



18 SEP. 2025

Réf:.....

AR 1A 214 521 55926

M. Jean-François MARY
Président de REDON Agglomération
En charge du SCOT du Pays de REDON
3 rue Charles Sillard,
35600 Redon

Rennes, le 11 septembre 2025

Contact CCI : Bruno EPP
Copies : DDTM et M. le maire de Redon

Monsieur le Président,

Vous nous avez associé à la réflexion du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du Pays de REDON et nous vous en remercions.

Dans le cadre de l'application de la loi Climat et Résilience, l'enveloppe de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier pour votre territoire est d'environ 201 hectares de 2021 à 2031 puis de 100 hectares à 2041 et enfin d'environ 50 hectares à 2050 soit un total de 352 hectares.

Lors de la période 2011 – 2021, la part de la consommation foncière pour les zones d'activités économiques a été de 125 ha soit près de 30 % de la consommation totale sur les 420 hectares.

Comme relevé dans le diagnostic, le pays de Redon a mieux résisté aux dernières crises notamment celle du COVID en ayant une dynamique de l'emploi supérieure à la moyenne nationale. Les secteurs de la construction, des activités scientifiques et techniques, de soutien aux entreprises sont nettement en croissance.

Actuellement le Pays de Redon a 175.2 hectares de site à vocation industrielle, 232.4 ha en zone mixte (construction, artisanat, services) et 143 ha pour les zones commerciales.

Pour l'avenir, la part consacrée à l'économie est faible par rapport à l'habitat. Sur la période 2021 – 2050 seulement 88 hectares sont prévus pour les zones d'activités économiques sur les 352 hectares possibles soit 25 % de l'enveloppe.

Même si des efforts sont possibles à faire sur la densification des ZAE, il nous semble plus facile de densifier l'habitat par la création de petits immeubles qui peuvent aussi accueillir dans les centralités des commerces, des services et des activités tertiaires que de faire des entreprises sur plusieurs niveaux.

Les présences des entreprises et des logements sont les 2 principaux facteurs d'attractivité du territoire et nous devons collégialement trouver un équilibre pour soutenir le développement de celui-ci.

Dans ce cadre, si le pays de Redon veut augmenter son nombre d'habitants, c'est par l'attractivité du territoire en termes d'actifs que celui-ci peut progresser. Nous souhaitons

que la part consacrée à l'économie sur la période 2021 – 2050 soit portée au moins à 30 % de l'enveloppe soit 106 hectares.

Nous vous soutenons dans votre orientation de créer des nouvelles ZAE et de prévoir l'extension des zones d'activités ainsi que votre démarche dans le cadre de la formation pour répondre aux besoins de l'industrie locale et de son écosystème.

Par rapport aux zones existantes, nous avons indiqué dans notre contribution écrite, le principe de sanctuarisation des 650 hectares ZAE existantes. Nous demandons la compensation intégrale des terrains qui peuvent subir une mutation. Nos demandes ont pour but de maintenir l'accueil et le développement notamment des entreprises industrielles, de logistique et de production.

Nous souhaitons que le SCOT ne considère pas les ZAE uniquement sur un plan réglementaire mais qu'elles soient pensées dans un urbanisme de projet. Dans cette logique, on peut faire confiance aux chefs d'entreprises pour évoluer et intégrer les nouvelles logiques des ZAE dans lesquelles il faut repenser l'existant et aider les établissements dans leur mutation.

Dans ce cadre, pour anticiper les coûts des nouveaux projets en matière de mutualisation des aménagements, des équipements et des services, il est nécessaire de travailler en amont avec les chefs d'entreprises et leurs représentants. Ainsi, une collaboration active et partenariale permettra la réussite du schéma d'aménagement des entreprises (SAE).

Pour l'ensemble des ZAE, il nous semble nécessaire pour éviter tout conflit d'usage, d'interdire la création de logements dans ces zones d'activités sauf pour des cas liés à l'activité de l'entreprise comme le gardiennage.

Dans la partie concernant l'organisation de l'armature des lieux économiques et notamment l'accueil de la restauration au sein des ZAE, celle-ci n'est pas assez précise. Pour les zones structurantes et les ZA mixtes, la position de la CCI35 est que les restaurants installés ne doivent pas dépasser les 2 hectares ou 10 % de la surface totale de chaque zone afin de maintenir la vocation productive, artisanale et logistique des différents sites.

Pour maintenir l'activité de restauration dans les centralités, une prescription pourrait indiquer que seuls les restaurants de + 300 m² de surface plancher peuvent s'installer dans une ZAE.

