et en direction des gares, pôles d'échanges et autres pôles générateurs de déplacements ;
- le développement de services vélo (stationnement sécurisé, location de vélos, stations de réparation...) ;
- la mise en réseau par les modes actifs des espaces de loisirs, y compris fluvestres, par une signalétique appropriée du territoire en particulier en direction des sites patrimoniaux et culturels majeurs (cf. thème 9) ;
- la mise en réseau des champs urbains (cf. thèmes 6 et 9).

L'action 5 du programme d'actions annexé au SCoT vise à définir les modalités de réalisation de cet objectif.



THÈME 4 : REPONDRE AUX DEFIS DES EVOLUTIONS DU COMMERCE ET DES MODES DE CONSOMMATION

4.1 Champ d'application des dispositions du DOO et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

LES ACTIVITES COMMERCIALES CONCERNEES

Sauf dispositions particulières, les dispositions du volet commerce du DOO et du DAACL s'appliquent :

- aux constructions régies par les documents locaux d'urbanisme qui relèvent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » au sens de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme c'est-à-dire les constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle de particuliers ainsi, que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ;
- et aux équipements commerciaux donnant lieu à autorisation d'exploitation commerciale en vertu des dispositions du Code de Commerce (cf. article L.752-1).

Par voie de conséquence, sauf dispositions particulières, les dispositions du volet commerce du DOO et du DAACL s'appliquent donc notamment :

- au contenu des documents locaux d'urbanisme et notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles ;
- aux autorisations d'exploitation commerciale et notamment aux avis des Commissions départementales et nationales d'aménagement commercial.

L'utilisation du terme commerce dans le DOO et le DAACL renvoie systématiquement à ce champ d'application, quelle que soit la nature du projet envisagé (construction nouvelle, extension, changement de destination, etc...).

Au titre des dispositions particulières, certaines règles du volet commerce du DOO et du DAACL trouvent à s'appliquer aux activités qui ne relèvent pas de la sous-destination artisanat et commerce de détail comme par exemple :

- les bars et restaurants ;
- les bâtiments regroupant les professionnels de santé ou de services avec accueil du public (B to C) ;
- la vente directe par des producteurs agricoles.

LE CAS PARTICULIER DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE

Les entrepôts de e-commerce sans point de retrait par les particuliers, les dark-stores, dark-kitchen, ne font pas partie des activités commerciales concernées car ils ne génèrent pas de flux de particuliers. Néanmoins le SCoT comprend un Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) qui précise les conditions d'implantation du commerce et de la logistique commerciale. Au regard des évolutions des modes de consommation, le

DAACL spatialise également les fonctions de logistique commerciale dont font partie ces entrepôts.

4.2 Faire des centralités le pivot du volet commercial du SCoT pour construire des lieux de vie intenses et porteurs de lien social

Le SCoT réaffirme sa stratégie de développement autour du confortement du commerce en centralité. Le commerce de proximité maintient la vitalité des centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartier et un service de proximité au plus près des habitants. Afin de pérenniser ce dynamisme local, le SCoT souhaite que l'offre commerciale s'inscrive préférentiellement dans des centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartiers valorisés et attractifs, combinant attractivité urbaine et commerciale.

Afin d'adapter ses orientations aux enjeux d'aménagement du territoire, le SCoT identifie différents types de besoins commerciaux (courants, occasionnels et exceptionnels) :

Types de besoins	Caractéristiques	Enjeux d'aménagement du territoire
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
Occasionnels	Achat régulier ou occasionnel selon les formats	Selon les formats : Petits formats (occasionnel léger) : enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs Plus gros formats (occasionnel lourd) : accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante
Exceptionnels	Achat exceptionnel	Effet de masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture

CONFORTER LE RÔLE DES CENTRALITÉS

Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et le regroupement des commerces dans les lieux les plus opportuns, les futurs développements de commerces se localiseront préférentiellement dans les centralités des communes du Pays de Rennes.

Définition de la centralité principale :

Les centralités urbaines sont des ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien ou renouvelé. Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un périmètre restreint afin d'être accessibles facilement et rapidement en modes actifs (piéton / vélo). Les périmètres de centralité sont déconnectés des flux importants correspondant aux voiries structurantes du territoire, notamment échangeurs des 2x2 voies, 2ème ceinture... Certaines voiries structurantes traversant historiquement les centres-bourgs, centres-villes ou irriguant le cœur de métropole peuvent être intégrées dans les périmètres de centralités dans leurs segments urbanisés et mixtes. Les centralités principales ont vocation à accueillir tout type de commerces.

Définition des centralités de quartier :

Les centralités de quartiers, existantes ou à venir, sont des lieux de mixité urbaine, support d'échanges commerciaux et sociaux, mais aussi des espaces publics structurants à l'échelle des quartiers. Dans le secteur intra-rocade, elles peuvent intégrer les grandes voiries urbaines.

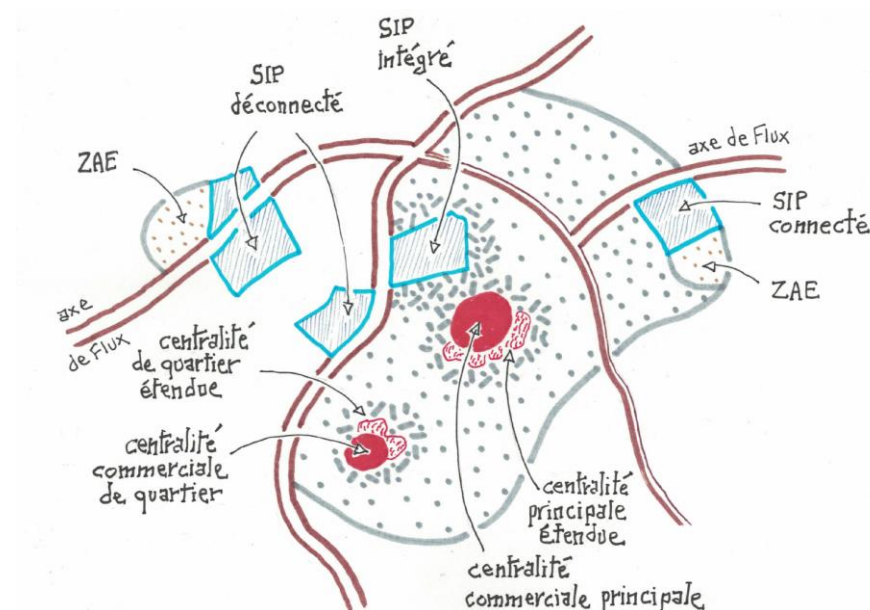
Compte tenu du développement démographique et l'étendue du tissu urbain, ces centralités se développeront essentiellement sur les besoins courants, en cohérence avec l'évolution de la population communale ou de l'urbanisation et notamment celle vivant à proximité des commerces. Le développement commercial de ces centralités de quartier ne doit pas avoir pour conséquence d'affaiblir la centralité principale de la commune ou des communes concernées et tenir compte des axes de flux et des espaces de flux piétons liés à des TC performants (métro, trambus, car à haut niveau de service).

[Prescription 18] Toutes les communes, et les communes déléguées des communes fusionnées, disposent d'une centralité principale et, selon les niveaux de l'armature territoriale, d'une ou plusieurs centralités de quartier. Les documents locaux d'urbanisme délimitent le(s) périmètre(s) de centralité(s) identifié(s) dans le cadre du SCoT. Les centralités incluent des secteurs de centre-ville, centre-bourg ou de quartiers, sur la base des caractéristiques différenciées et conformément aux définitions de la centralité ci-dessus.

[Prescription 19] Les axes de flux, tels que visés dans les définitions des centralités principales et des centralités de quartier, doivent être localisés aux documents locaux d'urbanisme.

[Recommandation 16] Les documents locaux d'urbanisme pourront délimiter respectivement :

- un périmètre de centralité commerciale, caractérisé par une concentration de l'offre commerciale autour des principaux linéaires marchands ;
- autour de cette centralité commerciale, un périmètre de centralité principale ou de quartier étendue (cf schéma ci-dessous) : secteur plus élargi mais contenu autour de la centralité commerciale, permettant l'accueil des facteurs de commercialité que sont les équipements et services publics, les activités et les bâtiments regroupant les professionnels de santé et de services ou encore de l'habitat.



Pour faciliter la traduction de ces définitions dans les documents locaux d'urbanisme, tenir compte des spécificités propres à chaque territoire et veiller à ne pas impacter les centralités voisines, le programme d'actions encourage la

mise en place d'une OAP thématique « commerces et services » (action 2 du programme d'actions).

- [Prescription 20] Les centralités principales sont les espaces préférentiels de création et de développement de tout type et taille de commerces, et notamment des commerces de petite surface de vente.
- [Prescription 21] Les centralités de quartier proposent une offre en adéquation avec les besoins de la population du quartier, pour éviter l'implantation de commerces en captation de flux.
- [Prescription 22] Les documents locaux d'urbanisme précisent les conditions permettant de maintenir, conforter voire renforcer l'attractivité des centralités principales et de quartier notamment en prévoyant :
- l'implantation des bâtiments regroupant les professionnels de santé ou de services avec accueil du public (B to C) préférentiellement au sein des centralités commerciales ou des centralités étendues. Dans le cas où une implantation en centralité commerciale (principale ou de quartier) ou, à défaut dans le périmètre étendu de la centralité (principale ou de quartier) n'est pas possible, une implantation de ces activités peut être envisagée sur certains secteurs de renouvellement urbain et/ou à proximité de secteurs urbains desservis par des TC collectifs (train, métro, bus...) sous réserve de ne pas porter atteinte aux centralités voisines ;
 - d'augmenter le volume d'habitants sur ce périmètre afin de renforcer le potentiel du commerce accessible à pied ;
 - de valoriser l'identité de la centralité en travaillant notamment la place du piéton, l'aménagement d'espaces de sociabilisation, la présence d'équipements structurants complémentaires, etc., l'amélioration de la qualité des aménagements des espaces publics (perméabilité des sols, place du végétal...).

Afin de décliner ces conditions, le programme d'actions encourage la mise en place d'une OAP thématique « commerces et services » et, éventuellement, d'OAP sectorielles (action 2 du programme d'actions).

RENFORCER LA PLACE DES ACTIVITÉS DE CONVIVIALITÉ

- [Prescription 23] Les centralités constituent la localisation préférentielle des activités de convivialité (bars, restaurants) qui contribuent à l'animation et au lien social, charge aux documents locaux d'urbanisme de préciser les règles relatives à leur implantation.

Les activités de convivialité (bars et restaurants) peuvent être localisées dans les bâtiments patrimoniaux repérés aux documents locaux d'urbanisme, ou dans les grands sites naturels et touristique (repérés sur la carte « Offre de loisirs, touristique et patrimoniale » cf. thème 9), compte-tenu de leur rôle dans la dynamique de fréquentation et promotion du territoire.

Le programme d'actions encourage la mise en place d'une OAP thématique « commerces et services » qui pourra décliner et préciser ces dispositions (action 2 du programme d'actions)

ORIENTATIONS RELATIVES A L'EVOLUTION DES PERIMETRES DES CENTRALITES

Les centralités principales et de quartier constituent une composante essentielle de l'armature territoriale du territoire. Souvent associées à leur dynamique commerciale, les centralités sont avant tout :

- un cœur urbain et multifonctionnel qu'il convient de préserver pour maintenir son attractivité ;

- un cœur urbain circonscrit et resserré, à densifier pour soutenir la construction de villes des courtes distances autour d'une logique de lieux de vie et non de lieux de flux.

[Prescription 24]

Les périmètres et configurations des centralités principales et de quartier, répondant aux définitions précisées en début de partie 4.2, peuvent évoluer au fil du temps et notamment être étendus à la condition que de telles extensions :

- soient fondées sur une approche urbaine intégrant les emprises de renouvellement urbain, les mixités fonctionnelles, les mobilités, la polarisation commerciale et servicielle ;
- n'aient pas d'incidence notable sur la vitalité des centralités des communes concernées ;
- n'aient pas d'interaction avec un axe de flux dans le respect de la définition de la centralité.

Dans le respect de ces conditions, les périmètres des centralités principales et de quartier peuvent évoluer, entre autre, lorsqu'il s'agit de répondre au besoin d'extension d'une activité commerciale répondant aux besoins courants existante en centralité, de faciliter la relocalisation d'une activité commerciale située en dehors d'une localisation préférentielle (secteur diffus), de favoriser l'implantation ou la relocalisation de professionnels de santé et de services dans des bâtiments dédiés.

ARTICULATION AVEC LE DAACL

Un atlas des centralités localisant les centralités principales et les centralités de quartier existantes à la date d'approbation du SCoT est annexé au DAACL.

ORIENTATIONS RELATIVES A LA CREATION DE NOUVELLES CENTRALITES DE QUARTIER

Les communes du cœur de métropole, les pôles structurants de bassin de vie, les pôles d'appui au cœur de métropole et les pôles d'appui de secteur disposent d'une ou de plusieurs centralités :

- une centralité principale (centre-ville / centre-bourg) ;
- le cas échéant, une ou plusieurs centralités de quartiers.

Les définitions des centralités et centralités de quartier sont précisées en début de partie 4.2.

[Prescription 25]

Au cours de la mise en œuvre du SCoT, l'identification de nouvelles centralités de quartier est possible lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- le respect de la définition de la centralité de quartier fixée par le SCoT avec une attention portée au principe de mixité fonctionnelle ;
- l'évolution de l'offre de logements permet un apport de population justifiant la création d'une nouvelle offre commerciale à vocation de proximité à hyper-proximité ;
- la création de la centralité de quartier est fondée sur une approche urbaine intégrant les emprises de renouvellement urbain, les mixités fonctionnelles, les mobilités, la polarisation commerciale et servicielle ;
- l'absence d'incidence notable sur la vitalité de la centralité principale de la commune et des centralités des communes concernées ;
- l'absence d'interaction de la centralité de quartier avec un axe de flux, dans le respect de la définition de la centralité.

[Prescription 26]

Le positionnement et la configuration de ces nouvelles centralités de quartier devra également tenir compte de l'impact des PEM et des espaces de flux piétons sur la vitalité de la centralité principale et des centralités des communes concernées :

- au sein des PEM du cœur de métropole avec parking relais (hors gare de Rennes) et dans les PEM des pôles structurants de bassin de vie, le principe est celui de l'absence de développement du commerce ou d'un développement très limité ;
- sur les espaces de flux piétons liés à des TC performants (métro, trambus, car à haut niveau de service), les documents locaux d'urbanisme encadrent plus spécifiquement les localisations, types et dimensionnement de l'offre commerciale envisagée, par exemple par une OAP sectorielle, afin de ne pas affaiblir la centralité principale de la commune ou les centralités des communes concernées.

Pour préciser les modalités de mise en œuvre de cette prescription, le programme d'actions encourage la mise en place d'une OAP sectorielle qui portera sur la stratégie urbaine et commerciale dans laquelle s'inscrit le projet d'extension du périmètre de centralité principale ou de création d'une nouvelle centralité de quartier et sur l'analyse des incidences sur les centralités des communes concernées (action 2 du programme d'actions).

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ET LES FONCTIONS COMMERCIALES DU CENTRE-VILLE DE RENNES

Le centre-ville de Rennes est le premier pôle commercial du département d'Ille-et-Vilaine et est ainsi la première centralité du Pays de Rennes et du pôle régional breton. A ce titre, il doit être accompagné dans sa dynamique et ses grandes transformations de façon à conforter son statut. Il a vocation à accueillir une offre commerciale de destination à fort rayonnement (répondant aux besoins exceptionnels) permettant de conforter sa vocation de capitale régionale et de métropole, et aussi à répondre aux besoins de proximité (répondant aux besoins du quotidien) de ses habitants et usagers.

[Recommandation 17]

Pour le centre-ville de Rennes, il s'agit de conforter son statut de premier pôle de rayonnement commercial au sein du Pays de Rennes :

- en structurant une offre commerciale qui permette de répondre tout à la fois aux besoins courants, occasionnels et exceptionnels ainsi qu'aux différents usagers qu'ils soient habitants, actifs, visiteurs ou touristes. La concentration d'équipements urbains, de services administratifs, la programmation culturelle et la qualité patrimoniale du cœur de ville participent à sa singularité et à son attractivité ;
- en dessinant un nouvel horizon pour le centre-ville, en accompagnant sa transformation et son changement d'échelle : un cœur de ville se déployant sur ses 4 points cardinaux au travers de nouveaux lieux d'intensité urbaine, de mobilités renouvelées et d'un investissement public important.

[Recommandation 18]

Les centres commerciaux du centre-ville de Rennes ont vocation à conforter leur rayonnement commercial voire à diversifier leurs fonctions pour maintenir leur rôle stratégique dans ce rayonnement métropolitain.

4.3 Poursuivre la maîtrise et rendre possible la mutation des périphéries commerciales (SIP)

Définition d'un SIP :

Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) du commerce constituent, avec les centralités, les localisations préférentielles du commerce. Ils ont vocation à accueillir les commerces qui, compte tenu de leur fonctionnement et de leur dimension, peuvent s'avérer incompatibles avec les centralités.

Afin d'éviter de disséminer les commerces et ainsi pouvoir organiser au mieux leur desserte en transports collectifs et en modes actifs, les projets commerciaux de taille importante, dès lors qu'ils ne peuvent se localiser dans une centralité, s'implanteront préférentiellement dans un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP). Les SIP concernent des sites qui, par leur taille, leur localisation ou leur caractéristique urbaine, sont porteurs d'enjeux pour le SCoT en termes d'aménagement du territoire et de développement durable. Les SIP concernent les sites commerciaux majeurs et les zones commerciales des pôles les plus structurants de l'armature territoriale, à savoir, le cœur de métropole, les pôles structurants de bassin de vie et les pôles d'appui au cœur de métropole.

Le DAACL identifie, localise et caractérise les SIP au travers d'une typologie et d'une classification selon deux critères distincts, prenant appui sur l'armature territoriale :

- leur fonction commerciale : site de destination, de bassin de vie, de proximité ;
- leur positionnement urbain : site intégré, connecté, déconnecté.

LES LOCALISATIONS AU SEIN DES SIP NE DOIVENT PAS SE FAIRE AU DETRIMENT DES CENTRALITES

[Prescription 27]

Si les centralités principales ont vocation à accueillir tout type de commerces et les centralités de quartier essentiellement des commerces répondant aux besoins courants, les SIP ont vocation à accueillir uniquement les commerces d'importance : en ce sens et afin de favoriser la vitalité des centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartier et de promouvoir un service de proximité au plus près des habitants, les documents locaux d'urbanisme préciseront, en cohérence avec l'armature territoriale et le projet urbain et commercial, la surface de vente minimum des commerces pouvant s'implanter en SIP sans qu'elle puisse être inférieure à 150 m².

MAÎTRISER LA CROISSANCE DES SURFACES COMMERCIALES

Le SCoT distingue des perspectives de croissance modulées du plancher commercial selon les typologies de SIP :

- les SIP de destination, comprenant une offre commerciale polarisante et diversifiée au rayonnement large ;
- les SIP de bassin de vie, au rayonnement à l'échelle d'un bassin de vie, ont vocation à être une alternative aux SIP de destination pour les besoins occasionnels des habitants du bassin de vie ;
- les SIP de proximité, dont l'offre répond à un dimensionnement communal ou de proximité.

Chacune des typologies de SIP bénéficie donc de limites de croissance en fonction de sa vocation, fixées dans le DAACL et de la trajectoire, entendue comme le parti d'aménagement, dans laquelle elle s'inscrit.

ANTICIPER LA DIVERSIFICATION ET LA MIXITÉ DES FONCTIONS

Le SCoT distingue des perspectives de diversification modulées selon la position dans l'armature territoriale :

- les SIP intégrés, entourés par l'urbanisation, localisés et inscrits au cœur d'une enveloppe urbaine dense, desservis en transport collectif et/ou en modes actifs ;
- les SIP connectés qui sont localisés en continuité directe de l'enveloppe urbaine et des espaces d'habitat, desservis en transport collectif et/ou en modes actifs ;
- les SIP déconnectés, en discontinuité urbaine ou séparés du tissu urbain par un axe de flux, adossés ou aménagés dans une logique de captation des flux.

Chacune des typologies de SIP bénéficie donc d'objectifs spécifiques de diversification, fixés dans le DAACL.

DEFINIR DES PARTIS D'AMENAGEMENT ADAPTES A CHAQUE SIP

Sur la base de cette typologie et de cette classification, trois vocations d'évolution des SIP sont identifiées et permettent, en fonction des deux critères précédemment identifiés, de définir les orientations associées.

Les vocations sont entendues comme les partis d'aménagement à prendre en compte dans les documents locaux d'urbanisme ainsi que dans les autorisations d'urbanisme :

- vocation de transformation urbaine et commerciale : qui s'exprime au travers de projets urbains d'ensemble permettant la réorganisation et la modernisation de la fonction commerciale au profit d'une densification et d'une intensification des sites existants, de mobilités renouvelées et d'une ouverture à la mixité fonctionnelle ;
- vocation de modernisation commerciale et de mixité fonctionnelle : qui s'exprime par la modernisation de l'activité commerciale et l'accueil de fonctions diversifiées telles que l'habitat, les activités économiques, les loisirs ou la logistique de proximité ;
- vocation de modernisation commerciale et de diversification économique : s'exprime par la modernisation de l'activité commerciale et l'accueil de fonctions diversifiées telles que les activités économiques (artisanat, économie circulaire...), la logistique de proximité, les loisirs.

FAVORISER LA MONTÉE EN QUALITÉ DES SITES ET ACCOMPAGNER LEUR TRANSFORMATION

[Prescription 28]

Dans un objectif de confortation du rôle des centralités, de réduction de l'artificialisation des sols, des émissions de GES et des déplacements, la création de nouveaux SIP n'est pas envisagée. Les implantations des équipements commerciaux sont réalisées par intensification des surfaces déjà artificialisées des SIP existants, notamment des espaces de stationnement. A la faveur d'opérations d'intensification urbaine ou de renouvellement, pour faciliter le transfert d'équipements commerciaux situés en dehors des localisations préférentielles (secteur diffus) et/ou pour accompagner la transformation majeure d'un SIP, les implantations des équipements commerciaux peuvent être réalisés, à titre exceptionnel et limité, sur des espaces non artificialisés.

[Prescription 29]

Les documents locaux d'urbanisme préciseront les principes d'aménagement et de programmation des SIP afin :

- de proposer une requalification urbaine de ces secteurs, qui réponde notamment aux enjeux liés à l'adaptation au changement climatique ;

- de promouvoir un aménagement permettant de mutualiser les fonctions et d'optimiser le foncier en respectant les conditions d'implantation commerciale énoncées dans le DAACL.

PRINCIPES DE DELIMITATION DES PERIMETRES ET ACCOMPAGNEMENT DE LA TRANSFORMATION

- [Prescription 30] Les documents locaux d'urbanisme délimitent les SIP localisés dans le SCoT (cf. Atlas des SIP annexé) au travers d'un zonage spécifique, dans le respect du principe de compatibilité.
- [Prescription 31] Le périmètre d'un SIP intégré peut varier au fil du temps au gré des évolutions de la ville. Ce périmètre peut être réduit dans le document d'urbanisme lorsqu'une partie de son emprise est véritablement intégrée à un quartier de la ville ou devient un quartier de ville.
- [Prescription 32] Par ailleurs, à la faveur d'opérations d'intensification urbaine ou de renouvellement réalisées pendant le temps de mise en œuvre du SCoT, le périmètre d'un SIP peut être étendu dans le document d'urbanisme pour faciliter le transfert d'équipements commerciaux situés en dehors des localisations préférentielles (secteur diffus) et/ou pour accompagner la transformation majeure d'un SIP, sur des espaces déjà artificialisés et, à titre exceptionnel et limité, sur des espaces non artificialisés.

4.4 Maîtriser le développement du commerce en dehors des localisations préférentielles (secteur diffus)

L'implantation de commerce isolé ne participe que peu à l'attractivité du territoire et accroît la dépendance à l'automobile ainsi que la fragilisation des centralités. Le SCoT privilégie un modèle d'implantation commerciale dans des polarités lisibles et constituées et encourage à recréer des effets de masse dans ces polarités et, pour cela encadre et restreint fortement le développement du commerce en secteur diffus.

Le terme de diffus s'entend de toute offre commerciale localisée en dehors des localisations préférentielles de commerce (centralité et secteur d'implantation périphérique).

- [Prescription 33] En dehors des lieux préférentiels d'implantation commerciale que sont les centralités et les secteurs d'implantation périphérique (SIP) identifiés, le développement commercial est très restreint et ne doit pas engendrer de nouvelle artificialisation des sols.

LIMITER / CONTENIR LA CRÉATION DE COMMERCE DANS LE DIFFUS

- [Prescription 34] La création de nouveaux commerces, de taille limitée, en dehors des localisations préférentielles (secteur diffus) est possible à titre exceptionnel et aux conditions suivantes :
- être dans une logique de proximité et répondre aux seuls besoins de la population de la commune ;
 - être en cohérence avec le parti d'aménagement poursuivi par les documents locaux d'urbanisme et formalisé par exemple dans une orientation d'aménagement thématique ou sectorielle ;
 - s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ;
 - s'intégrer à un projet de renouvellement urbain (les pôles de proximité ne sont pas concernés par cette condition) ;

- s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine prévoyant une mixité verticale ;
- ne pas être sur des axes de flux tels que localisés aux documents locaux d'urbanisme et espaces de flux piétons, dans le respect des centralités principales et de quartiers de la commune et des communes concernées ;
- bénéficier d'une desserte du site en transports collectifs ou en modes actifs ;
- favoriser la rationalisation de l'offre de stationnement visant une réduction du taux de venue en voiture ;
- ne pas créer un ensemble commercial ;
- ne pas entraîner d'artificialisation des sols ;
- améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings ;
- garantir le moindre impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace, imperméabilisation des sols, réversibilité / recyclage des bâtiments...).

Les documents locaux d'urbanisme pourront fixer la taille maximale de surface de vente admise hors des localisations préférentielles, en cohérence avec l'armature territoriale.

L'action 2 du programme d'actions propose :

- la mise en place d'un comité de gouvernance, chargé d'évaluer l'analyse des impacts de ces projets sur les centralités et centralités de quartier de la commune et des communes concernées ;
- la déclinaison des éléments d'appréciation des projets sur le plan urbain, commercial et environnemental (cahier d'application).

Ces restrictions ne s'appliquent pas dans le cas de showroom ou magasin d'usine liés à une activité industrielle dès lors, d'une part, que le local dédié au showroom ou magasin d'usine est accessoire par rapport au local principal dédié à l'activité industrielle, et d'autre part, que les produits commercialisés au sein de cet espace de vente soient issus de l'activité rattachée.

FAVORISER LA RELOCALISATION D'ACTIVITÉS DANS LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DE COMMERCE

[Recommandation 19]

Le SCoT encourage la relocalisation des points de vente implantés en dehors des localisations préférentielles (secteur diffus) vers les localisations préférentielles de commerce que sont les centralités et les SIP afin de contribuer à leur densification commerciale.

En ce sens, il est retenu que la relocalisation d'un équipement commercial en centralité peut justifier l'extension du périmètre de ladite centralité (se reporter à la prescription n°24).

Dans tous les cas, les documents locaux d'urbanisme comportent des dispositions d'urbanisme favorisant une évolution de l'emprise du commerce située en dehors des localisations préférentielles (secteur diffus) vers des fonctions non commerciales répondant aux besoins du territoire (habitat, tertiaire, industrie, etc.).

L'action 2 du programme d'actions sur la mise en œuvre des dispositions du volet commerce du SCoT prévoit des indications pour accompagner cette évolution dans le cadre d'un projet avec le propriétaire.

RÉPONDRE AUX BESOINS DE MODERNISATION DE L'EXISTANT POUR ÉVITER LA FRICHE

[Prescription 35]

L'agrandissement limité/mesuré de locaux commerciaux localisés dans le diffus est possible aux conditions suivantes :

- être dans une logique de proximité ;
- être en cohérence avec le parti d'aménagement poursuivi par les documents locaux d'urbanisme et formalisé par exemple dans une orientation d'aménagement thématique ou sectorielle ;
- s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ;
- réaliser un projet de modernisation ou de mise aux normes fixées par la législation qui permet une amélioration majeure des performances environnementales du commerce (consommation d'énergie, gestion intégrée des eaux pluviales, désimperméabilisation des sols, énergie grise, amélioration du confort d'été...) ;
- bénéficier d'une desserte du site en transports collectifs ou en modes actifs ;
- favoriser la rationalisation de l'offre de stationnement visant une réduction du taux de venue en voiture ;
- s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine prévoyant une mixité verticale et une possible démolition-reconstruction ;
- réaliser une extension ne pouvant excéder +10% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCT, dont la valeur exacte sera à fixer à l'échelle de chaque document d'urbanisme ;
- éviter les axes de flux tels que localisés aux documents locaux d'urbanisme et espaces de flux piétons, dans le respect des centralités principales et de quartiers de la commune et des communes concernées ;
- s'inscrire dans le cadre d'une opération unique de modernisation par unité commerciale durant la période d'application du SCoT ;
- ne pas entraîner de nouvelle artificialisation des sols ;
- exclure toute création d'ensemble commercial ;
- améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings ;
- garantir le moindre impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace, imperméabilisation des sols, réversibilité / recyclage des bâtiments...).

CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS REpondant AUX BESOINS COURANTS DE PLUS DE 500 M² ET DE MOINS DE 1.000 M²

[Prescription 36]

Afin de favoriser la recomposition/modernisation environnementale complète de certains équipements commerciaux ayant une faible performance environnementale et urbaine, le SCoT prévoit des orientations particulières.

Par principe, les documents locaux d'urbanisme privilégient (dans leurs OAP ou dispositifs équivalents...) la relocalisation dans les centralités principales ou de quartier, dans le respect des dispositions concernant ces centralités, des équipements commerciaux répondant à des besoins courants, ayant une faible performance environnementale et urbaine et qui sont situés hors centralités (en SIP ou dans le secteur diffus). Les surfaces de vente ainsi relocalisées peuvent être créditées à des opérations de restructuration complète d'équipements restant implantés en SIP, par démolition-reconstruction et visant à leur recomposition/modernisation environnementale complète.

A titre exceptionnel, les documents locaux d'urbanisme peuvent examiner les possibilités d'une restructuration complète d'un équipement, par démolition-reconstruction, au sein du SIP ou du secteur diffus, dès qu'une telle restructuration vise à sa recomposition/modernisation environnementale complète. Dans ce type d'hypothèse, l'opération est envisageable aux conditions suivantes :

- préserver la vitalité des centralités concernées et être dans une logique de proximité, le document d'urbanisme déterminant le seuil maximal de surface de vente à l'issue des travaux en fonction des situations locales, sans qu'il puisse dépasser 1.500 m² ;
- s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ;

- bénéficier d'une desserte du site en transports collectifs ou en modes actifs ;
- favoriser la rationalisation de l'offre de stationnement visant une réduction du taux de venue en voiture ;
- s'inscrire dans le cadre d'une opération unique de modernisation par unité commerciale durant la période d'application du SCoT ;
- ne pas entraîner de nouvelle artificialisation des sols ;
- améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings ;
- garantir le moindre impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace, imperméabilisation des sols, réversibilité / recyclage des bâtiments...).

Les orientations qui précèdent ne concernent ni la relocalisation ou restructuration sur site des équipements commerciaux répondant à des besoins courants dont la surface de vente (inférieure à environ 500 mètres carrés) permet une implantation facilitée au sein des centralités principales, ni la relocalisation ou restructuration sur site des équipements commerciaux répondant à des besoins courants dont la surface de vente (supérieure à environ 1.000 mètres carrés) permet une restructuration complète sans mètres carrés supplémentaires.

L'action 2 du programme d'actions propose :

- la mise en place d'un comité de gouvernance, chargé d'évaluer l'analyse des impacts de ces projets sur les centralités et centralités de quartier de la commune et des communes concernées ;
- la déclinaison des éléments d'appréciation des projets sur le plan urbain, commercial et environnemental sera mise à disposition (cahiers d'application).

4.5 Anticiper et intégrer les nouvelles formes de commerce

Définition de la logistique commerciale :

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, les nuisances sonores, l'air et l'environnement qui peuvent en résulter.

ORGANISER DEUX FORMES DE LOGISTIQUE

Le SCoT distingue deux formes de logistique commerciale, qui donnent lieu à des orientations distinctes :

- la logistique commerciale émissive : elle concerne les entrepôts d'où partent des livraisons. Leur localisation est priorisée dans les SIP dans une logique de réemploi ;
- la logistique commerciale réceptive : elle concerne les lieux de réception des livraisons sous forme de casiers ou de drive piétons. Leur localisation est priorisée dans les centralités.

[Prescription 37]

Afin de gérer les besoins logistiques amont ou aval liés aux activités commerciales, en réponse à l'enjeu de sacralisation du foncier économique pour les fonctions productives :

- tout projet commercial nouveau intégrera des solutions logistiques propres et/ou mutualisées pour répondre aux besoins directs comme indirects générés par l'activité ;
- les friches commerciales pourront être réutilisées pour l'accueil d'activités logistiques.

