Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_003-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 13 janvier 2026

Date de convocation : 07/01/2026 **Date d'affichage :** 07/01/2026	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 37 33 35

L'an deux mille vingt six, le treize janvier, à 19 Heures 00, à la ANDOUILLE-NEUVILLE (salle communale – 1, place des Croisettes), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :
GELY-PERNOT Aurore, VASNIER Pascal, HONORE Jean-Yves, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, ALMERAS Loïc, KECHID Marine, GUERIN Patrice, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, MACE Marie-Edith, LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie, DUMAS Patrice, MESTRIES Gaëlle, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, HENRY Lionel, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, RICHARD Jacques, MASSON Josette, LEGENDRE Bertrand, LARIVIERE-GILLET Yannick, DESMIDT Yves, SENTUC Véronique, LECONTE Yannick, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal, BLAISE Laurence

Absents :
HAMON Carole, MOREL Gérard

Absents ayant donné pouvoir :
BERNABE Valérie donne procuration à GORIAUX Pascal
LOREE Michel donne procuration à JAOUEN Claude

Secrétaire de séance : Madame GELY-PERNOT Aurore

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_003-DE

N° DEL_2026_003

Objet **Urbanisme**

SCoT du Pays de Rennes - Avis PPA sur le projet de SCoT révisé

Projet de territoire : AXE 3 Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services

LE SCOT DU PAYS DE RENNES

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique à long terme, destiné à servir de cadre pour les documents sectoriels intercommunaux tels que le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), le programme local de l'habitat (PLH) ou le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Par délibération en date du 15 novembre 2022 le comité syndical du Pays de Rennes a prescrit une révision générale du SCoT.

Le Pays de Rennes a souhaité réinterroger le projet de territoire au regard des enjeux climatiques et aux questions de ressources et de vulnérabilité qui s'imposent. Le projet du SCoT révisé permettra d'agir pour un aménagement résilient et solidaire du territoire. Il permettra d'anticiper, encourager et assurer les transitions imposées notamment par les défis démographiques et sociétaux, la disponibilité des ressources, la nécessaire adaptation au changement climatique et la préservation de la biodiversité.

Les élus du Val d'Ille-Aubigné ont été pleinement associés à la révision, notamment à travers leur participation aux séminaires organisés par le Pays de Rennes, aux groupes de travail thématiques, ainsi qu'aux instances délibératives du syndicat mixte (bureaux et comités syndicaux).

Le projet de la révision du SCoT a été arrête par le comité syndical du 14 octobre 2025.

Le projet du SCoT révisé comporte les pièces suivantes :
Pièce 1. Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)
Pièce 2. Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et son Annexe « Atlas des polarités commerciales «
Carte DOO : Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés
Pièce 3. Programme d'Actions
Pièces 4. Annexes
Annexe 4.1 : Diagnostic territorial
Annexe 4.2 : La consommation d'espace
Annexe 4.3 : Justification des choix
Annexe 4.4 : Etat initial de l'environnement
Annexe 4.5 : Evaluation environnementale

Pour rappel, les travaux de la révision ont fait objet de présentation, aux instances du Val d'Ille-Aubigné suivantes :

- Bureau communautaire du 21/7/2023 : Proposition de gouvernance
- Conférence des maires du 16/04/2024 : Synthèse intermédiaire des groupes projets thématiques
- Bureau communautaire du 27/09/2024 : Volet Aménagement économique
- Bureau communautaire du 20/12/2024 : Avis sur les travaux du groupe projet mobilités
- Conférence des maires du 28/01/2025 : Projet d'aménagement stratégique (PAS) - Avant-projet V2
- Bureau communautaire du 16/05/2025, du 23/05/2025 et du 06/06/2025 : Document d'orientations et d'objectifs (DOO) et document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) : Avant-projet
- Bureau communautaire du 27/06/2025 : Avis sur l'organisation projetée des pôles d'échanges multimodaux.
- Conférence des maires du 26//08/2025 : Avis préalable sur le projet.

