

**Pièce n°3.8 : Notice modificative du SCOT suite
aux amendements portés lors du conseil
communautaire du 26 mai 2025**

SCOT REDON Agglomération

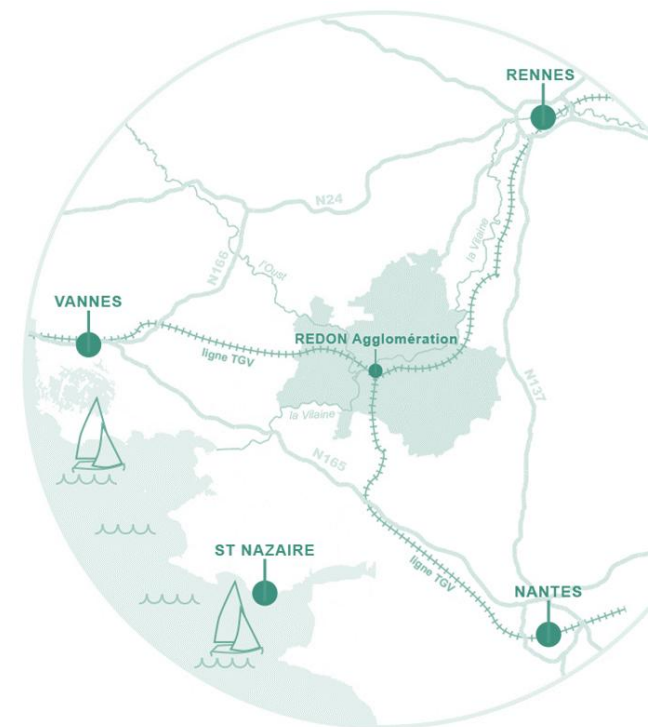


Table des matières

Introduction	2
Modification de la carte de l'armature des lieux économiques (DOO – page 22)	3
Modification de la carte de l'armature commerciale (DOO – page 30)	5
Modifications de l'atlas du DAACL	7
Modification du périmètre de la centralité majeure de Redon (page 10)	7
Modification du périmètre du SIP d'Aucfer (page 19)	8
Modifications relatives aux notions de centralités commerciales et de SIP (DOO – page 30)	9
Modification du tableau des localisations préférentielles (DOO – page 37 et atlas du DAACL – page 7)	10
Modification de la partie relative au développement commercial en dehors des sites préférentiels sauf exception (DOO – page 38)	11
Modification des justifications (pages 77 à 79)	13

Introduction

Peu de temps avant l'arrêt du SCoT en Conseil communautaire du 26 mai 2025, des communes de REDON Agglomération ont transmis plusieurs demandes d'adaptation du dossier.

Ces propositions d'amendements ont fait l'objet d'un débat puis ont été validé en séance.

Ce document recense donc l'ensemble des évolutions entre les documents transmis en amont du Conseil communautaire et les pièces du SCoT dans leur version modifiée à posteriori, cette dernière étant la version transmise aux Personnes Publiques Associées et soumise à enquête publique.