Les dispositions permettant de gérer l'implantation des équipements de logistique commerciale sont fixées au DAACL.

CAS SPECIFIQUE DES ACTIVITES LIEES A LA VENTE DIRECTE

[Prescription 38]

La création de points de vente directe aux sièges des exploitations agricoles est envisageable, avec une surface de vente en rapport avec la production issue de l'exploitation, en complémentarité des commerces et marchés situés en centralités. La localisation de ces points de vente est assurée sur le siège de l'exploitation.

Lorsque le point de vente est situé en dehors de l'exploitation (magasin de producteurs, casiers, distributeurs...) sa localisation doit être cohérente avec les dispositions de localisation préférentielle des commerces, au plus proche des habitants, à savoir une localisation dans les centralités.

4.6 Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) localise les secteurs d'implantation périphérique (SIP) ainsi que les centralités urbaines et y prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Les commerces d'importance sont ainsi définis :

- en fonction de leur surface qui génère des enjeux d'intégration urbaine spécifiques ;
- en fonction de la fréquence d'achat des consommateurs, qui génère des déplacements plus ou moins nombreux.

Les besoins auxquels répondent les commerces sont ainsi répartis en trois catégories : courants, occasionnels, exceptionnels.

Types de besoins	Caractéristiques	Enjeux d'aménagement du territoire	Lieux privilégiés d'implantation Centralités ou SIP
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 (occasionnel léger) : enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs Plus gros formats (occasionnel lourd) : accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante	Centralités du cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie et des pôles d'appui au cœur de métropole et de secteur Tous les SIP sauf les SIP de proximité
Exceptionnels	Achat exceptionnel	Effet de masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture	Centre-ville de Rennes SIP de destination

Les centralités et les SIP sont les lieux préférentiels d'accueil du commerce. Des orientations sont déjà définies dans le volet commerce du SCoT (DOO) pour ces localisations préférentielles. Le DAACL complète ces orientations en formulant certaines conditions d'implantation. Des règles spécifiques sont par ailleurs définies dans le volet commerce du SCoT (DOO) pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT.

LES CENTRALITES : FAIRE DU COMMERCE UN FACTEUR D'ANIMATION DES LIEUX DE VIE

Le DAACL affirme l'enjeu de préserver l'offre commerciale dans les centralités. Les commerces doivent être priorités au cœur des densités bâties, au plus près des lieux de vie. Dans cet esprit, le volet commerce du DOO a défini les localisations préférentielles de commerce et un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale et sont considérés comme des commerces d'importance. Ces commerces font l'objet de prescriptions et de recommandations spécifiques.

[Prescription 39]

Les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximum des équipements commerciaux spécifiques aux centralités sont les suivants :

- en centralité principale :
 - pas de limite sur la taille ni sur le type de commerce ;
 - une polarisation des commerces est recherchée.
- en centralité de quartier :
 - les commerces ont vocation à répondre essentiellement aux besoins courants des habitants du quartier ;
 - une polarisation des commerces est recherchée.

LES SECTEURS D'IMPLANTATIONS PERIPHERIQUES : RATIONALISER LES IMPLANTATIONS ET PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT PAR DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION

Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) ont vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances générées pour les habitants. Le DAACL définit la localisation des SIP en retenant trois typologies de SIP pouvant accueillir des activités commerciales et précise les orientations spécifiques pour chaque espace.

[Prescription 40]

Les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximum des équipements commerciaux spécifiques aux SIP résultent de la vocation fixée ci-après pour chacun des SIP concernés.

[Prescription 41]

En SIP, les créations de commerces ou les extensions de commerces existants ne doivent pas remettre en cause le maintien et la diversité commerciale des centralités.

[Prescription 42]

Par exception aux vocations fixées :

- le transfert, à surface commerciale équivalente ou réduite, d'un ensemble commercial, et/ou d'un équipement commercial, répondant aux besoins occasionnels ou exceptionnels implanté hors localisation préférentielle à la date d'approbation du SCoT ;
 - ou le transfert, à surface commerciale équivalente ou réduite, d'un ensemble commercial et/ou d'un équipement commercial répondant aux besoins occasionnels ou exceptionnels au sein d'un SIP ou d'un SIP vers un autre SIP.
- Est autorisé et n'est pas considéré comme une création dès lors qu'il s'implante uniquement en SIP (pas dans le secteur diffus) et que les surfaces commerciales libérées sont affectées à un autre usage que commercial.

[Prescription 43]

Toute augmentation des surfaces commerciales rendue possible selon le tableau ci-après (par création et extension) doit s'accompagner d'un projet urbain d'ensemble traduit dans le document local d'urbanisme, par exemple au travers d'une OAP dédiée afin de :

- proposer une vision globale de l'aménagement du site, de sa programmation, qui anticipe les mutations et notamment la réduction des besoins en surfaces commerciales (mètres carrés de surface de vente) ;

- améliorer la prise en compte des critères d'aménagement du territoire, des objectifs environnementaux et de réduction de la consommation d'espace.

A défaut d'une telle programmation, l'augmentation des surfaces commerciales au sein d'un SIP n'est pas envisagée.

TYPOLOGIE DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP)

Les possibilités de croissance, de mutation des SIP sont graduées selon leur position dans l'armature territoriale et urbaine. Le DAACL porte ainsi une logique de densification du commerce au plus près des secteurs d'habitat dans une volonté de réduction des déplacements et des émissions directes de GES. Les SIP aménagés dans la seule logique de flux devront ainsi poursuivre leur développement prioritairement vers d'autres fonctions économiques nécessitant de capitaliser sur leur distanciation des zones d'habitat et leur accessibilité pour les véhicules lourds.

Positionnement urbain	Fonction commerciale		
	Destination <i>Une offre polarisante et diversifiée</i>	Bassin de vie <i>Une offre au rayonnement limité</i>	Proximité <i>Une offre à dimensionnement communal ou de quartier</i>
Intégré Site entouré par l'urbanisation, localisé et inscrit intégralement dans le tissu urbain	- Alma - Nord Rocade	Saint Médard	Les Longs Champs
Connecté Site localisé, pour partie, en continuité directe de l'enveloppe urbaine et des espaces d'habitat associés	- Sud Rocade - Cleunay - Gaîté - Rigourdière	- Mons-Rouaudière - Les Platanes - Zone de la rue de Rennes	La Croix aux Potiers
Déconnecté Site en discontinuité urbaine et séparé du tissu urbain par un axe de flux, adossé ou aménagé dans une logique de captation des flux	- Route de Lorient - Rive Ouest - Village la forme - Cap Malo - Route du Meuble *	- Beaugé - La Métairie - Val d'Orson - Univer	

* sur le secteur de la Bégassière, se reporter à la fiche « Route du Meuble » de l'Atlas des SIP.

LES PRESCRIPTIONS PAR SIP

[Prescription 44]

Chaque SIP existant a vocation à évoluer selon les vocations fixées ci-après, entendues comme un parti d'aménagement, en cohérence avec son positionnement urbain et sa fonction commerciale. Les documents locaux d'urbanisme déclineront la trajectoire visée, par exemple dans une OAP thématique, et en définiront les conditions d'aménagement, par exemple dans une OAP sectorielle, afin de fixer le cap de l'évolution de chacun de ces secteurs.

[Prescription 45]

Les SIP évoluant vers un autre positionnement urbain (de déconnecté à connecté ou de connecté à intégré), dans le respect de leur fonction commerciale (de destination ou de bassin de vie) et des grands équilibres, pourront appliquer les dispositions de la vocation correspondant à leur nouveau positionnement urbain dès lors que le projet d'ensemble est inscrit dans le document local d'urbanisme (OAP thématique et OAP sectorielle) en cohérence avec les dispositions du SCoT.

En revanche, les SIP ne peuvent pas changer de fonction commerciale (destination, bassin de vie, proximité) sans évolution du SCoT.

1.1 LES SIP INTÉGRÉS DE DESTINATION :

Les SIP intégrés de destination définissent un projet de transformation urbaine et commerciale dans le cadre de projets de renouvellement urbain et d'intensification associant mobilités renouvelées, multifonctionnalité (logements, services, tertiaire, activités économiques, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site) avec en perspective la création de centralités de quartier en réponse aux besoins des populations résidentes. Cette vocation vise au respect des principes suivants :

- principe de développement à iso-surface pour les besoins courants (au sens de volumétrie de surfaces de vente à l'échelle du SIP, définie à la date d'approbation du SCoT). Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements ;
- développement répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels possible et sous conditions :
 - d'un projet urbain d'ensemble ;
 - associant mobilités renouvelées, densité verticale, multifonctionnalité (habitat, tertiaire, économie, logistique, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site, restauration, services), intensification, îlots de fraîcheur et renaturation ;
 - dans la limite d'un plafond de développement fixé par le document local d'urbanisme, sans pouvoir être supérieur à 15% des surfaces de vente existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT :
 - pour les SIP dont la surface de vente est < à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente totale est à prendre en compte ;
 - pour les SIP dont la surface de vente est > à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente des commerces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels est à prendre en compte.

Si un projet urbain conduit à la création d'une nouvelle polarité de quartier, une centralité commerciale pourra être envisagée en cœur d'îlot sous réserve du respect des dispositions afférentes aux centralités de quartier.

1.2 LES SIP INTÉGRÉS DE BASSIN DE VIE :

Les SIP intégrés de bassin de vie définissent un projet de transformation urbaine et commerciale dans le cadre de projets urbains associant mobilités, multifonctionnalité (logements, services tertiaire, activités économiques, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site). Cette vocation vise au respect des principes suivants :

- principe de développement à iso-surface pour les besoins de restauration ;
- développement répondant aux besoins courants possible d'au plus 10% des surfaces répondant aux besoins courants existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT. Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise en 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- développement répondant aux besoins occasionnels (bricolage, jardinage, sport) possible sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document

d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m² ;

- réutilisation préalable des friches existantes ;
- diversification vers des fonctions habitat, économiques et loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site ;
- lieu d'accueil des formats de logistique de proximité.

1.3 LES SIP INTÉGRÉS DE PROXIMITÉ :

Les SIP intégrés de proximité définissent un projet de transformation urbaine et commerciale dans le cadre de projets de renouvellement urbain et d'intensification associant mobilités renouvelées, multifonctionnalité (logements, services tertiaire, activités économiques, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site) avec en perspective la création de centralités de quartier en réponse aux besoins des populations résidentes. Cette vocation vise au respect des principes suivants :

- principe de développement à iso-surface pour les besoins courants (au sens de volumétrie de surfaces de vente à l'échelle du SIP, définie à la date d'approbation du SCoT). Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements ;
- développement répondant aux besoins occasionnels possible et sous conditions :
 - d'un projet urbain d'ensemble ;
 - associant mobilités renouvelées, densité verticale, multifonctionnalité (habitat, tertiaire, économie, logistique, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site, restauration, services), intensification, îlots de fraîcheur et renaturation ;
 - dans la limite d'un plafond de développement fixé par le document d'urbanisme, sans pouvoir être supérieur à 5% des surfaces de vente existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT :
 - pour les SIP dont la surface de vente est < à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente totale est à prendre en compte ;
 - pour les SIP dont la surface de vente est > à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente des commerces répondant aux besoins occasionnels est à prendre en compte.

Si un projet urbain conduit à la création d'une nouvelle polarité de quartier, une centralité commerciale pourra être envisagée en cœur d'îlot sous réserve du respect des dispositions afférentes aux centralités de quartier.

2.1 LES SIP CONNECTÉS DE DESTINATION :

Les SIP connectés de destination définissent un projet de modernisation commerciale et de mixité fonctionnelle. Cette vocation vise au respect des principes suivants :

- principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration. Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise en 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements ;
- développement besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT ;

- dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m² ;
- de réutilisation préalable des friches existantes ;
- diversification : économie, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site ;
- logistique de proximité ;
- possiblement à terme habitat.

2.2 LES SIP CONNECTÉS DE BASSIN DE VIE :

Les SIP connectés de bassin de vie définissent un projet de modernisation commerciale et de mixité fonctionnelle. Cette vocation vise au respect des principes suivants :

- principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration. Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise en 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements ;
- développement répondant aux besoins occasionnels (bricolage, jardinage, sport) sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m² ;
- réutilisation préalable des friches existantes ;
- diversification vers des fonctions économiques et loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site ;
- lieu d'accueil des formats de logistique de proximité ;
- possiblement à terme habitat.

2.3 LES SIP CONNECTÉS DE PROXIMITÉ :

Les SIP connectés de proximité définissent un projet de modernisation commerciale et de mixité fonctionnelle. Cette vocation vise au respect des principes suivants :

- principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration. Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise en 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements ;
- diversification vers des fonctions économie, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site ;
- réutilisation préalable des friches existantes ;
- possiblement à terme habitat ;
- lieu d'accueil des formats de logistique de proximité.

3.1 LES SIP DÉCONNECTÉS DE DESTINATION :

Les SIP déconnectés de destination définissent un projet de modernisation commerciale et de diversification économique. Cette vocation vise au respect des principes suivants :

- principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration. Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise en 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements ;

- développement répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT ;
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m² ;
 - de réutilisation préalable des friches existantes ;
- lieu d'accueil des formats de logistique de proximité ;
- diversification vers des fonctions économiques et loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.

3.2 LES SIP DÉCONNECTÉS DE BASSIN DE VIE :

Les SIP déconnectés de bassin de vie définissent un projet de modernisation commerciale et de diversification économique. Cette vocation vise au respect des principes suivants :

- principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration. Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise en 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements ;
- développement répondant aux besoins occasionnels (bricolage, jardinage, sport) possible sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m² ;
- réutilisation préalable des friches existantes ;
- lieu d'accueil des formats de logistique de proximité ;
- diversification à envisager vers des fonctions économiques et loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.

Fonction commerciale	Positionnement urbain actuel	Vocation	Principe de développement	Diversification
Destination	Intégré	Projet urbain d'ensemble avec transformation profonde du SIP par renouvellement urbain et intensification	Iso-surface pour les besoins courants ; cas particuliers > 500 < 1.000 m ² Développement pour besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions et dans la limite fixée au doc. d'urbanisme sans pouvoir dépasser 15% des surfaces de vente existantes (< 20.000 m ² : surface totale ; > 20.000 m ² surface occasionnel / excep.) ; centralité de quartier	Intensification
Bassin de vie			Iso-surface pour les besoins de restauration Développement pour les besoins courants fixé au doc. d'urbanisme sans pouvoir dépasser 10% des surfaces existantes répondant aux besoins courants ; cas particuliers > 500 < 1.000 m ² Développement pour besoins occasionnels (bricolage, jardinage, sport) sous conditions d'un projet urbain d'ensemble + seuil de SV max fixé au doc. d'urbanisme sans pouvoir dépasser 2.000 m ² par unité commerciale ; réutilisation préalable friches existantes	Habitat Economie Loisirs Logistique de proximité
Proximité			Iso-surface pour les besoins courants ; cas particuliers > 500 < 1.000 m ² Développement pour besoins occasionnels sous conditions et dans la limite fixée au doc. d'urbanisme sans pouvoir dépasser 5% des surfaces de vente existantes (< 20.000 m ² : surface totale ; > 20.000 m ² surface occasionnel) ; centralité de quartier	
Destination	Connecté	Modernisation commerciale du SIP, environnementale, diversification économique et accueil d'habitat et de services	Iso-surface pour les besoins courants (cas particulier > 500 < 1.000 m ²) et de restauration Développement pour besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions : limite fixée au doc. d'urbanisme sans pouvoir dépasser 5% max des surfaces existantes répondant aux besoins occasionnels ou exceptionnels ; seuil de SV fixé au doc. d'urbanisme sans pouvoir dépasser 2.000 m ² par unité commerciale ; réutilisation préalable friches	Economie Loisirs Logistique de proximité A terme habitat
Bassin de vie			Iso-surface pour les besoins courants (cas particuliers > 500 < 1.000 m ²) et de restauration Développement pour besoins occasionnels (bricolage, jardinage, sport) sous conditions d'un projet urbain d'ensemble + seuil de SV fixé au doc. d'urbanisme sans pouvoir dépasser 2.000 m ² par unité commerciale ; réutilisation préalable des friches	
Proximité			Iso-surface pour les besoins courants (cas particuliers > 500 < 1.000 m ²) et de restauration Modernisation des équipements commerciaux existants ; Réutilisation préalable des friches	
Destination	Déconnecté	Modernisation commerciale du SIP, environnementale et diversification économique	Iso-surface pour les besoins courants (cas particuliers > 500 < 1.000 m ²) et de restauration Développement pour besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions : limite fixée au doc. d'urbanisme sans pouvoir dépasser 5% max des surfaces existantes répondant aux besoins occasionnels ou exceptionnels ; seuil de SV fixé au doc. d'urbanisme sans pouvoir dépasser 2.000 m ² par unité commerciale ; réutilisation préalable des friches	Logistique de proximité Economie Loisirs
Bassin de vie			Iso-surface pour les besoins courants (cas particuliers > 500 < 1.000 m ²) et de restauration Développement pour besoins occasionnels (bricolage, jardinage, sport) sous conditions d'un projet urbain d'ensemble + seuil de SV fixé au doc. d'urbanisme sans pouvoir dépasser 2.000 m ² par unité commerciale ; réutilisation préalable des friches	

Tableau de synthèse des prescriptions par SIP (à titre indicatif)

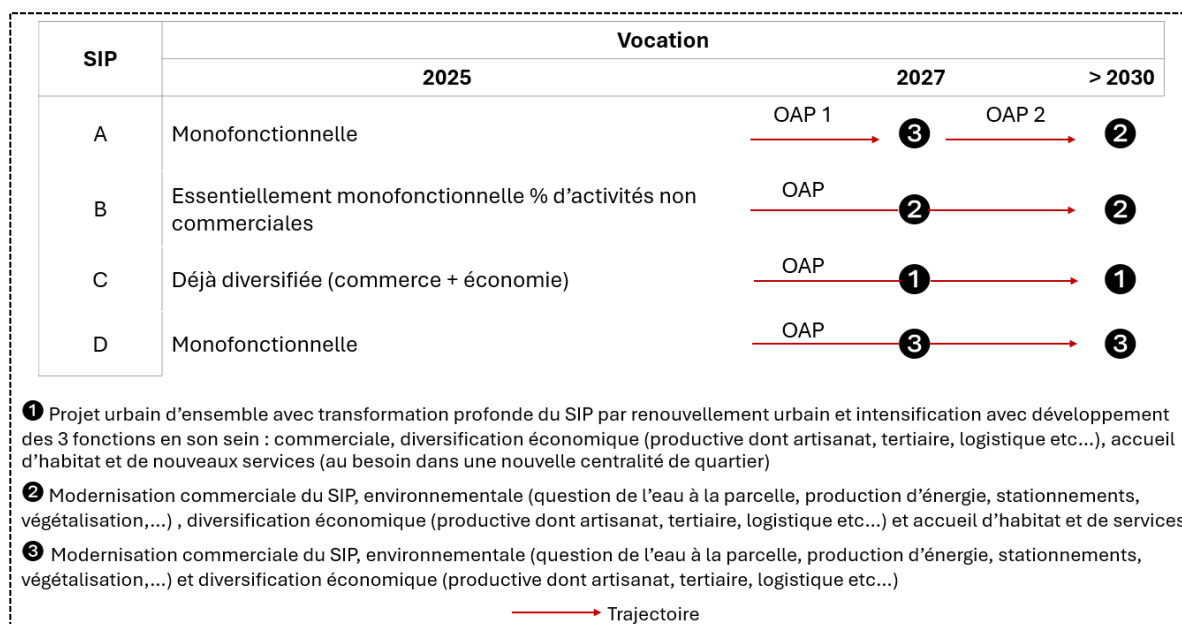


Schéma : exemples de trajectoires d'évolution des SIP dans le temps

AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS

Le territoire souhaite agir par la meilleure intégration urbaine des équipements commerciaux. Les implantations commerciales sur les espaces commerciaux ont souvent été réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. En conséquence, l'organisation des déplacements et la lisibilité des commerces sont parfois délicates, réduisant leur attrait pour les consommateurs et les investisseurs.

FAVORISER UNE CONCEPTION DURABLE DES SIP

[Prescription 46]

La vision globale d'aménagement de chaque SIP (traduite par exemple au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle) doit :

- définir les principes qui devront être mis en œuvre au niveau de la morphologie urbaine pour assurer une cohérence avec le site et son environnement, favoriser la dispersion des polluants et réduire / limiter la formation d'îlots de chaleur et favoriser l'apport d'îlots de fraîcheur (désimperméabilisation et végétalisation des espaces entre les bâtiments et la voirie, création de discontinuité dans le front bâti, traitement des toitures pour éviter l'effet d'albedo...);
- définir les principes de traitement paysager, notamment des entrées de ville et des franges urbaines, prenant en compte les fonctionnalités écologiques du site et de ses abords (haie-talus-fossé, habitats et continuités écologiques, choix de la palette végétale...);
- définir les principes d'une gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration, rétention, régulation) et les mesures de prévention contre les inondations;
- intégrer des principes urbanistiques basés sur une mutualisation des accès et des espaces de stationnement, et visant une réduction du taux de venue en voiture;
- prévoir l'accessibilité multimodale de la zone pour réduire l'usage de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues, favorisant notamment la desserte par les transports publics et les itinéraires vélos et piétons sécurisés et continus;
- définir les mesures de réduction des émissions lumineuses;
- concourir à l'économie de foncier en optimisant les espaces bâtis, imperméabilisés et végétalisés.

PROMOUVOIR LA QUALITÉ DES PROJETS COMMERCIAUX

[Prescription 47]

Dans le respect du cadre réglementaire et en cohérence avec la vision globale d'aménagement du SIP (cf. prescription ci-avant), les projets devront :

- être connectés par une desserte en transport collectif ;
- être accessibles par des 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 ;
- privilégier les stationnements intégrés au bâti (toiture...), accolés au bâti (en structure) ou à défaut, prévoir des aires de stationnement intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols ;
- prévoir un nombre minimum de places de stationnement pour vélos et intégrer des bornes de recharge de véhicules électriques ;
- prévoir une rationalisation du stationnement visant à une réduction du taux de venue en voiture ;
- porter un effort particulier à l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes...) ainsi qu'à la qualité architecturale des bâtiments et des extérieurs et l'utilisation de signalétiques et d'enseignes harmonieuses hors et dans la zone d'activités ;
- privilégier les espaces perméables et la désimperméabilisation des sols et tout autre dispositif pour favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- limiter la pollution lumineuse ;
- prendre en compte la problématique énergétique en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergies et de productions d'énergies renouvelables pour toute nouvelle construction ou réhabilitation en intégrant en particulier les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation, en agissant sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif...), en économisant et en optimisant le rendement des dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, en optimisant les apports de lumière naturelle (puis de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore, la création de boucles énergétiques et la limitation des consommations indirectes (modes constructifs, matériaux, etc.).

ORGANISER LA LOGISTIQUE COMMERCIALE

La logistique commerciale s'inscrit dans le champ d'activité très large comprenant notamment les agences de messagerie, les entrepôts de la grande distribution et du e-commerce, les grossistes effectuant des services de livraison ou encore les prestataires de transport et de logistique. Le DAACL considère comme équipement de logistique commerciale toute construction ou extension d'une construction existante relevant de la sous-destination entreposage n'étant pas directement liée à une activité de production ou d'hébergement de centre de données.

Le tableau suivant détaille la typologie d'entrepôts :

Typologie	Vocation	Surfaces	Traité par le DAACL
Entrepôts majeurs	Européenne, nationale ou interrégionale	> 10.000 m ²	Non (voir thème 5)
Entrepôts structurants	Régionale		Non (voir thème 5)
Entrepôts intermédiaires	Infra – régionale	< 10.000 m ²	Oui

Entrepôts de proximité / plateformes de messagerie	Locale : bassin de vie du Pays de Rennes	avec déclinaison précisée dans le tableau DAACL	Oui
Plateformes de distribution urbaine (y compris dernier kilomètre, drives piétons, drives, dark store etc...)	Hyper locale : bassin de vie de secteur ou du cœur de métropole		Oui

[Recommandation 20] **Les entrepôts intermédiaires et de proximité**
 En réponse à l'enjeu de sacralisation du foncier économique pour les fonctions productives, l'implantation des activités de logistique commerciale infrarégionale et locale est orientée dans les zones d'activités accueillant déjà des activités logistiques et sur les SIP, dans une logique de densification et de renouvellement urbain :

- hors cœur de métropole, les entrepôts intermédiaires et de proximité visés sont ceux dont la surface est comprise entre 2 000 m² et 10 000 m² ;
- dans le cœur de métropole, les entrepôts intermédiaires et de proximité visés sont ceux dont la surface est comprise entre 5 000 m² et 10 000 m².

[Recommandation 21] **Les plateformes de distribution urbaine**
 Afin de permettre l'approvisionnement du territoire et favoriser la décarbonation de la logistique urbaine et son adaptation aux secteurs denses (véhicules plus petits, moins émissifs et/ou décarbonés) nécessitant d'être à 3-4 km maximum de leurs points de livraison, les plateformes de distribution urbaine sont orientées préférentiellement au sein des centralités ou des tissus urbains mixtes ou, à défaut, au sein de ZAE et des SIP situés en continuité de ces tissus urbains mixtes. Les documents locaux d'urbanisme prévoient des dispositions pour intégrer au projet des solutions de stationnement des véhicules de livraison :

- hors cœur de métropole, les plateformes de distribution urbaine visées sont celles dont la surface est inférieure à 2.000 m² ;
- dans le cœur de métropole, les plateformes de distribution urbaine visées sont celles dont la surface est inférieure à 5.000 m².

[Recommandation 22] **Les drives piétons, casiers et distributeurs**
 Dans l'objectif de favoriser une organisation de la logistique du dernier kilomètre dans les tissus urbains denses, les drives piétons, les casiers et les distributeurs sont orientés, aux documents locaux d'urbanisme, au sein des centralités. Les documents locaux d'urbanisme prévoient des dispositions pour intégrer au projet des solutions de stationnement des véhicules de livraison. A défaut de pouvoir s'implanter en centralité, ils pourront s'implanter dans les SIP.

Les drives automobiles

[Recommandation 23]

Les drives automobiles peuvent être intégrés ou accolés à un bâtiment destiné au commerce. Pour éviter une localisation incontrôlée des drives isolés (désolidarisés d'une surface commerciale classique) sur le territoire, leur localisation doit être cohérente avec les dispositions de localisation préférentielle des commerces, au plus proche des habitants, à savoir une localisation dans les centralités.

Synthèse des prescriptions du volet logistique commerciale :

Typologie	Vocation	Surface	Localisation
Entrepôts intermédiaires	Infra – régionale *	Hors cœur de métropole : entre 2.000 m ² et 10 000 m ²	Zones d'activités accueillant déjà de la logistique
Entrepôts de proximité / plateformes de messagerie	Bassin de vie du Pays de Rennes **	cœur de métropole : entre 5.000 et 10.000 m ²	Tous les SIP
Plateformes de distribution urbaine	Bassin de vie de secteur ou du cœur de métropole ***	Hors cœur de métropole : moins de 2.000 m ²	Centralités ou tissus urbains mixtes. A défaut, au sein de ZAE et des SIP situés en continuité de ces tissus urbains mixtes.
Drives piétons, casiers, distributeurs			Centralités A défaut, tous les SIP

* : 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

L'atlas des centralités, des SIP et des zones d'activités accueillant de la logistique est annexé au document.



THÈME 5 : PROPOSER UN AMENAGEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE SUR LE TERRITOIRE

L'offre foncière économique répond en dimension et en qualité, aux objectifs fixés par le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT du Pays de Rennes et aux besoins identifiés par les territoires. La localisation des activités économiques répond ainsi aux objectifs suivants :

1. renouveler l'offre foncière économique en lien avec l'armature territoriale pour limiter le desserrement des activités et l'allongement des navettes domicile-travail ;
2. proposer une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises ;
3. favoriser la sobriété foncière par l'intensification des sites économiques existants ;
4. accompagner la transformation et le renouvellement de grands sites d'activités en favorisant leur qualité environnementale et leur adaptation au changement climatique.

5.1 Renouveler l'offre foncière économique

L'offre foncière économique du SCoT est ainsi constituée :

- des capacités d'accueil en tissu urbain mixte et centralités (y compris en renouvellement et intensification) ;
- d'une offre existante et nouvelle dans des zones d'activités (ZA) structurantes à dominante productive (y compris en renouvellement et intensification) ;
- d'une offre existante et nouvelle dans des ZA de proximité (y compris en renouvellement et intensification) ;
- d'une offre existante en ZA tertiaires (y compris en renouvellement et intensification).

[Prescription 48]

Sur l'ensemble de ces zones, les documents locaux d'urbanisme privilégient la mobilisation du foncier à vocation économique dans les tissus déjà bâtis.

[Recommandation 24]

Au sein de l'ensemble des zones d'activités économiques (excepté les SIP définis au DAACL), le SCoT recommande d'éviter l'implantation d'activités pouvant trouver place ailleurs dans le tissu urbanisé mixte ou les centralités (logement, commerce de détail, activités de services recevant de la clientèle...).

DANS LES TISSUS URBAINS MIXTES ET CENTRALITES

[Recommandation 25]

Le tissu urbain mixte et les opérations nouvelles mixtes (opérations incluant du logement, des bureaux, des locaux pour des activités tertiaires) ont vocation à accueillir prioritairement les activités qui n'ont pas la nécessité de s'implanter dans les zones d'activités. Ces activités contribuent à la mixité des fonctions urbaines, à l'optimisation foncière, à l'animation urbaine et à l'attractivité des centralités. Il convient de veiller à leur bonne intégration dans les projets urbains notamment pour leur rôle d'animation des centralités du territoire. Dans le cœur de métropole, les documents locaux d'urbanisme sont invités à favoriser l'accueil d'artisans dans les centralités et le tissu urbain mixte (par exemple en autorisant l'installation d'activités de la sous-destination « industrie »).

[Recommandation 26] Les projets ou opérations d'aménagement réalisés en centralité et le long d'axes urbains structurants privilégient le développement d'activités en pied d'immeuble pour les activités de services recevant de la clientèle. Les conditions d'utilisation des sols définies par les documents locaux d'urbanisme accompagnent la réalisation de cet objectif.

[Prescription 49] La consommation éventuelle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) résultant de l'implantation d'activités en tissu urbain mixte est décomptée du compte foncier « logements, services et équipements de proximité » de chaque EPCI (cf. thème 7).

DANS LES ZONES D'ACTIVITES STRUCTURANTES

[Prescription 50] Les zones d'activités structurantes sont des zones à dominante productive localisées par le SCoT (cf. carte « Les zones d'activités économiques structurantes » ci-après) et mises en œuvre dans le cadre des schémas locaux d'aménagement économique des EPCI.

[Prescription 51] Ces zones d'activités structurantes ont pour vocation principale l'accueil de fonctions productives qui, du fait de leur nature et de leurs impacts, ne sont pas compatibles avec une localisation au sein des tissus urbains mixtes et centralités (activités industrielles, logistiques et de stockage et commerce de gros). Elles sont localisées sur la carte présentée à la page suivante et répondent à un certain nombre de critères, notamment :

- une bonne accessibilité routière par le réseau d'infrastructures primaires (dessertes routière et ferroviaire) ;
- une desserte en transports collectifs suffisante et adaptée aux besoins des salariés des entreprises ;
- une emprise foncière adaptée aux entreprises ayant des besoins conséquents.