Les observations formulées par le Val d'Ille-Aubigné jusqu'aux dernières étapes avant l'arrêt ont, pour la plupart, été intégrées au projet du SCoT avant sa finalisation, soit par la reformulation de certaines dispositions demandées, soit par l'apport de compléments d'information.

La communauté de communes est invitée, en tant que Personne publique Associée, à émettre un avis sur le projet du SCoT arrêté.

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_003-DE

La communauté de communes, après avoir examiné le projet du SCoT arrêté, formule plusieurs types d'observations :

- Certaines remarques concernent la clarté des éléments graphiques ou écrits et n'ont pas d'incidence sur la portée du projet. Il s'agit d'observations sur la clarté et lisibilité du document. Elles sont listées détaillées en annexe de la présente note.

- D'autres suggestions portent sur des reformulations des orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) dans l'objectif de faciliter leur mise en œuvre. Elles sont présentées dans la présente note.

- Enfin, certaines orientations soulèvent des préoccupations, notamment en ce qui concerne leur cohérence avec les enjeux locaux, ou encore leur impact potentiel sur le développement du territoire. Elles sont présentées dans la présente note. La communauté de communes estime qu'une évolution de ces orientations est nécessaire.

PROPOSITION DE REFORMULATION DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Page	Thème / prescription	Observations et proposition de reformulation
13	**Thème 2 : Répondre aux besoins en logements et à leurs évolutions** 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.	Les documents d'urbanisme peuvent établir les conditions réglementaires nécessaires à la production de logements. Ils peuvent également viser un objectif de production dans des secteurs donnés. Toutefois, ils peuvent difficilement garantir la réalisation effective de cette production. *Prescription 6* *Les programmes locaux de l'habitat doivent définir des objectifs de production de logements de petite et moyenne taille (T1 à T3) afin d'accompagner la diminution de la taille des ménages et de répondre, en partie, au vieillissement de la population.* *Les documents locaux d'urbanisme garantissent les conditions réglementaires nécessaires à la réalisation de ces objectifs.*
37	**Thème 4 : Répondre aux défis des évolutions du commerce et des modes de consommation** 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.	Le SCoT ne devrait pas imposer aux documents locaux d'urbanisme un outil réglementaire (zonage) pour délimiter les SIP. Par exemple, le périmètre d'une OAP est également un outil possible de délimitation. *Proposition de reformulation* *Prescription 30* *Les documents locaux d'urbanisme délimitent les SIP localisés dans le SCoT (cf. Atlas des SIP annexé).*
44	**Thème 4 : Répondre aux défis des évolutions du commerce et des modes de consommation** Les SIP intégrés de destination (...) • 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	Deux SIP sont concernés : ALMA et Nord Rocade. Les deux SIP réunissent une surface de vente supérieure à 20 000 m². Afin de simplifier l'écriture, il est proposé la formulation suivante : *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* ***répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels*** *appréciées à l'échelle du SIP à la date d'approbation du SCoT.*

