



MODIFICATION N°3 DU SCoT CIBLEE SUR LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (DAC) POUR ADAPTER 5 ZACom
**MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET AUX CONCLUSIONS DE LA MISSION REGIONALE
D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)**

Versé à l'enquête publique qui se déroule du lundi 26 mai au jeudi 26 juin 2025

Pour faciliter la lecture, le choix a été fait de présenter le mémoire en réponse sous forme de tableau présentant :

- les arguments synthétisés des PPA (dans une première partie), regroupés s'ils se recoupent, et de la MRAe dans une deuxième partie
- les éléments de réponse apportés par le Pays de Rennes
- les éventuelles adaptations du dossier envisagées pour prendre en compte les remarques

1) Récapitulatif des avis reçus au 23 mai 2023

PPA	Avis reçu le	Nature avis
Chambre de commerce et d'industrie (CCI)	6 mars 2025	Défavorable
Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)	7 mars 2025	Défavorable
Chambre d'agriculture (CA)	10 mars 2025	Favorable sous réserve
SCoT de Brocéliande	21 mars 2025	Défavorable
CDPENAF	13 mai 2025	Favorable

Val d'Ille-Aubigné	13 mai 2025	Favorable
Etat	16 mai 2025	Favorable avec trois réserves
Rennes Métropole	20 mai 2026	Favorable
Avis MRAe	Date avis	Conclusion
MRAe	6 mai 2025	Evaluation environnementale non correctement menée. Compléments majeurs attendus concernant la justification des choix globaux.

2) Eléments de réponse de portée générale

2.1. Sur les projets commerciaux

Plusieurs avis s'interrogent sur la nature des projets commerciaux qui découleront du projet de modification n°3. Il convient de rappeler et de distinguer les différentes séquences de mise en œuvre :

- La séquence portant sur la modification du SCoT : le SCoT est un document programmatique qui fixe des orientations et des objectifs et qui donc, peut donner une capacité à faire mais qui n'a pas pour objet de valider des projets qui feront l'objet d'études spécifiques, notamment d'impact et de trafic ;
- La séquence des autorisations d'exploitation commerciale en CDAC sur les projets : ces projets se doivent de respecter le DAC mais également toutes les autres dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT en vigueur ; le syndicat mixte siège en CDAC et donne un avis sur le projet.

2.2. Mise en perspective

Il est également important de remettre en perspective les droits à construire qui font l'objet de la modification n°3. La réallocation d'une partie des droits à construire de Rive Ouest sur une enveloppe de 22.000 m² sur les 27.000 m² prévus au SCoT en vigueur.

L'Observatoire du commerce du Pays de Rennes, édité en 2023, fait état d'un total de plus de 690.000 m² de surface de vente de plus de 300 m². L'enveloppe concernée par la modification représente donc 3% de ce total.

Les sites majeurs du Cœur de métropole constituent un continuum commercial pour les consommateurs qui génère des flux interdépendants, et présentent également des enjeux de restructuration urbaine, d'insertion dans le tissu urbain et d'accessibilités TC. Les droits à construire de nouvelles surfaces de vente sont mutualisés entre ces sites et l'enveloppe doit être mobilisée en priorité sur les sites n'ayant pas bénéficié de

modernisation récente et présentant des enjeux majeurs de requalification urbaine ou de mutations fonctionnelles s’inscrivant dans un projet urbain, dans la limite de 40% maximum de l’enveloppe par site.

Les sites majeurs du Cœur de métropole ont une surface de vente totale estimée de 276.000 m² ce qui représente 54% de l’ensemble des surfaces de vente des 21 ZACom du Pays de Rennes.

2.3. Des m² mobilisés pour permettre des opérations d’ensemble de modernisation des sites

L’analyse de l’application du SCoT réalisée en juillet 2021 indiquait que les droits à construire volontairement limités, mis au service d’une modernisation des sites commerciaux majeurs, n’avaient pas permis d’enclencher des projets urbains d’ensemble. Il apparaît aujourd’hui que les projets de recomposition urbaine, qui s’opèrent sur un temps long, nécessitent à court terme des m² commerciaux en plus comme effet de levier, mais entraîneront à terme des m² en moins, qu’il n’est pas possible de préciser aujourd’hui. Ainsi, l’augmentation du «plafond» des mètres carrés commerciaux ne se traduira pas nécessairement, au terme des opérations de renouvellement urbain, une fois les créations et les suppressions réalisées, par une augmentation nette des surfaces commerciales. Le renouvellement urbain ne peut toutefois pas se faire sans une augmentation au moins temporaire du «plafond» des mètres carrés commerciaux.