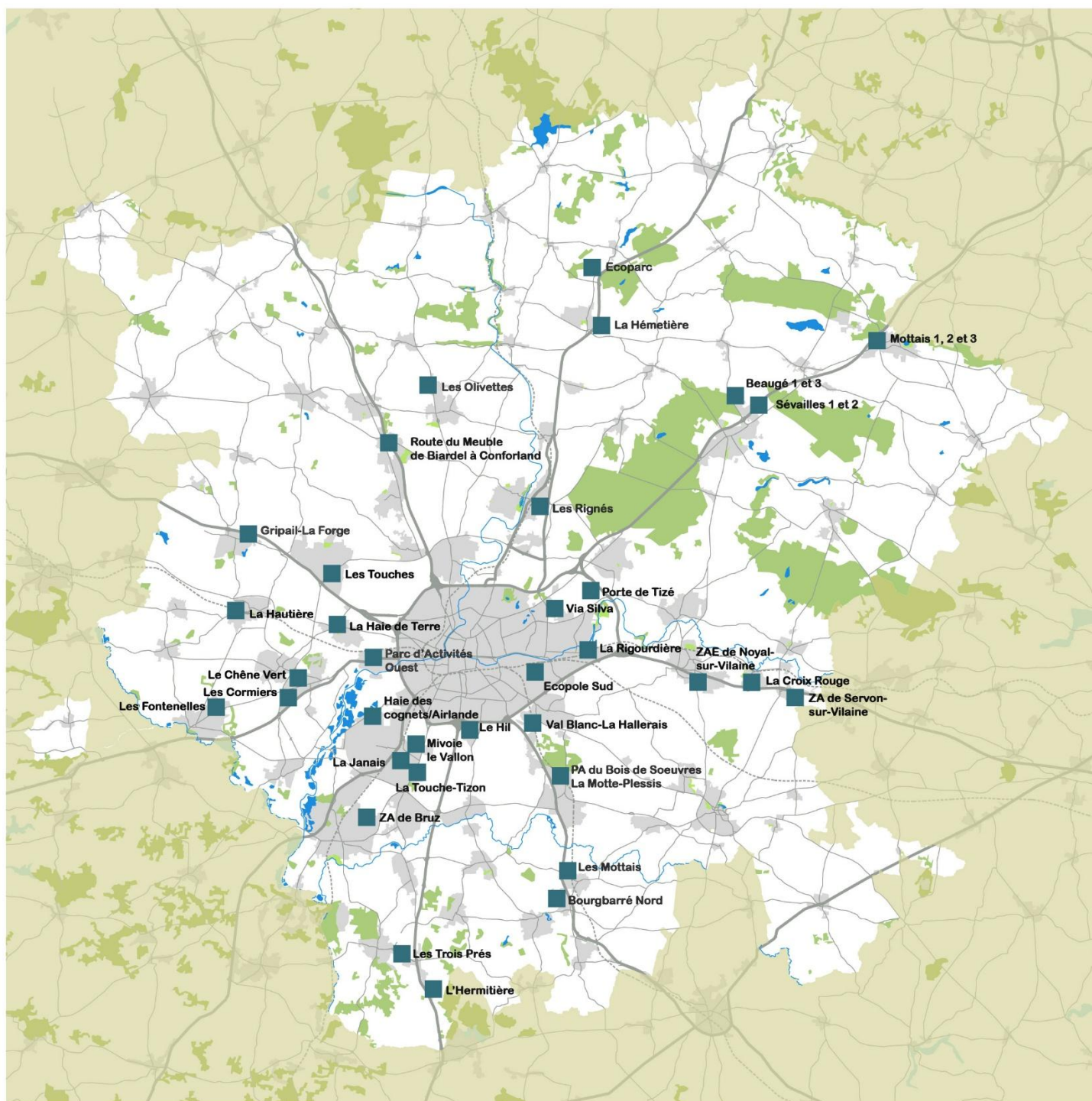
[Recommandation 27] Les activités tertiaires (bureaux) peuvent s'y implanter en privilégiant les constructions en étage afin de favoriser la densification du foncier économique.

[Prescription 52] Pour garantir la pérennité de la vocation productive de l'ensemble des zones d'activités structurantes, la mixité fonctionnelle économique peut être autorisée uniquement pour apporter des services utiles aux entreprises et aux salariés et pour accueillir des activités artisanales. Ce régime d'exception doit s'inscrire dans un objectif d'optimisation foncière et de mixité verticale des fonctions. Les documents locaux d'urbanisme définissent la part maximale de la surface de la zone d'activités accordée à ce régime d'exception pour les services et l'artisanat, sans dépasser les 20% de la surface de la zone concernée, et utilisent les outils à leur disposition pour encadrer les types de services utiles aux entreprises et aux salariés, en cohérence avec la surface de la ZAE.

[Prescription 53] Lors de toute création, restructuration ou extension importante d'une zone d'activités structurante, les choix d'aménagement et de développement qui y sont faits s'inscrivent dans une logique de sobriété foncière, de densification, de qualité environnementale, d'adaptation au changement climatique et d'économie des ressources, le cas échéant à travers une étude *ad hoc*. Les documents locaux d'urbanisme intègrent ces objectifs.

[Prescription 54] La consommation éventuelle d'ENAF résultant de la création ou de l'extension des zones d'activités structurantes est décomptée du compte foncier « économie » de chaque EPCI (cf. thème 7). Ce compte foncier devra être mobilisé prioritairement pour la réalisation des ZA structurantes (EPCI par EPCI).

CARTE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES STRUCTURANTES



DANS LES ZONES D'ACTIVITES DE PROXIMITE

- [Prescription 55] Les zones d'activités de proximité sont des zones planifiées dans le cadre des schémas locaux d'aménagement économique des EPCI. Elles sont situées en priorité en continuité de l'enveloppe urbaine.
- [Recommandation 28] Elles ont pour vocation principale l'accueil d'activités ayant des besoins fonciers moindres et répondant à des besoins locaux mais qui, du fait de leur nature et de leurs impacts, ne sont pas compatibles avec une localisation au sein des tissus urbains mixtes et des centralités.
- [Prescription 56] Lors de toute création, restructuration ou extension importante d'une zone d'activités de proximité, les choix d'aménagement et de développement qui y sont faits s'inscrivent dans une logique de sobriété foncière, de densification et de qualité environnementale et d'économie des ressources, le cas échéant à travers une étude *ad hoc*. Les documents locaux d'urbanisme intègrent ces objectifs.
- [Prescription 57] La consommation éventuelle d'ENAF résultant de la création ou de l'extension des zones de proximité est décomptée du compte foncier « économie » de chaque EPCI (cf. thème 7).

DANS LES ZONES D'ACTIVITES TERTIAIRES

- [Prescription 58] Il n'y a pas de création de nouvelle zone tertiaire possible sur le territoire du Pays de Rennes mais les zones tertiaires existantes peuvent se développer en intensification et en renouvellement urbain.
- [Prescription 59] Les zones d'activités tertiaires ont pour vocation principale l'accueil d'activités tertiaires avec la possibilité d'une diversification vers une mixité fonctionnelle (autres activités économiques et habitat). Elles bénéficient d'une bonne connexion avec les transports collectifs.
- [Prescription 60] Les projets d'aménagement visent à améliorer leur connexion au tissu urbain existant, leur adaptation au changement climatique ainsi que leur potentielle réversibilité vers de l'habitat notamment dans les sites en mutation.
- [Prescription 61] La consommation éventuelle d'ENAF au sein des zones tertiaires existantes est décomptée du compte foncier « économie » de chaque EPCI (cf. thème 7).

5.2 Favoriser un développement économique plus sobre en foncier

- [Prescription 62] Dans le respect de la trajectoire de sobriété foncière, l'optimisation de tous les types de ZAE existantes et la mobilisation d'une offre économique en renouvellement urbain ou en intensification urbaine doivent être privilégiées.
- [Prescription 63] Les documents locaux d'urbanisme prévoient des dispositions réglementaires pour permettre l'optimisation du foncier économique : règles de hauteur, implantations en limites séparatives, normes de stationnement plus faibles, emprise au sol minimum, coefficient de végétalisation, réduction des secteurs d'inconstructibilité...
- [Prescription 64] Il ne peut être prévu d'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à des fins de développement économique que si la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés de la commune (y compris locaux vacants, friches...).

Dans le cadre de l'aménagement de nouvelles zones d'activités, le potentiel d'intensification de la zone existante doit être mobilisé prioritairement.

[Recommandation 29] Ces dispositions réglementaires doivent également viser à préserver un équilibre entre une densité plus importante et les besoins liés à la qualité paysagère et environnementale de la zone.

L'action 3 du programme d'actions annexé au SCoT vise à la rédaction d'un cahier d'application et de recommandations, afin de favoriser l'intensification des zones d'activités tout en poursuivant un objectif de plus grande qualité environnementale et d'adaptation au changement climatique.

5.3 Améliorer la qualité environnementale des ZAE

Le SCoT vise à l'amélioration de la qualité environnementale de tous les types de ZAE ainsi qu'à leur adaptation au changement climatique.

[Prescription 65] Afin de favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des zones d'activités, les documents locaux d'urbanisme fixent des règles de paysage-ment (intégration de la gestion de l'eau, perméabilité des sols, prise en compte des effets de l'îlot de chaleur urbain, qualité architecturale, espaces verts, cheminements doux...).

L'action 3 du programme d'actions annexé au SCoT vise à la rédaction d'un cahier d'application et de recommandations sur l'amélioration de la qualité des zones d'activités à l'intention des documents locaux d'urbanisme et plans d'aménagement économique.

[Recommandation 30] Dans le cadre de projets d'extension ou de restructuration de zones d'activités structurantes et de proximité, une gestion durable de la zone est favorisée :

- par la mutualisation des équipements de la zone (stationnement, gestion des eaux pluviales et déchets, accès logistique...) par les entreprises ;
- par une accessibilité adaptée à tous les modes confondus ;
- par la préservation des ressources : gestion de l'eau et des déchets, maîtrise de l'énergie, conception des bâtiments notamment.

[Recommandation 31] L'efficacité énergétique, le développement des énergies renouvelables et de récupération et la mise en place de boucles énergétiques, dans un souci de sobriété foncière, sont recherchés.

Ainsi, pour les extensions des bâtiments, l'installation de dispositifs d'approvisionnement et de production d'énergies renouvelables et de récupération d'énergie est recommandée.

Ces dispositions sont intégrées dans les documents locaux d'urbanisme, par exemple dans les orientations d'aménagement ou le règlement.

[Recommandation 32] Pour les zones d'activités existantes et futures (structurantes et de proximité), les potentiels d'accueil des établissements issus de l'économie circulaire lors de l'élaboration du projet global sont examinés par les EPCI (cf. thème 12).



THÈME 6 : ACCOMPAGNER LES DEFIS ET EVOLUTIONS DE L'AGRICULTURE

6.1 Conforter durablement la place de l'agriculture dans le territoire

PRESERVER LES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

[Prescription 66]

Les documents locaux d'urbanisme, sur la base des diagnostics agricoles réalisés à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision, prennent en compte la préservation des sièges d'exploitation, notamment en précisant les conditions de qualification des logements agricoles et en encadrant les logements des tiers à proximité.

Les collectivités identifient et mobilisent les outils juridiques et réglementaires pertinents afin de préserver les terres agricoles et d'encadrer l'évolution des bâtiments et logements de fonction agricoles.

LIMITER LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

[Prescription 67]

Afin de limiter les conflits d'usage et de favoriser l'activité agricole, le changement de destination des bâtiments agricoles doit être limité. Il doit en priorité concerner les bâtiments présentant un intérêt patrimonial reconnu par le document local d'urbanisme et ne doit pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité. En ce qui concerne les bâtiments non patrimoniaux, les EPCI précisent le cadre d'un possible changement de destination.

DONNER UNE LISIBILITE SUR LE LONG TERME AUX AGRICULTEURS

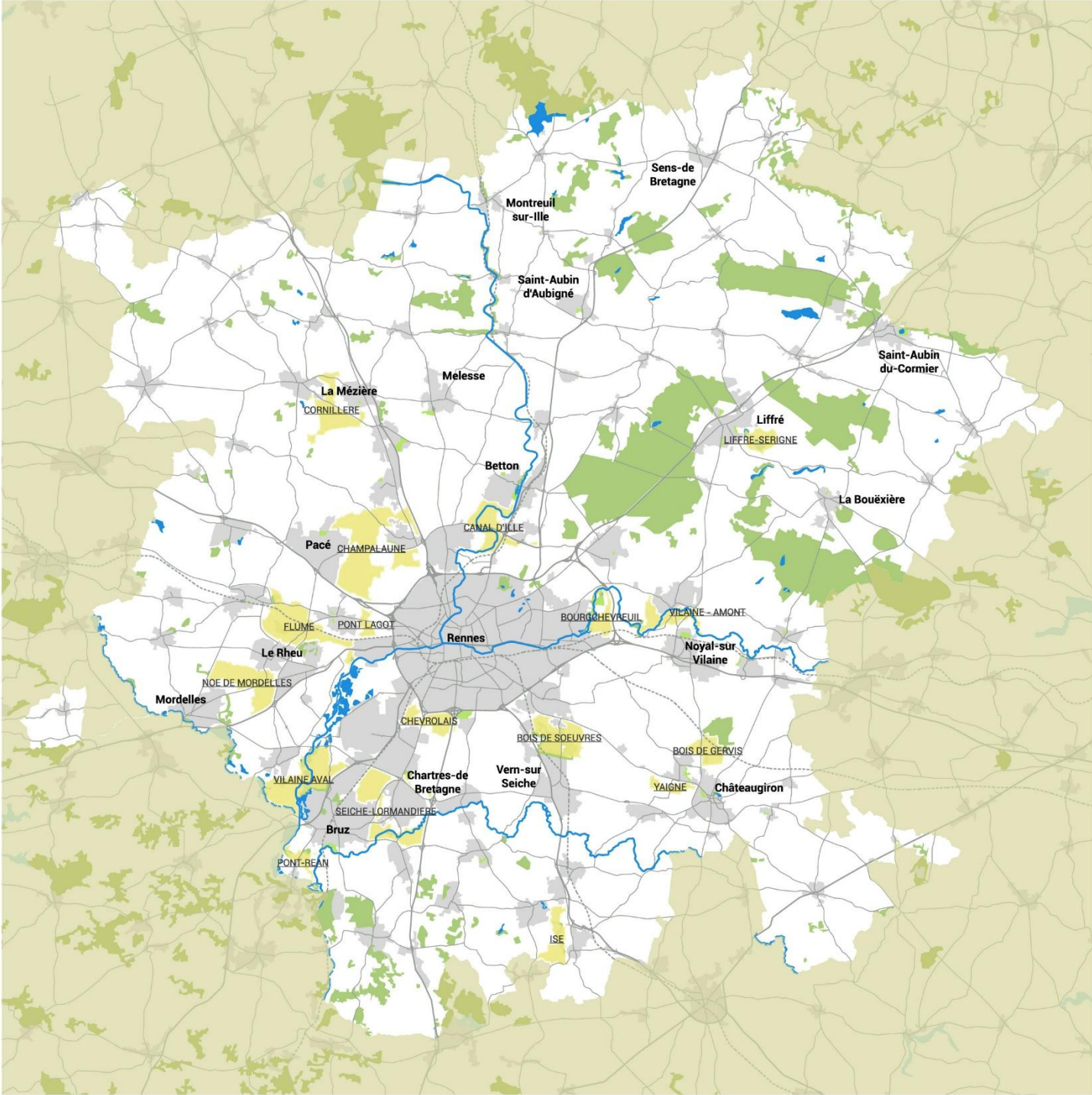
[Prescription 68]

Afin notamment de limiter les conflits d'usage et de donner une lisibilité sur le long terme aux agriculteurs, les documents locaux d'urbanisme comportent des dispositions permettant de constituer des lisières urbaines "durables" marquant la transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels. Ces lisières ont vocation à être préservées de toute urbanisation future et leur aménagement fait l'objet de prescriptions spécifiques (voir thème 8).

PRESERVER DURABLEMENT DES SITES AGRICOLES ET FORESTIERS GRACE AUX CHAMPS URBAINS

Les champs urbains, localisés sur la carte ci-après, sont des espaces agricoles, naturels et forestiers, qui ont vocation à le rester durablement. Ils constituent des ensembles de qualité à forts enjeux agricoles, paysagers et environnementaux et, proches des espaces urbains de communes en croissance, ces sites sont soumis à une pression urbaine plus importante qu'ailleurs.

LES CHAMPS URBAINS



 Délimitation des champs urbains

Les champs urbains ont deux vocations essentielles :

- ils protègent les sites agricoles et naturels les plus convoités pour les pérenniser et les conforter dans leur espace et dans leurs fonctions, principalement celle de production de biens et services agricoles ;
- ils favorisent le développement des usages de loisirs verts intercommunaux de proximité, compatibles avec l'activité agricole et les enjeux écologiques (gîtes, fermes auberges, chemins, activités équestres, etc.), au cœur des réseaux de communes qu'ils contribuent ainsi à renforcer.

[Prescription 69]

Les champs urbains doivent être préservés durablement en les protégeant intégralement de toute urbanisation future. Par ailleurs, ils ont vocation à bénéficier de maîtrises foncières appropriées, via des outils tels que les zones agricoles protégées (ZAP) et les périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP).

La carte « Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés » annexée au DOO localise elle aussi les 17 « champs urbains ». Ces espaces et sites naturels à protéger doivent bénéficier d'une protection durable dans le cadre des documents locaux d'urbanisme par des mesures de protection stricte.

6.2 Favoriser le renouvellement des générations

Dans un contexte où le vieillissement de la population agricole et la diminution du nombre d'exploitations représentent des enjeux majeurs pour la pérennité de l'agriculture locale et l'autonomie alimentaire du territoire, il est primordial de mettre en œuvre des actions visant à garantir le renouvellement des générations et à soutenir les nouvelles installations.

[Recommandation 33]

Pour inscrire le territoire dans cette approche résolument volontariste, le SCoT – outre la lutte contre l'artificialisation des terres agricoles (cf. thème 7) – recommande aux collectivités et partenaires notamment :

- d'encourager et faciliter les projets agricoles innovants et diversifiés ;
- de faciliter l'accès au foncier agricole pour les jeunes agriculteurs (par la création de réserves foncières, le recyclage d'espaces pour la production agricole...).

6.3 Donner la priorité à la production alimentaire

[Recommandation 34]

Le SCoT porte un objectif de satisfaction des besoins alimentaires locaux. Pour contribuer à la mise en place de la trame alimentaire⁴ et soutenir l'autonomie alimentaire du Pays de Rennes, le SCoT propose que les EPCI, par l'intermédiaire de leur programme alimentaire territorial ou la mise en place d'outils adaptés (notamment baux ruraux à clause environnementale, PENAP, ZAP...), puissent :

- identifier sur leur territoire, en concertation avec les acteurs concernés, les secteurs agricoles à enjeux afin de favoriser la production alimentaire à proximité des espaces urbains ;
- favoriser la mise en place d'une logistique des circuits courts ;
- favoriser l'aménagement des centralités urbaines en faveur des commerces ambulants et marchés.

⁴ La trame alimentaire est un dispositif pensé à l'échelle d'un territoire visant à organiser et interconnecter des espaces ayant une fonction liée à l'alimentation locale (lieux de production, de transformation, de commercialisation, pédagogiques, etc.).

Les règles concernant la vente directe des productions agricoles sont explicitées au thème 4.

L'action 6 du programme d'actions annexé au SCoT vise à animer le dialogue sur ce thème et mettre en place une trame alimentaire.

6.4 Fournir des matériaux et des ressources énergétiques

[Recommandation 35]

La fourniture de matériaux biosourcés et de ressources énergétiques renouvelables (chanvre, lin...) doit également être encouragée mais uniquement dans une logique complémentaire et respectueuse de la fonction nourricière des sols et des espaces agricoles. Ces productions non alimentaires - lorsqu'elles sont pertinentes - doivent s'inscrire dans les dynamiques de coopération territoriale (exemple : axe "transitions écologiques" du contrat de coopération) et de transition énergétique et ce, afin de contribuer à la résilience locale sans compromettre la sécurité alimentaire.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



THÈME 7 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

7.1 Limiter les extensions urbaines

[Prescription 70]

Dans un objectif de sobriété foncière, les extensions urbaines doivent être limitées afin d'éviter une consommation et une artificialisation excessives des espaces agricoles et naturels. Elles doivent s'inscrire en continuité directe de l'enveloppe urbaine localisée sur la carte annexée au DOO (cf. carte « Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés » annexée au DOO).

Conformément à la loi Climat et Résilience et dans le respect du SRADDET, le SCoT décline l'objectif ZAN 2050 par période décennale.

POUR LA PERIODE 2022-2031⁵

[Prescription 71]

Afin d'assurer la maîtrise de l'urbanisation et de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers, le SCoT prévoit la création de trois comptes fonciers répondant aux perspectives de développement démographique, économique et d'équipements du Pays de Rennes.

Ces comptes fonciers s'inscrivent dans une enveloppe maximale de consommation d'espace de 992 hectares pour la période 2022 – 2031, répartie comme suit :

Compte foncier	Surface nécessaire à la production de logements, services et équipements de proximité	Surface nécessaire à l'accueil d'activités dans des zones d'aménagement économique	Surface nécessaire à l'accueil de grands équipements et projets de grande échelle	Besoin en surface totale estimée à
Surface nécessaire en hectares*	733	233	20	986

+ enveloppe de réserve logements de 20 ha conditionnée selon la prescription 74.

** au sens de la circulaire EL2402347C du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols »*

Le compte foncier « logements, services et équipements de proximité » vise à l'accueil des opérations d'urbanisme à vocation résidentielle et mixte pouvant intégrer des services, des équipements, des commerces, des activités liées à l'économie présentielle...

Le compte foncier « économie » vise à accueillir des activités économiques dans des zones d'aménagement économique dédiées et dans les SIP.

⁵ Dans l'ensemble du document, par souci de simplification, la période visée par la loi Climat et Résilience courant d'août 2021 à août 2031 sera nommée 2022-2031.

Le compte foncier « équipements et projets de grande échelle » vise à accueillir des équipements et projets dont le rayonnement dépasse l'échelle de l'EPCI. Une part de ces 20 ha est dédiée aux équipements d'échelle Pays qui sont implantés dans un EPCI mais bénéficient à un territoire bien plus large. L'autre part peut être mobilisée dans le cas où la consommation foncière induite par certains projets de grande échelle (logistique, entre autres) serait partagée avec le compte régional dédié aux Projets d'Envergure Régionale (PER).

L'objectif est que la consommation de ces projets, qui ont aussi des retombées positives sur le territoire où ils sont implantés en termes de création d'emplois, soit partagée entre :

- le compte régional destiné aux PER identifiés comme tels dans le cadre de la Conférence Régionale de Gouvernance du ZAN ;
- le compte foncier d'échelle Pays destiné aux « équipements et projets de grande échelle » ;
- le compte foncier « économie » de l'EPCI où est implanté le projet.

Les comptes fonciers « logements, services et équipements de proximité » et « économie » sont déclinés par EPCI selon le tableau suivant :

EPCI	Surface nécessaire à la production de logements services et équipements de proximité (en hectares)	Surface nécessaire à l'accueil d'activités dans des zones d'aménagement économique (en hectares)	Surface totale par EPCI (en hectares)*
CCVIA	79	45	124
LCC	70	41	111
PCC	60	32	92
RM	524	115	639
Enveloppe de réserve	20		20
Total	753	233	986

** au sens de la circulaire EL2402347C du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols »*

La répartition de ces droits à construire entre les communes est laissée aux EPCI et il n'y a pas de corrélation directe entre ceux-ci et le nombre de logements à produire fixé au thème 2.

Le compte foncier « équipements et projets de grande échelle » doté de 20 ha est un compte commun aux 4 EPCI.

L'ensemble de ces dispositions vise à limiter la consommation effective d'ENAF à 992 ha maximum entre 2022 et 2031. Les enveloppes des comptes fonciers ne constituent pas des droits à consommer de l'espace : les documents locaux d'urbanisme mobilisent ces enveloppes en fonction de leurs besoins.

Sont comptabilisés au titre de la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Par ailleurs, la transformation effective d'espaces urbanisés en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation est comptabilisée en déduction de cette consommation.

[Prescription 72]

Le potentiel des surfaces constructibles des documents locaux d'urbanisme peut excéder les enveloppes indiquées dans les comptes fonciers, à la condition que soient apportées des garanties que la consommation effective des espaces naturels, agricoles et forestiers soit inférieure à ces enveloppes sur la période 2022-2031, notamment en recourant à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

[Prescription 73]

Principe de transfert entre comptes fonciers au sein d'un même EPCI

Au sein d'un même EPCI, s'agissant des comptes fonciers « logements, services et équipements de proximité » et « économie », il est possible de procéder à des transferts, à condition que :

- le prélèvement sur le compte foncier concerné ne dépasse pas les 20 % de ce compte, dans la limite de 50 ha ;
- et que la somme de chacun des deux comptes ne dépasse pas la somme totale indiquée dans le tableau ci-dessus.

Ce transfert doit être géré par les EPCI en lien avec la mise en œuvre des PLH et des schémas d'aménagement économique / PLAE.

L'action 4 du programme d'actions annexé au SCoT vise à organiser la coordination de ces programmes et schémas.

[Prescription 74]

Enveloppe de réserve

Dans le cas où la production de logements d'un EPCI dépasserait la production prévue par le SCoT, cet EPCI peut solliciter l'utilisation de tout ou partie de l'enveloppe de réserve prévue dans la répartition ci-dessus pour répondre au besoin foncier issu de cette production supplémentaire. La mobilisation de l'enveloppe de réserve peut s'effectuer seulement aux conditions suivantes :

- cette production dépasse de plus de 15 % les objectifs de production annuelle de logements du SCoT (cf. thème 2) et ce, sur plusieurs années consécutives à partir de la date d'entrée en vigueur du SCoT modifié ;
- l'enveloppe foncière mobilisée est proportionnée au besoin engendré par la production supplémentaire de logements et doit respecter les règles de densité du SCoT ;
- cette possibilité est offerte dès lors que la totalité de l'enveloppe foncière de l'EPCI est mobilisée ainsi que la capacité de transfert d'un compte à l'autre.

POUR LA PERIODE 2031-2050

[Prescription 75]

Principes de modération de l'artificialisation sur la période 2031-2050

L'objectif du Pays de Rennes est de réduire l'artificialisation d'ENAF afin d'atteindre l'objectif ZAN en 2050. Cet objectif indicatif est défini par décennie selon une trajectoire qui sera précisée par le SRADDET en application de la loi Climat et Résilience. Elle sera donc à réactualiser en fonction des évolutions du cadre réglementaire et législatif.

	2032-2041 (ha)	2042-2051 (ha)
Enveloppe maximale d'artificialisation des sols (en hectares)	~ 500	~ 250

7.2 Partager l'effort de sobriété foncière selon l'armature territoriale

[Prescription 76]

Pour respecter ces objectifs, les documents locaux d'urbanisme et programmes locaux d'habitat intègrent des objectifs de densité minimale à l'opération (et pour chaque site de l'opération) définis par niveau de l'armature territoriale suivant le tableau ci-dessous :

Niveau de l'armature	Densité minimale (en logements par hectare)
Cœur de métropole	67
Pôle structurant de bassin de vie	40
Pôle d'appui au cœur de métropole	40
Pôle d'appui de secteur	35
Pôle de proximité	30
Pôle de proximité de moins de 2000 habitants hors Rennes Métropole	27

[Prescription 77]

Par exception, pour les pôles de proximité soumis à des objectifs de production de logements sociaux liés à l'application de l'article 55 de la loi SRU, les documents locaux d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat affichent des objectifs de densités minimales plus ambitieux. Pour tenir compte de cette situation pour les pôles de proximité concernés, un objectif de densité minimale de 35 logements/ha est fixé.

[Prescription 78]

Certains pôles de proximité peuvent afficher des objectifs de densités minimales moindres que ceux prévus ci-dessus pour leur échelon. Les pôles de proximité concernés sont :

- ceux de moins de 2000 habitants hors Rennes Métropole ;
- ceux qui ont intégré le Pays de Rennes après 2015.

S'ils remplissent l'une de ces deux conditions, ces pôles de proximité peuvent afficher des densités minimales jusqu'à 20% moindres que l'objectif des 30 logements / ha et 27 logements / ha correspondant à leur échelon (cf. tableau ci-dessus).

[Prescription 79]

Dans le cas d'opérations d'aménagement multisites, ces règles de densité minimale s'appliquent pour chaque site de l'opération.

[Prescription 80]

La densité nette est calculée sur le périmètre de chaque site duquel sont déduits :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives ;
- l'emprise des équipements, des espaces naturels, agricoles et forestiers, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers est convertie en équivalent logement sur la base du ratio suivant :

$$\text{Surface de plancher d'un équivalent logement} = \frac{\text{surface de plancher totale affectée aux logements}}{\text{nombre total de logements.}}$$

À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m². Les équivalents logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité minimale fixés.

7.3 Travailler l'intensification des bourgs et des quartiers selon leur typologie

[Prescription 81]

Le développement de l'habitat et des activités est soumis à une exigence d'utilisation plus intensive des espaces urbanisés. Le développement de l'urbanisation doit favoriser, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers le nécessitant, la reconquête des friches urbaines, y compris commerciales et industrielles, l'intensification dans les lotissements pavillonnaires et la construction dans les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.

[Prescription 82]

À cette fin, l'exploitation du potentiel de renouvellement urbain et d'intensification des communes doit être atteinte dans le cadre des documents locaux d'urbanisme conformément aux objectifs figurant dans le tableau ci-dessous, détaillés par niveau d'armature :

Niveau de l'armature	Part minimale de production de logements en intensification urbaine
Cœur de métropole	44 %
Pôle structurant de bassin de vie	35 %
Pôle d'appui au cœur de métropole	35 %
Pôle d'appui de secteur	30 %
Pôle de proximité	20 %
Pôle de proximité de moins de 2000 habitants hors Rennes Métropole	15 %

[Prescription 83]

Par exception, pour les pôles de proximité soumis à des objectifs de production de logements sociaux liés à l'application de l'article 55 de la loi SRU, les documents locaux d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat doivent fixer un objectif de production de logements en intensification urbaine de 35 %.

[Prescription 84]

Certains pôles de proximité peuvent afficher des objectifs moindres que ceux prévus ci-dessus pour leur échelon en termes de part de la production de logements en intensification urbaine. Les pôles de proximité concernés sont :

- ceux de moins de 2000 habitants hors Rennes Métropole ;
- ceux qui ont intégré le Pays de Rennes après 2015.

S'ils remplissent l'une de ces deux conditions, ces pôles de proximité peuvent afficher des parts minimales de la production de logements en intensification urbaine jusqu'à 20% moindres que leur objectif présenté dans le tableau ci-dessus.

Est comptabilisée en intensification urbaine la production de logements :

- par des opérations occupant des dents creuses, friches, îlots libres ou en renouvellement urbain ;
- par la reprise de logements vacants, inoccupés ;
- par la création de logements par extension, division ou surélévation ;
- par la division parcellaire ou le changement de destinations de locaux d'activités en logements.

[Prescription 85]

Les documents locaux d'urbanisme apprécient le potentiel d'évolution des principaux secteurs de restructuration et de renouvellement urbain afin d'y prévoir les conditions de leur intensification.

[Prescription 86]

Les opérations en intensification urbaine devront respecter les densités minimales définies au 7.2.

Les programmes locaux de l’habitat et documents locaux d’urbanisme veillent à une mise en place progressive de ces règles, présentée dans le tableau ci-dessous, lors des opérations d’aménagement ou de nouvelles tranches d’opérations d’ensemble afin d’atteindre une effectivité au plus tard en 2028.

7.4 Mettre en œuvre la sobriété foncière de façon progressive

[Prescription 87]

Les Programmes Locaux de l’Habitat et les documents locaux d’urbanisme veilleront à une mise en place progressive de ces règles lors des opérations d’aménagement ou de nouvelles tranches d’opérations d’ensemble.

	Densité des opérations (en logements par hectare)			Part de renouvellement urbain ou d'intensification (en %)		
Rennes Métropole	2022-2023*	2024*	2025-2031	2022-2023*	2024*	2025-2031
Cœur de métropole hors Rennes	45	67	67	30%	44%	44%
Pôle d'appui CDM	30	40	40	25%	35%	35%
Pôle structurant RM	30	40	40	25%	35%	35%
Pôle de proximité SRU	25	35	35	10%	35%	35%
Pôle de proximité RM non SRU	25	30	30	10%	20%	20%
EPCI hors Rennes Métropole	2022-2024*	2025-2027	2028-2031	2022-2024*	2025-2027	2028-2031
Pôle structurant hors RM	30	35	40	15%	25%	35%
Pôle d'appui de secteur (hors RM)	25	30	35	10%	20%	30%
Pôle de proximité hors RM	20	25	30	5%	12,5%	20%
Pôle de proximité hors RM < 2000	20	23	27	5%	10,0%	15%

** Périodes déjà effectuées, ayant servi de base pour le calcul des surfaces nécessaires à partir de la date de production de référence du MOS 2021*

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier, parce qu’elle a intégré le Pays de Rennes après 2015 et a changé d’échelon dans l’armature territoriale, bénéficie d’un autre régime de progressivité dans l’application des densités minimales, précisé dans le tableau ci-dessous :

Densité des opérations (en logements par hectare) pour la commune de Saint-Aubin-du-Cormier		
2025-2027	2028-2029	2030-2031
35	37,5	40

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



THÈME 8 : S'APPUYER SUR LE GRAND PAYSAGE POUR AMÉNAGER LE TERRITOIRE

La mise en œuvre de la ville archipel se base sur des principes d'aménagement forts qui fondent son identité : alternance ville/campagne, limites d'urbanisation, mise en valeur du grand paysage, du paysage depuis les grands axes routiers et des entrées de la ville archipel. Cela passe principalement par les orientations suivantes :

1. protéger le cadre environnemental et paysager des communes ;
2. valoriser et maintenir des alternances ville/campagne ;
3. gérer durablement le paysage des axes majeurs et des entrées de la ville archipel.

La carte annexée au DOO, de « gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés », localise les orientations qui concourent à cet objectif majeur.

