



Monsieur le Président  
Le Pays de Rennes  
10, rue de la Sauvaie  
35000 RENNES

Direction Territoriale Ile-et-Vilaine  
Affaire suivie par : Pierre-Alexandre LE GUERN

Rennes, le 28 février 2025

**Objet : modification n°3 du SCOT du Pays de Rennes**

Monsieur le Président

Vous avez transmis pour avis le projet de modification n°3 du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Rennes et je vous en remercie.

Après examen, je souhaite porter à votre connaissance un certain nombre de remarques, voire de réserves :

- Sur le fond, la réallocation de 12 000 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire sur les ZACOM de Cleunay (+7000 m<sup>2</sup> de surface de vente) et Saint-Grégoire (+5000 m<sup>2</sup> de surface de vente), plus spécifiquement sur les unités foncières sur lesquelles sont positionnés deux établissements sous enseigne Leclerc, va permettre le développement d'autant d'offre supplémentaire devant répondre "aux besoins occasionnels et exceptionnels". Autrement dit, l'offre supplémentaire développée portera uniquement sur de l'équipement de la personne, de l'équipement de la maison et dans une moindre mesure sur des produits et services relevant de la famille culture & loisirs.  
Alors que l'attractivité du cœur de ville rennais se positionne aussi sur ces familles de produits, et dans un contexte à la fois de réduction en valeur des consommations en non alimentaire et de forte mutation des formes de vente en faveur de la digitalisation des actes d'achat, il sera illusoire de penser que ces augmentations de surface de vente sur ces deux sites commerciaux seront sans conséquence sur la zone de chalandise du cœur commerçant rennais, contribuant à sa contraction. En ce sens je vois une contradiction manifeste entre ce projet et l'orientation du PADD en vigueur de "ne pas porter atteinte au renforcement des centralités urbaines", en tous cas du point de vue de l'attractivité commerciale.
- Sur la forme, les arguments principaux mis en avant par cette modification portent sur l'évolution de ces sites commerciaux, intégrant des dimensions de densification que je conçois, mais aussi l'intégration de mixité fonctionnelle. Avec l'écriture proposée par cette modification, qui oriente sur ces deux sites uniquement du développement de surfaces commerciales, sans aucune condition ni prescription supplémentaire en matière d'intégration d'autres fonctions, je ne comprends pas comment cet objectif de mixité fonctionnelle peut être atteint sur ces deux sites. Au contraire, autoriser des surfaces de vente supplémentaires sans plus de contreparties prescriptives en la matière risque de retarder d'autant plus l'évolution pourtant nécessaire de ces sites vers d'autres fonctions au service du cœur de

Métropole rennais.

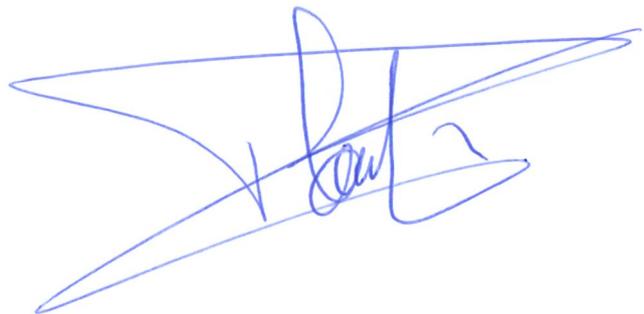
- Je m'interroge sur la mesure des impacts en matière de flux automobile. Si des évolutions importantes sont prévues en matière d'offre de transport collectif sur ces secteurs à terme, les deux sites commerciaux concernés n'en demeurent pas moins en bord de rocade, et sont à ce titre des générateurs de flux motorisés importants.
- Enfin, considérant l'importance stratégique de ces sites, leur impact au sein de leur environnement, et plus largement à l'échelle du coeur de Métropole, je m'interroge sur la temporalité de ce projet. En effet, le devenir des sites de Cleunay et Saint-Grégoire, dans une approche qui intègre pleinement les enjeux de densification et de mixité fonctionnelle, y compris vers d'autres fonctions économiques (activités productives au service du coeur de ville, activités logistiques de proximité etc), aurait sans doute mérité d'être interrogé davantage, dans le cadre par exemple de la procédure de révision générale de votre document également en cours.

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne émet un **avis défavorable**.

Espérant que ces éléments portés à votre connaissance apporteront une contribution utile à cette procédure de modification, sachez également que mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter l'expertise nécessaire sur le champ des Métiers.

