



CCI ILLE-ET-VILAINE

Le Président



Monsieur André CROCQ
Président du SCOT du Pays de Rennes
10 rue de la Sauvaie
35000 RENNES

Rennes, le 3 mars 2025

Objet : SCOT Pays de Rennes

Monsieur le Président,

Vous nous avez sollicité dans le cadre de la modification n°3 du SCOT du pays de Rennes et nous vous en remercions.

Cette modification du SCOT actuel porte d'une part sur l'adaptation du document d'aménagement commercial (DAC) pour réinterroger les droits à construire des surfaces commerciales au regard de l'armature urbaine et des centralités et d'autre part sur des ajustements de périmètre et vocation des ZAC commerciales.

L'ajustement du périmètre de la ZACom de ST Médard sur la commune de ST Aubin d'Aubigné a pour but de réguler une situation déjà existante.

Le solde des droits à construire du projet Rive Ouest – Open Sky sur la commune de Pacé est de 27 046 m² et vous souhaitez réutiliser ces droits.

- La ZACom de Pacé bénéficierait de 8 000 m² pour la modernisation et l'extension des surfaces commerciales existantes hors enseigne de meuble.
- La route du meuble / route de ST Malo – séquence nord aurait 2 000 m² de droit à construire supplémentaires sur le même espace commercial.
- La ville de Rennes aurait 12 000 m² supplémentaires avec 7 000 m² pour la ZACom de Cleunay et 5000 m² pour la ZACom Nord rocade

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT actuel du Pays de Rennes a orienté sa vision politique sur la protection des centralités urbaines. Ainsi les locaux concernant les besoins courants (l'alimentaire) doivent s'implanter en proximité et en fonction de la croissance démographique. Néanmoins, l'installation de commerces concernant les services à la personne, l'équipement de la personne et de la maison constituent une source d'attractivité non négligeable pour les centres-villes et particulièrement celui de Rennes.

Permettre l'installation de 12 000 m² en zone ou galerie commerciale sur les ZACom de Cleunay et de nord Roudrocq va constituer une nouvelle concurrence pour Rennes centre.

Concernant le secteur de la ZA Nord de Rennes compris entre l'espace commercial Grand Quartier – Centre Leclerc de ST Grégoire et le quartier Donelière Gros Malhon, le projet de modification n°3

permettra la création d'une nouvelle centralité dans la ville avec 4 200 nouveaux logements mais aussi la possibilité de créer des activités tertiaires et commerciales donc de l'alimentaire pour les nouveaux habitants estimés à 7000 en plus. Cette capacité d'accueil comparable à une ville de petite taille est-elle nécessairement utile à cet endroit ? D'autres répartitions ont-elles été envisagées afin de ne pas « engorger » une partie de ville ? De plus, les commerces créés risquent d'être en concurrence directe avec les offres proposées par les 2 centres commerciaux maintenus.

Cet aménagement envisage le déplacement de moyennes et grandes surfaces commerciales. Pour les entreprises du secteur de l'artisanat, de la petite industrie et de la logistique, la mixité avec le logement est plus difficile à mettre en place en raison de l'incompatibilité normative et technique de ce type d'activités avec du logement, sauf mise en œuvre de dispositifs particulièrement coûteux, notamment sur la gestion des risques et nuisances.

Ces types d'entreprises nécessaires au quotidien, outre l'alimentaire : activité de maintenance, réparation... ne doivent pas être limités dans le développement de leurs activités. Elles doivent pouvoir rester sur leur site actuel pour maintenir les services qu'elles apportent aux particuliers et aux autres entreprises, d'autant que la démographie prévue au sein de cette aire urbaine engendrera incontestablement l'accroissement des besoins.

D'une part, déplacer ces établissements reviendrait à leur proposer d'être en village d'entreprises ou dans des locaux à bail à construction au regard de la politique économique de Rennes Métropole ; d'autre part rien ne semble envisagé pour les accueillir).