L’enjeu de la modernisation des sites commerciaux est au cœur des réflexions de nombreux territoires. La mise en œuvre de ces projets est complexe et prendra du temps. La modification n°3 permet d’expérimenter cette transformation de ZACom qui se fera dans le temps long (15 – 20 ans).

2.4. La temporalité des projets ne pouvait pas attendre la révision du SCoT

Bien que la procédure de révision générale du SCoT soit engagée, les projets d’ensemble à l’étude sur ces secteurs ne pouvaient pas attendre l’approbation de la révision.

Procédure en cours	Objectif d’approbation
Modification n°3	Septembre 2025
Révision du SCoT	Printemps 2027

Il est proposé que le rapport de présentation de la modification n°3 soit complété de ces éléments. Par ailleurs, des réflexions pourront être menées pour intégrer des éléments complémentaires au DAC modifié, y compris s’il convient d’apporter juridiquement des précisions au dispositif mis en place.

3) Éléments de réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

3.1. Remarques concernant les ZACom Cleunay et Nord Rode

Sujet	Arguments (CCI, CMA, Etat)	Éléments de réponse du Pays de Rennes	Adaptation du dossier de modification à prévoir
Impact sur le centre-ville de Rennes en contradiction avec le PADD (avis CCI, CMA)	<p>Vacance commerciale du centre centre-ville</p> <p>Extension des galeries commerciales des Leclerc Cleunay et Nord Rode sur les mêmes familles de produits que le centre-ville de Rennes, dans un contexte de sur-offre de surfaces commerciales</p>	<p>En réponse aux éléments mentionnés par la CCI, la CMA et l'Etat, il convient de repositionner ce qui constitue le socle de la politique publique en faveur de la dynamique du centre-ville de Rennes dans un contexte de mutation de la filière commerce. Le projet urbain de la Ville de Rennes et le plan d'actions commerce centre-ville Acte II (2023-2026) en sont les fondements et renvoient à une stratégie 360 ° allant au-delà d'une simple approche quantitative et renvoyant à des leviers multiples que les collectivités Ville et Métropole mobilisent tous et de concert : foisonnement de fonctions et d'équipements générateurs de flux, qualité du cadre urbain, valorisation et adaptation de l'espace public, politique de l'habitat, lieux de destination et d'intensification, renouvellement des mobilités, animations et évènementiels et bien sûr stratégie commerciale...</p>	<p>Renforcer le rapport de présentation sur l'objectif de transformation des ZACom et sur la préservation du centre-ville de Rennes</p>
Effet sur la vacance commerciale du centre-ville de Rennes à analyser de manière plus approfondie (avis Etat)	<p>22.000 m² sur 28.000 m² de l'enveloppe initiale de Rive Ouest sont redistribués. Une réduction plus importante pourrait être étudiée, d'autant qu'une forte hausse des surfaces de vente est constatée, décorrélée de la croissance de la population. Les ZACom réunissent une forte part de cette hausse.</p> <p>Le projet de modification ne traite pas suffisamment de l'impact de l'ajout de nouvelles surfaces de vente par rapport à la vacance commerciale du Pays de Rennes et à la vitalité des centralités. L'impact de nouvelles surfaces de vente sur 2 sites majeurs du Cœur de métropole sur le dynamisme et la vacance commerciale du centre-ville de Rennes aurait dû être beaucoup plus approfondi.</p>	<p>Une action au long cours qui permet, dans un contexte national économique délicat pour le commerce, de préserver l'attractivité du cœur marchand de la métropole et de contenir la vacance à un niveau maîtrisé et en deçà de la moyenne nationale.</p> <p>Une note précise en annexe cette politique et vise les documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rennes 2030, un centre-ville qui se dépile et s'intensifie (joint en annexe) - Observatoire du commerce du centre-ville de Rennes (Audiar, octobre 2024), consultable via le 	<p>Etudier la possibilité de compléter le DAC sur les ZACom Cleunay et Nord Rode pour mieux prendre en compte la situation des centralités et notamment du centre-ville de Rennes.</p>

