

Monsieur Jean-François MARY

Président

REDON Agglomération

3 rue Charles Sillard

35600 REDON

Saint-Herblain, le 15 septembre 2025

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie Territoriale et Emploi
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Objet : avis sur le SCOT arrêté de REDON Agglomération

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir soumis pour avis le projet arrêté du SCOT de REDON Agglomération. La Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes St-Nazaire tient tout d'abord à saluer la clarté des documents, ainsi que la place accordée aux enjeux économiques dans les réflexions de l'Agglomération.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCOT porte bien les enjeux propres au territoire : conforter les 2 moteurs de l'économie du territoire : industrie et agriculture, faire du Pays de Redon un territoire rayonnant et connecté, renforcer le maillage du territoire qui s'organise autour de la ville-centre de Redon et différentes polarités, organiser l'accueil de populations et d'emplois tout en préservant les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire et prendre en compte la forte présence de l'eau, etc...

Les orientations du PAS sont ensuite traduites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui décline pour chaque thématique des prescriptions et des recommandations. C'est sur ce document du SCOT que nous formulons principalement les remarques et observations suivantes.

1. Armature territoriale et logement

Nous notons l'ambition volontariste du SCOT d'atteindre 75 000 à 80 000 habitants à horizon 2050, en produisant 235 à 330 logements par an, et en diversifiant l'offre d'habitat. Nous soutenons la mise en œuvre d'une politique de diversification du parc de logements pour en faciliter l'accès aux jeunes et aux actifs et garantir ainsi l'emploi sur le territoire. L'effort de

production sera également réparti selon l'armature territoriale du SCOT, attribuant des responsabilités plus importantes à la ville-centre et aux pôles d'équilibre. Nous approuvons aussi cette orientation.

2. Filières économiques

Le SCOT met bien en avant le **confortement du socle industriel**. A cet égard, le DOO souligne p.11 la nécessité de privilégier l'implantation d'entreprises industrielles au sein des zones d'activités, et de leur réserver ce foncier disponible. C'est un point majeur pour maintenir une capacité durable d'accueil des entreprises sur le territoire et préserver ce socle productif dans un contexte de raréfaction du foncier.

Le SCOT intègre aussi pleinement les enjeux de décarbonation de l'économie et l'accompagnement des filières à cette transition environnementale. Sur ce point, le DOO précise p.12 « *Viser, lors de l'implantation d'activité nouvelle, une gestion économe du foncier en privilégiant une optimisation du bâti...* ». Nous souscrivons pleinement à cette orientation qui encourage la sobriété foncière par des documents d'urbanisme facilitant. Cependant, il nous semblerait pertinent de l'élargir à l'ensemble des activités économiques, en incluant les sites existants et pas seulement les implantations nouvelles.

3. Armature des lieux économiques

Le SCOT appuie la **nécessité d'accueillir des activités économiques au sein des centralités** et promeut ainsi la mixité fonctionnelle et l'intensification urbaine. La CCI soutient cette orientation qui devra prendre forme, dans le PLUi, en l'autorisation des activités artisanales et de petite industrie (sous-destination « industrie ») au sein des tissus urbains, sous réserve de ne pas produire de nuisances pour l'environnement résidentiel.

Pour optimiser le foncier économique et limiter l'artificialisation des sols, le SCOT décline une hiérarchisation des zones d'activités, servant de cadre aux implantations, avec :

- Les grandes zones productives et logistiques, de rayonnement supra-communal
- Les zones d'activités mixtes
- Les sites à fort rayonnement
- Les activités isolées

Cette armature reprend bien l'ensemble des nombreuses localisations économiques de REDON Agglomération. Le SCOT a notamment bien intégré la dimension **des activités économiques situées hors ZAE** (grands sites industriels, activités isolées dans l'espace rural). Ces entreprises font partie intégrante du tissu économique redonnais et il convient de conforter toutes ces occupations actuelles.

Le SCOT retient le principe de privilégier, en ZAE, l'accueil d'entreprises justifiant un besoin de foncier et une incompatibilité d'installation en centralité (nuisances). Le DOO précise aussi que le commerce de détail n'est pas autorisé à l'exception des show-rooms (p.20). Nous approuvons cette orientation visant à **préserver la vocation productive des ZAE** et soutenir ainsi l'objectif de confortement de la vocation industrielle du territoire.

Le SCOT tient compte aussi du **risque inondation** en indiquant de limiter l'implantation d'entreprises nouvelles en ZAE vulnérables (p.20). Il conviendrait de compléter cette orientation par l'identification de zones de repli pour les sites économiques existants qui sont exposés à ce type de risque.

