

Rennes, le **14 MAI 2025**

Monsieur le président,

Conformément à l'article L.143-33 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 6 février 2025, le projet de modification n°3 du SCOT du Pays de Rennes.

Le projet de modification vise à répartir au sein de 5 zones d'aménagement commercial (ZACom) les surfaces de vente qui ne seront finalement pas utilisées sur la ZACom du site commercial majeur de Pacé Rive Ouest, en raison de l'abandon en 2019 du projet Open Sky, initialement prévu au SCOT de 2015.

Sur le secteur de Pacé Rive Ouest, le projet de modification permet de préserver plus de huit hectares de terres agricoles, ce qui s'inscrit dans les orientations prévues par le Code de l'urbanisme en matière de réduction de la consommation d'espace naturel agricole et forestière (ENAF) et lutte contre l'artificialisation des sols. Seules 8 000 m² de surface de vente sont maintenues sur les 28 000 m² initialement prévus sur ce secteur.

La réallocation des surfaces de vente est réalisée sans générer de nouvelle consommation d'espace naturel agricole et forestier puisqu'elle est destinée à des secteurs déjà anthropisés et à périmètre constant (à l'exception du site de Saint-Médard à Saint-Aubin d'Aubigné dont le périmètre est très légèrement étendu).

Un principe de renforcement de la mixité fonctionnelle à expliciter

Sur le secteur de Nord Rocade – Rennes / Saint-Grégoire, le projet présente des avantages en ce qu'il entend favoriser la mixité fonctionnelle. C'est le seul secteur pour lequel une extension de la part dédiée à la mutation est prévue. Afin de limiter les surfaces de ventes au profit du développement de plus de mixité fonctionnelle, une telle approche gagnerait à être étudiée sur l'ensemble des secteurs et à préciser les orientations souhaitées en matière de type de mixité fonctionnelle. Il serait intéressant d'explicitier sur les autres zones les éventuelles orientations.

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

L'effet du projet sur la vacance commerciale du centre-ville de Rennes nécessiterait une analyse plus approfondie

Il doit être relevé qu'un peu plus de 5 000 m² de surfaces de ventes sont abandonnés sur les 27 000 m² restant au SCoT actuel (correspondant au 28 000 m² initialement autorisés moins environ 1 000 m² consommés). Toutefois, le projet abandonné « Open Sky » correspond à une autorisation d'exploitation commerciale délivrée en février 2014 qui n'a jamais été concrétisée. Les 22 000 m² restant sont répartis ainsi :

- + 12 000 m² pour les sites majeurs du cœur de métropole répartis en 7 000 m² pour la ZACom de Cleunay Rennes et 5 000 m² pour la ZACom Nord Rocade/Rennes Saint-Grégoire ;
- 8 000 m² maintenus sur la ZACom Rive Ouest ;
- + 2 000 m² pour la ZACom Cap Malo.

Une réduction plus importante des 22 000 m² de surfaces de vente pourrait être étudiée au lieu d'une redistribution nette des enveloppes non consommées au sein d'autres ZACom du Pays de Rennes au regard des questionnements développés ci-dessous.

Le projet de modification du SCoT s'inscrit dans un contexte de forte hausse des surfaces de ventes correspondant à +11 % de surface de plancher des commerces de plus de 300 m² entre 2015 et 2021 (source InterSCot 2022), décorrélée de la croissance de la population du département (+5 % sur la même période).

De plus, les ZACom réunissent déjà une forte part de la hausse de surface commerciale. Ainsi comme le précisait le rapport de l'observatoire du commerce du Pays de Rennes (AUDIAR) relatif au commerce, « les locaux actifs dans les ZACom ont nettement progressé : + 28,7 % entre 2011 et 2019 », « Les centralités ont une dynamique en retrait par rapport au diffus et aux ZACom. Si 60 % des locaux commerciaux sont localisés dans les centralités, leur évolution depuis 2011 est quasiment stable (+ 1,9 % à périmètre constant) contrairement au diffus et aux ZACom (respectivement + 22 % et + 28,7 %) ».