		<p>lien suivant : https://www.audiar.org/publication/economie/commerce/les-chiffres-cles-du-commerce-dans-le-centre-ville-de-rennes-en-2024/</p>	
Absence de conditions qualitatives au développement des ZACom (avis CMA)	Mixité fonctionnelle affichée dans les intentions mais pas dans les prescriptions du DAC. Le développement pourrait se faire sans condition ou contrepartie prescriptive.	<p>Ces éléments sont indiqués dans le rapport de présentation de la modification.</p> <p>A noter que Cleunay et Nord Rocade sont aujourd'hui inscrits dans un projet urbain d'ensemble qui ne se traduira pas nécessairement par une ZAC</p>	<p>Etudier la possibilité de compléter le DAC sur les ZACom Cleunay et Nord Rocade pour conditionner ces développements commerciaux à un projet ou réflexion d'ensemble avec mixité fonctionnelle et intensité urbaine à l'échelle de toute la ZACom, prenant en compte les questions d'infiltration, de renaturation et de desserte</p>
Principe de renforcement de la mixité fonctionnelle à expliciter (avis Etat)	Seule la ZACom Nord Rocade prévoit de limiter les surfaces de vente au profit du développement de plus de mixité fonctionnelle (extension du secteur de mutation). Cette approche gagnerait à être étudiée sur l'ensemble des secteurs et les orientations souhaitées sur le type de mixité fonctionnelle précisées.		
Absence de mesure des impacts sur les flux automobiles (avis CCI, CMA)	Densification annoncée ne semble pas compatible avec la capacité d'absorption des flux routiers même si des évolutions importantes sont prévues en matière de TC. Les 2 sites n'en demeurent pas moins en bordure de rocade et sont, à ce titre, générateurs de flux motorisés importants.	<p>Le SCoT est un document programmatique qui donne une capacité à faire mais ne valide pas des projets. Par ailleurs, la capacité à réaliser des projets ne se résume pas au seul DAC. Les projets doivent également répondre aux autres orientations du DOO, notamment celles en lien avec les mobilités dont l'objectif est notamment de garantir aux flux économiques des conditions de circulation satisfaisantes.</p>	<p>Compléter le rapport de présentation avec ces éléments</p>
Effet du projet sur les différentes modalités d'accès et sur la congestion	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. La circulation sur les	<p>Le tableau de bord du PDU, publié en mars 2025, met en évidence une baisse inédite du trafic routier sur le réseau routier national (autoroutes et routes nationales) desservant le territoire métropolitain, -2,2 % entre 2019 et 2023, alors qu'il augmentait de + 7 % entre 2014 et 2019. En parallèle, une baisse significative de l'ensemble des distances parcourues en voiture par les</p>	<p>Les études de trafic devant être adaptées aux projets, elles ne seront pas réalisées dans le cadre de la modification du SCoT. Cependant, pour prendre en compte cet enjeu, il est proposé d'étudier un complément au DAC sur les ZACom Cleunay et Nord Rocade pour définir des</p>

<p>routière nécessiterait une analyse plus approfondie (avis Etat)</p>	<p>secteurs de Cleunay et Nord Rocade est saturée.</p>	<p>habitants de Rennes Métropole a été observée dans l'intra-rocade, avec une diminution de 23 % sur la période 2019-2023. La rocade rennaise qui supporte entre autres le transit a vu son trafic baisser de 3 % entre 2019 et 2023. Elle représente plus de 60 % du trafic autoroutier et national en 2023.</p> <p>Ces évolutions sont principalement dues au repli global de déplacements quotidiens observés dans l'enquête mobilité Fréquence + (- 7% depuis 2018) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une forte progression des transports en commun et du vélo : la mise en service de la ligne b du métro et la restructuration du réseau de bus ont conduit à une forte augmentation de la fréquentation (+17 % par rapport à 2019 soit plus de 103 millions de voyages en 2023) ; le vélo constitue une alternative en plein essor avec une progression de 96 % entre 2019 et 2024. • mais aussi par les effets liés aux dispositifs mis en place limitant le trafic local dans Rennes (apaisement des vitesses, Zone à Trafic Limité...). <p>L'évolution de l'offre de mobilité sur la métropole (trambus, covoiturage, autopartage..) conjugué avec l'évolution des comportements sont ainsi de nature à limiter de façon notable l'évolution du trafic routier possiblement généré par les développements envisagés et les conséquences afférentes en matière de pollutions atmosphériques et sonores.</p> <p>Sur Cleunay : le projet et l'évolution de trafic dans le secteur amènent à une augmentation de + 6% du trafic sur la rue Jules Vallès et les bretelles de la rocade. Le projet est intégré dans la perspective de densification urbaine du quartier et les aménagements modes doux sur la rue Jules Vallès vont contribuer à favoriser des accès piétons, cycles entre le quartier et le centre commercial, ainsi qu'en lien avec la ligne b de métro. La</p>	<p>conditions de développement dont les projets devront tenir compte.</p>
---	--	---	---