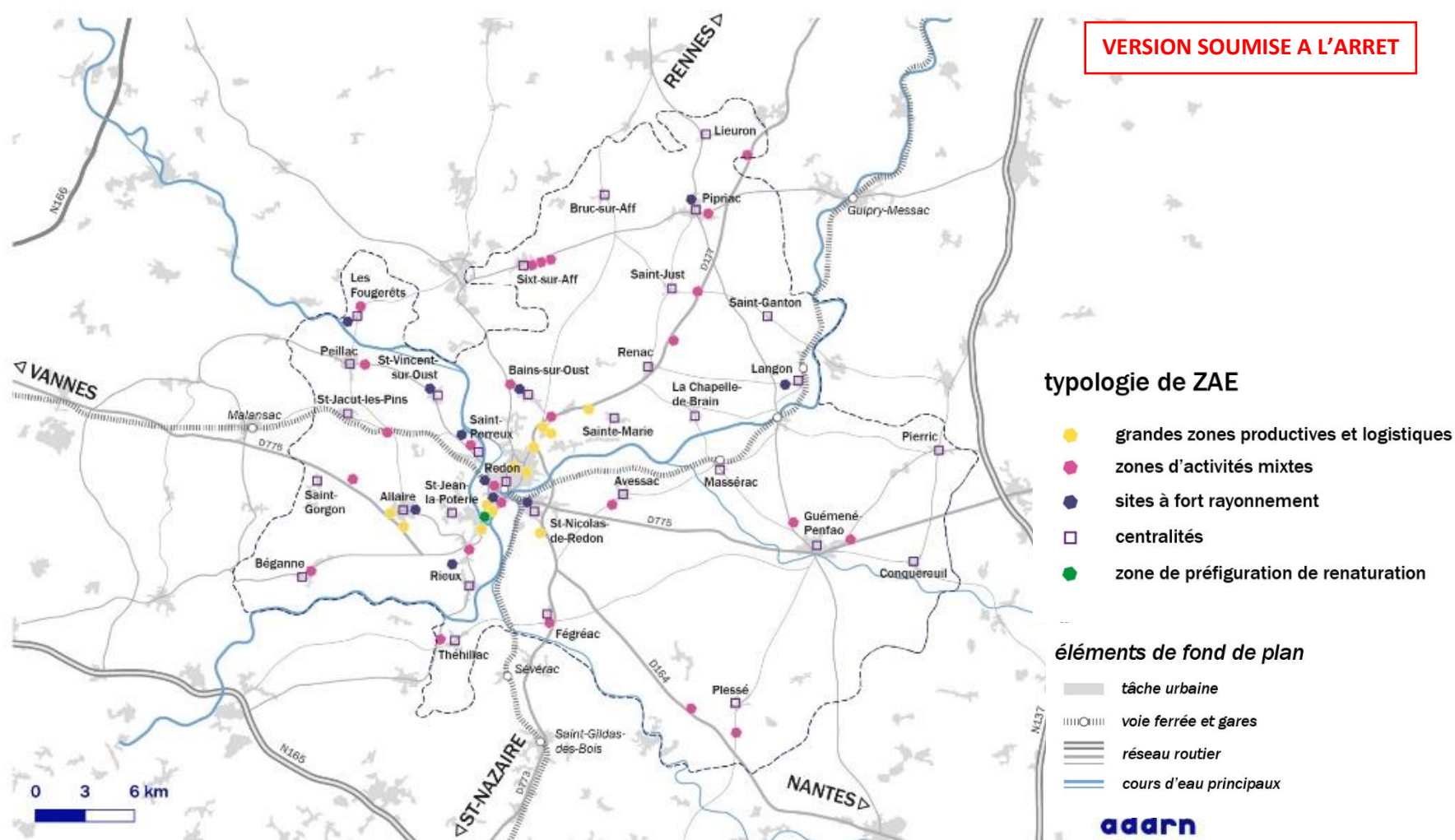
Les pièces du SCoT modifiées concernent :