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_003-DE

	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 répon-dant 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 coeur d'îlot sous réserve du respect des dispositions afférentes aux centralités de quartier.	Le SCoT devrait préciser que le secteur perd aussi sa fonction commerciale polarisante et diversifiée au rayonnement large conformément à la définition de la centralité de quartier : Cf. Evolution des orientations ci-après *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.* ***Proposition d'ajouter :*** ***Ce secteur perd ainsi sa fonction commerciale polarisante et diversifiée au rayonnement large.***
55	**Thème 5 : Proposer un aménagement économique équilibré sur le territoire** 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.	L'emploi du verbe « privilégier » n'est pas le plus approprié pour une prescription. *Proposition de reformulation* *Prescription 48* *Sur l'ensemble de ces zones, les documents locaux d'urbanisme **garantissent les conditions favorables** à la mobilisation du foncier à vocation économique dans les tissus déjà bâtis.*
58	**Thème 5 : Proposer un aménagement économique équilibré sur le territoire** 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…).	Afin de clarifier l'application de cette disposition qui vise notamment les futures zones 2AU (et non 1AU), il est proposé la reformulation suivante : *Il ne peut être prévu **de nouvelle** 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…).*
94	**Thème 10 : Protéger et renforcer la biodiversité à travers la trame verte, bleue et 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.	Proposition de reformulation du dernier paragraphe de la prescription 117 : (…) *Les documents locaux d'urbanisme devront garantir les conditions nécessaires à la préservation d'une trame noire.*
ANNEXE		
131	SAINT MEDARD Saint Aubin d'Aubigné	La surface de vente est erronée. Elle est de 2 890 m² (et non 2850m²) : 2 500m² SUPER U et 390 m² BIOCOOP. Ajouter le paragraphe suivant en cohérence avec les deux autres SIP intégrés : *Si un projet urbain conduit à la création d'une nouvelle polarité de quartier, une centralité commerciale pourra être envisagée en cœur*

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_003-DE

		d'îlot sous réserve du respect des dispositions afférentes aux ce[illegible] Cf. Evolution des orientations ci-après

EVOLUTION DES ORIENTATIONS NÉCESSAIRES

Les orientations qui appellent une attention particulière portent sur le Thème 4 : Répondre aux défis des évolutions du commerce et des modes de consommation.

Au regard du diagnostic, le territoire du Val d'Ille-Aubigné est le seul EPCI du Pays de Rennes sous-doté en équipements alimentaires. En effet, 19,9 % de la population y est sans commerce alimentaire, contre 4,5 % pour Liffré-Cormier Communauté, 0 % pour le Pays de Châteaugiron et 0,4 % pour Rennes Métropole.

Pour répondre à cette situation, les travaux de révision du SCoT avaient prévu un développement possible du commerce répondant aux besoins courants au sein du secteur d'implantation périphérique (SIP) de Saint-Aubin-d'Aubigné, à hauteur de 10 %.

Cependant, de nouvelles dispositions introduites dans le ScoT arrêté risquent de fragiliser l'équilibre territorial et d'impacter directement le Val d'Ille-Aubigné, en accentuant l'évasion commerciale déjà existante.

Trois orientations sont particulièrement concernées : la prescription n°31, la prescription n°35 et la prescription n°36.

Impact de la prescription n°31 (page 37 du DOO)

- **Prescription n°31** : Le périmètre d'un SIP intégré peut évoluer au fil du temps au gré des évolutions de la ville. Il peut être réduit dans le document d'urbanisme lorsqu'une partie de son emprise est réellement intégrée à un quartier existant ou devient un quartier de ville.

Les SIP intégré de destination sont, par définition, des secteurs offrant une offre commerciale polarisante et diversifiée, à large rayonnement.

Aux portes de Rennes, l'augmentation de l'offre commerciale répondant aux besoins courants du quartier pourrait potentiellement détourner les consommateurs venus pour des besoins occasionnels ou exceptionnels. Ces consommateurs réaliseront ainsi une partie de leurs achats répondant aux besoins courants en dehors de leur bassin de vie.

La communauté de communes demande au SCoT de préciser que les SIP de destination évoluant vers une centralité de quartier perdent leur fonction commerciale polarisante et diversifiée à large rayonnement, conformément à la définition d'une centralité de quartier.

Impact de la prescription n°35 (page 38 du DOO)

- **Prescription n°35 :** Répondre aux besoins de modernisation de l'existant pour éviter la friche.

Cette prescription énumère un ensemble de conditions cumulatives auxquelles les territoires ruraux ne sont pas toujours en mesure de répondre. En l'état, elle constitue un frein à la modernisation des équipements alimentaires existants du Val d'Ille-Aubigné et risque, à terme, de fragiliser une offre commerciale déjà limitée sur ce territoire. Une telle contrainte pourrait ainsi accentuer les difficultés d'accès aux commerces de proximité pour la population locale et compromettre le maintien d'un tissu commercial essentiel à la vitalité du territoire.