Dans l'objectif de limiter la consommation foncière, il n'y a pas de points concernant la réutilisation des friches agricoles.

Au regard de la concentration des activités du secteur primaire, des hangars, des salles de traites et divers bâtiments à vocation de production agricole ne sont pas repris. Ils sont souvent réutilisés pour de l'hivernation de véhicules de loisirs, du stockage de matériel pour les artisans sans changement de destination. Au regard de l'orientation de la CDPENAF, une prescription de recensement au niveau du PLUI permettrait de proposer des bâtiments réutilisables pour l'accueil d'activités artisanales.

Dans la recommandation concernant le bail à construction (BAC) dans le chapitre « faciliter et encadrer l'implantation des entreprises », nous souhaitons limiter l'usage de ce dispositif.

Il ne nous semble pas utile de généraliser sur l'ensemble du pays de Redon. En effet, des grands groupes qui désirent maîtriser leur foncier ou des entreprises notamment familiales qui souhaitent assurer la transmission de leur outil de travail, peuvent être effrayés par cette modalité de fonctionnement (les PME et TPE composant l'essentiel des entreprises locales).

Le BAC est plus adapté pour des sociétés constituées d'actionnaires pour lequel le foncier n'est pas le critère premier ou aux « jeunes » entreprises en incapacité d'emprunt lors du lancement de leur activité.

Pour les artisans et les petites entreprises de production, la phase de lancement peut se faire en location dans un village d'artisans. Lorsqu'un développement est envisagé, si ce dernier ne peut uniquement se faire qu'en BAC, le chef d'entreprise serait alors vraisemblablement obligé de changer de territoire afin d'assurer la continuité de son entreprise (notamment pour répondre aux demandes de garantie bancaire).

Concernant le chapitre 2 pour le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), vous classez le commerce de détail selon la fréquence d'achats.

Les achats occasionnels sont découpés en 2 types :

- les légers : habillement, parfumerie, bijouterie, librairie, jouet, petite déco ...
- Les lourds : bricolage, jardinage, matériaux, ...

Les achats exceptionnels : mobilier, électroménager, aménagement de la maison...

La rédaction de la prescription oriente les achats occasionnels légers et les exceptionnels uniquement sur les surfaces de + 400 m². Du prêt-à-porter, de l'équipement de la personne ou les biens dits « exceptionnels » : un magasin de réparation, de la vente de petit mobilier, décoration, ... ne pourraient être qu'en périphérie.

Cette orientation est confirmée par le tableau de synthèse : le commerce dit « traditionnel » n'est pas possible pour l'achat d'occasionnels légers ou exceptionnels que l'on retrouve normalement en centralité. L'aire d'influence pour ces produits ne serait que pour une attraction supérieure à 10 000 habitants donc uniquement dans les SIP de Redon ou ST Nicolas de Redon.

Nous espérons que c'est une erreur d'écriture du DAACL. Dans le cas contraire, nous nous opposons à cette rédaction et demandons que les achats occasionnels légers et les exceptionnels soit possibles dans les commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires comme le sont les produits du quotidien et dans les aires d'influence de 1500 habitants et plus.

Dans le paragraphe sur « ne pas privilégier l'implantation de commerce de proximité au sein des SIP » vous indiquez que la création de nouveaux développements d'unités commerciales ne doit pas être inférieure à 400 m² y compris à l'intérieur d'un bâtiment existant.

Nous comprenons que ces articles font référence à l'interdiction de création d'une galerie commerciale ou à la transformation d'un bâtiment existant pour faire ce type de vente.

Nous vous proposons de reprendre la définition usuelle « une galerie marchande est définie comme un regroupement de – 400 m² de surface de vente, au sein d'un même espace piétonnier couvert ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins » et d'indiquer que celle-ci est interdite sur le pays de Redon.

Les SIP sont classés en « structurant » ou « relais ». Nous ne comprenons pas l'interdiction d'évolution des surfaces de plus de 1 000 m² dans les SIP relais. Elles n'ont aucune possibilité d'évolution contrairement aux SIP structurant et même vis-à-vis des bâtiments existants implantés hors centralité et hors SIP qui ont droit à une extension possible de 10 à 20 % de leur surface pour faire face à des obligations réglementaires ou à une modernisation du bâtiment.

Nous demandons que les commerçants existants en SIP relais puissent avoir la même possibilité de se mettre aux normes ou moderniser leur magasin pour répondre aux attentes de la clientèle dans la limite de 10 à 20 % de leur surface sur une période de 10 ans.