Par ailleurs, ce secteur est aussi la porte d'entrée routière Nord pour l'accès vers ST MALO et la rocade ainsi que l'accès à la commune de Saint Grégoire. La densification annoncée ne semble pas compatible avec la capacité d'absorption du flux routier même avec la mise en place à terme d'un tram bus. Sans oublier en sus des difficultés actuelles de circulation, le risque d'engorgement pendant toute la période de travaux avec les nuisances et baisse de chiffre d'affaires consécutives pour les entreprises dans ce périmètre.

Pour la partie ZACom de Cleunay, le projet d'extension sans doute d'une galerie commerciale va gérer aussi une attractivité supplémentaire. La capacité routière sur ce secteur sera aussi tendue si les voies restent en l'état.

Selon la publication de l'AUDIAR d'octobre 2024 « Observatoire commerce centre-ville de Rennes » la vacance commerciale atteint 10.7 % contre 8 % en 2019. Sur les 2 156 locaux commerciaux de Rennes centre, 231 sont inactifs. Le recul concerne 71 boutiques d'équipement de la personne, 49 locaux de services en agence, 14 magasins du secteur culture-loisirs et 11 pour l'équipement de la maison.

Les causes de cette dégradation de l'offre commerciale du centre-ville de Rennes sont multiples.

L'instauration au 1 janvier 2025 de la Zone à Faible Emission, la démolition du parking sur la vilaine et les 3 ans de travaux prévus pour réaménager le quartier République ne sont pas des encouragements à venir dans l'hyper centre pour les consommateurs d'Ille-et-Vilaine, d'autant que la population susceptible d'acheter provient pour partie des communes circonvoisines de Rennes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT actuel qui inscrit clairement son orientation de conforter le centre-ville de Rennes, ne nous semble pas compatible avec les orientations de cette modification n°3.

Concernant les 8000 m² supplémentaires pour Pacé - Rive Ouest, les surfaces de ventes existantes sont aujourd'hui de 45 600 m². Cette ZACom située à 10 km du centre de Rennes est déjà classée en pôle structurant de bassin de vie. Elle a de fait une attraction plus grande grâce à la présence de

l'enseigne IKEA. Permettre une augmentation aussi importante (+17 %) n'est pas compatible avec l'axe du PADD qui veut assurer une offre commerciale en lien avec l'armature urbaine. Le bassin de vie de Pacé a-t-il besoin d'une offre commerciale de 53 600 m² ?

D'autre part, le PADD veut limiter la consommation foncière. Sur la carte, après modification, un espace naturel et des terres agricoles sont dans le périmètre constructible du projet de développement et de modernisation de la ZACom. Le mode d'occupation des sols de 2021 a référencé des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le secteur concerné. Développer des ensembles commerciaux semble sur ce point incompatible avec la loi climat et résilience.

Concernant l'augmentation de la route du meuble au nord de Rennes (+ 2000 m²) et l'ajustement technique pour la ZACom située sur la commune de ST Aubin d'Aubigné, ces modifications sont cohérentes par rapport aux zones de chalandise concernées.

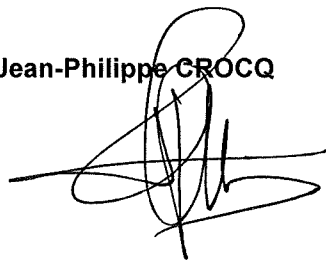
Enfin, le SCOT du Pays de Rennes est maintenant en révision. Il serait plus cohérent d'attendre les nouveaux objectifs pour le pays de Rennes avant d'autoriser 12 000 m² pour conforter 2 ZACom situées au nord-ouest et au nord de Rennes et les 8000 m² pour Pacé.

Au regard des principes du PADD du SCOT de Rennes et de l'orientation non compatible de la modification n°3 avec celui-ci, la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine émet **un avis défavorable**.

Une modification ne reprenant que l'augmentation de la route du meuble au nord de Rennes (+ 2000 m²) et l'ajustement technique pour la ZACom située sur la commune de ST Aubin d'Aubigné aurait un avis favorable de notre part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Philippe CROCQ

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line and a vertical stroke.