Concernant les **objectifs d'optimisation foncière** (p.23), nous préconisons d'ajouter une autre prescription s'adressant au PLUi : celle de proposer des règles d'urbanisme qui encourage la densification du foncier économique (assouplissement des hauteurs, réduction des marges de recul...) afin d'augmenter la constructibilité des parcelles et de promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace.

Le DOO recommande également la recherche d'optimisation foncière en proposant de fixer des **emprises au sol minimum de 40% et une densité minimale bâtie de 30%** (p.23). Bien qu'il ne s'agisse que d'une recommandation et non d'une prescription, nous vous mettons en garde sur une généralisation de cette règle à l'ensemble des ZAE et des activités, dans le futur PLUi. En effet, certaines activités nécessitent peu de bâti et exploitent surtout des surfaces extérieures (ex. BTP, transport, déchets...). Cette spécificité doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Concernant l'organisation de la trajectoire de sobriété foncière, le SCOT de REDON Agglomération fixe **une enveloppe de consommation de foncier à vocation économique de 88 ha sur la période 2021-2050 représentant 25%** de l'enveloppe globale de consommation foncière. Cette enveloppe nous semble relativement limitée, au regard des dynamiques passées. En effet, sur la dernière décennie, cette part s'élevait à 30%. Aussi, vous avez inscrit un principe de fongibilité permettant des ajustements possibles entre les enveloppes « habitat » et « développement économique » (p.58). Nous insistons donc pour que cette enveloppe consacrée au développement économique reste un minimum et pour que les transferts entre vocations restent au bénéfice de l'enveloppe économique.

Le DOO encourage **d'exploiter au maximum l'existant** et d'activer les gisements fonciers au sein des ZAE avant d'envisager une extension et la mobilisation de l'enveloppe foncière de 88 ha (p.24). Si nous partageons ce principe d'optimisation et de réutilisation de l'existant, nous alertons tout de même sur les difficultés, parfois rencontrées, pour mobiliser ces gisements et sur leur dimensionnement parfois limité. Ceux-ci ne sont pas toujours adaptés aux projets d'installation et de développement. Aussi, nous vous invitons à assouplir la prescription visant à conditionner « la mobilisation de l'enveloppe foncière à l'impossibilité de mobiliser du foncier non ENAF au sein de la ZAE existante ».

4. Commerce

En préambule, concernant le **champ d'application du volet commerce** (p.28), celui-ci repose sur les activités définies par le Code de l'urbanisme et soumises au régime d'autorisation d'exploitation commerciale. Toutefois, certains établissements non concernés par ce dispositif (tels que les pharmacies, banques, agences immobilières ou restaurants) participent pleinement à l'animation et au dynamisme des centralités commerciales. C'est pourquoi, nous vous invitons, dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi, à accorder une attention particulière à ces activités via les sous-destinations « services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » et « restauration », et à envisager des règles favorables à leur polarisation et à leur contribution à la redynamisation urbaine.

Le SCOT encadre les implantations au sein localisations préférentielles (centralités et SIP) en se basant sur **les fréquences d'achat croisées avec les formats de vente**. Le tableau p.36 en précise les définitions. Nous émettons une réserve sur cette analyse concernant les commerces de fréquence d'achat occasionnelle et exceptionnelle que vous associez systématiquement à des Grandes et Moyennes Surfaces Spécialisées. Le rayonnement d'un commerce n'est pas forcément lié à sa taille. Des GMS peuvent avoir un rayonnement de proximité, tout comme un commerce de plus petite taille installé en centre-ville peut avoir une fréquentation plus occasionnelle (ex. prêt porter).

Dans le SCOT, l'organisation du commerce repose prioritairement sur les **centralités**. Celles-ci sont de 3 types, reflétant leur niveau d'attraction et de rayonnement : la centralité majeure, les centralités intermédiaires, les centralités relais et de proximité. Le DOO et le DAACL mettent bien en avant la priorité donnée à l'accueil et au développement de commerces au sein de ces centralités. Nous souscrivons pleinement à cette orientation qui vient soutenir le projet global d'intensification urbaine et de revitalisation des centres-bourgs / centres-villes.

En revanche, nous émettons des réserves sur le **plafonnement de certaines nouvelles installations en centralité**. En effet, le DOO prévoit que : « *toutes les centralités peuvent accueillir des commerces de détail (dont la surface de vente est inférieure à 400m²)* » (p.32). De même, le tableau p.37 interdit les nouvelles implantations de certains commerces en fonction de leur fréquence d'achat et format dans les centralités intermédiaires et relais. De notre point de vue, il n'est pas souhaitable de fixer de plafond pour les centralités, quelle que soit leur typologie. Elles doivent pouvoir accueillir tout type de format de commerces. De notre point de vue, l'implantation commerciale doit avant tout être guidée par l'existence d'un potentiel économique et par la commercialité du pôle et non pas par une règle de plafond.