Par ailleurs, cette prescription ne vise pas l'action 2 du programme d'action (mise en place d'un comité de gouvernance).

Impact de la prescription n°36 (page 39 du DOO)

- **Prescription n°36** : Cas particulier des équipements répondant aux besoins courants, dont la surface est comprise entre 500 m² et 1000 m².

Avec la prescription n°36, le SCoT ouvre la possibilité à 34 équipements commerciaux d'augmenter leur surface de vente, dont un seul se situe sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné.

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_003-DE

Au total, cela représente un potentiel théorique de développement de 25 270 m² du Pays de Rennes, dont 822 m² pour le Val d'Ille-Aubigné.

Au sein du SIP de Saint-Aubin-d'Aubigné, les deux équipements alimentaires existants — BIOCOOP (surface de vente : 390 m²) et SUPER U (surface de vente : 2 500 m²) — ne sont pas concernés par les dispositions de la prescription n°36, qui s'applique aux équipements existants dont la surface de vente est comprise entre 500 m² et 1 000 m².

Le potentiel de développement commercial répondant aux besoins courants, au sein du SIP, est ainsi de 290 m² de surface de vente.

Cela signifie que le territoire du Val d'Ille-Aubigné est plus limité que les autres secteurs. Par conséquent, le projet de SCoT arrêté risque d'accentuer les disparités territoriales et de déséquilibrer la répartition des surfaces alimentaires.

Le Val d'Ille-Aubigné demande que le SCoT soit repris sur ces trois points :

- Revoir à la hausse de 30 % le potentiel de développement commercial répondant aux besoins courants à Saint-Aubin-d'Aubigné, ce qui représente une augmentation de 870 m² de surface de vente (SV). Cette augmentation reste cohérente par rapport aux autres SIP disposant d'un équipement alimentaire existant et pouvant bénéficier des dispositions de la prescription n°36, à savoir :
  - Nord rocade : + 1922 m² SV
  - Les Longs Champs : + 700 m² SV
  - Cleunay : + 700 m² SV
  - Les Platanes : + 700 m² SV
  - Route de Lorient : + 1574 m²SV
  - Beaugé : + 655 m² SV
  - Val d'Orson : + 900 m² SV

- Il est également demandé d'inscrire dans le SCoT que, au sein du SIP de Saint-Aubin-d'Aubigné, la démolition-reconstruction des équipements existants, en vue de leur modernisation, soit possible.

- Il est demandé que le développement des équipements alimentaires existants, dont la surface de vente est inférieure à 2500 m², implantés dans le diffus en zone rurale, soit possible et examiné au cas par cas dans le cadre du comité de gouvernance, tout en préservant les commerces de proximité en centralités.

La communauté de communes invite les auteurs du SCoT à envisager d'autres solutions afin de répondre aux enjeux locaux concernant les équipements alimentaires du Val d'Ille-Aubigné.

Les SIP de destination (pages 44, 45 et 46)

Le DOO introduit une forte disparité entre les SIP de destination selon leur positionnement urbain (intégrés, connectés ou déconnectés).

Les SIP de destination sont, par définition, des secteurs proposant une offre commerciale polarisante et diversifiée, à large rayonnement.

Deux secteurs sont concernés sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné : le SIP Route du Meuble et le SIP Cap Malo.

Le développement commercial des SIP de destination déconnectés est limité à une augmentation de 5 % des surfaces de vente existantes, tandis que les SIP de destination intégrés ont la possibilité d'augmenter leurs surfaces de vente de 15 %.

Les différences de contexte urbain ne justifient pas des dispositions réglementaires qui désavantagent fortement certains territoires.