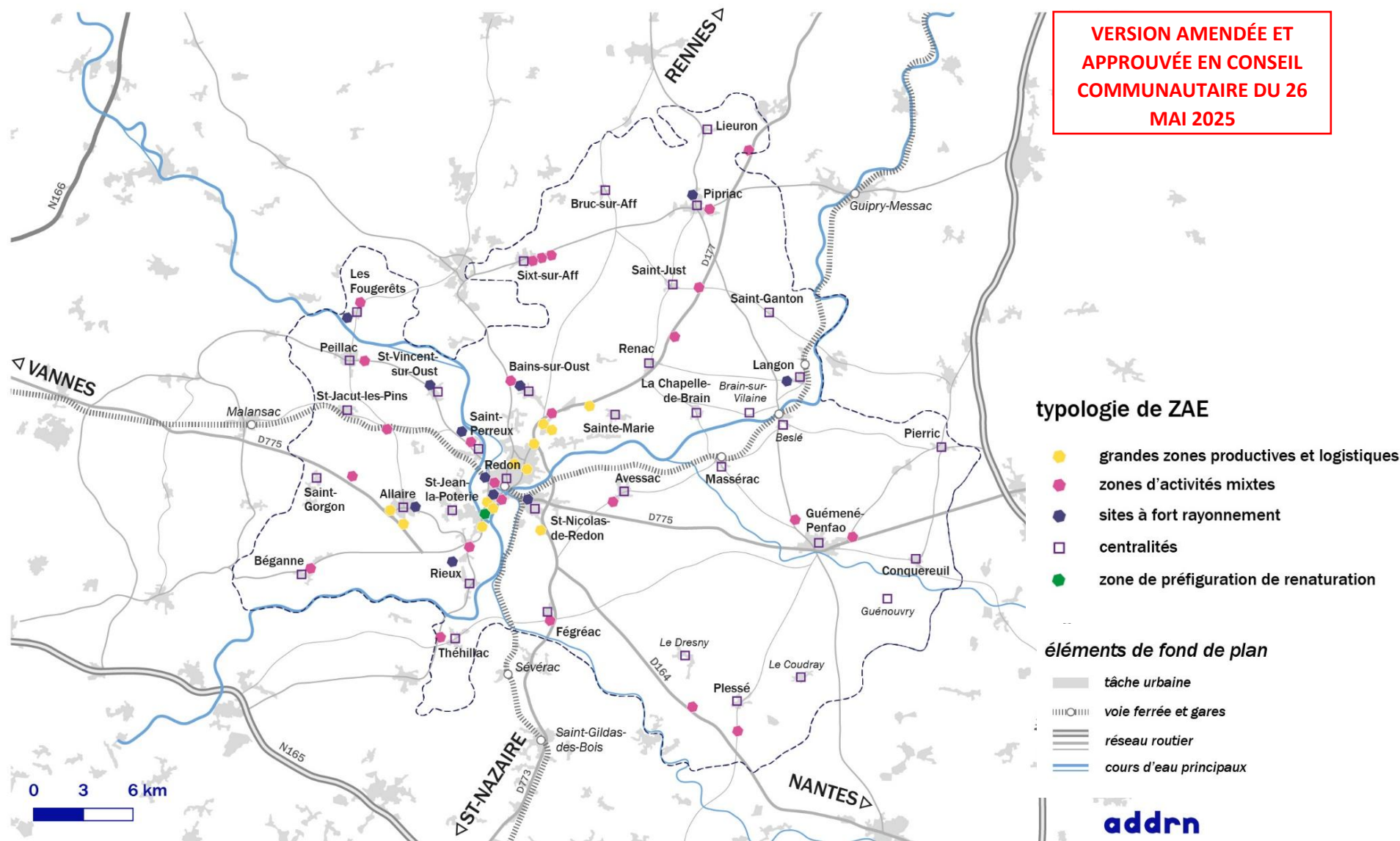
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO, pièce n°2.1) ;
- L'atlas du Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL, pièce n°2.2) ;
- La justification des choix (pièce n°3.2).

Plusieurs modifications mineures ne sont pas incluses dans cette notice (ajouts de pagination, corrections de coquilles, modifications de sommaires et de pages de garde...).

Modification de la carte de l'armature des lieux économiques (DOO – page 22)