8.1 Protéger le cadre environnemental et paysager

[Prescription 88]

Le SCoT permet de maîtriser l'extension de l'urbanisation et garantit la préservation des ceintures vertes et des alternances ville/campagne (coupures d'urbanisation significatives qui doivent être maintenues entre les parties urbanisées de communes voisines). La protection du cadre environnemental et paysager des communes relève d'une logique de site et d'écrin pour assurer le développement du Pays de Rennes dans le respect des objectifs de sobriété foncière et de la grande armature paysagère.

Les opérations de renouvellement urbain constituent, à ce titre, un levier important pour plusieurs raisons :

- elles peuvent contribuer à réhabiliter les constructions anciennes des bourgs ainsi que le démontrent de nombreux projets. Un inventaire du bâti est utile à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain. L'architecture traditionnelle est ainsi mise en valeur par le biais du renouvellement ;
- elles s'accompagnent d'une restructuration de l'espace public qui contribue à revitaliser la fonction sociale des centres et à retrouver de la multifonctionnalité dans les espaces dédiés à la voiture ;
- elles apportent un renouvellement architectural et ainsi une forme de modernité aux espaces urbains ;
- elles permettent de construire de nouveaux logements sur des secteurs déjà consommés, facilitant ainsi le parcours résidentiel au sein des communes dans une logique de sobriété foncière ;
- plus globalement, elles favorisent le dynamisme des centres-bourgs et centres-villes tout en renforçant l'articulation entre urbanisme et transports collectifs.

8.2 Valoriser et maintenir des alternances ville/campagne

DES EXTENSIONS EN CONTINUITE DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

Les extensions de l'urbanisation

Les zones d'extension urbaine programmées par les documents locaux d'urbanisme ne se font qu'en continuité de l'enveloppe urbaine existante figurant sur la carte de « gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés » annexée au DOO.

Les hameaux

En dehors des cas d'extension prévus dans l'enveloppe urbaine, en extension de celle-ci ou des nouvelles zones d'activités indiquées, seules les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir à leur densification. Les documents locaux d'urbanisme peuvent ainsi instituer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin de permettre cette densification. Une telle densification n'est pas souhaitée, notamment :

- lorsqu'elle est incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants ou qu'elle est de nature à compromettre les activités agricoles ou forestières existantes ;
- lorsque l'espace déjà urbanisé du hameau est éloigné d'une enveloppe urbaine identifiée sur la carte annexée au DOO et n'offre pas d'alternative aux déplacements automobiles individuels ;
- lorsque l'espace déjà urbanisé ne peut accueillir de nouvelles constructions sans la réalisation de travaux importants visant à renforcer sa desserte par les réseaux (voirie, alimentation en eau potable, eaux usées, électricité, fibre...).

Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées

Sans enfreindre les autres dispositions du DOO, les orientations qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées aux activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dès lors notamment qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole, forestière ou à des services d'intérêt collectif.

PRESERVER LES LIMITES PAYSAGERES DE DEVELOPPEMENT

À l'échelle du grand paysage, le SCoT localise sur la carte des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés annexée au DOO des limites paysagères de développement. Ces limites, symbolisées par une ligne composée de points, repèrent certains éléments physiques (routes, haies, lignes de crêt, cours d'eau...) qui constituent des limites paysagères fortes. Pour conserver les atouts du paysage local, ces limites sont infranchissables par les secteurs d'extension urbaine afin notamment de préserver des principes de coupures urbaines entre les bourgs et villes du Pays de Rennes.



Afin de pérenniser les haies qui constituent des limites paysagères de développement, les documents locaux d'urbanisme les protègent et incitent à leur entretien voire à leur restauration.

MAINTENIR DES ESPACES DE RESPIRATION ENTRE COMMUNES OU DISCONTINUITES URBAINES

Lorsque les espaces agronaturels qui composent les ceintures vertes entre les communes se restreignent, cela peut mettre en péril les alternances ville/campagne.



[Prescription 94] Le SCoT repère sur la carte des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés annexée au DOO, par un symbole composé de deux parenthèses inversées, des lieux où l'objectif est de maintenir une coupure de paysage non constructible, afin de préserver les alternances entre les espaces urbanisés de deux communes.

AMENAGER DES LISIERES URBAINES DURABLES

[Prescription 95] Les documents locaux d'urbanisme identifient des lisières urbaines durables pour chaque commune, qui sont protectrices et limitent l'extension urbaine.

Leur objectif est triple :

- elles marquent les seuils au-delà desquels aucune extension urbaine n'est possible et contribuent ainsi à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière, tout en donnant une visibilité de long terme aux agriculteurs ;
- elles assurent la cohérence et une transition de qualité entre espaces bâtis et espaces ouverts, soit en garantissant la pérennité d'éléments paysagers déjà en place, soit en mettant en place des interfaces paysagères perméables entre espaces urbanisés et espaces naturels ;
- elles permettent d'intégrer, de protéger et de valoriser un patrimoine naturel pensé en interaction avec les espaces bâtis, et de mettre fin à l'opposition stricte entre ville et nature.

[Recommandation 36] Afin d'identifier les lisières urbaines durables sur le territoire de leurs communes, les documents locaux d'urbanisme peuvent s'appuyer sur :

- des marqueurs paysagers, physiques ou environnementaux existants (relief, cours d'eau, protections écologiques) ;
- les principes paysagers de la ville-archipel déjà présentés dans ce thème (proximité d'un champ urbain, limite paysagère, espace de respiration, principe de non-continuité et de non-covisibilité entre communes voisines, préservation des vues, entrées de ville...) ;
- des enjeux identifiés en termes de paysage, de biodiversité (déclinaison des trames vertes, bleues et noires du territoire, secteurs préférentiels de renaturation identifiés par les documents locaux d'urbanisme, renforcement des haies bocagères existantes, projet de plantations...), de multifonctionnalité des sols (démarches d'amélioration de la qualité des sols, protection de certains sols pour leurs qualités...), d'agriculture (par exemple trame alimentaire), de mobilités douces (itinéraires cyclables), de loisirs (aménagements légers et réversibles de détente ou de jeu qui ne remettent pas en cause la fonctionnalité écologique du secteur), voire d'adaptation au changement climatique (îlot de fraîcheur) ;
- les opérations d'aménagement en bordure de ces lisières.

[Prescription 96] Les documents locaux d'urbanisme localisent ces lisières urbaines durables. Ils définissent les actions et opérations nécessaires pour les protéger et aménager suivant les principes paysagers de la ville archipel. Ils tiennent compte des limites paysagères figurant sur la carte des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés annexée au DOO.

[Recommandation 37] Les EPCI peuvent élaborer une stratégie globale autour de ces lisières urbaines durables, en les articulant aux politiques publiques en matière de biodiversité et aux outils des documents locaux d'urbanisme dédiés (OAP, charte paysagère, EBC, protection de haies...).

L'action 12 du programme d'actions annexé au SCoT vise à travailler la méthode de définition et de localisation des lisières urbaines ainsi que leur traitement.

GARANTIR UNE INSERTION PAYSAGERE DE QUALITE POUR LES PROJETS D'ENERGIES RENOUVELABLES

[Prescription 97]

Les documents locaux d'urbanisme garantissent que les projets d'énergies renouvelables sont implantés dans le respect des dispositions de protection du paysage et de la biodiversité du SCoT. Ce sujet est détaillé au thème 12.

8.3 Gérer durablement le paysage des axes majeurs et des entrées de la ville archipel

GARANTIR LA LISIBILITE DES ESPACES AGRO-NATURELS DEPUIS LES GRANDES INFRASTRUCTURES

[Recommandation 38]

Afin de valoriser au maximum les alternances ville/campagne, les documents locaux d'urbanisme favorisent la préservation des grandes ouvertures paysagères à partir des infrastructures majeures du Pays (2x2 voies) : sont notamment concernés les axes Rennes–Saint-Malo, Rennes–Antrain, Rennes–Caen, Rennes–Paris, Rennes–Angers, Rennes–Nantes, Rennes–Redon, Rennes–Lorient, Rennes–Brest, la rocade et les deuxième et troisième ceintures. De façon générale, les ouvertures visuelles sur le grand paysage doivent être confortées à partir des routes, prenant en compte notamment les vues lointaines vers le cœur de métropole et ses éléments de repère.

PRENDRE EN COMPTE LES PAYSAGES URBANISES ET NATURELS MAJEURS PERÇUS A PARTIR DES INFRASTRUCTURES PRINCIPALES

[Prescription 98]

Pour garantir la lisibilité des espaces naturels majeurs (vallées, massifs forestiers...) depuis les grands axes, les ouvertures visuelles vers la campagne doivent être prises en compte à chaque fois que la configuration de l'infrastructure permet d'avoir des vues larges vers ces espaces agro-naturels. Certaines ouvertures de paysage, sur des éléments remarquables à valoriser qui caractérisent le Pays de Rennes, sont représentées sur la carte « Paysage des routes et entrées de ville » ci-après et sont à prendre en compte. Il s'agit notamment :

- des ouvertures de paysage sur des éléments remarquables : à chaque fois que les grandes infrastructures du Pays traversent un élément de paysage remarquable et ponctuel, les documents locaux d'urbanisme comme les infrastructures à créer assurent la préservation des vues concernées ;
- des espaces de dégagement paysager en bordure de massifs boisés : l'objectif est de protéger les vues et de limiter la constructibilité. Sont concernés les espaces forestiers cités ci-après : bois de Chinsève (en face d'Andouillé-Neuville), forêt de Rennes (Liffré, Nord A84), forêt de Rennes/bois de Champaufour. Pour ces espaces, les documents locaux d'urbanisme assurent une protection de ces espaces de lisière, en limitant très fortement la constructibilité ou en ne prévoyant des équipements que s'ils sont liés à un besoin de proximité des espaces forestiers (ex : maison de la forêt...).



[Prescription 99]

D'une façon globale, le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers est à proscrire. Afin d'améliorer la qualité paysagère des zones d'activités en bordure des voiries et d'éviter leur étirement linéaire le long des routes, les zones d'activités, notamment productives et logistiques, se développent préférentiellement en profondeur par rapport à l'axe routier afin qu'elles soient moins visibles tout en respectant leur objectif d'accessibilité. Toutes les entrées de la ville archipel, le long des axes majeurs pénétrant dans le Pays de Rennes, doivent bénéficier d'un traitement de qualité. Une attention toute particulière sera portée :

- à certains axes dont le paysage est fragilisé et où les logiques de conurbation sont fortes : route de Saint-Malo, route de Lorient, route de Redon, route d'Angers, route de Paris entre Noyal-sur-Vilaine et Servon-sur-Vilaine, 2^e

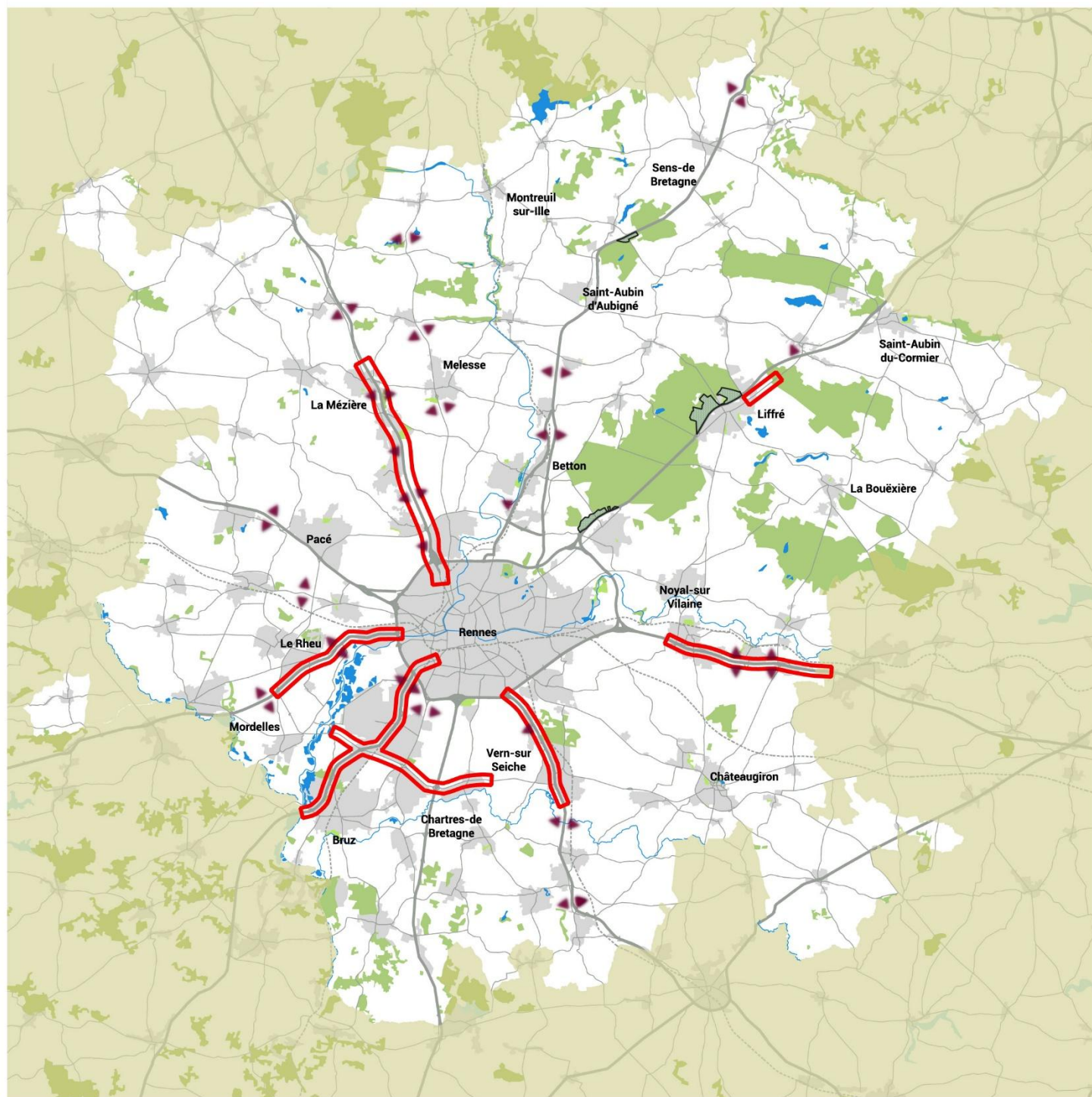


ceinture entre Bruz et Noyal-Châtillon-sur-Seiche et ancienne route de Fougères (sur Liffré) ;

- à l'axe sud depuis Nantes (RN 137) dont les éventuels aménagements des abords ne doivent pas perturber l'actuelle qualité de mise en scène de la ville de Rennes depuis le sud et cette perception singulière de la ville archipel.

L'action 11 du programme d'actions annexé au SCoT vise à travailler ces thématiques de l'amélioration de la qualité paysagère dans le SCoT et l'anticipation du changement climatique (notamment l'insertion des énergies renouvelables dans le paysage), à travers un plan paysager décliné par typologie paysagère, à l'intention des documents locaux d'urbanisme.

PAYSAGE DES ROUTES ET ENTRÉES DE VILLES



Grand paysage : garantir la lisibilité des espaces naturels majeurs et gérer l'alternance ville/campagne le long des grands axes

 Espace de dégagement paysager entre route et forêt à protéger

 Ouverture de paysage à respecter le long des voies

Grandes infrastructures : qualifier les paysages des axes majeurs

 Aménagement paysager continu et cohérent le long des principaux axes urbanisés

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



THÈME 9 : VALORISER LES ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE ET DES PORTES DE BRETAGNE

9.1 Conforter une offre touristique équilibrée sur l'ensemble du Pays

L'objectif est de renforcer le rayonnement des sites touristiques naturels, de loisirs et patrimoniaux majeurs du Pays de Rennes.

Les sites majeurs sont les suivants (cf. carte « Offre de loisirs, touristique et patrimoniale » ci-après) :

1	Rennes centre ancien
2	Vallée de la Vilaine & Canal d'Ille et Rance
3	Etang de Boulet
4	Forêt de Rennes
5	Secteur des Gayeulles - Forêt de Rennes
6	Village Médiéval de Chevré et son étang
7	Saint-Aubin-du-Cormier
8	Vallée du Couesnon
9	Vallée de la Seiche
10	Bécherel
11	Châteaugiron

[Prescription 100]

Afin de conforter cette offre, les documents locaux d'urbanisme permettent le développement d'une offre touristique sobre (hébergements, restauration, activités de loisirs) en priorité dans et à proximité des sites majeurs. Les EPCI mobilisent les outils à leur disposition et veillent à préserver et protéger le patrimoine naturel et bâti de ces sites majeurs.

[Prescription 101]

En dehors de l'enveloppe urbaine et des sites majeurs, les documents locaux d'urbanisme prévoient, le cas échéant, des secteurs de développement d'une nouvelle offre touristique (hébergements, restauration, activités de loisirs) sobre en foncier et en ressources, le long des principaux itinéraires cyclistes et pédestres. Le développement de cette offre doit être en rapport avec les thématiques développées à l'échelle de la Destination Touristique Rennes et les Portes de Bretagne (itinérances douces, aventure médiévale, tourisme fluvial et itinérance nautique) et être adossée à une activité existante à vocation loisirs, tourisme ou restauration.

[Recommandation 39]

Le SCoT du Pays de Rennes souhaite allier tourisme de proximité et de destination, par exemple en confortant les rencontres professionnelles et en augmentant la porosité entre temps d'affaires et de loisirs. Afin de prolonger la durée de leur séjour au sein du Pays de Rennes, une offre adaptée sera proposée aux voyageurs d'affaires.

9.2 Préserver et valoriser le patrimoine bâti du territoire

Afin de valoriser les éléments du patrimoine bâti du Pays de Rennes et leurs abords, et trouver un équilibre entre la nécessaire protection du bâti et le renouvellement urbain, le SCoT propose de favoriser la prise en compte du patrimoine bâti et d'espaces urbains remarquables. Cette valorisation doit permettre l'adaptation du parc de logements existant et l'insertion d'architecture contemporaine, pour tenir compte des besoins liés à l'évolution des modes de vie, de la rénovation thermique, de l'adaptation au changement climatique et des objectifs de mixité sociale et urbaine.

METTRE EN VALEUR LE CENTRE HISTORIQUE DE RENNES

[Recommandation 40]

Le centre historique de Rennes, porteur d'image pour le territoire, fait l'objet d'une politique de requalification qui vise à mettre en place une stratégie d'intervention intégrant les problématiques de peuplement, d'économie, d'habitat, d'environnement et de fonctionnement urbain. Le centre ancien est dynamique (population, commerces) mais des immeubles restent à réhabiliter. Cette réhabilitation nécessite une mobilisation de l'ensemble des outils de la réhabilitation et du renouvellement urbain comme des partenaires financiers. Ce projet se poursuit et doit permettre la valorisation du patrimoine, son adéquation avec la qualité d'usage des logements et l'attractivité des activités commerciales et touristiques, dans le respect des protections offertes par le statut de secteur sauvegardé.

REVALORISER LES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES

[Recommandation 41]

Lors d'opérations de renouvellement urbain, les documents locaux d'urbanisme et opérations d'aménagement veillent à inventorier et protéger le patrimoine architectural et urbain.

VALORISER LES SITES BATIS REMARQUABLES

[Recommandation 42]

Les documents locaux d'urbanisme assurent la valorisation et la protection des éléments bâtis et ensembles urbains remarquables (notamment Château-giron, Bécherel et Saint-Aubin-du-Cormier, communes bénéficiant du label « Petites Cités de caractère ») qui contribuent à conforter l'offre du Pays de Rennes en matière de tourisme urbain et patrimonial. Ils préservent et mettent en valeur l'environnement et les abords des éléments isolés de patrimoine repérés comme sites naturels et patrimoniaux sur la carte « Offre de loisirs, touristique et patrimoniale » présentée ci-après.

9.3 Renforcer le réseau des grandes liaisons vertes et de loisirs décarbonées

VALORISER ET DYNAMISER L'ITINERANCE

[Prescription 102]

Les documents locaux d'urbanisme, et plus globalement les politiques de mobilités, articulent les itinéraires pédestres, équestres et cyclables locaux avec les itinéraires nationaux, régionaux et départementaux. Ces itinéraires représentent à la fois un enjeu en matière de déplacements de loisirs des habitants et des touristes, et également une infrastructure accueillant les déplacements de la vie quotidienne (domicile-travail, domicile-loisirs par exemple). À ce titre, leur entretien et aménagement sont encouragés.

[Prescription 103]

Les documents locaux d'urbanisme intègrent les itinéraires actuels et en projet traversant le Pays de Rennes (randonnées pédestres, équestres, cyclistes). Ils favorisent la continuité des aménagements et équipements concourant à la

réalisation de ces itinéraires. Les territoires sont invités à assurer les connexions entre leurs réseaux, à l'intérieur du Pays de Rennes et avec les SCoT voisins, et à travailler à une harmonisation de leur signalétique.

- [Recommandation 43] Ils peuvent d'appuyer sur des démarches ou documents existants, comme le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

9.4 Concilier valorisation touristique et préservation environnementale

- [Prescription 104] Le déploiement de nouveaux équipements touristiques doit respecter les dispositions du SCoT en matière de sobriété foncière (cf. thème 7), de protection du paysage (cf. thème 8) et de la biodiversité (cf. thème 10).

- [Recommandation 44] Les EPCI prennent en compte les enjeux de changement climatique, entre autres en référençant au sein de leurs documents locaux les îlots de fraîcheur de type sites de baignades et de petite navigation, dans le respect de la biodiversité et de la prise en compte des risques inondation et sanitaires.

9.5 Développer les coopérations avec les territoires voisins dans une logique de Destination

- [Recommandation 45] Le SCoT encourage l'inscription des politiques publiques des EPCI en matière de tourisme dans les coopérations existantes.

Ainsi, en matière de politique du tourisme, les EPCI du Pays de Rennes prennent place dans un territoire plus vaste : la Destination Touristique Rennes et les Portes de Bretagne⁶, territoire de projet qui s'étend sur un périmètre de 10 EPCI partageant une stratégie de développement touristique commune.

Depuis 2022, le comité de pilotage de la Destination a défini comme prioritaires les trois axes suivants de sa stratégie touristique :

- le patrimoine et plus particulièrement médiéval ;
- le tourisme fluvial et l'itinérance nautique ;
- les itinérances douces, dont l'itinérance cyclable.

Les identités de la Destination Touristique Rennes et les Portes de Bretagne s'articulent autour des concepts suivants, qui rejoignent les orientations du projet de territoire du Pays de Rennes : avant-garde, accessibilité et ville-campagne.

Le contrat de coopération, quant à lui, vise à faire coopérer 16 EPCI sur des axes communs, entre autres en matière de tourisme. Ces axes sont le tourisme fluvestre, la mise en place d'une plateforme tourisme durable et la création d'un pass de transport « Korrigo tourisme ».

⁶ La Bretagne est découpée en dix Destinations Touristiques bretonnes. Ces territoires correspondent aux bassins de fréquentation et de consommation des clientèles touristiques et s'affranchissent des limites administratives pour replacer le visiteur au cœur du processus de développement. Les Destinations Touristiques sont des territoires de projet, qui, dans une approche partenariale (publique et privée), soutiennent les stratégies intégrées de développement et de diversification touristique des EPCI qui les composent. Les acteurs du tourisme opérant au sein d'une même Destination Touristique travaillent de concert pour développer l'offre et améliorer l'expérience du visiteur.

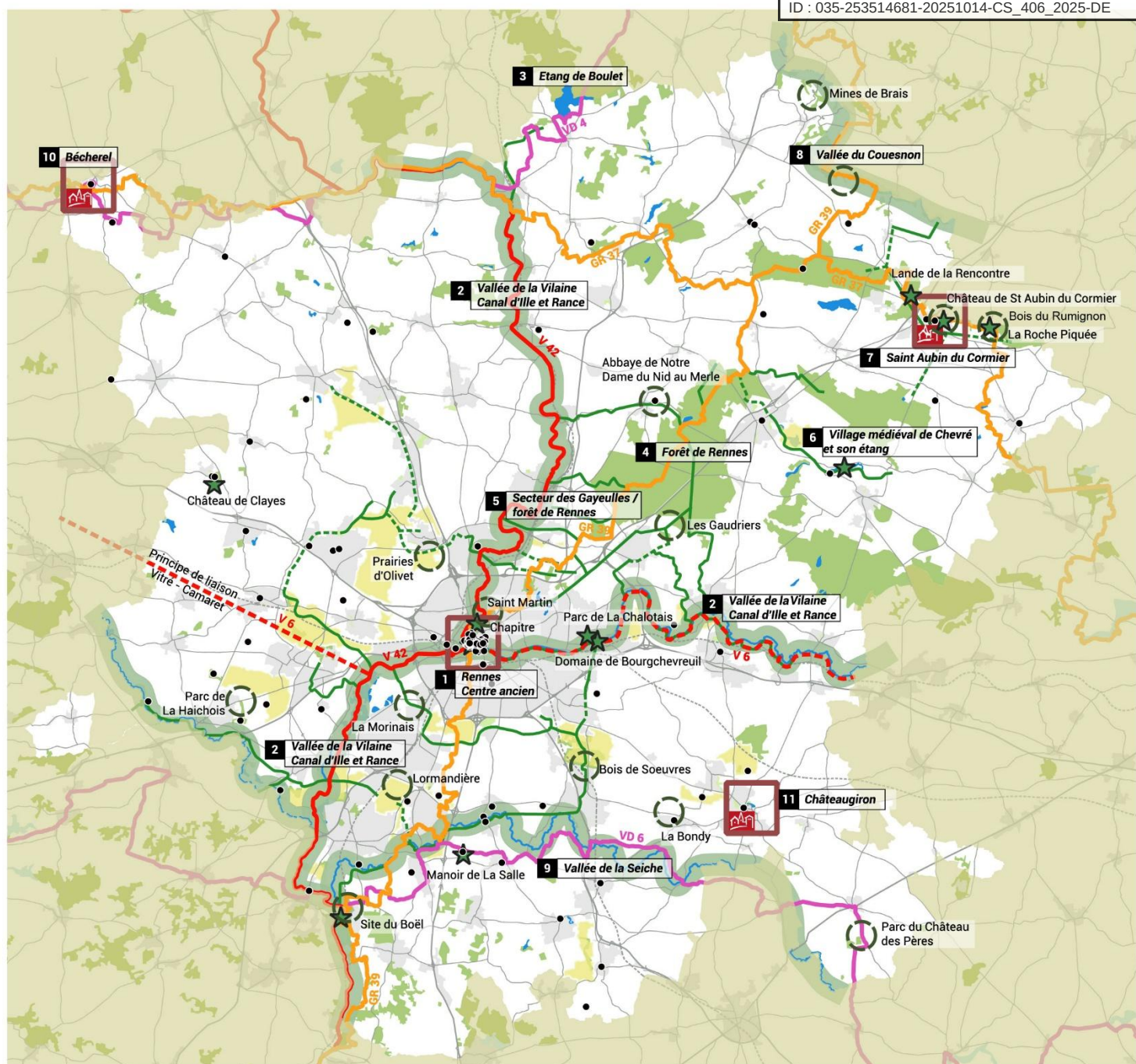
OFFRE DE LOISIRS, TOURISTIQUE ET PATRIMONIALE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



Sites naturels et patrimoniaux

- Espace Naturel Sensible (ENS)
- Site naturel classé ou inscrit
- Monument historique classé ou inscrit

Petites cités de caractère®

Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Champ urbain préservé pour l'agriculture et le développement des loisirs au coeur du réseau de communes

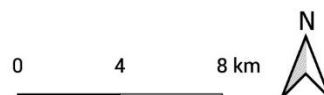
Liaisons vertes et de loisirs

- Portions de liaisons à créer afin d'assurer les continuités pour mettre en réseau les sites naturels touristiques et les champs urbains
- Grandes liaisons piétonnes et cyclables
- Sentier de Grande Randonnée (GR 37 et GR 39)
- Véloroute/Voie verte V42 "Manche - Océan"
- Véloroute/Voie verte V6 projetée/en cours
- Véloroute Départementale (VD6 et VD4)

Les sites touristiques majeurs

9 Vallée de la Seiche

Sources : IGN BD Carto, BD Topo
Région Bretagne, Département Ille et Vilaine
Réalisation : AUDIAR - Octobre 2025



Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



THÈME 10 : PROTÉGER ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ À TRAVERS LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

10.1 Garantir la continuité et la cohérence de la trame verte, bleue et noire

[Prescription 105]

Le SCoT vise une meilleure coordination entre les EPCI et avec les SCoT voisins afin de :

- coordonner les méthodes d'identification des trames vertes, bleues et noires (TVBN) et partager les éléments de connaissance sur la biodiversité ;
- privilégier une approche écologique, basée sur des inventaires de terrain et en concertation avec les acteurs locaux ;
- assurer la cohérence et la continuité des trames verte, bleue et noire selon une logique fonctionnelle.

L'action 8 du programme d'actions annexé au SCoT vise à organiser cette coordination, à la fois à l'échelle du Pays de Rennes et avec les SCoT voisins.

10.2 Protéger le patrimoine naturel du Pays de Rennes

PROTEGER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITÉ (MNIE, CORRIDORS ÉCOLOGIQUES, FORÊT, SOLS...)

[Prescription 106]

Les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) sont protégés strictement, en évitant toute construction, pour préserver leur richesse biologique. Néanmoins, dans les MNIE les plus vastes (grands massifs forestiers, grands étangs...) ou présentant des enjeux bien identifiés et reconnus (patrimoniaux, touristiques, de loisirs et d'accueil du public, de développement des énergies renouvelables), des équipements en rapport avec ces enjeux ou la vocation économique (exploitation de la forêt) peuvent être admis s'ils ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux. Les MNIE peuvent être intégrés à des opérations d'urbanisme dans une logique qui assure la prise en compte de leur caractère et de leurs fonctionnalités dans le cadre de la réalisation du projet urbain.

[Prescription 107]

Les MNIE sont localisés sur la carte « Milieux naturels d'intérêt écologique » ci-après. Les documents locaux d'urbanisme assurent la préservation de ces milieux par des dispositions édictées à cette fin. Afin d'aider les communes à décliner la mise en œuvre des mesures permettant la préservation des MNIE à une échelle plus fine, le Pays de Rennes met à disposition un atlas des MNIE, qui offre une délimitation précise de ces milieux et dont les mises à jour régulières permettent une prise en compte de leur nature évolutive.

[Prescription 108]

Dans le cadre de l'élaboration de leurs trames verte, bleue et noire, les documents locaux d'urbanisme prolongent et reconnectent les corridors écologiques dans les parties urbanisées du territoire.



AUDIART
RENNES

CONFORTER LES FONDS DE VALLEES ET LES GRANDES LIAISONS NATURELLES

[Prescription 109]

Ces espaces ont vocation à être préservés, notamment de l'urbanisation, afin de protéger largement les continuités naturelles. Toutefois cette protection ne s'oppose pas à une utilisation du territoire qui ne remet pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces espaces. Les documents locaux d'urbanisme définissent les modalités d'application de cette protection et listent les aménagements, constructions et infrastructures autorisés, respectant les spécificités du milieu naturel.



PRESERVER LES MASSIFS FORESTIERS ET LES PRINCIPAUX BOISEMENTS

[Prescription 110]

Les massifs forestiers principaux et les principaux boisements sont identifiés en vert foncé et localisés sur la carte des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés annexée au DOO. Ils doivent être préservés en fonction de leur valeur écologique et dans un souci de gestion durable de la ressource forestière. Les documents locaux d'urbanisme définissent les modalités de préservation adaptées. Les constructions et installations nécessaires à la gestion, l'exploitation de la forêt, aux services publics et d'intérêt collectif (dont les équipements de production d'énergies renouvelables), à l'accueil et aux loisirs peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la valeur écologique du boisement. Les lisières des massifs forestiers sont protégées par l'instauration de zones « tampon » non urbanisables.



[Recommandation 46]

Les EPCI sont invités à se référer au cadre existant, pour les accompagner dans une gestion et une valorisation durables de leurs haies, boisements et domaines forestiers, publics, domaniaux et privés.

10.3 Adopter une stratégie de reconquête écologique

RENFORCER LA BIODIVERSITE A TRAVERS LA TRAME VERTE ET BLEUE

[Prescription 111]

Le SCoT souhaite renforcer la biodiversité à travers la trame verte et bleue. Pour cela, les collectivités doivent porter des politiques de protection et de reconquête de la trame verte et bleue par les dispositions suivantes :

- reconquérir la qualité écologique des milieux au travers des actions menées en faveur de l'évolution des pratiques agricoles en coordonnant les mesures agro-environnementales et les objectifs de reconquête des milieux, à l'échelle du SCoT et avec les SCoT voisins ;
- renforcer les continuités écologiques, paysagères et urbaines lors d'aménagements projetés dans les secteurs couverts par la grande armature paysagère (cf. carte annexée au DOO de « gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés ») ;
- remettre en état la fonctionnalité écologique des zones de rupture écologique et de points de pincements⁷ et restaurer le maillage écologique dans les zones fragmentées ;
- prendre en compte la multifonctionnalité des sols dans les documents locaux d'urbanisme selon des modalités précisées dans le programme d'actions.