Nous avons noté le passage du site d'Aucfer à Rieux en SIP Structurant alors que le diagnostic du SCOT, le classait en SIP Relais au regard des caractéristiques commerciales de la zone, qui est aussi constituée d'entreprises artisanales. Ce classement permettra à la zone d'accueillir des nouvelles grandes surfaces de 400 m² et plus sans limite de taille. Ce choix est-il raisonnable au regard des inondations subies sur cette zone à la jonction de la Vilaine et de l'Oust ?

L'objectif 3.4 sur le principe d'aménagement de résilience commerciale s'appliquera donc aux SIP de Aucfer et de la Digue à ST Nicolas de Redon.

Concernant le périmètre de la SIP de la Digue à ST Nicolas de Redon, il nous semble que la partie Est de la zone doit être agrandie pour prendre en compte tous les établissements (Point P, le Contrôle Technique, ...).

La CCI ne s'oppose pas au principe de déplacement mais elle tient à rappeler que selon l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme, le DAACL doit déterminer géographiquement les SIP. Si au moment de l'arrêt du document d'urbanisme, les futurs emplacements ne peuvent pas être présentés, il devra être effectué une modification SCoT afin de valider la création de nouveaux SIP.

Nous avons aussi vu que le périmètre de la centralité de Redon a été largement agrandi. Il nous semble que le premier découpage était plus cohérent avec la réalité commerciale comme indiqué dans le diagnostic.

Le nouveau périmètre est trop important et au regard du DAACL, tous types de commerce peuvent s'installer sans contrainte de surface dans ce secteur de centralité.

Le secteur à l'Ouest de la Gare jusqu'à la rue Godilo, le secteur au nord de la Gare entre les rues Thiers et Lesage ainsi qu'au Nord de la rue Notre-Dame : rue de la Barre et de la Châtaigneraie et le secteur qui s'étend entre la rue du Maréchal Leclerc et la rue ST Michel peuvent accueillir toutes formes de commerces. Ces secteurs le long d'axes de flux ou constitués de lotissements constituent une menace à la centralité commerciale qui au regard des études récentes a tendance à se concentrer dans l'hypercentre.

Prendre le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire de Redon qui a pour mission principale de conforter l'habitat et agir sur les espaces publics pour le dupliquer afin de donner des droits aux commerces sur un secteur élargi est contreproductif. Nous demandons que le périmètre de centralité initiale soit remis pour Redon afin d'y protéger le commerce de centralité qui est l'objectif principal du DAACL.

Pour la partie Logistique, nous sommes opposés à la possibilité de créer des Drives dans tous les SIP et ZAE du pays. Ce système de vente ne doit être autorisé qu'à partir d'une moyenne ou grande surface alimentaire déjà installée. Les drives déportés installés le long des axes de flux ou dans des ZAE sans orientations commerciales sont une concurrence trop forte pour les commerces existants notamment en centralité et pour les plus petites communes. De plus, ce type de commerce augmente les déplacements en voiture que le SCoT essayait de diminuer.

Dans le chapitre pour « Protéger, maintenir et remettre en état la Trame verte et bleue », la section sur les marais et la zone humide a une prescription relative au SAGE Vilaine qui est en cours d'approbation.

Nous ne remettons pas en doute la nécessité de protéger ces secteurs mais nous aimerions que la règle actuelle concernant les zones humides de – 1000 m² soient maintenues.

L'objectif est de pouvoir compenser avec une majoration des zones humides qui seraient déplacées pour permettre l'extension de ZAE. Interdire dès le premier mètre carré impacté alors que la réglementation nationale fixe un seuil de 1 000 m², peut avoir des effets majeurs qui ne permettent plus l'extension de ZAE.

Au regard de ces différents points, la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine émet un avis favorable avec des réserves concernant le SCoT du Pays de Redon sur les points suivants :

- La faiblesse des surfaces consacrées au développement des zones économiques, nous demandons que les surfaces économiques représentent au moins 30 % de l'enveloppe globale,
- La sanctuarisation des espaces économiques existants et leur compensation en cas de mutation ou mixité,
- La modification du DAACL pour donner la possibilité aux commerces en boutique de vendre des produits d'achats occasionnels légers et exceptionnels, de mettre une définition de la galerie commerciale et d'interdire les drives déportés,
- Les établissements installés dans les SIP relais doivent avoir la possibilité d'évolution de 10 à 20 % de leur surface commerciale afin de répondre aux obligations réglementaires ou de modernisation.
- La reprise du périmètre de centralité initiale du centre-ville de Redon
- L'autorisation de compenser les zones humides en dessous de 1000 m² afin de permettre l'extension des ZAE

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



François DE PENA



Jean-Philippe CROCQ