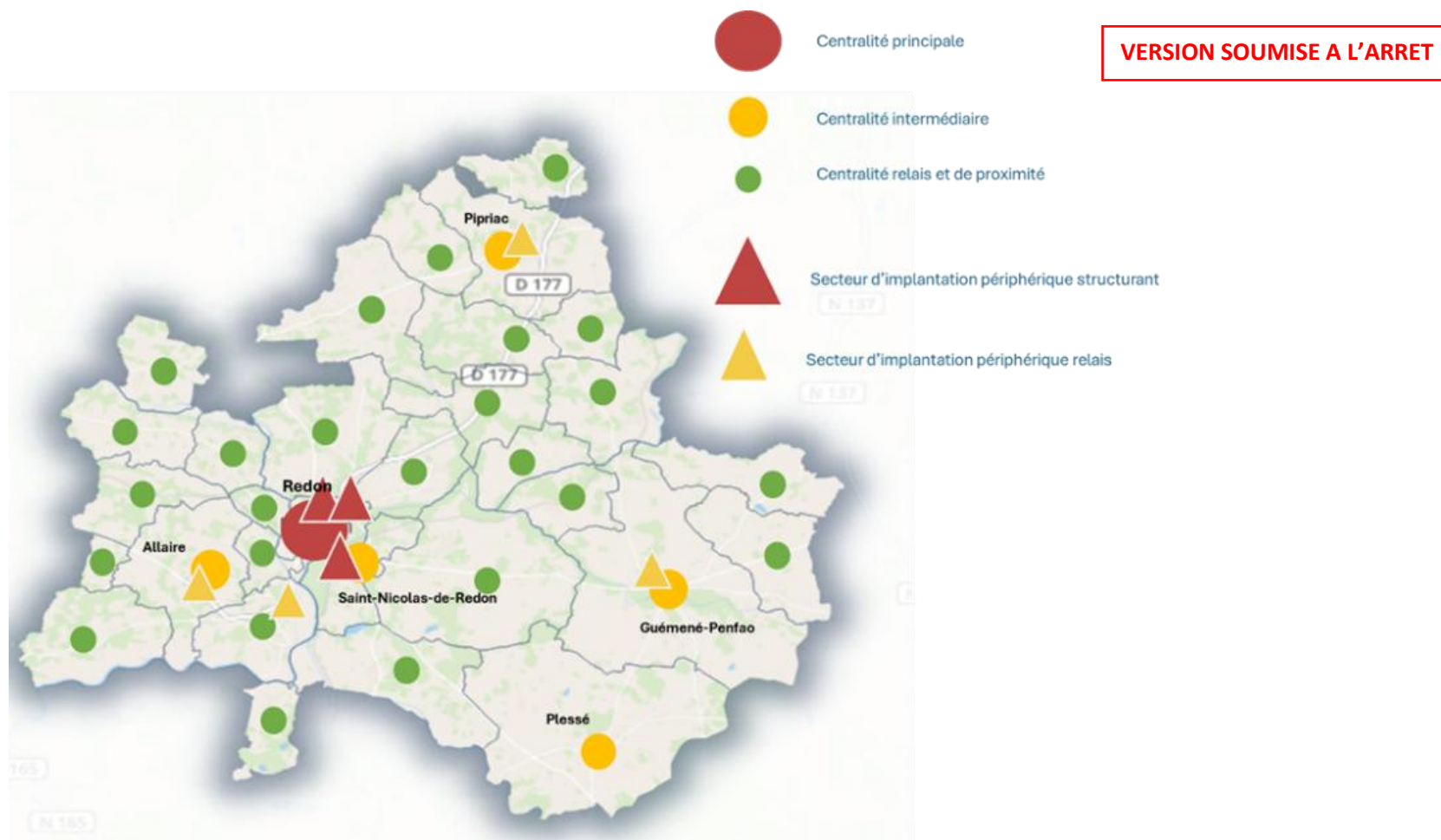
Objet de la modification : Ajout des centralités secondaires (Le Dresny, Le Coudray, Guénouvry, Beslé et Brain-sur-Villaine) en tant que lieux d'accueil potentiel d'activités économiques, au même titre que les autres centralités du territoire.