Les actions 8 et 9 du programme d'actions annexé au SCoT visent à préciser la réalisation de cet objectif.

⁷ Les ruptures de continuité écologique désignent les obstacles physiques ou anthropiques qui rompent la connectivité écologique. Les points de pincements, quant à eux, correspondent aux zones où la trame écologique se rétrécit, créant des goulets d'étranglement qui limitent les déplacements des espèces.

MENER UNE ACTION DE RECONQUETE DE LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DANS CERTAINS SECTEURS AGRO-NATURELS

[Prescription 112]

Sur la carte de « gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés » annexée au DOO, les espaces concernés par cet objectif de principe de connexion et de reconquête sont identifiés :

- soit par une trame de points verts sur les secteurs identifiés qui concourent déjà à la fonctionnalité écologique ;
- soit par une flèche en tiretés verts larges, lorsque le principe de connexion doit faire l'objet d'une reconquête, qui n'est pas localisée spécifiquement et s'applique à un lien entre deux secteurs fonctionnels.



Les secteurs prioritaires de remailage biologique sont les suivants :

- le massif des marches de Bretagne : retisser des liaisons biologiques continues entre les forêts du Massif des Marches de Bretagne et renforcer leurs lisières ;
- le chapelet de boisements entre le massif des Marches de Bretagne, les sources de l'Ille et la vallée du Couesnon : retisser des liaisons biologiques dans les secteurs ouverts et déconnectés afin de pérenniser ce grand continuum (assurer la mise en relation entre les boisements du secteur et les vallées et vallons) ;
- le secteur du canal d'Ille-et-Rance et du bois de Cranne (Saint-Médard-sur-Ille) : retisser des liaisons biologiques dans les secteurs ouverts et déconnectés (autour du bois de Montbourcher, entre le canal d'Ille-et-Rance et le bois de Cranne) ;
- les alentours du Bois de Gervis : reconstituer des liaisons biologiques autour du bois de Gervis, secteur source qui doit être renforcé notamment pour lui permettre de jouer pleinement sa fonction de relais biologique entre le massif des Marches de Bretagne et les contreforts boisés au sud, mais aussi d'assurer les relations vers le bois de Sœuvres de plus en plus enclavé ;
- les liaisons entre la vallée de la Seiche et les contreforts boisés : reconstituer des liaisons biologiques entre la vallée de la Seiche et les contreforts boisés au sud et remettre en relation les milieux naturels qui s'y trouvent (secteur de confluence Meu-Vilaine, Seiche-Vilaine, connexion Yaigne-Seiche...).

Dans ces secteurs agro-naturels, il est nécessaire de prévoir la restauration du maillage bocager ou des continuités boisées afin de relier des espaces naturels très isolés ou déconnectés. Les actions de plantation bocagère et de création de liaisons vertes sont orientées prioritairement dans ces secteurs.

PRESERVER OU RESTAURER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES AU NIVEAU DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES OU EN PROJET

[Prescription 113]

En cas de traversée des continuités naturelles majeures par de nouvelles infrastructures importantes, la continuité écologique doit être garantie par la préservation ou le rétablissement des continuités naturelles. Ces franchissements écologiques peuvent également servir pour les liaisons douces. Pour les infrastructures existantes, les enjeux de la restauration de la continuité écologique sont intégrés dans le cas de travaux importants ou lors de l'aménagement des franchissements existants.

Les flèches de franchissements écologiques à améliorer ou à prévoir dans le cadre d'aménagements ou de réaménagements de voiries existantes figurent sur la carte de « gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés » annexée au DOO. Les documents locaux d'urbanisme précisent les dites continuités et la conception des projets doit en tenir compte.



ENCOURAGER LA PERMEABILITE BIOLOGIQUE AU SEIN DES ESPACES A URBANISER

[Prescription 114]

Les espaces concernés par cet objectif sont identifiés sur la carte par une trame de points verts. L'aménagement des espaces à urbaniser doit prendre en compte le réseau hydrographique, les zones humides, les boisements et les éléments bocagers dont les haies structurantes existantes : les nouvelles extensions urbaines sur ces secteurs favorisent un fonctionnement écologique global du territoire du Pays de Rennes soit en intégrant des haies structurantes dans l'aménagement, soit en reconstituant des connexions vertes lorsque la préservation des haies n'est pas adaptée au projet (notamment dans le cadre de l'aménagement des grandes zones d'activités ou des projets développant un parti urbanistique ou paysager particulier). Des liaisons douces végétalisées et une mise en réseau des espaces verts urbains peuvent également concourir à cet objectif.



FAVORISER LA PRESENCE DE LA NATURE EN MILIEU URBAIN

[Prescription 115]

Les principaux espaces concernés par cet objectif de connexion sont identifiés sur la carte par une flèche en tirets verts fins. Les projets prennent en compte les continuités naturelles à préserver en espace urbain, localisées sur la carte des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés annexée au DOO afin, notamment, de favoriser la pénétration de la végétation en ville et les échanges ville-campagne.

D'une manière plus globale, l'objectif visant à favoriser la présence de la nature en milieu urbain dans les documents locaux d'urbanisme et opérations d'aménagement répond aux enjeux suivants :

- régulation du climat et adaptation du territoire urbain aux changements climatiques et à la lutte contre les îlots de chaleur urbain ;
- maintien et renforcement de la biodiversité et des continuités écologiques en milieu urbain.



[Recommandation 47]

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT invite à l'utilisation d'outils dédiés dans les documents locaux d'urbanisme, comme par exemple le coefficient de végétalisation.

10.4 Protéger et reconquérir une trame bocagère fonctionnelle

[Prescription 116]

Dans les secteurs agro-naturels, la fonctionnalité écologique doit être assurée en protégeant et en valorisant les principaux éléments bocagers (haies, talus, bosquets) qui assurent les continuités écologiques et par des actions de replantation bocagère et de compensation de milieux lorsqu'il y a lieu.

Les documents locaux d'urbanisme veillent à :

- assurer la protection et renforcer la trame bocagère existante et assurer la conservation des chemins ruraux associés (chemins creux notamment) ;
- protéger les éléments bocagers (haies, talus, bosquets) assurant une fonction écologique notamment dans la rétention de l'écoulement des eaux de pluie ;
- restaurer la végétation rivulaire par l'identification de plantations à réaliser.

[Recommandation 48]

Les EPCI engageront des actions de reconquête du bocage en lien avec les organismes chargés de la replantation des haies.

L'action 10 du programme d'actions annexé au SCoT vise à préciser les moyens de mise en œuvre et d'accompagnement de cet objectif.

10.5 Mettre en place une trame noire

[Prescription 117]

La stratégie de préservation de la biodiversité des EPCI doit également prendre en compte la trame noire, réseau formé des continuités écologiques terrestres et aquatiques défini dans le cadre de la trame verte et bleue, qu'il conviendra de rétablir la nuit, protéger et valoriser, car impactée par la pollution lumineuse de l'éclairage nocturne (public et privé). Les documents locaux d'urbanisme doivent définir une trame noire.

[Recommandation 49]

Pour ce faire, les EPCI peuvent :

- identifier et limiter les zones de conflit entre les réservoirs de biodiversité définis dans la trame verte et bleue et l'éclairage nocturne ou les secteurs prioritaires permettant le déplacement des espèces lucifuges et favorisant le cycle de vie des espèces nocturnes ;
- identifier et rétablir autant que possible les corridors écologiques dysfonctionnels la nuit du fait de l'éclairage nocturne, perturbant les déplacements des espèces du fait de l'attraction ou de la répulsion des espèces aux sources lumineuses ;
- prévoir des mesures d'ajustement de l'éclairage nocturne lorsque cela est possible, en particulier pour les corridors peu fonctionnels ;
- spécifier des mesures de prévention pour certaines espèces emblématiques spécifiquement impactées, comme les rapaces et les chiroptères, en prenant en compte l'heure à laquelle l'activité de l'espèce est la plus intense.

10.6 Combattre les espèces invasives

[Recommandation 50]

Les communes prennent des dispositions visant à éviter l'implantation des espèces invasives dans les aménagements des espaces publics et privés. Les documents locaux d'urbanisme veillent à les interdire, au travers de l'insertion d'une liste des espèces invasives élaborée à partir de celles déjà réalisées par les acteurs de l'eau et de l'environnement, et qui peut ainsi être portée à la connaissance des aménageurs et des collectivités.

10.7 Privilégier des essences adaptées au climat de demain

[Recommandation 51]

Le SCoT souhaite promouvoir le développement d'espèces végétales dans une logique d'atténuation et d'adaptation face au changement climatique :

- dans le cadre de l'aménagement d'espaces publics ;
- dans les documents locaux d'urbanisme (règlement de clôtures, etc.) ;
- dans le cadre de la gestion des boisements forestiers.

L'action 10 du programme d'actions annexé au SCoT vise à préciser les moyens de mise en œuvre et d'accompagnement de cet objectif, à travers la rédaction d'un cahier d'application.

10.8 Développer des politiques de renaturation

[Recommandation 52]

Les documents locaux d'urbanisme utilisent, dans une logique de remise en état de leur patrimoine naturel, les outils du code de l'urbanisme pour planifier les opérations de restauration écologique tels qu'une OAP renaturation, des emplacements réservés dédiés aux continuités écologiques, (article L. 151-41 3° du code de l'urbanisme), des réserves foncières, des zones à planter...

La renaturation a deux volets :

- la désartificialisation d'espaces, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ;

- la montée en qualité écologique de sites naturels, grâce à des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de leurs fonctions.

[Prescription 118]

Les documents locaux d'urbanisme identifient les secteurs prioritaires pour engager les deux volets de cette renaturation. Ils identifient ces secteurs en appréciant l'impact paysager et écologique de cette renaturation. Les secteurs prioritaires sont :

- les corridors écologiques des zones urbanisées ;
- les secteurs de pincements des continuités écologiques ;
- les secteurs situés de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau et plus largement permettant de renforcer les fonctionnalités écologiques des vallées ;
- les secteurs au potentiel écologique à améliorer ou reconquérir (par exemple dans les MNIE et sites Natura 2000) ;
- les têtes de bassin versant fortement imperméabilisées dont les eaux pluviales ne sont pas régulées ou infiltrées avant rejet au milieu naturel ;
- les corridors entre les têtes de bassins versants et entre les sous bassins versants ;
- les espaces agricoles mités par des constructions isolées (activités, hangars vacants, habitations isolées...).

[Recommandation 53]

Afin de guider l'identification de ces secteurs, les documents locaux d'urbanisme peuvent s'appuyer sur un ou plusieurs des critères suivants :

- contexte et moyens requis (proximité avec des sites de projets d'aménagement, acceptabilité des coûts, risques et enjeux environnementaux...) ;
- zones de fragmentation du territoire (et des trames écologiques) pour prioriser des zones dont la fonctionnalité écologique est à restaurer ;
- degré de fragmentation de ces zones ;
- présence de projets d'aménagement avec lesquels articuler la démarche (pression urbaine, proximité de zones à urbaniser) ;
- enjeux de renforcement de la nature dans les zones urbaines et lutte contre les îlots de chaleur.

L'action 8 du programme d'actions annexé au SCoT vise à accompagner les EPCI dans l'identification de ces secteurs prioritaires de renaturation.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



THÈME 11 : PROTÉGER, PARTAGER ET GÉRER LA RES- SOURCE EN EAU

Dans la continuité du Projet d'Aménagement Stratégique, le Document d'Orientation et d'Objectifs vise à prendre en compte le contexte de raréfaction des ressources. Dans ce cadre, l'eau est l'objet d'un thème dédié mais les autres ressources sont abordées ailleurs dans le document (air, biodiversité (cf. thème 10), alimentation (cf. thème 6), matériaux, énergies (cf. thème 12)).

[Prescription 119]

Toutes les dispositions des SAGE en vigueur qui s'appliquent sur le territoire doivent être intégrées par les documents locaux d'urbanisme.

11.1 Partager la ressource en développant des objectifs communs

AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

[Recommandation 54]

Dans la mesure où la question de l'eau et de sa gestion se pense à grande échelle (est breton voire au-delà) et afin de construire un projet en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau, le SCoT du Pays de Rennes engage une réflexion avec les territoires voisins, que ce soit à l'échelle de l'InterSCoT ou du contrat de coopération. Les objectifs sont les suivants :

- des connaissances communes et actualisées de l'état de la ressource et des consommations ;
- des stratégies de planification en adéquation avec la ressource ;
- un objectif de sobriété partagé en visant toutes les pistes d'économies par tous les usagers de l'eau.

Le SCoT du Pays de Rennes propose de s'inscrire dans les outils et espaces de gouvernance existants et à venir, afin de partager la gestion de la ressource au regard des besoins et de la nécessité d'adaptation au changement climatique (travaux des SAGE, des acteurs de l'eau, InterSCoT, contrat de coopération...).

L'action 1 du programme d'actions annexé au SCoT vise à préciser la conduite de cet objectif.

À L'ECHELLE DU PAYS

[Recommandation 55]

Le SCoT investit le sujet de l'adéquation entre le projet de développement du territoire et les ressources disponibles, par exemple à travers une étude prospective.

L'action 1 du programme d'actions annexé au SCoT vise à préciser la conduite de cet objectif.

11.2 Réduire les consommations

[Recommandation 56]

Les documents locaux d'urbanisme et les opérations nouvelles d'aménagement encouragent les techniques alternatives dans toutes typologies de bâtiment (entreprise, habitat individuel et collectif, équipement public) notamment la réutilisation domestique d'eaux impropres à la consommation humaine et la mise en place d'un système de récupération et de recyclage des eaux de pluie (dans le cas de constructions neuves).

CONSOMMATION DOMESTIQUE

[Recommandation 57] Le SCoT souhaite limiter la consommation d'eau à usage domestique en fixant un objectif de réduction de plus de 10 % à l'horizon 2030 par rapport à une référence de consommation prise pour l'année 2019.

[Recommandation 58] Le SCoT recommande de privilégier une approche économie circulaire de l'eau lors des opérations d'aménagement de plus de 5 000 m² de surface de plancher ainsi que dans les zones d'aménagement concerté.

CONSOMMATION POUR LES ACTIVITES

[Recommandation 59] Le SCoT souhaite limiter la consommation d'eau à usage d'activités en fixant un objectif de réduction de plus de 10 % à l'horizon 2030 par rapport à une référence de consommation prise pour l'année 2019.

[Recommandation 60] Pour le secteur agricole, le SCoT encourage le maintien et le développement des systèmes favorables à la préservation de la qualité de l'eau. Les programmes d'alimentation territoriaux (PAT) peuvent accompagner cet objectif.

11.3 Améliorer la qualité de l'eau

[Prescription 120] Le SCoT vise à protéger les milieux favorables à la rétention et à l'épuration de l'eau. Les documents locaux d'urbanisme veillent pour cela à :

- assurer le caractère pérenne de la trame verte et bleue et ses abords ;
- identifier et préserver strictement les milieux de rétention des eaux de pluie et les éléments structurants de paysage qui y concourent (haies à talus, abords des cours d'eau, mares, zones humides...) pour limiter l'effet des sécheresses et des événements pluvieux extrêmes ;
- interdire l'implantation de nouveaux plans d'eau ou l'extension de plans d'eau existants ;
- préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau défini par les commissions locales de l'eau en l'absence d'un document plus précis.

ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

[Prescription 121] Les zones humides et cours d'eau du territoire sont protégés dès le premier mètre carré. À l'échelon local, les inventaires des zones humides et cours d'eau sont réalisés ou consolidés lors de l'élaboration, la révision ou la modification des documents locaux d'urbanisme. Ceux-ci veillent à adopter des dispositions spécifiques à ces zones permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités sauf cas dérogatoires prévus par les SAGE concernés.

RENATURATION DES MILIEUX

[Recommandation 61] Le SCoT incite à la renaturation des cours d'eau, la régénération et la restauration des zones humides :

- en priorisant la renaturation d'espaces multifonctionnels (rôle majeur dans le cycle de l'eau, adaptation au changement climatique...) dans les documents locaux d'urbanisme ;
- en protégeant les abords des cours d'eau par la préservation d'espaces tampons.

TRAITEMENT DES EAUX

[Recommandation 62] Concernant la capacité de collecte et de traitement des systèmes d'assainissement des eaux usées, le SCoT recommande de s'assurer de l'acceptabilité des milieux récepteurs au regard du développement de la population et de l'accueil d'activités économiques en intégrant l'impact du dérèglement climatique notamment lors de périodes d'étiage.

Ces travaux s'appuient notamment sur les études « hydrologie, milieux, usages et climat » (HMUC) menées dans le cadre des SAGE.

11.4 Revoir la gestion des eaux pluviales

[Recommandation 63]

Les collectivités en charge de la gestion des eaux pluviales veillent à :

- intégrer l'eau comme composante du cadre de vie, enjeu majeur en termes de santé et de résilience face au changement climatique : effet rafraîchissant, atout pour la biodiversité... ;
- limiter l'imperméabilisation et le ruissellement ;
- encourager la désimperméabilisation, la renaturation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables dans les espaces non bâtis (chemin, place, parking, cours...) ;
- encourager la désimperméabilisation des aires de stationnement dans les zones commerciales et d'activités ;
- viser la généralisation de la récupération d'eau de pluie pour économiser l'eau et pour tous les usages non potables ;
- viser la réutilisation de l'eau et sa valorisation ;
- encourager la végétalisation des opérations d'aménagement (renaturation des places publiques, murs, toitures, façades, création de parcs urbains, végétalisation des clôtures en limites séparatives...) notamment dans les secteurs les plus exposés aux pollutions.

[Recommandation 64]

Le SCoT incite les collectivités territoriales en charge de la gestion des eaux pluviales à favoriser leur infiltration par une gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets d'aménagement, en période normale, de fortes pluies ou lors d'épisodes extrêmes.

Les documents locaux d'urbanisme peuvent définir les conditions d'une gestion intégrée des eaux pluviales. Les objectifs à atteindre et mesures à prendre peuvent être les suivants :

- favoriser la récupération des eaux pluviales pour tous les usages non potables dans tous les bâtiments ;
- assurer au maximum la gestion des eaux pluviales à la parcelle en systématisant la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sur place ;
- introduire une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables en zone urbaine (coefficients de végétalisation et d'infiltration différenciés selon les secteurs) ;
- déconnecter un maximum d'espaces, publics et privés, des réseaux d'eaux pluviales et unitaires.

L'action 1 du programme d'actions annexé au SCoT vise à préciser les modalités d'application de cette recommandation.

Les documents locaux d'urbanisme peuvent s'appuyer pour cela sur un schéma directeur des eaux pluviales lorsqu'il existe, grâce à un volet « gestion intégrée des eaux pluviales ».

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



THÈME 12 : CONSTRUIRE ET PILOTER UNE TRAJECTOIRE "ZÉRO ÉMISSION NETTE"

12.1 Définir une trajectoire pour le Pays de Rennes en lien avec les PCAET

Le projet du SCoT s'inscrit dans un scénario climatique présenté en annexe⁸. Le SCoT souhaite que soit définie à l'échelle du Pays une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) qui s'inscrive dans les objectifs nationaux de réduction de 55 % des émissions nettes à l'horizon 2030 par rapport à 1990, puis d'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050.

[Prescription 122]

Cette trajectoire est construite par une volonté de synergie entre les plans climat, air, énergie territoriaux (PCAET) des quatre EPCI qui doivent notamment :

- s'inscrire dans le cadre national de réduction des émissions directes ou indirectes de gaz à effet de serre (Stratégie Nationale Bas Carbone) ;
- intégrer les spécificités locales du territoire ;
- préserver et développer les puits de carbone du territoire ;
- prendre en compte la territorialisation des objectifs réalisée au niveau régional ;
- fixer des objectifs chiffrés de réduction et d'absorption des émissions de gaz à effet de serre et de les décliner par secteur d'activité (résidentiel, tertiaire, transport routier, autres transports, agriculture, déchets, industrie hors branche énergie, branche énergie).

Les ambitions portées par les EPCI dans le cadre de leurs PCAET, schémas directeurs des énergies renouvelables... doivent permettre au territoire du Pays de Rennes de contribuer de manière juste et équitable à l'effort national de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en considérant les spécificités locales du territoire.

[Recommandation 65]

La mise en œuvre de cette stratégie implique une coopération étroite entre les EPCI, garantissant la complémentarité des exercices de trajectoires et une approche mutualisée de la réduction des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre.

L'action 7 du programme d'actions annexé au SCoT vise à proposer un cadre de coopération qui permettra de définir une trajectoire ZEN.

[Prescription 123]

Concernant les performances énergétiques des bâtiments, les documents locaux d'urbanisme déterminent des secteurs dans lesquels sont imposés des objectifs de performances énergétique et environnementale renforcées pour les constructions, travaux, installations, aménagements, notamment pour les bâtiments publics. Ils déterminent ces secteurs en prenant en compte :

- les caractéristiques naturelles (ensoleillement, vent, pluie, humidité...) ;
- les caractéristiques urbaines des sites (distances entre bâtiments, hauteurs, orientations, végétalisation, pouvoir réfléchissant des revêtements et matériaux, etc.) ;
- les typologies d'espaces (centres-villes, centre-bourgs, quartiers résidentiels denses, lotissements...) ;
- le niveau de polarité dans l'armature territoriale.

⁸ Cf. annexe 3.4 « Justification des choix ».

12.2 Adapter les modèles de développement aux changements et dérèglements climatiques

[Prescription 124]

Afin de produire des formes urbaines adaptées aux enjeux du changement climatique, les projets d'aménagement et d'urbanisme tiennent compte, au stade de leur conception comme de leur réalisation, du climat futur. Les documents locaux d'urbanisme veillent notamment à :

- lutter contre les îlots de chaleur urbains, préserver et développer les îlots de fraîcheur par un maillage et un équilibre spatial de l'occupation des sols entre espaces naturels et espaces urbains ;
- respecter les principes de conception bioclimatique des bâtiments.

[Recommandation 66]

La mise en œuvre de ces principes d'adaptation au changement climatique nécessite par ailleurs une sensibilisation accrue des acteurs locaux (élus, urbanistes, promoteurs immobiliers...) et des citoyens.

Le SCoT encourage donc la mise en place de programmes d'information et de formation pour garantir une meilleure appropriation des enjeux climatiques et des solutions résilientes.

12.3 Favoriser le développement d'une économie circulaire

[Prescription 125]

Les documents locaux d'urbanisme prévoient les éventuelles opportunités foncières pour l'implantation d'équipements en lien avec l'économie circulaire (plateformes de stockage et de réemploi de matériaux, espaces de valorisation des déchets, recycleries...).

[Recommandation 67]

Les politiques locales sont invitées à favoriser et organiser l'installation d'un maillage d'équipements dédiés à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets sur l'ensemble de leur territoire (points de collecte de proximité, déchetteries, centres de tri et de transformation, ressourceries, plateformes de compostage, méthaniseurs, etc.).

L'action 14 du programme d'actions annexé au SCoT vise à travailler ce volet.

12.4 Économiser la ressource en matériaux de construction

FAVORISER L'UTILISATION DE MATERIAUX A FAIBLE IMPACT CARBONE

[Recommandation 68]

Le SCoT soutient l'utilisation de matériaux biosourcés, tels que le bois, et favorise les filières locales d'approvisionnement en s'appuyant sur des ressources durables et des pratiques responsables.

FAVORISER LA CIRCULARITE DE LA FILIERE DU BATIMENT

[Recommandation 69]

Lors de l'aménagement ou du réaménagement de zones d'activités, y compris en SIP, les aménageurs et les collectivités favorisent l'implantation en zones d'activités d'acteurs de la réparation, du recyclage et du réemploi en réservant des secteurs nécessaires à leur développement.

[Recommandation 70]

Le SCoT encourage la circularisation de la filière bâtiments et travaux publics. Il vise pour cela à :

- réemployer 5 % des matériaux issus des chantiers de réhabilitation et de démolition ;

- réemployer et recycler plus de 80 %, en tonnage, des déchets issus des chantiers du territoire (hors terres excavées) ;
- favoriser la récupération des matériaux issus de la déconstruction en facilitant la mise en place d'un maillage de centres de récupération sur le territoire du Pays.

L'action 14 du programme d'actions annexé au SCoT vise à engager une réflexion sur ce maillage de centres de récupération en coopération avec les organismes privés en charge de la gestion des déchets dans le cadre de la REP (Responsabilité Élargie du Producteur).

PRESERVER ET ENCADRER L'ACCES AUX RESSOURCES MINERALES

[Prescription 126]

Le SCoT permet l'exploitation des ressources minérales locales, nécessaires à l'économie de la construction. Afin de garantir un accès durable aux ressources minérales, les documents locaux d'urbanisme poursuivent les objectifs suivants :

- préserver de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières autorisées et en exploitation, en tenant compte de leur extension possible ;
- porter une attention particulière à ce que ces sites ne génèrent pas de conflit d'usage et fassent l'objet d'une intégration environnementale et paysagère ;
- respecter le schéma régional des carrières de Bretagne.

[Prescription 127]

Lorsqu'une carrière de ressources minérales arrive en fin de période d'exploitation, la forme de la renaturation prévue doit répondre au mieux aux enjeux et contextes locaux et privilégier une approche multifonctionnelle.

[Recommandation 71]

En fonction des besoins, de la réglementation en vigueur et de la situation environnementale, notamment en lien avec la qualité de l'eau, les anciennes carrières peuvent notamment répondre à une ou plusieurs des fonctions suivantes :

- des réserves permettant un stockage stratégique de l'eau ;
- des espaces de stockage pour les déchets inertes ;
- des espaces agricoles ;
- des espaces naturels (réserve de biodiversité, plans d'eau...) ;
- des sites de production d'énergies renouvelables.

[Prescription 128]

Les documents locaux d'urbanisme doivent permettre :

- la diversification des activités des carrières liées au recyclage de matériaux pouvant se substituer aux produits des carrières (plateforme de maturation des mâchefers, centre de tri de déchets du secteur du BTP, terres de déconstruction...), dans le respect des règles environnementales en vigueur ;
- le maintien, voire l'extension ou l'aménagement - si besoin - de nouveaux sites ou outils liés aux activités de recyclage des matériaux.

L'action 15 du programme d'actions annexé au SCoT vise à améliorer la prise en compte des questions liées aux ressources minérales et à encourager la sobriété en matériaux, la valorisation ainsi que le recours aux matériaux de réemploi et/ou alternatifs.

12.5 Favoriser l'acceptation des projets d'énergies renouvelables

[Recommandation 72]

En fonction des caractéristiques et de la localisation du projet de production d'énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un processus participatif adapté est encouragée afin notamment de garantir :

- une information transparente ;
- des modalités de participation adaptées ;
- une prise en compte effective des contributions.

[Prescription 129]

Afin d'accompagner la transition énergétique et de contribuer à la construction du paysage de demain, il est recommandé de veiller à une intégration harmonieuse des infrastructures de production d'énergie renouvelable (centrale photovoltaïque, éolienne, unité de méthanisation, chaufferie bois-énergie...) en portant une attention particulière à la perception visuelle ainsi qu'au caractère identitaire et patrimonial des lieux. Les projets devront ainsi être conçus comme des opportunités pour révéler et/ou renforcer les qualités paysagères des secteurs dans lesquels ils seront réalisés.

Pour favoriser l'intégration paysagère des énergies renouvelables, les projets doivent faire l'objet d'une approche d'insertion à trois échelles ;

- le grand paysage ;
- les abords immédiats ;
- dans la conception du projet à l'échelle du site.

L'action 11 du programme d'actions annexé au SCoT vise à proposer un volet spécifique sur l'insertion paysagère des énergies renouvelables, par le biais d'un cahier d'application.

12.6 Contribuer à l'autonomie énergétique du Pays de Rennes

Le territoire mobilise ses ressources pour développer les énergies renouvelables, qu'il s'agisse de l'éolien, de la méthanisation, du solaire, du bois-énergie. Les études menées à différentes échelles (Pays de Rennes, Région, Département) ont permis de localiser les principaux gisements exploitables, en tenant compte des spécificités propres à chaque EPCI. Toutefois, ces emplacements potentiels doivent être confirmés par des études techniques et environnementales indispensables à l'obtention des autorisations nécessaires. Parallèlement, la définition des « Zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) » en cours complète la connaissance du potentiel en développement des énergies renouvelables du Pays de Rennes.

[Prescription 130]

Afin de garantir la compatibilité avec les orientations régionales (SRADDET) et nationales (SNBC) en matière d'énergies renouvelables, le SCoT promeut le développement des énergies renouvelables adaptées au territoire (solaire photovoltaïque et thermique, éolien, biomasse, réseaux de chaleur, méthanisation, géothermie...) en veillant à leur intégration paysagère et urbaine. Ainsi, le SCoT vise à porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de la consommation finale brute d'énergie en 2030.

[Prescription 131]

Concernant les projets éoliens, ils doivent :

- s'implanter exclusivement dans les secteurs présentant un gisement avéré ;
- prendre en compte les zones d'intervention de l'architecte des bâtiments de France (ABF) liées au bâti (monuments classés, inscrits et sites patrimoniaux remarquables) ;

- ne pas remettre en cause les fonctionnalités écologiques ;
- veiller à leur intégration paysagère ;
- démontrer, dans le cadre d'une étude d'impact, leur compatibilité avec les orientations du SCoT.

L'action 7 du programme d'actions annexé au SCoT vise à accompagner ces dispositions.

[Prescription 132]

En dehors des ZAE nR, les installations photovoltaïques ne doivent pas remettre en cause la souveraineté alimentaire du Pays de Rennes. Pour ce faire, elles s'implantent en priorité sur :

- les bâtiments et installations agricoles nécessaires aux exploitations agricoles, sur les bâtiments industriels, commerciaux, d'entrepôt et logistiques ;
- les sols déjà artificialisés tels que les parkings et les friches industrielles ou urbaines qui ne peuvent être recyclées pour des opérations de renouvellement urbain ;
- des sites inaptes à l'agriculture qui ne peuvent plus être utilisés pour de l'agriculture ou du renouvellement urbain (ancienne carrière, décharges...) ainsi que les plans d'eau ;
- les surfaces non exploitées des exploitations agricoles, principalement pour de l'autoconsommation, considérant que c'est nécessaire à l'exploitation.

Sur les terres agricoles (agrovoltisme), l'implantation est possible à condition de maintenir une production agricole principale et significative. Pour l'encadrement de ces implantations, les EPCI s'appuient sur les démarches et doctrines en cours (par exemple celles menées par la Chambre d'Agriculture).

[Recommandation 73]

Dans les zones d'activités, les documents locaux d'urbanisme veillent à favoriser le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'à la mise en place de boucles énergétiques, dans le respect de la sobriété foncière.

[Recommandation 74]

Dans les espaces agricoles, la création de nouvelles unités de méthanisation peut être envisagée sous réserve du maintien de la production alimentaire sur l'exploitation et en veillant à respecter les cinq principes fondamentaux suivants :

- un projet de méthanisation respectueux de son environnement ;
- un projet de méthanisation viable permettant une agriculture respectueuse des écosystèmes ;
- un projet de méthanisation associant les acteurs locaux et support d'une culture commune en matière de transition énergétique ;
- un projet de méthanisation ancré localement avec une gouvernance plurielle ouverte aux collectifs citoyens et aux acteurs publics ;
- un projet de méthanisation ouvert à l'étude de la valorisation des déchets du territoire, dont les déchets verts et les biodéchets.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

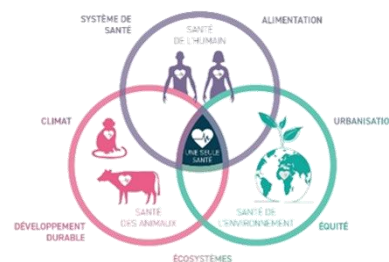
ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



THÈME 13 : DEVELOPPER UNE STRATEGIE INTEGREE "UNE SEULE SANTÉ"

13.1 Travailler en transversalité

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".



Cette approche, qui impose de nouvelles réciprocity vis-à-vis du vivant, est nécessaire pour apporter des réponses réellement efficaces et pertinentes pour mieux vivre et :

- limiter notre vulnérabilité vis-à-vis des conditions écologiques qui naissent du dépassement des limites planétaires ;
- lutter contre les iniquités sociales et territoriales.