desserte TC est prévue par la ligne 10, voire une 2ème ligne chronostar à moyen terme. Par ailleurs, la ligne T2 du tram bus (horizon 2027) desservira la route de Lorient à 200 m de l'accès du site de l'autre côté de la Vilaine.

Sur Nord Rodeo : le trafic supplémentaire généré par l'opération est acceptable au regard des flux déjà existants, cependant les hypothèses de répartition de l'ensemble du trafic restent fragiles étant donné que celles-ci sont dépendantes de l'organisation des stationnements à l'intérieur du projet, qui reste à consolider. Un nouveau carrefour au sud est envisagé mais sa faisabilité technique et financière reste à vérifier à ce jour. Dans le cadre de l'étude d'impact préalable à la ZAC une étude mobilité est en cours et doit être livrée pour la fin juin 2025. Le volet état initial a été rendu (comptage des trafics actuels au niveau des carrefours Leclerc + réserve de capacité de ces carrefours) et doit être poursuivi par une évaluation prospective des flux (hypothèse de modélisation en cours de définition). Ce travail intégrera les objectifs du PDU ainsi que les principes du projet urbain : réduction des vitesses, création de nouvelles intersections, développement du réseaux modes doux, mutualisation du stationnement pour les futurs programmes... Pour le Centre Leclerc, une étude spécifique sur son accessibilité sera menée notamment pour vérifier si un nouvel accès au sud est possible et si oui avec quelle configuration de carrefour. Le projet à l'étude du Centre Leclerc prend en compte des éléments fonctionnels et urbains à étudier (retournement de la ligne T1 du Trambus et création d'un parking relais, lien fonctionnelle plus direct avec une potentielle halte ferroviaire, perméabilité des sols, dimensionnement et nature du stationnement...). L'interconnexion des 2 lignes trambus sur le secteur du giratoire des Plesses, et le projet urbain des Coteaux de l'Ille (Rennes-Saint

		<p>Grégoire) doivent permettre d'amener de nouvelles pratiques d'accès au centre commercial dans ce secteur en densification.</p> <p>Le développement du réseau mode doux sur ce secteur avec notamment le passage du REV (Rennes-St Grégoire) contribuera aussi à la nouvelle répartition des déplacements vers les modes alternatifs à la voiture.</p>	
<p>Choix de la procédure (avis CCI, CMA)</p>	<p>Pourquoi ne pas attendre la révision, s'agissant de sites stratégiques et pour intégrer pleinement les enjeux de densification et de mixité fonctionnelle ?</p>	<p>Ces projets d'envergure se positionnent sur secteurs déjà artificialisés, desservis par les TC</p> <p>Si la révision devait être attendue, les PC ne pourraient être déposés que début 2027 (ZACom Cleunay et ZACom Nord Rode), ce alors que les dossiers sont aujourd'hui matures. C'est la mise en œuvre de la transformation globale de ces deux ZACom qui serait ainsi retardée.</p> <p>Sur Nord Rode : plan guide existant et concertation sur la ZAC engagée</p>	<p>Compléter le rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification justifiée pour des questions de calendrier - laboratoire pour la révision sur la transformation complexe des sites commerciaux