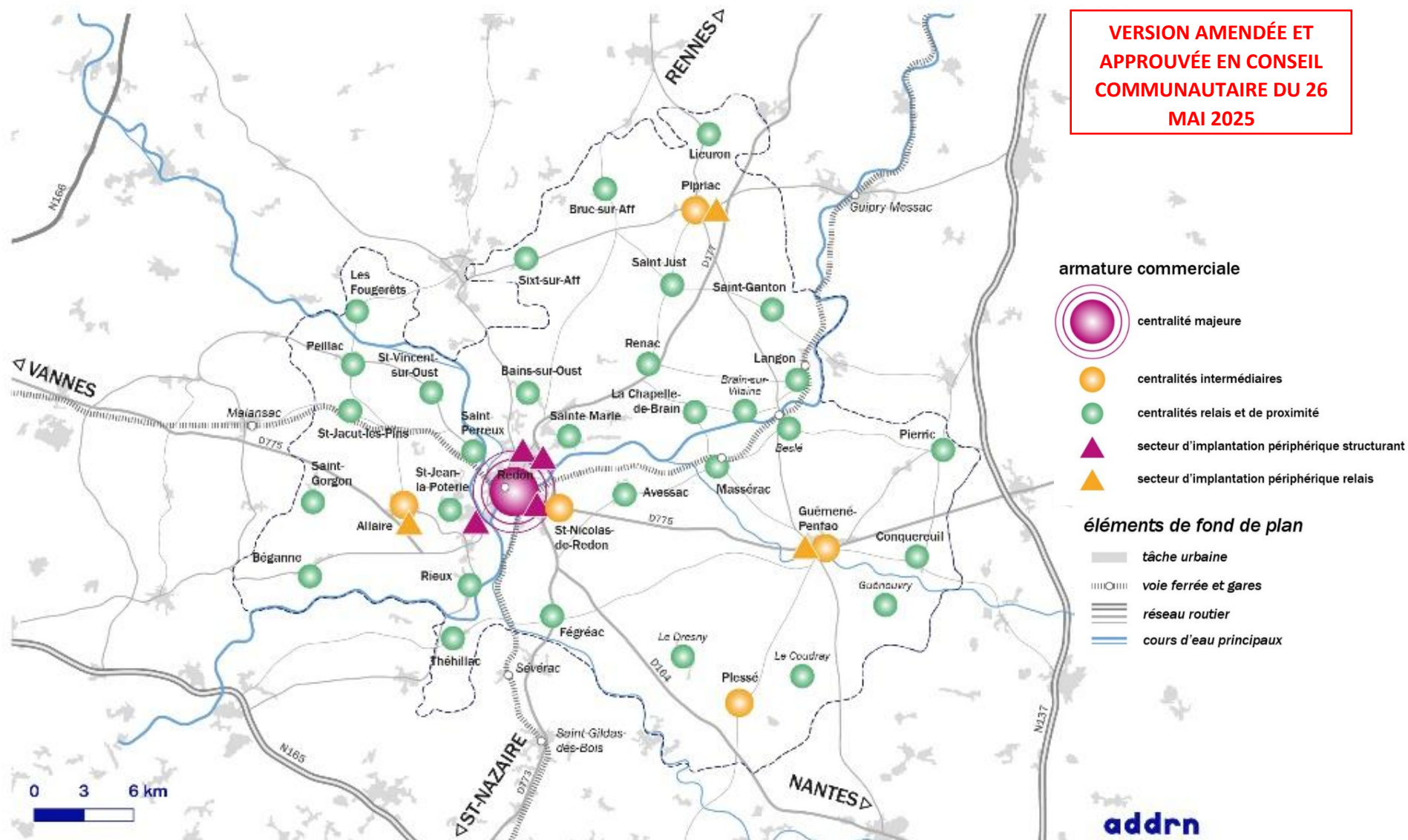


Modification de la carte de l'armature commerciale (DOO – page 30)

Objets de la modification : changement de la sémiologie graphique, identification de la zone d'Aucfer à Rieux en tant que secteur d'implantation périphérique (SIP) structurant, ajout des bourgs secondaires (Le Dresny, Le Coudray, Guénouvry, Beslé et Brain-sur-Villaine) en tant que centralités relais et de proximité.



**VERSION AMENDÉE ET
APPROUVÉE EN CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 26
MAI 2025**



Modifications de l'atlas du DAACL

Modification du périmètre de la centralité majeure de Redon (page 10)

Objet de la modification : évolution du périmètre de la centralité majeure de Redon afin de tenir compte du périmètre ORT et de la continuité urbaine avec une partie Saint-Nicolas-de-Redon.

VERSION SOUMISE A L'ARRET



VERSION AMENDÉE ET
APPROUVÉE EN CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 26
MAI 2025



Modification du périmètre du SIP d'Aucfer (page 19)

Objet de la modification : évolution du périmètre du SIP d'Aucfer (Rieux) afin de tenir compte des commerces existants à l'ouest de la RD 775.

VERSION SOUMISE A L'ARRET



**VERSION AMENDÉE ET
APPROUVÉE EN CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 26
MAI 2025**



Modifications relatives aux notions de centralités commerciales et de SIP (DOO – page 30)

Objet de la modification : adaptation de l'écriture du DOO pour tenir compte des modifications relatives aux périmètres de la centralité majeure de Redon et du SIP structurant d'Aucfer.

VERSION SOUMISE A L'ARRET DE PROJET	VERSION AMENDEE
S'agissant des centralités commerciales, correspondant aux centres-villes, centres-bourgs et centres-villages, elles se distinguent entre : - Centralité majeure : jouant un rôle prépondérant dans le fonctionnement et le rayonnement du territoire, elle est constituée par le centre-ville de la commune de Redon.	S'agissant des centralités commerciales, correspondant aux centres-villes, centres-bourgs et centres-villages, elles se distinguent entre : - Centralité majeure : jouant un rôle prépondérant dans le fonctionnement et le rayonnement du territoire, elle est constituée par le centre-ville de la commune de Redon <i>et une partie de la « Digue Nord » de Saint Nicolas de Redon correspondant au périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).</i>