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

Philippe PLANTIN  
Président





**DÉCISION DE BUREAU - N°B-2025/02-506 - 1/2**  
**RÉUNION DU 27 FÉVRIER 2025**  
**PONTIVY ET DISTANCIEL**  
**Présidence de M. Michel Aoustin**

Nombre de membres	<b>Présents :</b> Aoustin Michel Bernard Robert Rose Christian Laizeau Didier	Morvan Mickaël Labbe Pierre Chauou William	Stephant Gilles Juban Sophie Lorre Ludovic	Mell Yvan-Pierre Marsac Julien Plantin Philippe
	En exercice : 16	<b>Excusés :</b> Lepoittevin Fabienne	Boulaire Erlé	Guillevic Solen
Excusés : 3	<b>Secrétaire de séance :</b> Juban Sophie			
Présents : 13	<b>Présent (voix consultative) :</b> Jeanne Fabrice, Directeur des services			
Votants : 13				

Service instructeur :	<b>OBJET</b>
DT Ile-et-Vilaine sur une mission de portée régionale	<b>AVIS DE LA CMA SUR LA MODIFICATION N°3 DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE RENNES</b>

**VISAS - EXPOSÉ DES MOTIFS**

<b>VU</b>	<i>le Code de l'artisanat,</i>
<b>VU</b>	<i>le Code de l'urbanisme,</i>
<b>VU</b>	<i>le Code général des collectivités territoriales,</i>
<b>VU</b>	<i>le Code de l'environnement,</i>
<b>VU</b>	<i>le règlement intérieur de la CMA,</i>
<b>CONSIDÉRANT</b>	<i>la décision n°B-2024/04-285 du Bureau du 15/04/2024, relative au process de validation des avis émis par la CMA sur les procédures d'aménagement et les documents d'urbanisme,</i>

**DÉCISION**

La modification n°3 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes acte l'abandon du projet commercial "Open Sky" à Pacé, et redistribue une partie des surfaces commerciales prévues au sein de ce projet à la faveur de plusieurs sites commerciaux déjà existants.

Parmi les sites qui en bénéficient, les deux ensembles commerciaux sous enseigne Leclerc situés intra-rocade, en bordure de celle-ci, dans le quartier de Cleunay et à Saint-Grégoire, gagnent des capacités d'extension de respectivement 7 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, orientées selon les prescriptions du SCOT existant vers les achats occasionnels et exceptionnels, autrement dit : l'équipement de la personne et l'équipement de la maison. Le projet se traduira, dans les deux cas, par de l'extension des galeries marchandes existantes.

Dans un contexte national de constat de suroffre de surfaces commerciales, et dans un contexte plus local de difficultés avérées du commerce rennais, notamment dans sa centralité où la vacance commerciale mesurée par l'AUDIAR (agence d'urbanisme de Rennes) frôle les 11 %, la CMA s'interroge sur les points suivants :

- Outre les impacts sur la zone de chalandise du centre de Rennes, le projet soulève une contradiction dans le SCOT, dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), toujours en vigueur, affirme le principe de "ne pas porter atteinte au renforcement des centralités urbaines".

.../...

Paraphe : 



Paraphe : 



**DÉCISION DE BUREAU - N°B-2025/02-506 - 2/2**  
**RÉUNION DU 27 FÉVRIER 2025**  
**PONTIVY ET DISTANCIEL**  
**Présidence de M. Michel Aoustin**

**DÉCISION**

- Le projet affirme encourager des notions de mixité fonctionnelle pour l'évolution de ces deux sites commerciaux par l'accueil d'autres fonctions (logement, activité productive ou logistique, bureaux etc.), alors que l'écriture proposée ne contient aucune prescription en ce sens.
- Il n'y a pas de mesure objective de l'impact sur l'augmentation des flux routiers que ces extensions vont induire, dans des secteurs déjà fortement congestionnés.
- Enfin, alors qu'une révision générale du SCOT est en cours d'écriture, la reconfiguration en profondeur de ces deux sites pouvait s'inscrire davantage dans cette temporalité de révision générale.

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE BUREAU VOTE ET :**

**ACTE** le fait, pour ces motifs, d'émettre un avis défavorable à ce projet de modification, qui rentre en contradiction avec les intérêts généraux de l'Artisanat sur le territoire du Pays de Rennes.

Mandate le Président pour mener toutes les opérations nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Autorise le Président de rang départemental à signer toutes les pièces liées à l'exécution de la présente décision.



Traitements	Diffusions	Votes : 13 Pour : 13 Contre : 0 Abstention : 0	La Secrétaire Sophie JUBAN	Le Président Michel Aoustin
DT Ille-et-Vilaine	DR CFE			