13.2 S'appuyer sur les outils déjà à disposition des EPCI

[Recommandation 75]

Afin d'intégrer cette approche « une seule santé », les documents locaux d'urbanisme disposent déjà de plusieurs leviers. Ils peuvent par exemple :

- identifier les zones de tension sanitaire (cours d'eau et sols pollués, secteurs exposés aux particules fines, pollens, nuisances sonores, îlots de chaleur urbains...) et les communs-clés à préserver et/ou à créer du point de vue de la santé (retenues d'eau, espaces naturels ou végétalisés, zones de ressourcement acoustique, espaces de convivialité et de rencontre...) ;
- protéger les zones allouées à la libre évolution du vivant, c'est-à-dire préserver des activités humaines et les rééquilibrer avec celles dédiées à l'accueil de logements, de locaux d'activités... ;
- préserver les espaces végétalisés en milieu urbain et en identifier de nouveaux dans des lieux stratégiques en s'appuyant par exemple sur le principe des "3-30-300"⁹ (ex. : cours d'écoles, collèges et lycées...) ;
- interdire l'installation d'équipements "sensibles" (zones résidentielles, terrains de sport de plein air, établissement de garde d'enfants, d'enseignement, de santé...) et/ou instaurer des zones tampons dans les zones exposées à des pollutions environnementales (nuisances sonores, pollution, qualité de l'air, ondes électromagnétiques...) ;

⁹ Règle inventée par le Néerlandais Cecil Konijnendijk, visant à renforcer la présence de végétation en ville, selon laquelle chaque habitant doit avoir une vue sur au moins 3 arbres adultes depuis son habitation, être dans un quartier ou une ville avec au moins 30 % de surface arborée et habiter à moins de 300 mètres d'un espace vert.

- rendre possible la délocalisation des établissements recevant un public sensible (établissements scolaires ou d'accueil de la petite enfance, établissements de soins...) vers des sites moins exposés et plus adaptés en cas de difficultés pour protéger les sites déjà existants ;
- recommander que tout projet d'aménagement (habitat, économie, équipement...) dont la superficie est par exemple supérieure à 5 ha soit associé à une étude d'impact en "santé planétaire" ;
- prévoir des zones pour l'installation et le maintien des professionnels et des équipements de santé en privilégiant, dans la mesure du possible, les centralités ainsi que les secteurs sous-dotés de façon à garantir une bonne accessibilité aux soins sur l'ensemble du territoire (cf. thème 4).

13.3 Renforcer la place de la santé dans les documents locaux d'urbanisme

[Recommandation 76]

Les documents locaux d'urbanisme sont encouragés à réaliser une OAP thématique « santé » visant notamment à :

- préserver les conditions de vie et de santé des habitants, en agissant sur les déterminants environnementaux (air, bruit, nature, qualité de l'eau...) ;
- réduire les risques sanitaires émergents, notamment ceux liés à l'artificialisation, à la perte de biodiversité ou au dérèglement climatique ;
- favoriser un urbanisme favorable à la santé (UFS), en orientant les formes urbaines vers la marche, l'activité physique, la mixité fonctionnelle et la proximité ;
- renforcer la résilience / robustesse du territoire face aux crises sanitaires, climatiques ou écologiques futures.

[Recommandation 77]

Le SCoT recommande que, grâce à leurs outils, les documents locaux d'urbanisme, lors de leur prochaine évolution (révision et/ou modification), intègrent l'approche « une seule santé ».

L'action 13 du programme d'actions annexé au SCoT vise à proposer un cadre pour une OAP thématique « santé » à l'attention des documents locaux d'urbanisme qui pourront ensuite l'utiliser et l'adapter afin de prendre en compte les particularités et les spécificités de chaque territoire.



THÈME 14 : DEVELOPPER LA CULTURE DE PREVENTION ET DE GESTION DES RISQUES

14.1 Prévenir les risques pour la santé publique

[Recommandation 78] Les documents locaux d'urbanisme veillent à ce que les projets de construction et d'aménagement soient en cohérence avec les enjeux de santé publique, notamment au regard de la qualité de l'air, du bruit et des risques.

14.2 Anticiper les risques naturels

PREVENIR LE RISQUE D'INONDATION DANS LA REALISATION DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

[Prescription 133] Les aménagements d'infrastructures de transports doivent, dans la traversée des zones inondables, être conçus pour minimiser globalement les impacts et préserver les champs d'inondation et les écoulements des crues. Les ouvrages sont conçus afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

PREVENIR LES RISQUES NATURELS EN INTEGRANT LA PRESERVATION DES ZONES INONDABLES DANS LE DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE URBAIN OU AGGLOMERE

[Prescription 134] Les documents locaux d'urbanisme et les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRi), dans leurs champs de compétences respectifs, intègrent les dispositions suivantes :

- hors espaces urbanisés : interdiction de nouvelles urbanisations dans les zones inondables ;
- dans les espaces urbanisés : rendre possible l'évolution des tissus urbains sous certaines conditions, en réduisant la vulnérabilité et la non-aggravation des risques en aval.

[Recommandation 79] Dans les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine, pourront être admis :

- l'extension et la mutation des constructions existantes ;
- le comblement des dents creuses ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics liés à la gestion, l'entretien des réseaux ;
- les activités en rapport avec des voies d'eau navigables...

Sous réserve :

- de réduire la vulnérabilité au risque identifié ou au moins ne pas l'aggraver ;
- de préserver la sécurité des constructions existantes et nouvelles et d'être compatible avec les capacités d'évacuation des personnes.

Les PPRi et les documents locaux d'urbanisme définissent la liste des constructions ou aménagements autorisés par exception dans les zones inondables (urbanisées ou non).

PREVENIR LE RISQUE RUISSELLEMENT

[Recommandation 80] Face au risque de ruissellement, et en complément des dispositions préventives (cf. thème 11), la stratégie repose sur la réalisation d'études hydrauliques complémentaires qui auront pour vocation d'évaluer précisément la sensibilité

du territoire. Ces études permettent d'identifier et de cartographier les secteurs à risques en caractérisant les phénomènes d'écoulement.

Sur la base de ce diagnostic approfondi, des actions visant à corriger les phénomènes de ruissellement les plus critiques peuvent être mises en place :

- par la création d'aménagements hydrauliques ciblés ;
- par le développement des pratiques de désimperméabilisation ;
- par l'adaptation des objectifs d'urbanisation dans les zones les plus vulnérables.

[Prescription 135]

Les documents locaux d'urbanisme localisent les secteurs soumis au risque ruissellement.

PREVENIR LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN ET DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

[Prescription 136]

Dans les communes concernées par le risque de retrait-gonflement d'argile, les constructions et opérations tiennent compte de ce risque. Les documents locaux d'urbanisme rappellent ce risque et fixent les dispositions permettant d'informer les populations de leur exposition à ce risque.

PREVENIR LES RISQUES MINIERS

[Prescription 137]

Dans les communes concernées par le risque minier, les constructions et opérations tiennent compte de ce risque. Les documents locaux d'urbanisme rappellent ce risque et fixent les dispositions permettant de limiter l'exposition des populations à ce risque.

PREVENIR LES RISQUES LIES AU RADON

[Prescription 138]

Les documents locaux d'urbanisme, notamment dans les communes les plus exposées, doivent informer du risque d'exposition au radon et partager des mesures de prévention du risque :

- en empêchant le radon venant du sol de pénétrer dans les constructions ;
- en diminuant la concentration de radon dans le volume habité par ventilation.

PREVENIR LES RISQUES DE FEUX DE FORET

[Prescription 139]

Les documents locaux d'urbanisme prennent en compte les recommandations issues du Plan interdépartemental de protection des forêts et landes (PIPFL) contre l'incendie de Bretagne notamment :

- l'information de la population relative au risque incendie existant dans leur commune (cartographie des risques issue du PIPFL) ;
- les informations sur les obligations légales de débroussaillage ;
- l'identification des enjeux d'urbanisation aux interfaces forestières en tenant compte des aménagements nécessaires pour réduire les risques d'incendie et faciliter l'intervention des services de secours.

14.3 Prévenir les risques technologiques

[Prescription 140]

Les activités nouvelles, lorsqu'elles génèrent des risques importants pour la population (risques traduits par un classement Seveso), doivent veiller à limiter au maximum l'exposition des populations.

À cet effet, elles sont localisées préférentiellement dans les zones d'activités situées en discontinuité de l'enveloppe urbaine. Leur implantation s'accompagne, dans toute la mesure du possible, de mesures de limitation du risque à la source.

Les documents locaux d'urbanisme fournissent les informations nécessaires aux habitants et évaluent leurs documents au regard des autres risques industriels :

- transports de matières dangereuses ;
- risque de rupture de barrage.

14.4 Adapter le territoire aux effets des changements et dérèglements climatiques

[Recommandation 81]

Afin de limiter l'exposition des habitants actuels et futurs aux risques liés au changement climatique, le SCoT souhaite développer les capacités d'adaptation du territoire par une culture du risque déclinée à travers les différents thèmes du DOO :

- inondation ;
- dégradation de la qualité de l'air ;
- sécheresse ;
- canicule ;
- ruissellement...

GLOSSAIRE

AAV : aire d'attraction de la ville

ABF : architecte des bâtiments de France

ANAH : Agence nationale de l'habitat

AOM : autorité organisatrice des mobilités

BRS : bail réel solidaire

BTP : bâtiment et travaux publics

CCVIA : Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné

CDAC : Commission départementale d'aménagement commercial

CPER : Contrat de Plan État-Région

DAACL : document d'aménagement artisanal, commercial et logistique

DOO : document d'orientation et d'objectifs

EBC : espace boisé classé

EDPM : engin de déplacement personnel motorisé

ENAF : espaces naturels, agricoles et forestiers

EnR : énergies renouvelables

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

GES : gaz à effet de serre

HMUC : Hydrologie, Milieux, Usages et Climat : étude apportant des éléments de connaissances et de méthodes pour la gestion de la ressource en eau, dans un contexte d'évolution des besoins et de changement climatique

InterSCoT d'Ille-et-Vilaine : démarche visant à partager, entre les 7 SCoT d'Ille-et-Vilaine (et celui de Dinan Agglomération), la compréhension des dynamiques communes à l'œuvre et à favoriser la coopération et la coordination entre les SCoT

LCC : Liffré – Cormier Communauté

LGV : Ligne à Grande Vitesse

Loi SRU : loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dont l'article 55 impose aux communes les plus peuplées une part minimale de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel

MNIE : milieu naturel d'intérêt écologique

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

PENAP (PAEN ou ENAP) : périmètre de protection des espaces naturels et agricoles périurbains

PAS : projet d'aménagement stratégique

PAT : projet alimentaire territorial

PCAET : plan climat-air-énergie territorial

PCC : Pays de Châteaugiron Communauté

PDIPR : plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

PDU : plan de déplacement urbain

PDH : plan départemental de l'habitat

PEM : pôle d'échanges multimodaux

PER : projet d'envergure régionale

PGRI : plan de gestion des risques d'inondation

PIPFL : plan interdépartemental de protection des forêts et landes

PLAE : programme local de l'aménagement économique

PLAI/PLUS/PLS/PLI/PSLA : prêt locatif aidé d'intégration / prêt locatif à usage social / prêt locatif social / prêt locatif intermédiaire / prêt social location-accession : types de financement permettant la construction de logements sociaux. Les logements PLAI sont financés par le prêt locatif aidé d'intégration et accueillent les locataires en grande précarité ; les logements PLUS sont financés par le prêt locatif à usage social et correspondent aux locations HLM ; les logements PLS sont financés par le prêt locatif social et visent les habitants qui ne peuvent prétendre aux deux dispositifs précédents mais ne disposent pas de suffisamment de ressources pour se loger dans le parc privé ; les logements PLI sont financés par le prêt locatif intermédiaire et visent le même type d'occupants. Le PSLA quant à lui désigne les logements en accession sociale, dont les futurs acquéreurs deviennent propriétaires grâce au prêt social location accession.

PLH : programme local de l'habitat

PLU : plan local d'urbanisme

PLUi : plan local d'urbanisme intercommunal

PMR : personne à mobilité réduite

PPRI : plan de prévention des risques inondation

REP : responsabilité élargie du producteur

RM : Rennes Métropole

SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SCoT : schéma de cohérence territoriale

SDAGT : schéma directeur d'agglomération de gestion de trafic

SIP : site d'implantation périphérique

SLAE : schéma local de l'aménagement économique

SNBC : stratégie nationale bas carbone

SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SRC : schéma régional des carrières

STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités

TC : transport collectif

TCSP : transport collectif en site propre

TER : train express régional

TVB : trame verte et bleue

TVBN : trame verte, bleue et noire

UFS : urbanisme favorable à la santé

ZAE : zone d'activités économiques

ZAEnR : zone d'accélération des énergies renouvelables

ZAN : zéro artificialisation nette

ZAP : zone agricole protégée

ZEN : zéro émission nette

Illustrations

Didier GOURAY, Rennes Ville et Métropole
Arnaud LOUBRY, Rennes Ville et Métropole
Audiard
Pays de Rennes
Dragonfly

ANNEXE : ATLAS DES POLA- RITES COMMERCIALES



ANNEXE

Atlas des polarités commerciales

PARTIE 1.

Les centralités commerciales

PARTIE 2.

Secteurs d'Implantation Périphériques

- › *Vocation de transformation urbaine & commerciale*
- › *Vocation de modernisation commerciale & mixité fonctionnelle*
- › *Vocation de modernisation commerciale & diversification économique*

PARTIE 3.

Les espaces de logistique commerciale

Partie 1

LES CENTRALITÉS COMMERCIALES

LES CENTRALITÉS COMMERCIALES DU PAYS DE RENNES

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

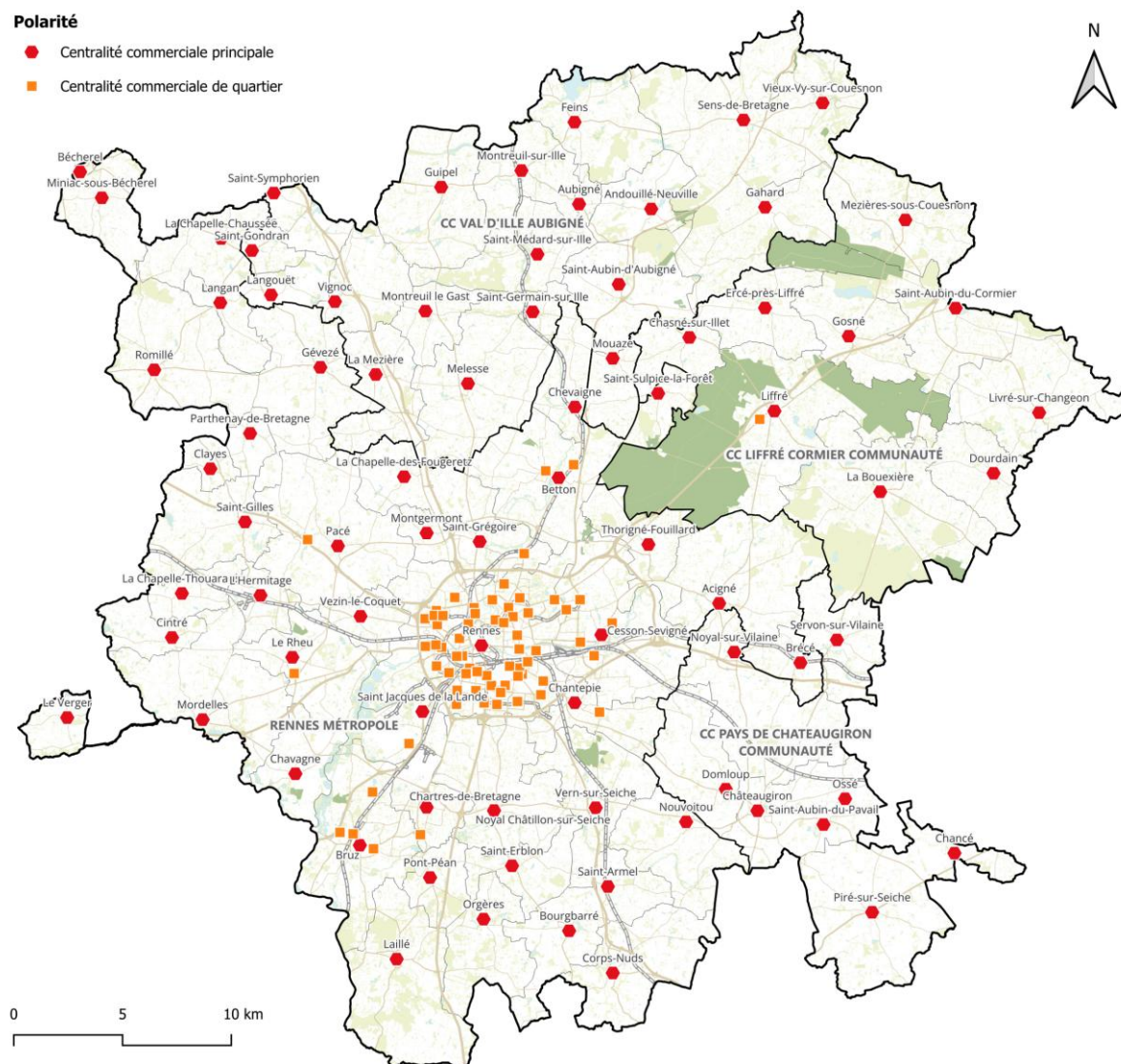
Publié le

120

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE

Polarité

- Centralité commerciale principale
- Centralité commerciale de quartier



Agence LA ! - 2025

LES CENTRALITÉS COMMERCIALES DU PAYS DE CHÂTEAUGIRON C

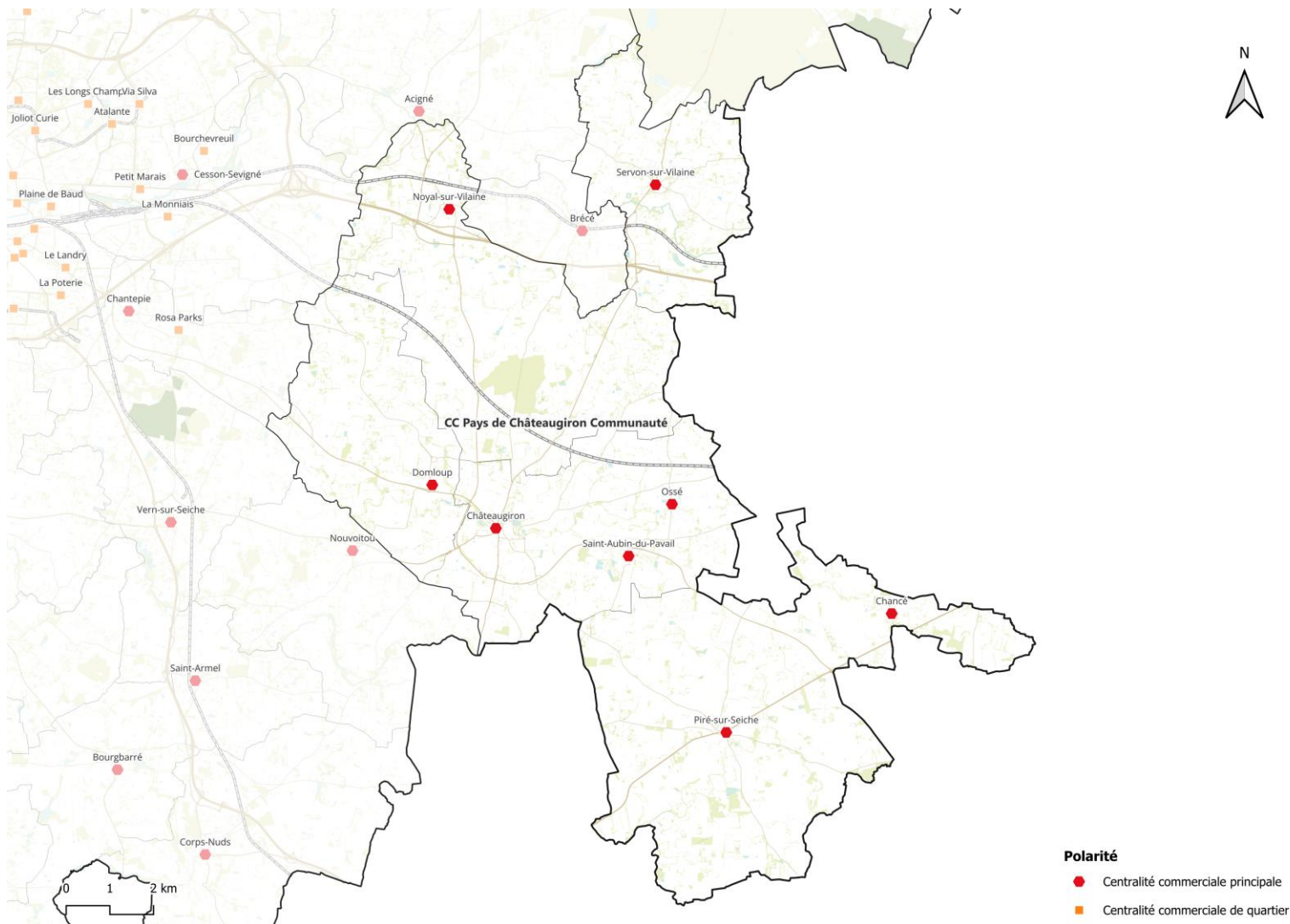
Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

COMMUNAUTE 121

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



Agence LA ! - 2025

LES CENTRALITÉS COMMERCIALES DU VAL D'ILLE AUBIGNÉ

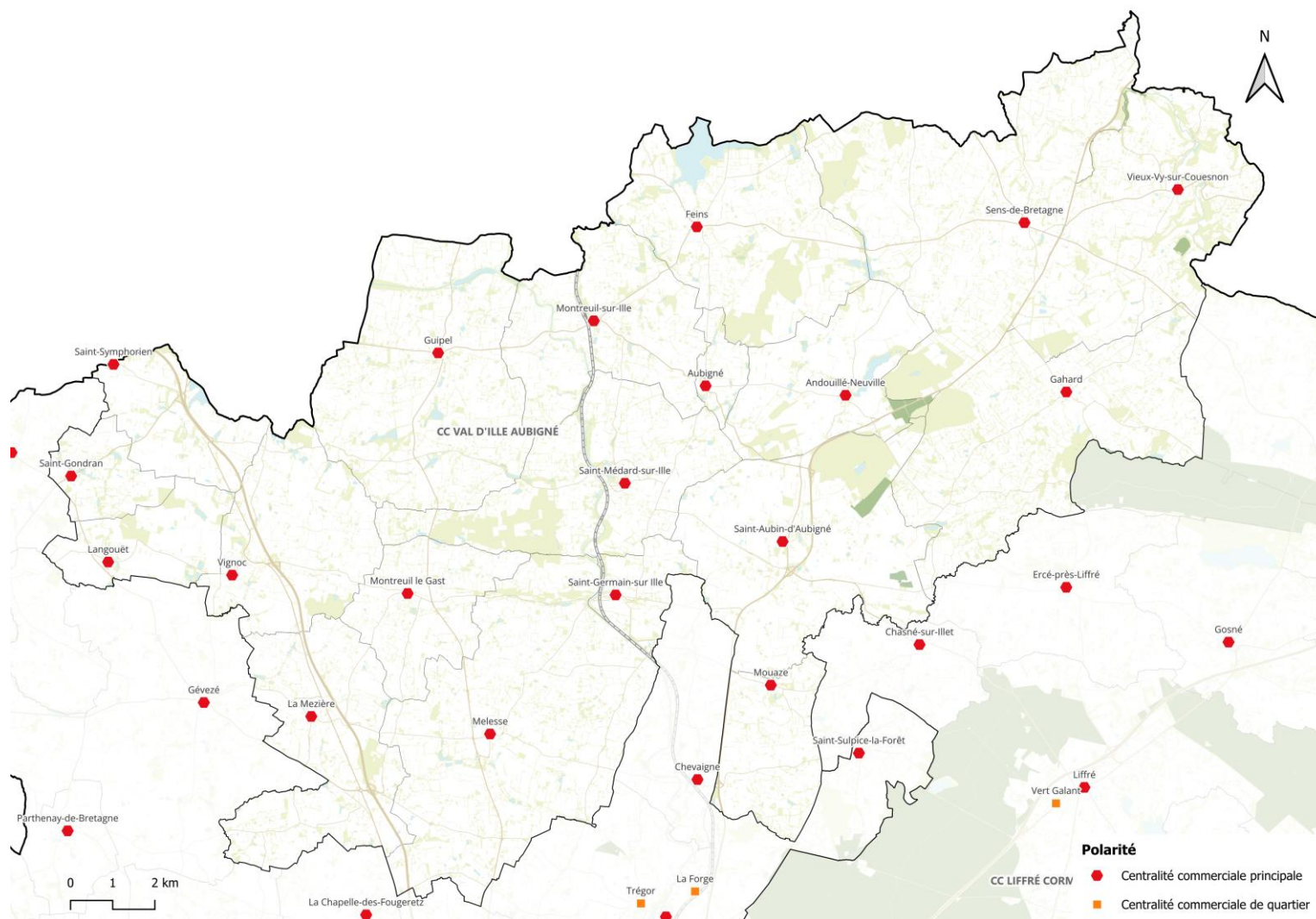
Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

122

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



Agence LA ! - 2025

LES CENTRALITÉS COMMERCIALES DE LIFFRÉ CORMIER COMMUNAUTE

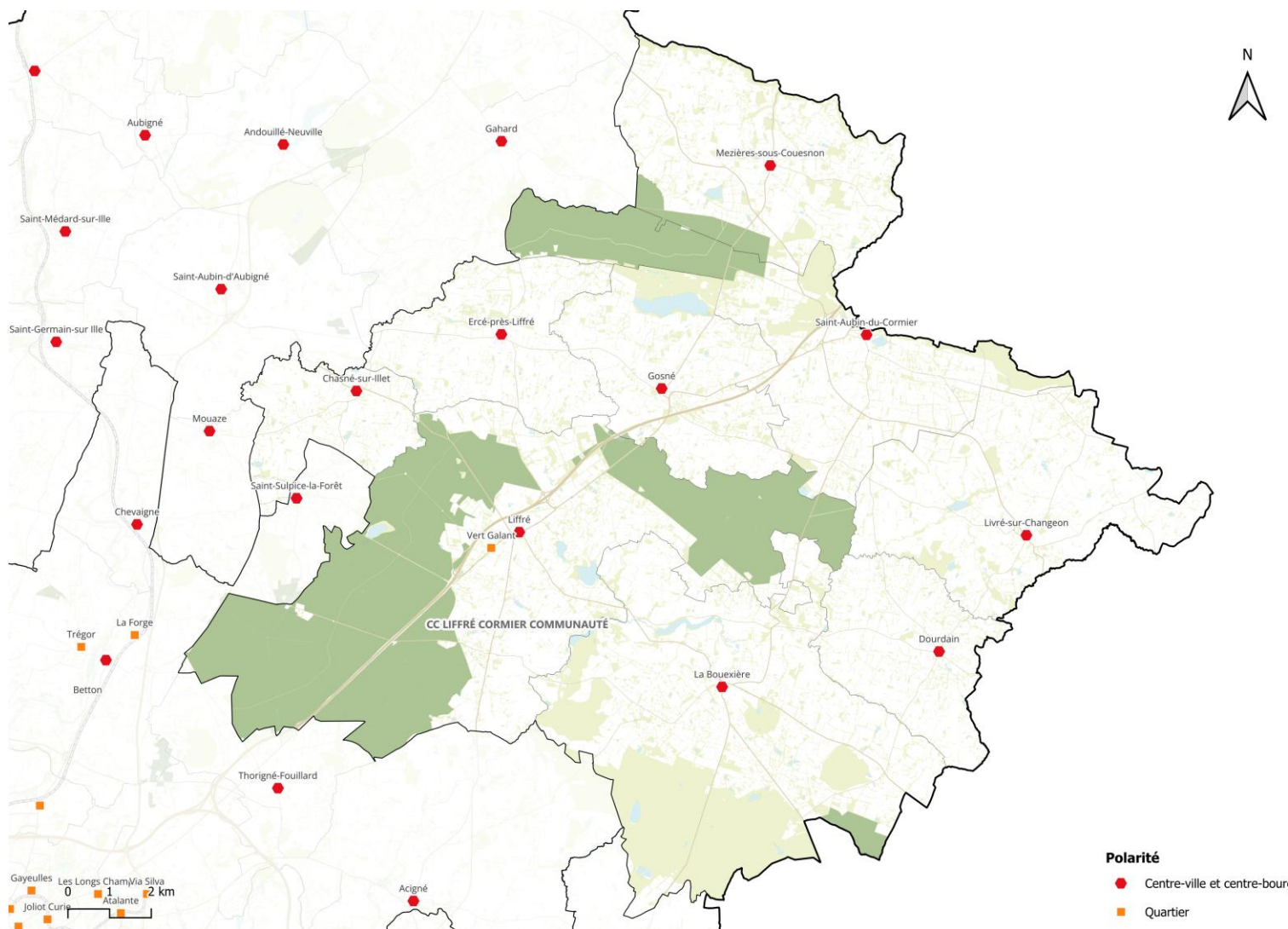
Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE

123



Agence LA ! - 2025

LES CENTRALITÉS COMMERCIALES DE RENNES MÉTROPOLE

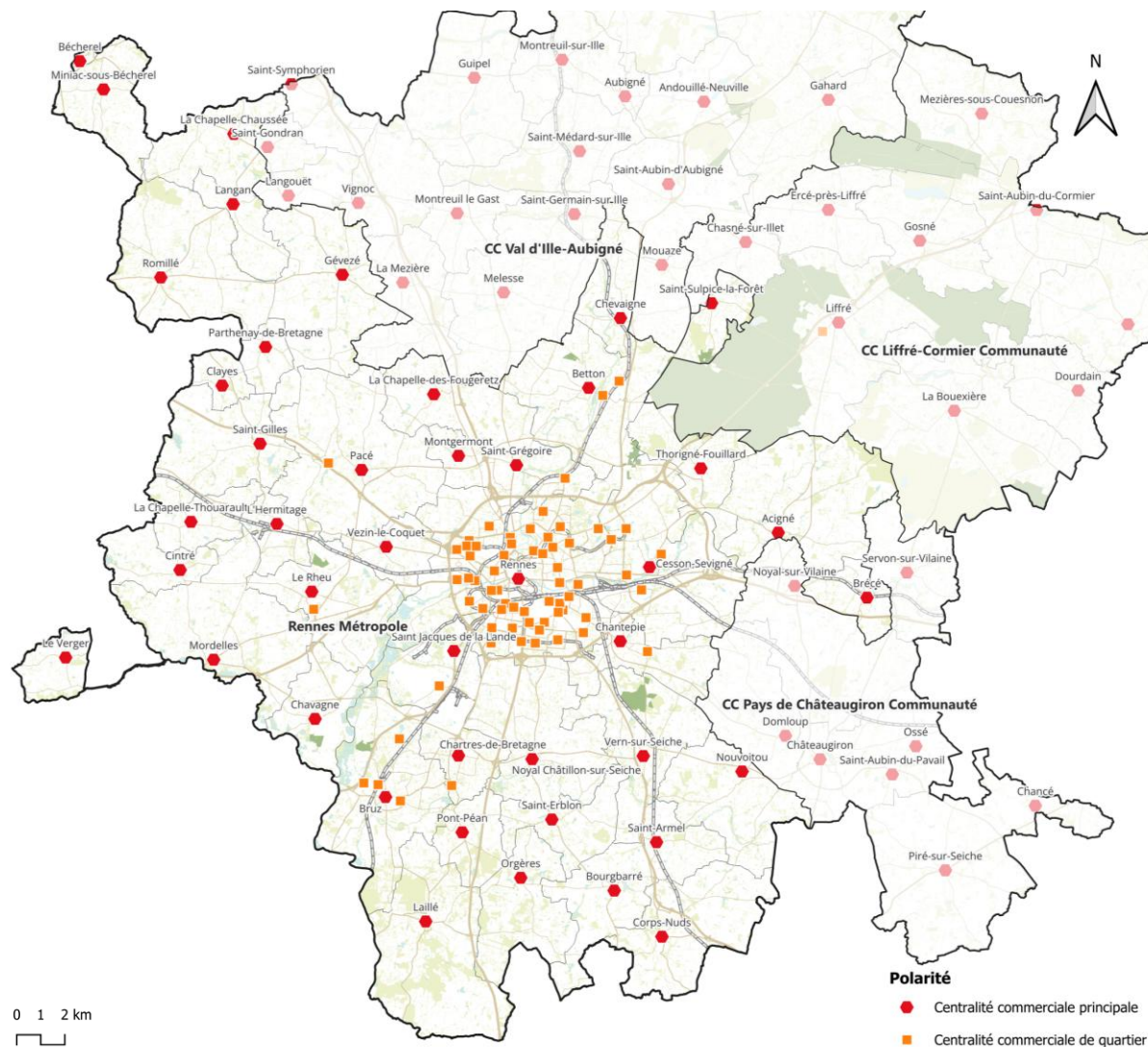
Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE

124



LES CENTRALITÉS COMMERCIALES DU CŒUR DE MÉTROPOLE

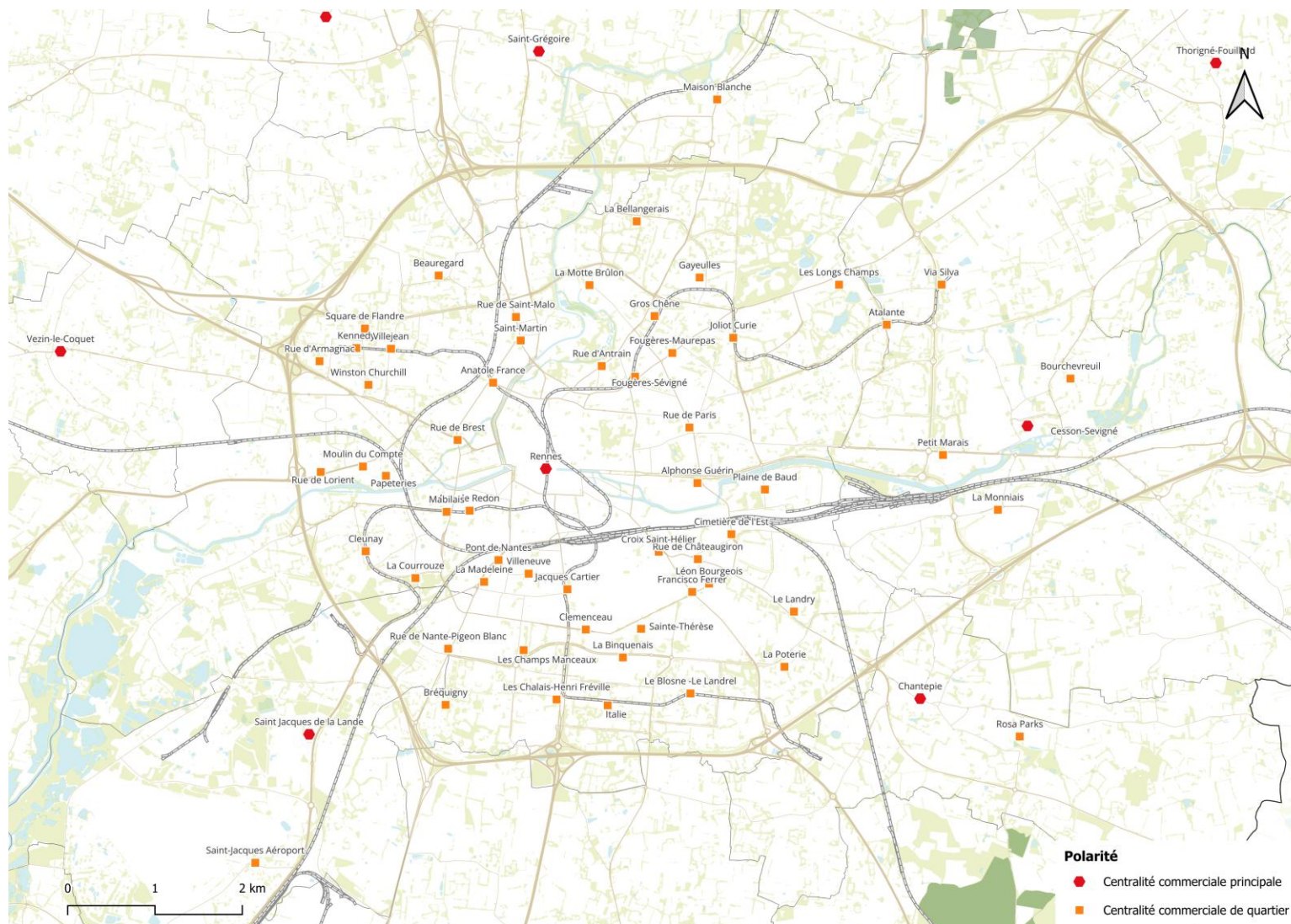
Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE

125



Partie 2

SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES

LES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES DU TERRITOIRE

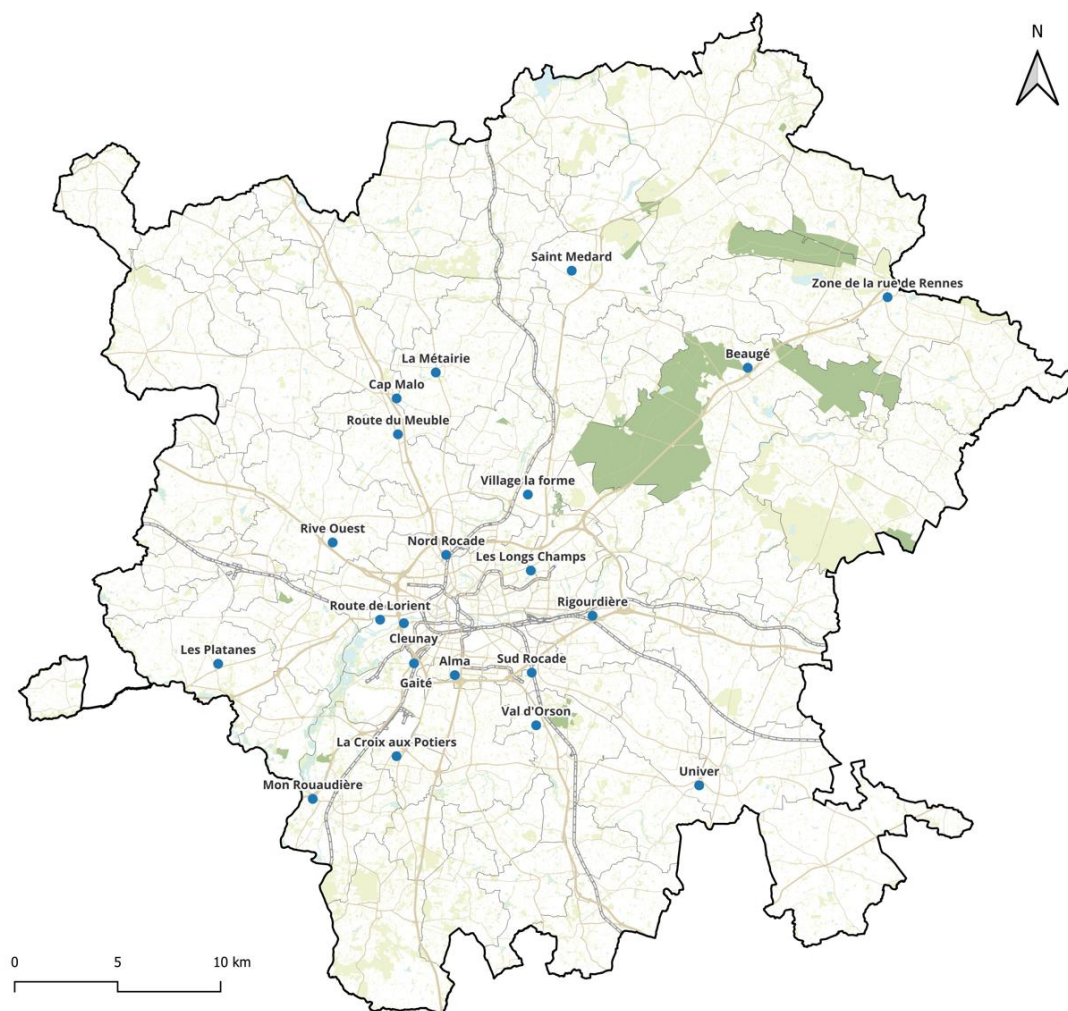
Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE

127



Partie 2.1

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE

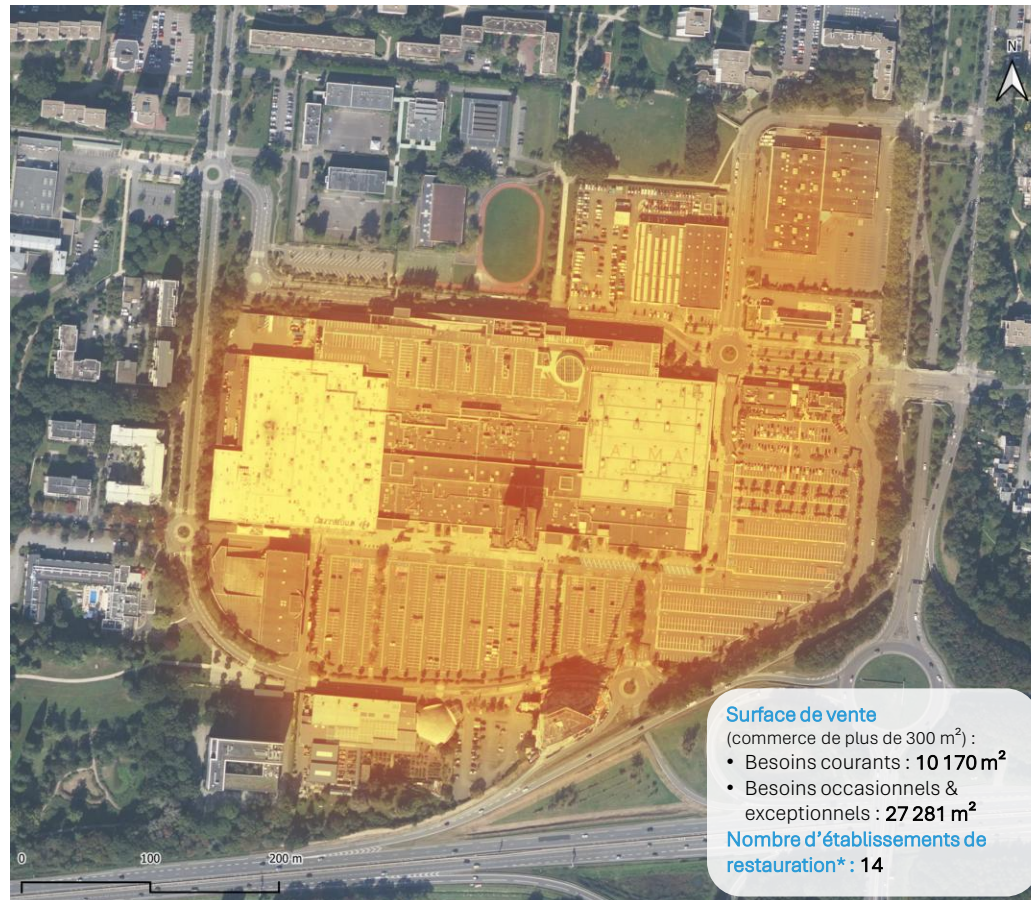
*Vocation de transformation urbaine &
commerciale*

Secteur d'Implantation Périphérique

ALMA - RENNES

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Intégré	Destination	Transformation urbaine et commerciale



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE

129

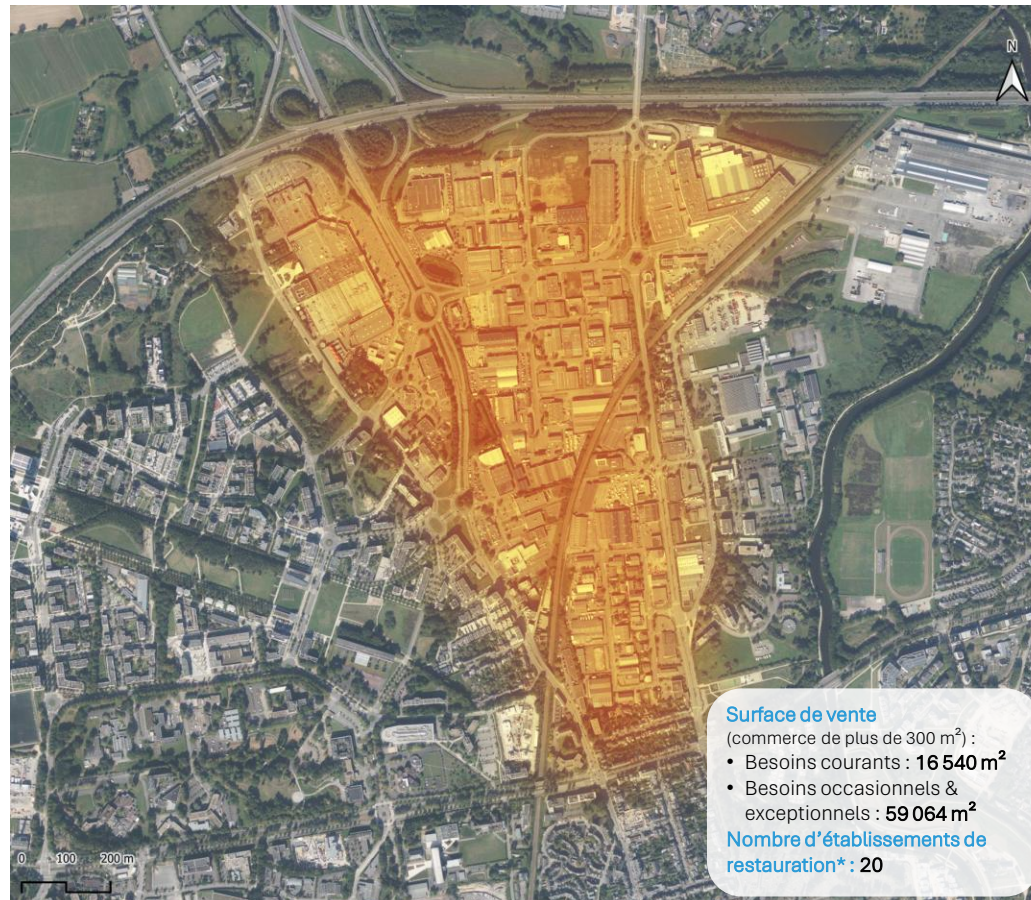
Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants** (au sens de volumétrie de surfaces de vente à l'échelle du SIP, définie à la date d'approbation du SCoT). Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels possible et sous conditions :**
 - d'un projet urbain d'ensemble associant mobilités renouvelées, densité verticale, multifonctionnalité (habitat, tertiaire, économie, logistique, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site, restauration, services), intensification, îlots de fraîcheur et renaturation.
 - dans la limite d'un plafond de développement fixé par le document d'urbanisme, sans pouvoir être supérieur à 15% des surfaces de vente existantes appréciée à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT :
 - pour les SIP dont la surface de vente est < à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente totale est à prendre en compte ;
 - pour les SIP dont la surface de vente est > à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente des commerces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels est à prendre en compte.

Si un projet urbain conduit à la création d'une nouvelle polarité de quartier, une centralité commerciale pourra être envisagée en cœur d'îlot sous réserve du respect des dispositions afférentes aux centralités de quartier.

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Intégré	Destination	Transformation urbaine et commerciale



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants** (au sens de volumétrie de surfaces de vente à l'échelle du SIP, définie à la date d'approbation du SCoT). Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels possible et sous conditions :**
 - d'un projet urbain d'ensemble associant mobilités renouvelées, densité verticale, multifonctionnalité (habitat, tertiaire, économie, logistique, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site, restauration, services), intensification, îlots de fraîcheur et renaturation.
 - dans la limite d'un plafond de développement fixé par le document d'urbanisme, sans pouvoir être supérieur à 15% des surfaces de vente existantes appréciée à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT :
 - pour les SIP dont la surface de vente est < à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente totale est à prendre en compte ;
 - pour les SIP dont la surface de vente est > à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente des commerces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels est à prendre en compte.

Si un projet urbain conduit à la création d'une nouvelle polarité de quartier, une centralité commerciale pourra être envisagée en cœur d'îlot sous réserve du respect des dispositions afférentes aux centralités de quartier.

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Intégré	Bassin de vie	Transformation urbaine et commerciale



Agence LA ! - 2025

Prescriptions

- Principe de développement à iso-surface pour les besoins de restauration
- Développement répondant aux besoins courants possible d'au plus 10% des surfaces répondant aux besoins courants existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT. Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- Développement répondant besoins occasionnels (bricolage, jardinage, sport) possible sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m².
- Réutilisation préalable des friches existantes
- Diversification vers des fonctions habitat, économiques et loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.
- Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité.

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Intégré	Proximité	Transformation urbaine et commerciale



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants** (au sens de volumétrie de surfaces de vente à l'échelle du SIP, définie à la date d'approbation du SCoT). Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels possible et sous conditions :**
 - d'un projet urbain d'ensemble associant mobilités renouvelées, densité verticale, multifonctionnalité (habitat, tertiaire, économie, logistique, loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site, restauration, services), intensification, îlots de fraîcheur et renaturation.
 - dans la limite d'un plafond de développement fixé par le document d'urbanisme, sans pouvoir être supérieur à 5% des surfaces de vente existantes appréciée à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT :
 - pour les SIP dont la surface de vente est < à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente totale est à prendre en compte ;
 - pour les SIP dont la surface de vente est > à 20.000 m² à la date d'approbation du SCoT, la surface de vente des commerces répondant aux besoins occasionnels est à prendre en compte.

Si un projet urbain conduit à la création d'une nouvelle polarité de quartier, une centralité commerciale pourra être envisagée en cœur d'îlot sous réserve du respect des dispositions afférentes aux centralités de quartier.

Partie 2.2

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE

*Modernisation commerciale & mixité
fonctionnelle*

Secteur d'Implantation Périphérique

SUD ROCADE – CHANTEPIE

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Connecté	Destination	Modernisation commerciale et mixité fonctionnelle



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

Prescriptions

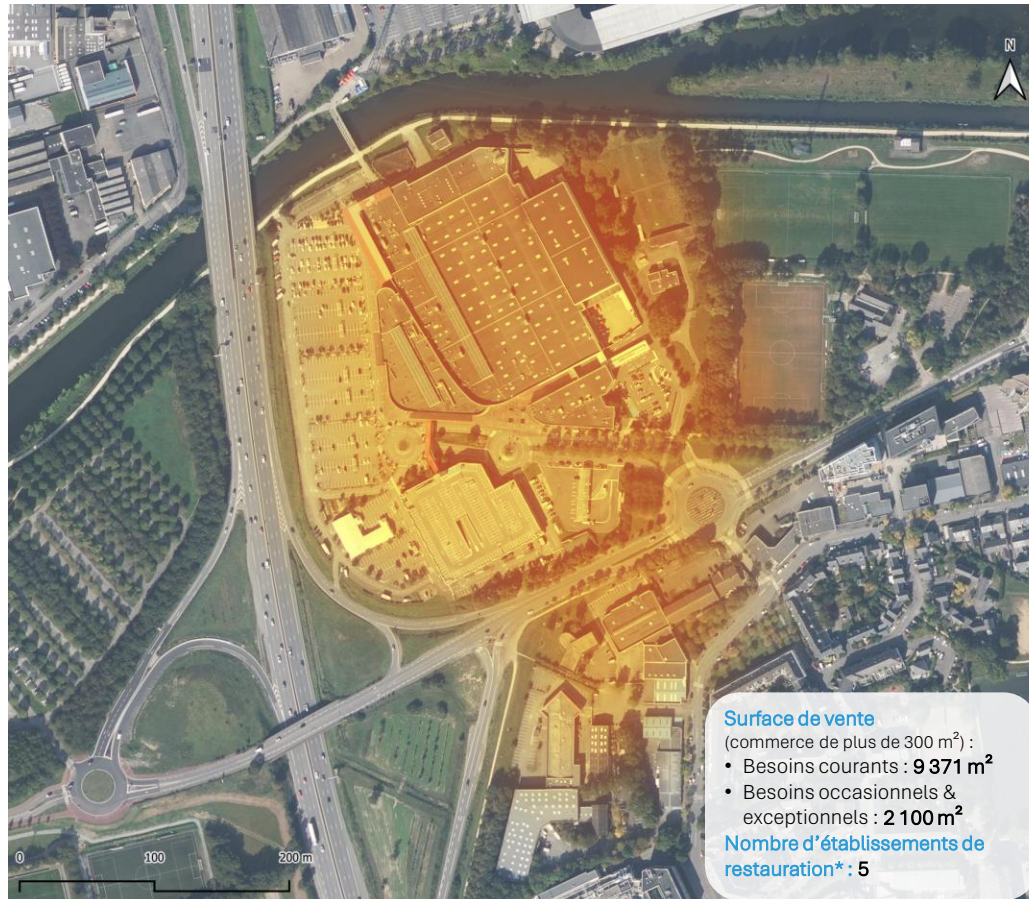
- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :**
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
 - de réutilisation préalable des friches existantes
- **Diversification : économie, loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site
- **Logistique de proximité**
- **Possiblement à terme habitat**

Secteur d'Implantation Périphérique

CLEUNAY – RENNES

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Connecté	Destination	Modernisation commerciale et mixité fonctionnelle



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE

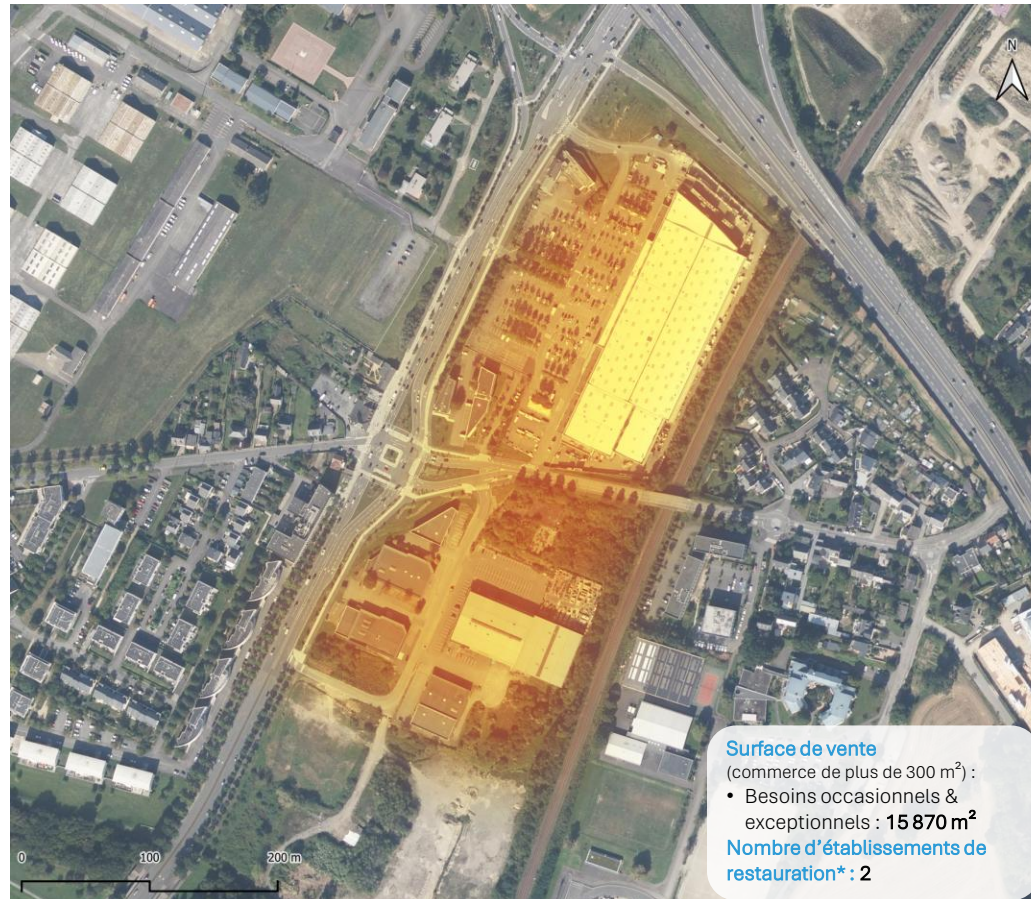
135

Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :**
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
 - de réutilisation préalable des friches existantes
- **Diversification : économie, loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site
- **Logistique de proximité**
- **Possiblement à terme habitat**

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Connecté	Destination	Modernisation commerciale et mixité fonctionnelle

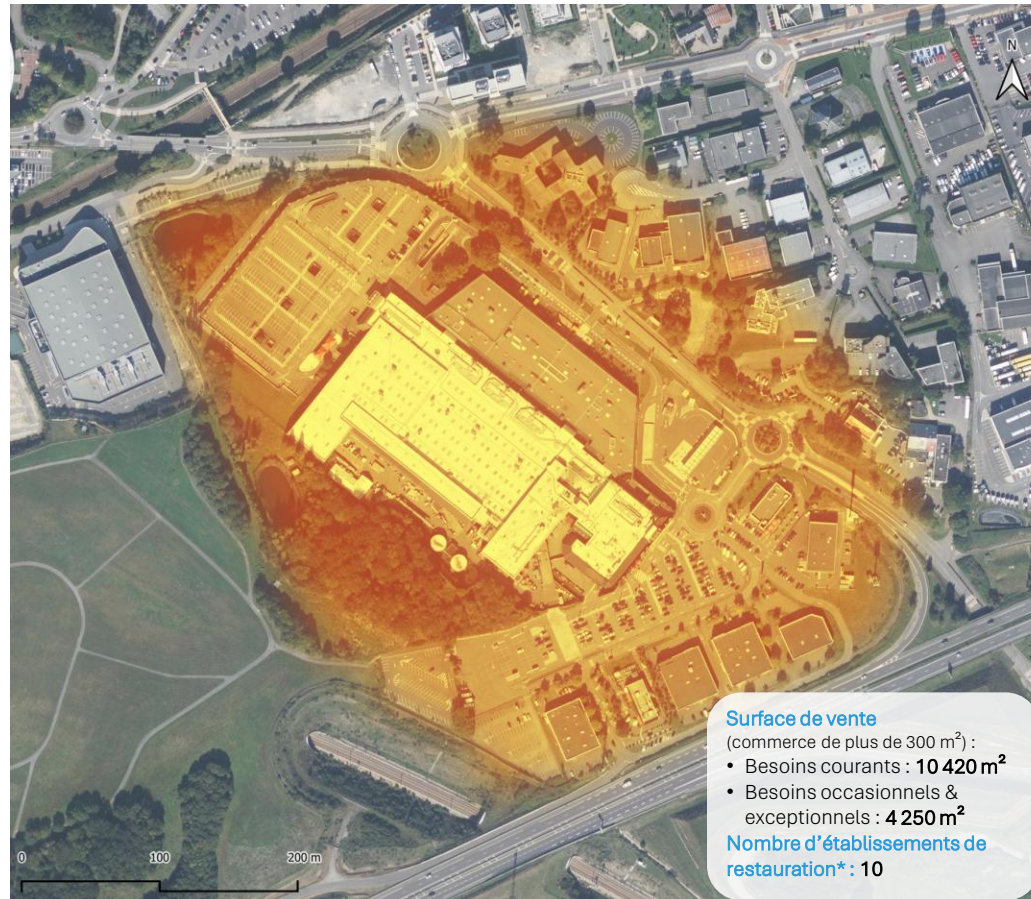


Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :**
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
 - de réutilisation préalable des friches existantes
- **Diversification : économie, loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site
- **Logistique de proximité**
- **Possiblement à terme habitat**

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Connecté	Destination	Modernisation commerciale et mixité fonctionnelle



Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :**
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
 - de réutilisation préalable des friches existantes
- **Diversification : économie, loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site
- **Logistique de proximité**
- **Possiblement à terme habitat**

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Connecté	Bassin de vie	Modernisation commerciale et mixité fonctionnelle



Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels** (bricolage, jardinage, sport) sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
- **Réutilisation préalable des friches existantes**
- **Diversification vers des fonctions économiques et loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Possiblement à terme habitat**

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Connecté	Bassin de vie	Modernisation commerciale et mixité fonctionnelle



Agence LA ! - 2025

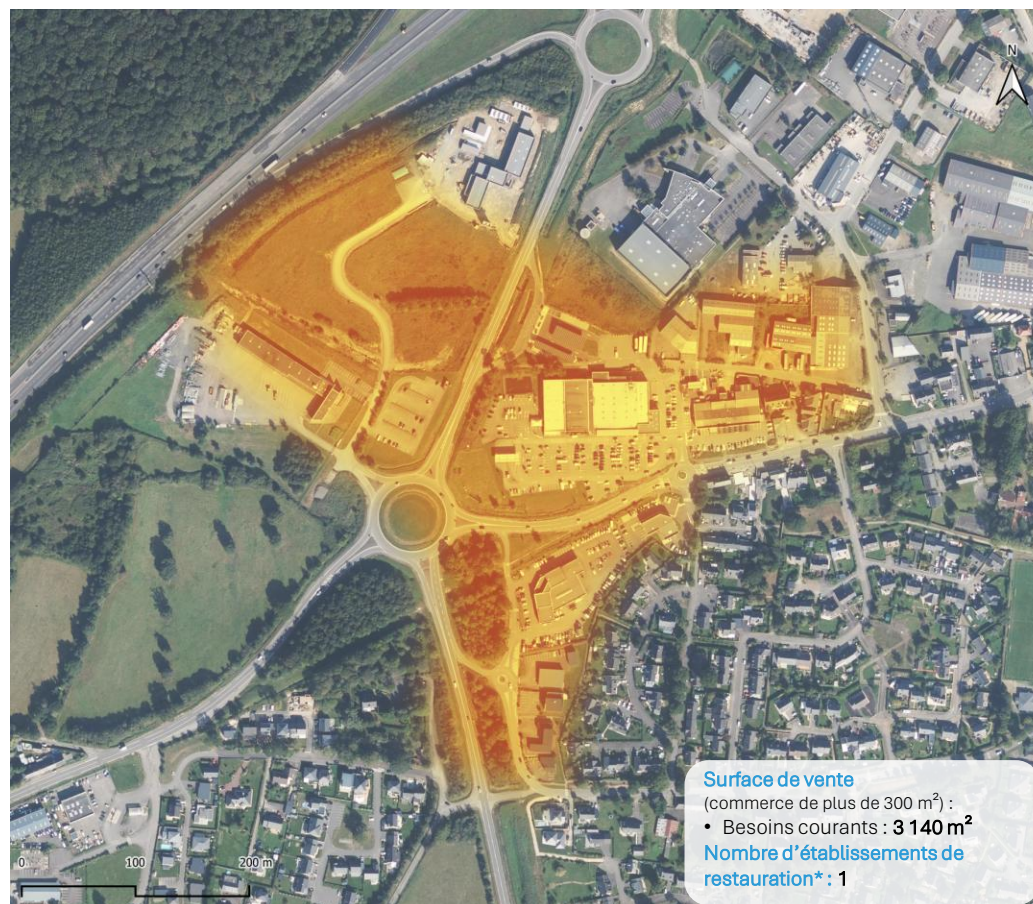
* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels** (bricolage, jardinage, sport) sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
- **Réutilisation préalable des friches existantes**
- **Diversification vers des fonctions économiques et loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Possiblement à terme habitat**

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Connecté	Bassin de vie	Modernisation commerciale et mixité fonctionnelle



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

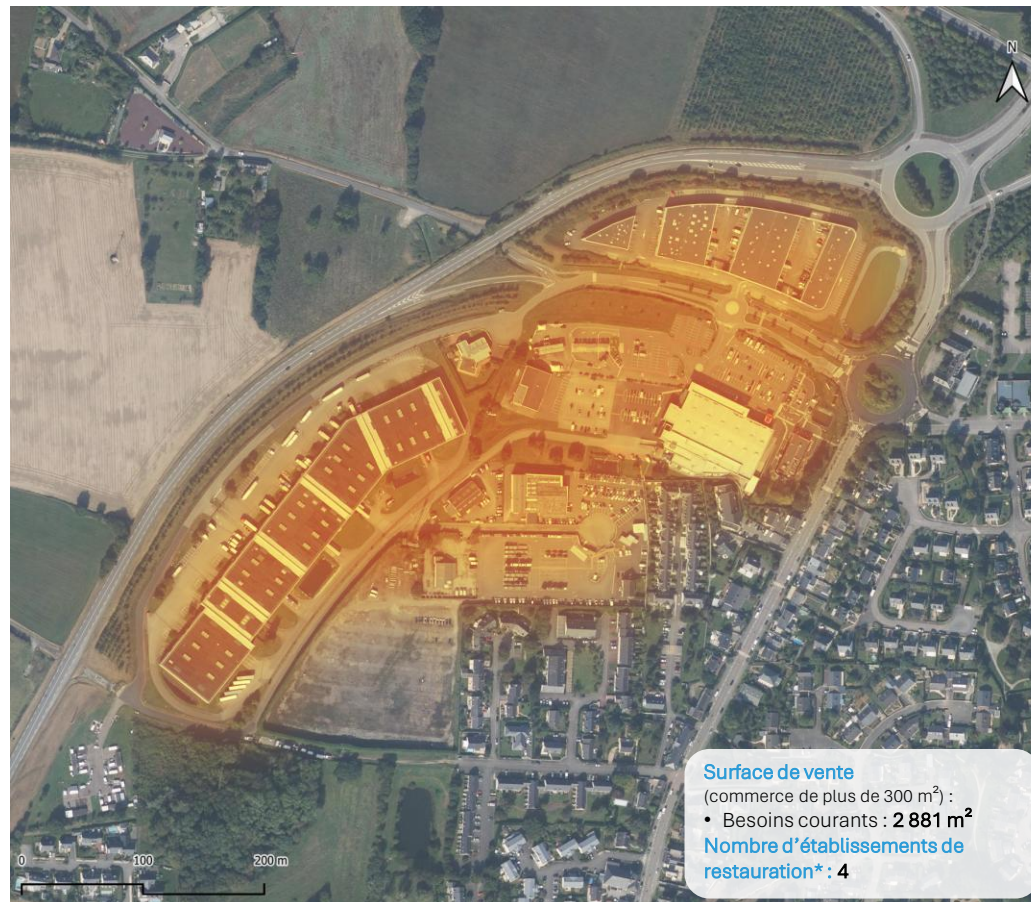
Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels** (bricolage, jardinage, sport) sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
- **Réutilisation préalable des friches existantes**
- **Diversification vers des fonctions économiques et loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Possiblement à terme habitat**