Il apparaît donc essentiel d'assurer une meilleure cohérence dans les dispositions du DOO afin de garantir un développement commercial plus équilibré et harmonieux à l'échelle du Pays de Rennes.

Par ailleurs, le DOO devra préciser les surfaces de vente à prendre en compte dans les calculs du potentiel de développement.

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_003-DE

Avis sur le SCOT arrêté du Pays de Rennes :

Monsieur le Président propose d'émettre **un avis réservé** sur le projet de révision du SCoT :

- **Réserve n°1** : Augmenter de 30 % le développement commercial répondant aux besoins courants au sein du SIP de Saint-Aubin-d'Aubigné et préciser que, dans ce SIP, la démolition-reconstruction des équipements existants, en vue de leur modernisation, soit possible.

- **Réserve n°2** : Ajouter que les SIP de destination évoluant vers une centralité de quartier perdent leur fonction commerciale polarisante et diversifiée à large rayonnement.

- **Réserve n°3** : Augmenter de 10 % le développement commercial répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels au sein des SIP de destination déconnecté afin de garantir un développement commercial plus équilibré et harmonieux à l'échelle du Pays de Rennes.

- **Réserve n°4** : Rendre possible la modernisation et l'extension des équipements alimentaires existants, dont la surface de vente est inférieure à 2500 m², implantés dans le diffus en zone rurale, tout en préservant les commerces de proximité situés dans les centralités. Rappeler l'action 2 du programme d'action (mise en place d'un comité de gouvernance) pour la prescription n°35.

Ces réserves portent sur des points essentiels pour l'équilibre territorial, la lisibilité et la cohérence du projet, et que leur non-prise en compte pourrait entraîner un déséquilibre dans la répartition des surfaces commerciales et impacter le développement local.

En l'absence de levée de ces réserves, l'avis de la communauté de communes sur le projet de SCoT arrêté devra être considéré comme défavorable.

Vu le code de l'urbanisme,

Considérant le dossier du SCoT arrêté,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire **à la majorité :**
Pour : 33

Contre : 1
SENTUC Véronique

Abstention : 1
DUMAS Patrice

VALIDE les observations et propositions de reformulation présentées pour prise en compte,

ÉMET un avis favorable sur le projet de révision du SCOT sous conditions de levée des 4 réserves suivantes :

- **Réserve n°1** : Augmenter de 30 % le développement commercial répondant aux besoins courants au sein du SIP de Saint-Aubin-d'Aubigné et préciser que, dans ce SIP, la démolition-reconstruction des équipements existants, en vue de leur modernisation, soit possible.

- **Réserve n°2** : Ajouter que les SIP de destination évoluant vers une centralité de quartier perdent leur fonction commerciale polarisante et diversifiée à large rayonnement.

- **Réserve n°3** : Augmenter de 10 % le développement commercial répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels au sein des SIP de destination déconnecté afin de garantir un développement commercial plus équilibré et harmonieux à l'échelle du Pays de Rennes.

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260122-DEL_2026_003-DE

- **Réserve n°4** : Rendre possible la modernisation et l'extension des équipements commerciaux existants, dont la surface de vente est inférieure à 2500 m², implantés dans le diffus en zone rurale, tout en préservant les commerces de proximité situés dans les centralités. Rappeler l'action 2 du programme d'action (mise en place d'un comité de gouvernance) pour la prescription n°35.

Ces réserves portent sur des points essentiels pour l'équilibre territorial, la lisibilité et la cohérence du projet, et que leur non-prise en compte pourrait entraîner un déséquilibre dans la répartition des surfaces commerciales et impacter le développement local.

Si ces réserves ne sont pas levées, l'avis de la communauté de communes sur le projet de SCOT devra être considéré comme défavorable.

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 22/01/2026
Le/la secrétaire de séance,
Madame GELY-PERNOT Aurore

Le *22/01/2026,*
Le Président,
Claude Jaouen