3.2. Remarques concernant la ZACom Nord Rocade

Sujet	Arguments (CCI)	Éléments de réponse du Pays de Rennes	Adaptation du dossier de modification à prévoir
Création d'une nouvelle centralité Nord Rocade (avis CCI)	Création d'une nouvelle centralité avec des logements, des activités, du commerce y compris alimentaire pour 7.000 nouveaux habitants, avec un risque de concurrence avec les 2 centres commerciaux maintenus et d'engorgement d'une partie de la ville.	A ce stade des études, le secteur Gros Malhon-Donelière, qui accueillera potentiellement la future centralité de quartier, permettrait de construire environ 2 000 logements sur les 4 000 prévus plus largement à l'échelle du projet d'ensemble. La centralité de quartier qui reposera sur plusieurs composantes (équipements publics, services, acteurs associatifs) intégrera également la recomposition de l'offre commerciale de proximité déjà existante. Cette offre sur Donelière se distingue du commerce de destination concentré sur les deux centres commerciaux plus au nord.	Compléter le rapport de présentation
Impact de la mixité sur les artisans, industrie et logistique (avis CCI)	Difficulté pour les artisans, la petite industrie et la logistique de se retrouver dans un quartier mixte avec du logement + demande de rester sur leur site actuel pour s'y développer en réponse aux besoins de la population	Le projet urbain intègre le maintien de l'activité artisanale / économie sociale et solidaire sur la partie ouest de la zone Donelière et n'interdirait pas de la mixité entre petites activités en RDC et logements aux étages supérieurs. Le Programme Local d'Aménagement Economique (PLAE) de Rennes Métropole a un objectif de renouvellement économique ambitieux et vise à préserver la fonction productive sur les sites clés dont fait partie Nord Rocade.	Compléter le rapport de présentation en visant les dispositions du PLAE de Rennes Métropole sur le maintien des activités productives

3.3. Remarques concernant la ZACom Rive Ouest

Sujet	Arguments (CCI , CA, SCoT de Brocéliande)	Eléments de réponse du Pays de Rennes	Adaptation du dossier de modification à prévoir
Maintien d'un développement important	Lien avec les besoins d'un Pôle structurant de bassin de vie? (avis CCI)	Sur Rive Ouest, les possibilités de développement ont été fortement réduites (de 28.000 à 8.000 m ²).	Compléter le rapport de présentation
	Des surfaces qui restent importantes, impactant l'équilibre des territoires voisins. Demande de réduction plus importante et que la ZACom cible les besoins exceptionnels (et non occasionnels). (avis SCoT de Brocéliande)	Difficulté de limiter à la seule réponse aux besoins exceptionnels (le meuble n'est pas autorisé et les projets portent sur bricolage, sport (= occasionnel). L'enveloppe de Rive Ouest a été réduite.	
Une ZACom avec des ENAF importants	La ZACom garde un secteur en ENAF ce qui n'est pas compatible avec la loi Climat et résilience (avis CCI) .	La ZAC Rive Ouest, à vocation économique, est inscrite au PLAE et sera donc artificialisée même sans commerce. Loi climat et résilience n'interdit pas le développement commercial sur des ENAF mais fixe des conditions strictes	Indiquer dans le rapport de présentation que la collectivité échange avec les agriculteurs concernés depuis longtemps
	Le périmètre de la ZACom a été réduit de 8ha mais inclut 12ha exploités par l'agriculture dont 6ha en ENAF au MOS Demande que le périmètre de la ZACom soit réduit sur les 12 ha exploités par l'agriculture ou, a minima, sur les 6ha agricoles au MOS. A défaut, l'avis de la CA doit être considéré comme défavorable. (avis CA)		