LA CROIX AUX POTIERS – CHARTRES-DE-BRETAGNE

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Connecté	Proximité	Modernisation commerciale et mixité fonctionnelle



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Diversification vers des fonctions économie, loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site
- **Réutilisation préalable des friches existantes**
- **Possiblement à terme habitat**
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**

Partie 2.3

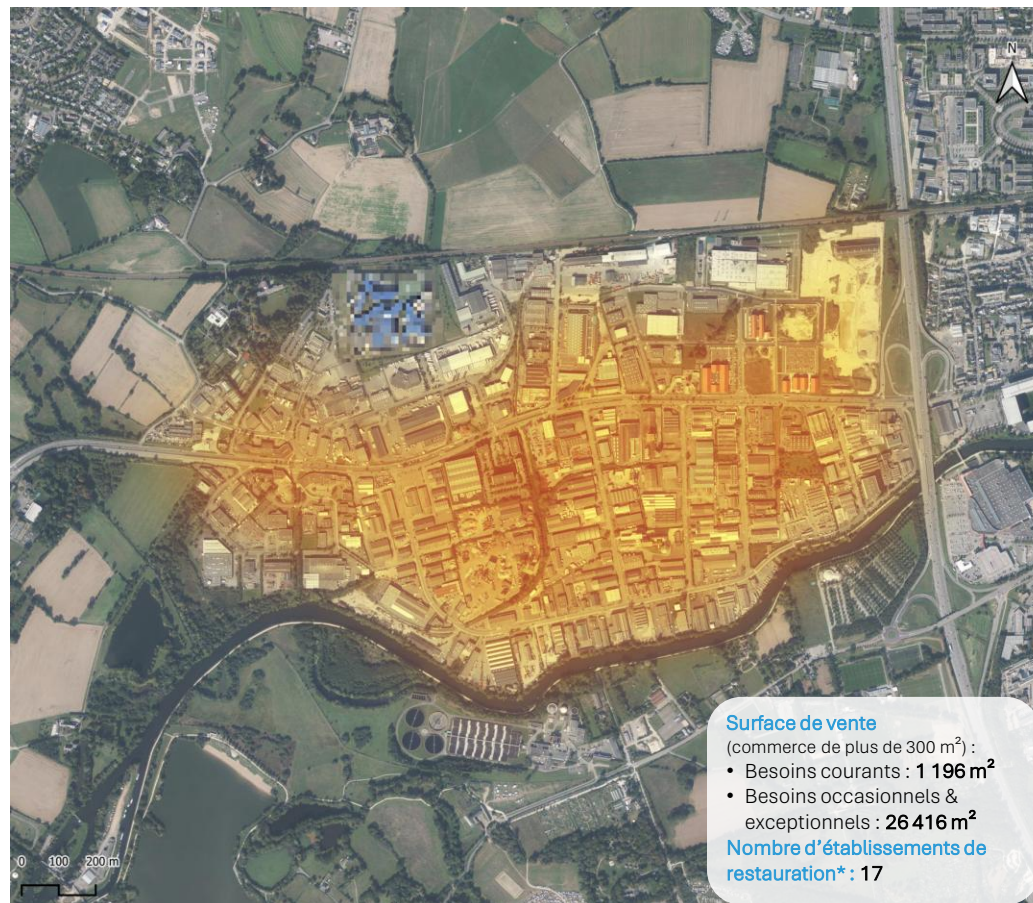
SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE

*Modernisation commerciale & diversité
économique*

ROUTE DE LORIENT – RENNES / VEZIN-LE-COQUET

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Déconnecté	Destination	Modernisation commerciale & diversification économique



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

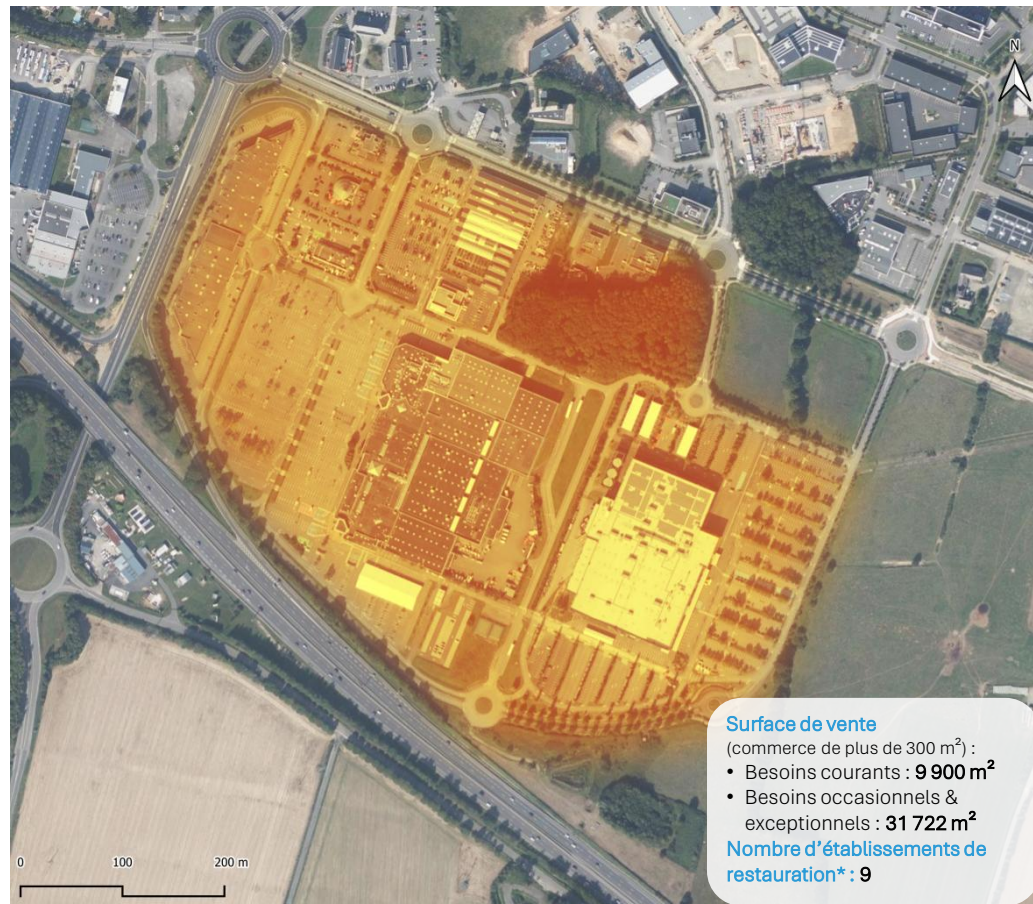
Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :**
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
 - de réutilisation préalable des friches existantes
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Diversification vers des fonctions économiques et loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.

RIVE OUEST – PACÉ

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Déconnecté	Destination	Modernisation commerciale & diversification économique



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

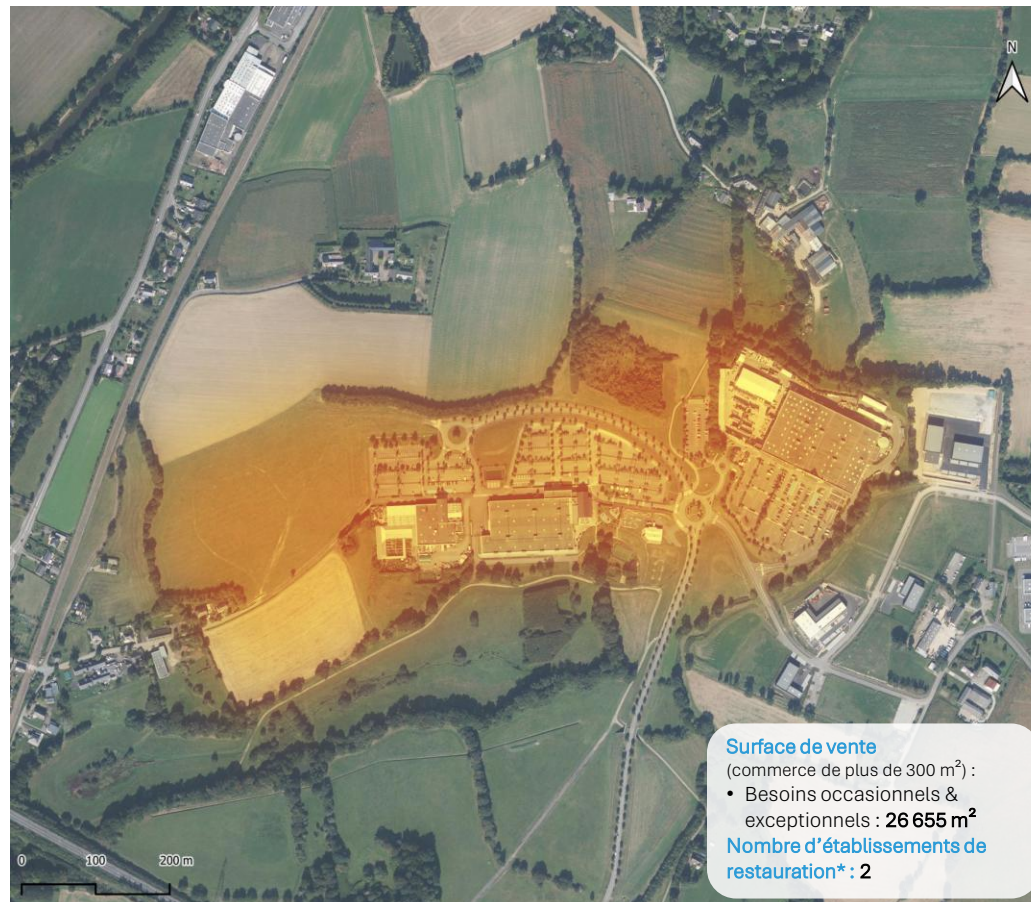
Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :**
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
 - de réutilisation préalable des friches existantes
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Diversification vers des fonctions économiques et loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.

VILLAGE LA FORME – BETTON

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Déconnecté	Destination	Modernisation commerciale & diversification économique



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :**
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
 - de réutilisation préalable des friches existantes
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Diversification vers des fonctions économiques et loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.

CAP MALO – MELESSE/LA MÉZIÈRE

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Déconnecté	Destination	Modernisation commerciale & diversification économique



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

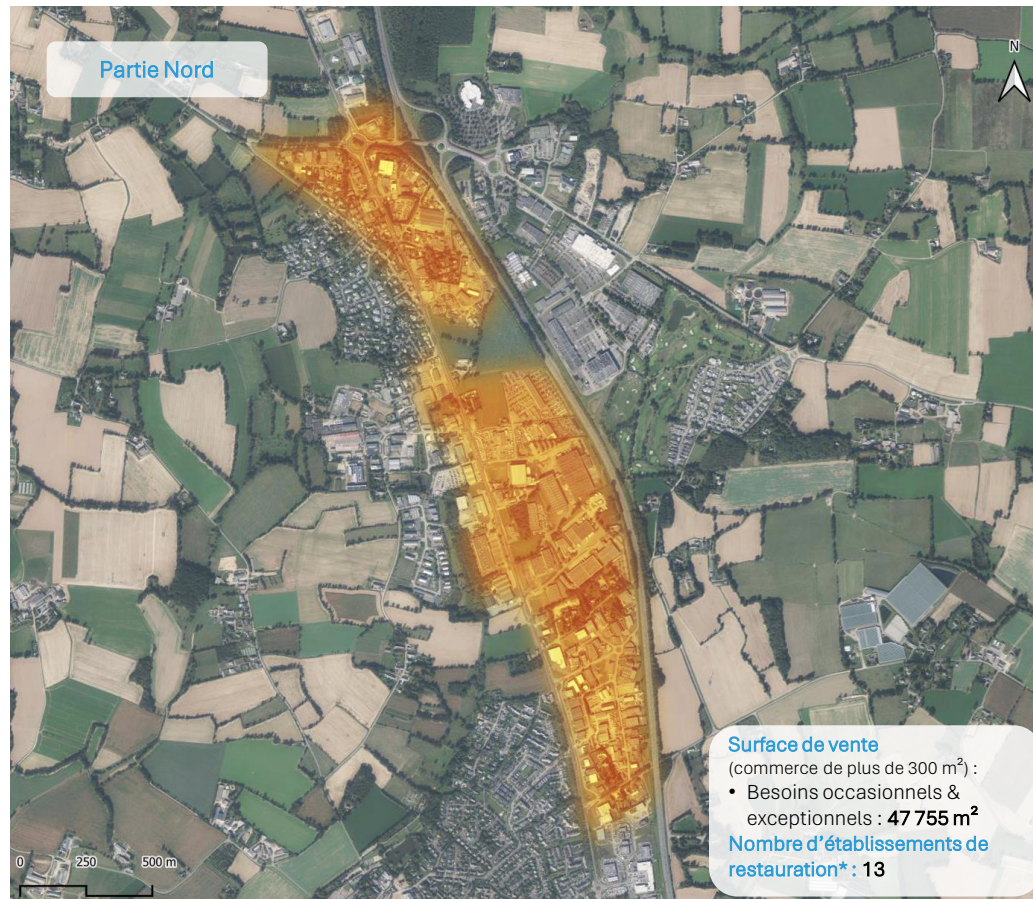
Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :**
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
 - de réutilisation préalable des friches existantes
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Diversification vers des fonctions économiques et loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.

ROUTE DU MEUBLE – LA CHAPELLE-DES-FOUGERETZ / MONTGERMONT / MELESSE / LA MÉZIERE / SAINT-GRÉGOIRE

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Déconnecté	Destination	Modernisation commerciale & diversification économique



Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :**
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
 - de réutilisation préalable des friches existantes
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Diversification vers des fonctions économiques et loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Déconnecté	Destination	Modernisation commerciale & diversification économique



Prescriptions

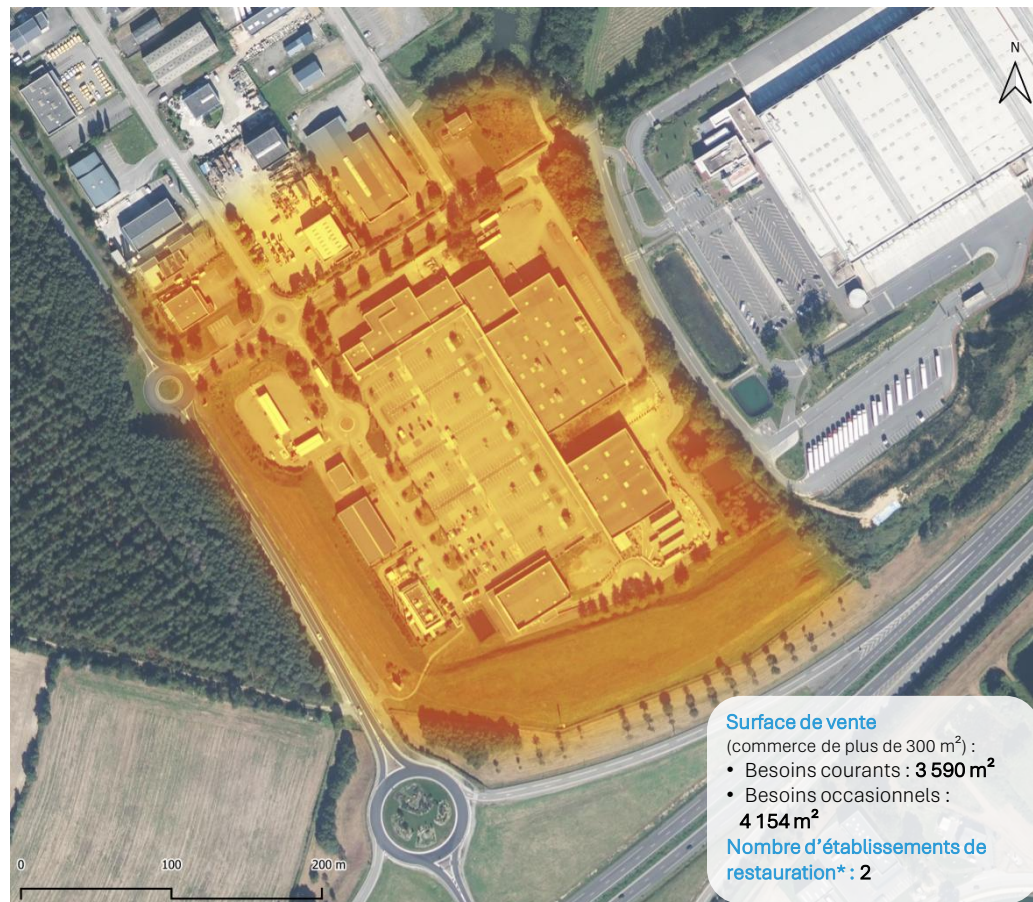
- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels sous conditions :**
 - d'au plus 5% des surfaces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels existantes appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT
 - dans la limite du seuil de surface maximale fixé par unité commerciale par le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
 - de réutilisation préalable des friches existantes
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Diversification vers des fonctions économiques et loisirs** en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site.

Le site de la Bégassière est identifié comme ayant vocation à répondre aux caractéristiques des SIP de destination intégré au regard des potentiels de mutation et des projets à l'étude.

SITE DE BEAUGÉ – LIFFRÉ

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Déconnecté	Bassin de vie	Modernisation commerciale & diversification économique



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

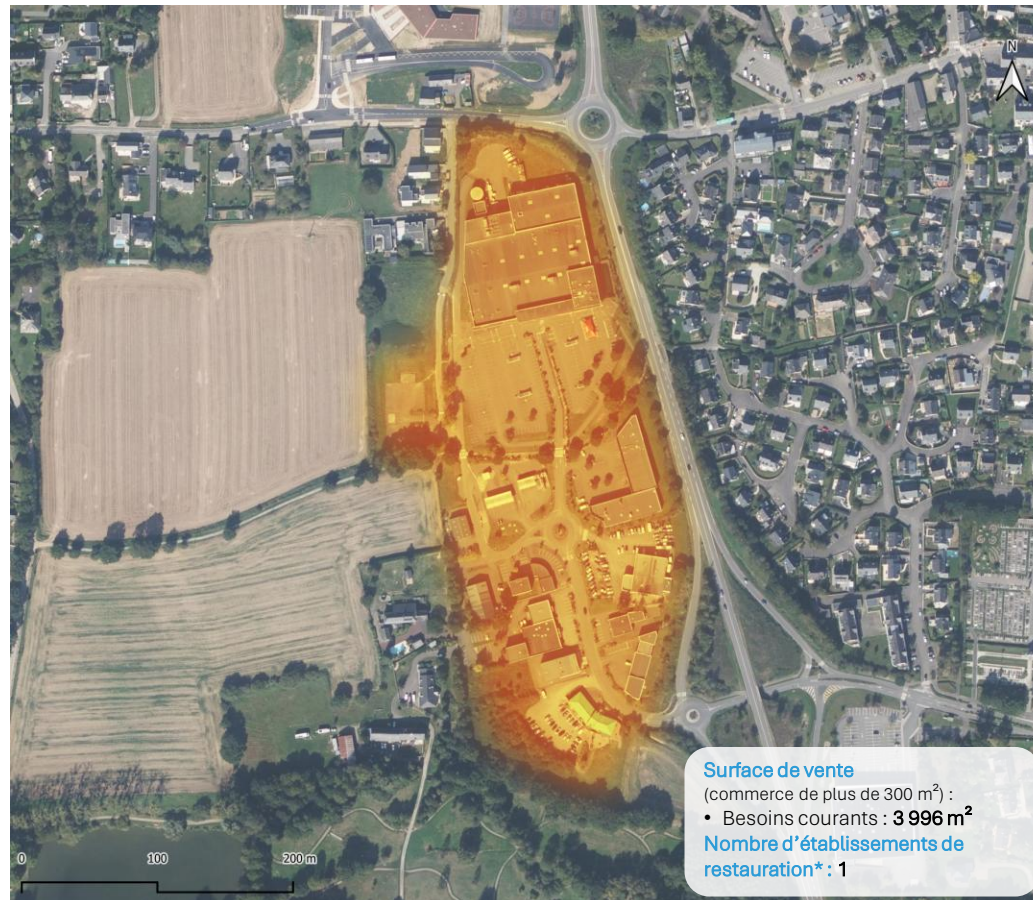
Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels** (bricolage, jardinage, sport) possible sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
- **Réutilisation préalable des friches existantes**
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Diversification à envisager vers des fonctions économiques** et loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site

LA MÉTAIRIE - MELESSE

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Déconnecté	Bassin de vie	Modernisation commerciale & diversification économique



Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels** (bricolage, jardinage, sport) possible sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
- **Réutilisation préalable des friches existantes**
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Diversification à envisager vers des fonctions économiques** et loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site

UNIVER – CHÂTEAUGIRON

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Déconnecté	Bassin de vie	Modernisation commerciale & diversification économique



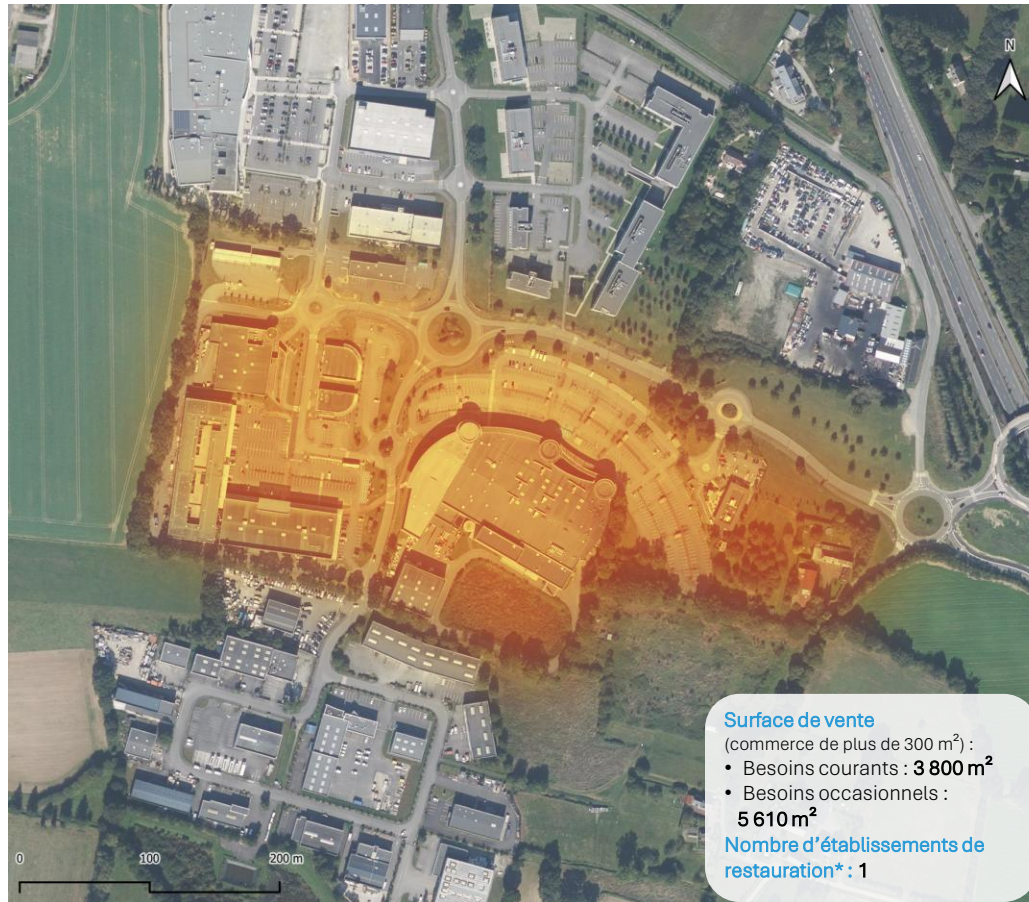
Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels** (bricolage, jardinage, sport) possible sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
- **Réutilisation préalable des friches existantes**
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Diversification à envisager vers des fonctions économiques** et loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site

VAL D'ORSON – VERN-SUR-SEICHE

Typologie

Positionnement urbain	Fonction commerciale	Vocation d'évolution
Déconnecté	Bassin de vie	Modernisation commerciale & diversification économique



Agence LA ! - 2025

* Donnée indicative à consolider (recensement Audiar 2023)

Prescriptions

- **Principe de développement à iso-surface pour les besoins courants et de restauration.** Pour les équipements existants répondant aux besoins courants dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1.000 m² et nécessitant une modernisation complète par démolition-reconstruction, se reporter aux possibilités données à la prescription n°36 sur le cas particulier de ces équipements.
- **Développement répondant aux besoins occasionnels** (bricolage, jardinage, sport) possible sous conditions d'un projet urbain d'ensemble. Le document d'urbanisme, par exemple via une OAP thématique, fixera un seuil de surface de vente maximale par unité commerciale sans qu'il puisse être supérieur à 2.000 m²
- **Réutilisation préalable des friches existantes**
- **Lieu d'accueil des formats de logistique de proximité**
- **Diversification à envisager vers des fonctions économiques** et loisirs en cohérence avec le niveau d'offre existante et l'attractivité du site

Partie 3

LES ESPACES DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

LES ESPACES DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

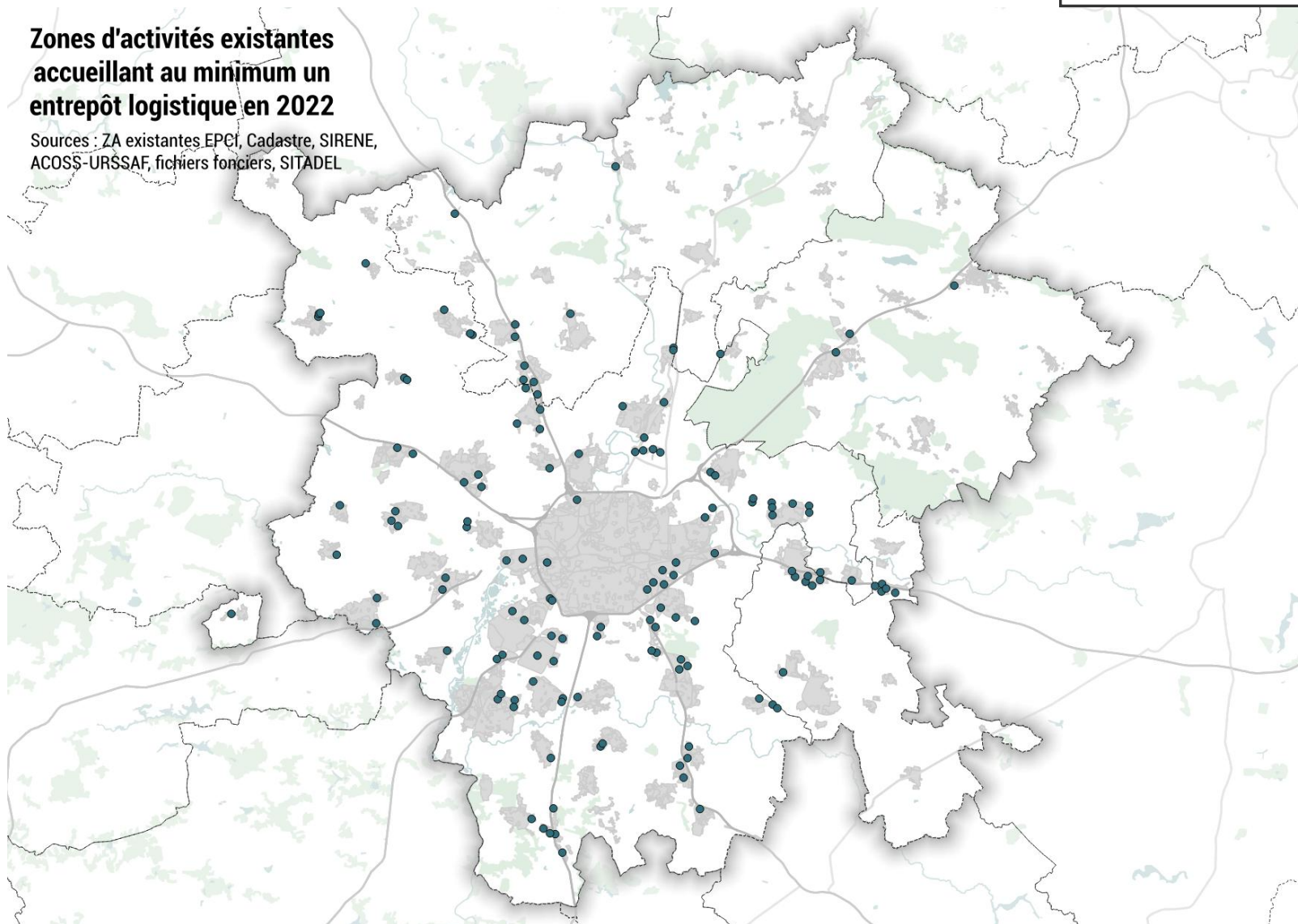
Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE

154

Zones d'activités existantes accueillant au minimum un entrepôt logistique en 2022

Sources : ZA existantes EPCI, Cadastre, SIRENE,
ACOSS-URSSAF, fichiers fonciers, SITADEL

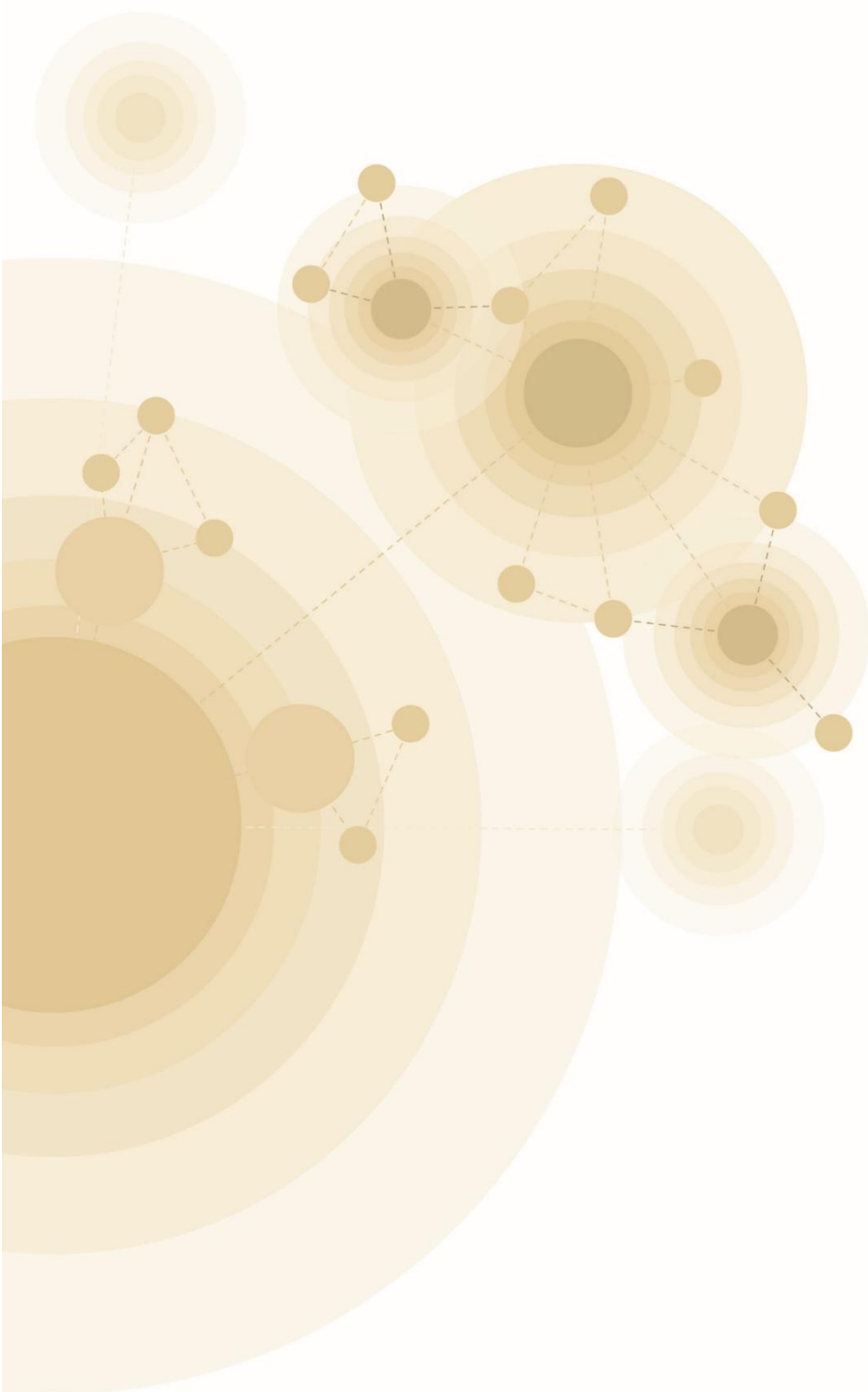


Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 035-253514681-20251014-CS_406_2025-DE



LE PAYS DE RENNES
10 rue de la Sauvaie
35000 RENNES
www.paysderennes.fr

2025-5401-EXT-083