Si le projet de modification présente des éléments au regard de la nécessité de densifier et moderniser les ZACom, il ne traite pas suffisamment l'impact de l'ajout de ces nouvelles surfaces de ventes notamment par rapport à la vacance commerciale du Pays de Rennes, à la vitalité des centralités et plus globalement l'aire de chalandise. Même si la vacance commerciale reste relativement stable à l'échelle du Pays de Rennes (8,8 % en 2019 et 9,2 % début 2023), ce volet n'est pas abordé par la modification.

Les principes définis dans le cadre de l'InterSCot de 2022 de renforcement des centralités et de réduction de la vacance commerciale, auraient pu être abordés par la présente modification. L'impact des nouvelles surfaces de ventes allouées aux deux sites majeurs du cœur de métropole (Cleunay-Rennes + 7000 m² et Nord Rocade – Rennes / Saint-Grégoire + 5000 m²) sur le dynamisme et la vacance commerciale du centre-ville de Rennes devrait être beaucoup plus approfondi. La modification gagnerait à apporter des éléments complémentaires justifiant la stratégie d'aménagement commercial au regard de son impact sur le dynamisme et la vacance commerciale, particulièrement pour le centre-ville de Rennes mais aussi sur les petites centralités des communes périphériques, comprenant celles de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné,

L'effet du projet sur les différentes modalités d'accès et sur la congestion routière nécessiterait une analyse plus approfondie

La modification de la répartition des surfaces de vente au sein des ZACom du cœur de métropole engendrera des effets en matière de flux de transport et d'accessibilité.

Concernant le secteur de Cleunay, la rocade est régulièrement saturée au niveau de la porte de Lorient. Une augmentation du trafic dans la zone risque d'engendrer des remontées de file sur la rocade au

niveau de Cleunay (échangeur n°9), avec un risque de sécurité routière. Par ailleurs, le redimensionnement de l'échangeur de Cleunay ne permettrait pas de fluidifier les flux, en raison d'une saturation déjà présente rue Jules Valès. En outre, le report du trafic motorisé dans le quartier de Cleunay risque de créer des conflits d'usage important. La ligne T2 du trambus passera au nord du secteur en développement. Par ailleurs, la destination de ce secteur en typologie de commerce influencera beaucoup l'utilisation du Trambus pour se rendre dans la ZACom.

Concernant le secteur de Saint-Grégoire, le trafic intra-rocade est également saturé, principalement sur le corridor de la rue du Chesnay Beauregard, qui relie les deux principales zones commerciales. Un report du trafic existe déjà par le centre de Saint-Grégoire pour rejoindre la deuxième ceinture. Le secteur en mutation de la ZACom est entouré par deux axes saturés : le boulevard de la Robiquette à l'ouest et l'avenue Charles Tillon au sud. Le secteur bénéficiera cependant du trambus à horizon 2030, notamment de la ligne T3, qui passera au nord de la ZACom. La sécurisation, et surtout la continuité des infrastructures cyclables sera essentielle pour permettre une accessibilité aux secteurs par des modes alternatifs à la voiture. En effet, le réseau express vélo permet une arrivée par le Nord de la ZACom, mais ne se poursuit pas sur l'ensemble du boulevard de la Robiquette. Particulièrement, la réalisation du « réseau express vélo » (REV) avenue Général de Gaulle sera essentielle pour encourager le report modal vélo en lien avec la ligne T3 du Trambus.

Même si, pour les deux ZACom identifiées ci-dessus, les projets de Trambus sont des réponses, le dossier pourrait être utilement complété par une analyse des effets sur les différents modes d'accès et sur l'éventuel renforcement de la congestion routière.

Considérant l'ensemble des arguments qui précèdent, j'émet un **avis favorable sous réserves** :

- de préciser les orientations en matière de mixité fonctionnelle attendue du site de Cleunay, en particulier ;
- d'approfondir les effets sur les commerces du centre-ville de Rennes ;
- de répondre à demande de l'État concernant les différents modes d'accès et de risques de congestion routière.

Dans le cas où vous envisageriez une poursuite de la procédure, je vous invite à prendre attache de la direction départementale des territoires et de la mer, à l'issue de l'enquête publique, afin d'échanger sur la prise en compte de l'avis de l'État.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs *et les plus*
cordiaux.

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général



Pierre LARREY