VERSION SOUMISE A L'ARRET DE PROJET	VERSION AMENDEE
• S'agissant des secteurs d'implantation périphérique* (SIP), deux niveaux sont distingués : - Les SIP structurants représentés par « Cotard-Cap Nord », « Briangaud » et « La Digue ». Ces trois secteurs, situés sur les communes de Redon et St-Nicolas-de-Redon, se caractérisent par une offre en grandes et moyennes surfaces commerciales dense et diversifiée ; - Les SIP intermédiaires complètent l'offre de commerces d'importance du territoire et correspondent aux secteurs de Allaire/Cap-Ouest, Guémené-Penfao, Pipriac et Rieux/Aucfer.	• S'agissant des secteurs d'implantation périphérique* (SIP), deux niveaux sont distingués : - Les SIP structurants représentés par « Cotard-Cap Nord », « Briangaud », « La Digue » <i>et « Aucfer »</i>. Ces trois quatre secteurs, situés sur les communes de Redon, Saint-Nicolas-de-Redon <i>et Rieux</i> se caractérisent par une offre en grandes et moyennes surfaces commerciales dense et diversifiée ; - Les SIP intermédiaires complètent l'offre de commerces d'importance du territoire et correspondent aux secteurs de Allaire/Cap-Ouest, Guémené-Penfao <i>et Pipriac et Rieux/Aucfer.</i>

Modification du tableau des localisations préférentielles (DOO – page 37 et atlas du DAACL – page 7)

Objet de la modification : évolution de la place de la SIP d'Aucfer dans le tableau (passage de SIP relais à SIP structurant) et modification des localisations préférentielles pour les commerces hebdomadaires dans les autres centralités du territoire.

Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Centralité majeure	Redon Centre-Ville					
Centralité intermédiaire	Pipriac Centre-Ville					
	Guéméné-Penfao Centre-Ville					
	Plessé Centre-Ville					
	Saint-Nicolas-de-Redon Centre-Ville					
	Allaire Centre-Ville					
Autres centralités de Redon Agglomération (relais et proximité)						
Secteur d'implantation Périphérique majeur	Redon « Cotard – Cap Nord »					
	Redon « Briangaud »					
	Saint-Nicolas-de-Redon « La Digue »					
Secteur d'implantation Périphérique relais	Rieux « Aucfer »		$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$
	Allaire « Cap Ouest »		$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$
	Guéméné-Penfao « Guéméné-Penfao »		$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$
	Pipriac « Pipriac »		$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$

	Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations
	Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations
$< 1000 \text{ m}^2$	Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

VERSION SOUMISE A L'ARRET

Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Centralité majeure	Redon Centre-Ville					
Centralité intermédiaire	Pipriac Centre-Ville					
	Guéméné-Penfao Centre-Ville					
	Plessé Centre-Ville					
	Saint-Nicolas-de-Redon Centre-Ville					
	Allaire Centre-Ville					
Autres centralités de Redon Agglomération (relais et proximité)						
Secteur d'implantation Périphérique structurant	Redon « Cotard – Cap Nord »					
	Redon « Briangaud »					
	Saint-Nicolas-de-Redon « La Digue »					
	Rieux « Aucfer »					
Secteur d'implantation Périphérique relais	Allaire « Cap Ouest »		$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$
	Guéméné-Penfao « Guéméné-Penfao »		$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$
	Pipriac « Pipriac »		$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$

	Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations
	Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations
$< 1000 \text{ m}^2$	Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

**VERSION AMENDÉE ET
APPROUVÉE EN CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 26
MAI 2025**

Modification de la partie relative au développement commercial en dehors des sites préférentiels sauf exception (DOO – page 38)

Objet de la modification : création d'un nouvel objectif relatif à la notion de « résilience commerciale » et adaptation des procédures d'évolution du SCOT en cas de transfert d'activité commerciale vers un nouveau SIP.