Par ailleurs, l'**atlas cartographique du DAACL** identifie et délimite les centralités de chaque commune. Une délimitation précise sera reprise dans le PLUi. S'agissant du périmètre de la **centralité majeure de Redon**, vous intégrez le périmètre élargi de l'ORT. Nous vous invitons à resserrer davantage cette polarité commerciale de façon à ne pas encourager une dispersion des commerces au sein de l'enveloppe urbaine, préjudiciable à l'objectif de redynamisation commerciale du centre-ville. De notre point de vue, le document d'urbanisme doit fixer une intention forte de polarisation et d'intensification des parcours marchands existants.

S'agissant des **centralités relais et de proximité**, le SCOT y a intégré les bourgs secondaires des communes de Guémené-Penfao (Guénouvry, Beslé), Plessé (Le Dresny, Le Coudray) et La Chapelle-de-Brains (Brains-sur-Vilaine) sur la carte p.30 de l'armature commerciale. Il conviendrait donc de faire apparaître la délimitation de ces centralités relais dans l'atlas cartographique du DAACL, au même titre que les autres.

Concernant les **Sites d'Implantation Périphérique (SIP)**, le SCOT en identifie 2 types : les SIP structurants et les SIP relais, en fonction de leur rayonnement et de la diversité d'offre commerciale. Pour l'ensemble des SIP, le SCOT encourage leur densification et fixe un seuil plancher de 400m² de surface de vente de façon à maintenir la complémentarité d'offre avec les pôles de centralités. De façon générale, nous partageons cet objectif de dédier les SIP à des activités ne pouvant s'installer en centralité et d'inscrire ainsi leur développement dans une trajectoire de sobriété foncière.

Le SCOT fixe **un plafond de 1 000 m² de surface de vente pour les SIP relais** (tableau p.37). Ce plafond est beaucoup trop contraignant et inadapté au regard des activités ciblées sur ce type de zone (Grandes et Moyennes Surfaces). Nous préconisons de ne pas fixer de plafonds de surface de vente, considérant que celle-ci n'est pas forcément corrélée au niveau d'influence, et considérant que le principe même d'un SIP est de pouvoir accueillir des grandes surfaces commerciales difficilement implantables en centralités.

Par ailleurs, la légende du tableau p.37 laisse une trop grande marge d'interprétation et nécessiterait d'être précisée : sur les extensions, la règle porte-t-elle uniquement sur les m² supplémentaires qui sont limités à 1000 m² ou sur la surface totale après extension qui est limitée à 1000 m² ?

Enfin, le SCOT a inscrit un **principe d'aménagement de résilience commerciale** permettant d'intégrer les enjeux liés au risque d'inondation sur les SIP de la Digue à Saint-Nicolas-de-Redon et d'Aucfer à Rieux.

S'agissant de la zone de la Digue, sur le département de Loire-Atlantique, nous approuvons pleinement ce principe. Il doit permettre de porter une réflexion collective sur un transfert

possible des équipements commerciaux situés en zone inondable, d'en analyser les impacts tout en inscrivant ce projet dans une trajectoire de sobriété foncière (densification des formes bâties, renaturation des sites inoccupés) et de recomposition du modèle commercial.

Le risque inondation est réel sur cette zone (cf. la crue de la Vilaine de janvier 2025), et le maintien en l'état des équipements commerciaux n'est pas tenable. Aussi, nous soutenons toute démarche visant à apporter une solution viable et pérenne aux entreprises concernées, dans le cadre de l'adaptation au risque.

5. Mobilités

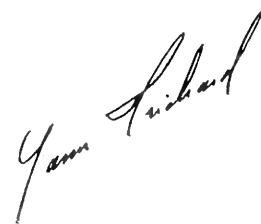
Le SCOT met bien en avant l'articulation entre l'aménagement du territoire et la réponse aux besoins de mobilité. Il vise par ailleurs à soutenir une desserte du territoire par des modes alternatifs à la voiture individuelle, en s'appuyant sur les nœuds de connexion.

Les liens entre développement économique et mobilités doivent être pleinement intégrés dans la planification territoriale. Il est indispensable de concevoir les politiques de mobilité non seulement à partir des logiques résidentielles, mais aussi **en tenant compte des dynamiques économiques**, des besoins des entreprises et des mobilités des salariés. En cela, nous souhaitons rappeler que la desserte multimodale des zones d'activités est un sujet important pour les entreprises et leurs salariés.

En conclusion et sous réserve de la prise en compte des remarques émises dans ce courrier la CCI Nantes St-Nazaire exprime un **avis favorable** sur le projet de SCOT de de REDON Agglomération.

Restent à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président

A handwritten signature in black ink, reading 'Yann Trichard', written in a cursive style.