VERSION SOUMISE A L'ARRET DE PROJET	VERSION AMENDEE
Proscrire le développement commercial en dehors des sites préférentiels sauf exception Les sites déterminés dans l'objectif 3.1 constituent l'armature commerciale de REDON Agglomération et sont les lieux d'accueil privilégiés du commerce sur le territoire. Ces sites s'inscrivent en cohérence avec les autres thématiques inscrites dans le SCOT, notamment celles des lieux privilégiés d'accueil résidentiel ou d'équipements structurants. [P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH - <u>Pour une modernisation des commerces d'importance</u> (supérieurs à 400 m² de surface de vente), en dehors des localisations préférentielles déterminées par le DOO et par les documents graphiques du DAACL. Le développement du commerce est autorisé dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce et à hauteur de 10% de surface de vente supplémentaire. - <u>Pour un transfert des locaux commerciaux localisés au sein d'un secteur d'implantation périphérique</u>, situés intégralement en secteur inondable au titre du PPRI et dont le maintien sur place n'est plus soutenable, sous réserve de justifications. Le redéploiement des locaux commerciaux s'établit sur un nouveau site à surface de plancher, au plus, constante, tout en pouvant bénéficier de développements compatibles avec l'objectif 3.3 de ce présent chapitre. Il respecte les prescriptions architecturales,	Proscrire le développement commercial en dehors des sites préférentiels sauf exception Les sites déterminés dans l'objectif 3.1 constituent l'armature commerciale de REDON Agglomération et sont les lieux d'accueil privilégiés du commerce sur le territoire. Ces sites s'inscrivent en cohérence avec les autres thématiques inscrites dans le SCOT, notamment celles des lieux privilégiés d'accueil résidentiel ou d'équipements structurants. [P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH - <u>Pour une modernisation des commerces d'importance</u> (supérieurs à 400 m² de surface de vente), en dehors des localisations préférentielles déterminées par le DOO et par les documents graphiques du DAACL. Le développement du commerce est autorisé dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce et à hauteur de 10% de surface de vente supplémentaire. Objectif 3.4 – Prévoir un principe d'aménagement de résilience commerciale Pour faire face à l'intensification des aléas climatiques et à la vulnérabilité de sites d'implantation périphériques situés en secteur inondable, un principe de résilience commerciale est appliqué. En respect de l'article L752-6 du Code du commerce, il est notamment conditionné à des études (analyses d'impact des effets du projet éventuellement transféré...) et des solutions techniques et juridiques permettant de définir les choix les plus

environnementales et paysagères inscrites dans les articles L.141-6 du CU et L.752-6 du code du Commerce. Une procédure de modification du SCoT opposable permettra d'intégrer dans ce chapitre ainsi que le DAACL, la localisation du secteur d'implantation périphérique créée dans le cadre de ce transfert.

adaptés concernant le maintien ou le transfert de locaux commerciaux concernés ainsi que les outils d'aménagement et de maîtrise foncière les plus adaptés.

Si le transfert d'activités commerciales est retenu :

- Une renaturation* des sites concernés au sens de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme doit être envisagée ;
- Le développement des nouveaux sites d'accueil doit respecter les conditions d'aménagement définies aux objectifs 3.3 et 3.5.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Pour un transfert des locaux commerciaux localisés au sein d'un secteur d'implantation périphérique, situés intégralement en secteur inondable au titre du PPRI et dont le maintien sur place n'est plus soutenable, sous réserve de justifications. Le redéploiement des locaux commerciaux s'établit sur un nouveau site à surface de plancher, au plus, constante, tout en pouvant bénéficier de développements supplémentaires compatibles avec l'objectif 3.3 de ce présent chapitre. Il respecte les prescriptions architecturales, environnementales et paysagères inscrites dans les articles L.141-6 du Code de l'urbanisme et L.752-6 du code du Commerce. Une procédure de d'évolution du SCoT opposable (déclaration de projet, modification, etc.) permettra d'intégrer dans ce chapitre ainsi que le DAACL, la localisation du secteur d'implantation périphérique créée dans le cadre de ce transfert.

Modification des justifications (pages 77 à 79)

Objet de la modification : mise à jour du tableau relatif aux liens entre PAS et DOO et ajout de justifications relatives à la notion de « résilience commerciale ».

VERSION SOUMISE A L'ARRET DE PROJET	
DOO	PAS
<i>Dispositions du DOO pour la mise en œuvre des objectifs du PAS</i>	<i>Cibles et objectifs</i>
O3. Orienter l'offre commerciale vers les centralités et les implantations périphériques existantes	AXE 2 - UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ENTRE LA VILLE-CONFLUENCE, LES PÔLES D'ÉQUILIBRE ET LES BOURGS RURAUX
Objectif 3.1. Consolider l'armature commerciale actuelle	2.1. Organiser la stratégie d'accueil des entreprises en privilégiant les centralités 5.3. Garantir le dynamisme des centralités et la convivialité
Objectif 3.2. Assurer une réponse aux besoins d'achats courants des ménages résidents	2.1. Organiser la stratégie d'accueil des entreprises en privilégiant les centralités 5.3. Garantir le dynamisme des centralités et la convivialité
Objectif 3.3. Orienter l'implantation du commerce d'importance et contenir le développement de sites périphériques	2.2. Organiser la stratégie d'accueil des entreprises en privilégiant les centralités 2.3. Rechercher en priorité l'accueil des activités et des emplois dans les espaces déjà urbanisés 5.3. Garantir le dynamisme des centralités et la convivialité
Objectif 3.4. Amplifier l'intégration qualitative de l'immobilier commercial	2.2. Rechercher en priorité l'accueil des activités et des emplois dans les espaces déjà urbanisés 2.3 Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et commerciales.
Objectif 3.5. Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux projets de logistique commerciale	1.1. Consolider l'économie industrielle du territoire par l'innovation, la recherche et la structuration des filières. 4.2. Conforter une offre de mobilité de proximité pour garantir l'accès aux centralités et améliorer la desserte du territoire.

VERSION AMENDEE	
DOO	PAS
<i>Dispositions du DOO pour la mise en œuvre des objectifs du PAS</i>	<i>Cibles et objectifs</i>
O3. Orienter l'offre commerciale vers les centralités et les implantations périphériques existantes	AXE 2 - UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ENTRE LA VILLE-CONFLUENCE, LES PÔLES D'ÉQUILIBRE ET LES BOURGS RURAUX

Objectif 3.1. Consolider l'armature commerciale actuelle	2.1. Organiser la stratégie d'accueil des entreprises en privilégiant les centralités 5.3. Garantir le dynamisme des centralités et la convivialité
Objectif 3.2. Assurer une réponse aux besoins d'achats courants des ménages résidents	2.1. Organiser la stratégie d'accueil des entreprises en privilégiant les centralités 5.3. Garantir le dynamisme des centralités et la convivialité
Objectif 3.3. Orienter l'implantation du commerce d'importance et contenir le développement de sites périphériques	2.1. Organiser la stratégie d'accueil des entreprises en privilégiant les centralités 2.2. Rechercher en priorité l'accueil des activités et des emplois dans les espaces déjà urbanisés 5.3. Garantir le dynamisme des centralités et la convivialité
Objectif 3.4 Prévoir un principe d'aménagement de résilience commerciale	2.3. Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et commerciales 7.3. Anticiper la vulnérabilité du territoire pour s'adapter face au changement climatique
Objectif 3.5. Amplifier l'intégration qualitative de l'immobilier commercial	2.2. Rechercher en priorité l'accueil des activités et des emplois dans les espaces déjà urbanisés 2.3 Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et commerciales.
Objectif 3.6. Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux projets de logistique commerciale	1.1. Consolider l'économie industrielle du territoire par l'innovation, la recherche et la structuration des filières. 4.2. Conforter une offre de mobilité de proximité pour garantir l'accès aux centralités et améliorer la desserte du territoire.

Prévoir un principe d'aménagement de résilience commerciale

Face à l'évolution des risques climatiques concourant à une vulnérabilité liée aux risques inondations de certaines zones d'activités commerciales, le SCOT fait le choix d'appliquer un principe de résilience commerciale territoriale afin d'anticiper, planifier et adapter les évolutions futures des implantations commerciales dans un cadre maîtrisé, cohérent et équitable.

Cela concerne les sites d'implantations commerciales périphériques d'Aucfer à Rieux et de la Digue à Saint Nicolas de Redon. Il est proposé d'avoir recours à des solutions alternatives en termes de localisation sous réserve des études et solutions techniques et juridiques envisagées à court terme permettant de justifier les choix d'aménagements retenus, à savoir :

- Un maintien sur site des activités commerciales sous réserve d'aménagements adaptés, résilients et économiquement viables pour faire face à l'intensification des aléas climatiques.
- Un transfert des locaux commerciaux impactés par les inondations sur un autre site rendu possible suites aux résultats d'études environnementales et respectant les conditions d'aménagement définies aux objectifs 3.3 et 3.5 du DOO.