3.4. Remarques concernant la ZACom Route du Meuble séquence Nord

Sujet	Arguments (CA)	Eléments de réponse du Pays de Rennes	Adaptation du dossier de modification à prévoir
<p>Renforcement d'un secteur qui connaît une vacance importante (remarque de la CA)</p>	<p>2.000 m² sont affectés à la ZACom route du meuble / Cap Malo alors que la zone de Cap Malo semble en perte d'attractivité sur sa partie commerciale sud.</p>	<p>La vacance sur l'espace galerie marchande ouverte de Cap Malo boutiques. Elle est davantage liée au positionnement de la foncière souhaitant solder les activités présentes pour recomposer l'ensemble commercial. Des projets se sont réalisés et le secteur loisirs fonctionne très bien.</p> <p>Les acteurs, les typologies d'entreprises et la dynamique et les taux de vacance ne sont pas les mêmes entre la route du Meuble et Cap Malo</p> <p>L'objectif de la modification est de renforcer la Route du Meuble mais les droits à construire de nouvelles surfaces de vente sont mutualisés avec Cap Malo</p> <p>Parmi les besoins recensés, une majorité concernent des activités déjà existantes ayant besoin de conforter leur développement et leur outil de travail positionné sur cet axe. Il s'agit ainsi de contribuer à un équilibre territorial de l'appareil commercial et de conforter le rôle de site majeur retenu pour ce secteur de la Route du Meuble.</p> <p>Par ailleurs, des sites aujourd'hui en friche sont prospectés par des promoteurs qui, pour l'équilibre de leur opération, envisagent de proposer des cellules commerciales. Il s'agit, dans ces cas de figure, de projets d'accueil d'activités mixtes intégrant des notions de densification, de mutualisation d'espaces comme les surfaces de stationnement ou espaces de stockage, et contribuant à améliorer le traitement architectural du linéaire commercial présent Route du Meuble.</p> <p>Enfin, il y a une volonté politique d'accompagner les mouvements de mutations opérés sur ce secteur et qui occasionnent, sur la moitié des cas, une sollicitation de droits à construire vis-à-vis des activités prévues se positionnant toujours sur des besoins occasionnels.</p>	<p>Compléter le rapport de présentation</p>

3.5 . Remarques concernant la réaffectation des droits d'Open Sky

Sujet	Arguments (CA)	Éléments de réponse du Pays de Rennes	Adaptation du dossier de modification à prévoir
Réaffectation des m ² de Open Sky (remarque de la CA)	La CA note la réduction des surfaces. Mais 81% de l'enveloppe est redistribuée. Quelle justification pour ne pas aller au-delà ?	À noter que lors de la réunion publique, certains acteurs ont sollicité le maintien en réserve des 6.000 m ² de différence entre le SCoT actuel et le projet de modification.	Compléter le rapport de présentation

3.6. Sur la conclusion de l'avis de l'Etat

L'Etat formule un avis favorable sous 3 réserves et indique également que si le Pays de Rennes envisage de poursuivre la procédure, il conviendra de prendre l'attache de la DDTM, à l'issue de l'enquête publique, afin d'échanger sur la prise en compte de l'avis de l'Etat.

En réponse à cette demande, les élus du Pays de Rennes souhaitent poursuivre la procédure et proposent d'échanger avec la DDTM sur la prise en compte de l'avis de l'Etat après la remise du procès-verbal de synthèse des observations par le Commissaire enquêteur, dans les 8 jours suivants la réception des registres d'enquête. Cette rencontre avec la DDTM permettra au Pays de Rennes d'alimenter, sous 15 jours, son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

4) Éléments de réponse à la MRAe

L'avis de la MRAe vise à permettre d'améliorer la conception du document, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il n'est ni favorable, ni défavorable au document et ne porte pas sur son opportunité.

La densification de certaines ZACom risque notamment d'engendrer une augmentation des flux de transport susceptible d'entraîner des congestions, dont les conséquences n'ont pas été évaluées en matière de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.

Les enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont : la réduction des émissions de GES, la limitation des nuisances et l'amélioration de la qualité de l'air.

RAPPEL : Soumission de la modification n°3 du SCoT à évaluation environnementale

Les compléments suivants sont demandés par la MRAe :

Justification relative à **la redistribution des surfaces commerciales abandonnées** à la suite de l'arrêt du projet Open Sky à Pacé et au dimensionnement du besoin global en termes de droits à construire au sein des ZACom.

Caractérisation et évaluation des **conséquences en matière de pollutions atmosphériques et sonores**, considérant que la densification de certaines ZACom, notamment à Cleunay et Saint-Grégoire, risque d'engendrer une augmentation des flux de transport, susceptibles d'entraîner des congestions.

Compléter l'analyse des incidences pour permettre de conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de modification.

La MRAe a produit page 8 de son avis un tableau récapitulatif présenté ci-dessous et complété de quelques précisions.

Tableau récapitulatif des modifications apportées aux cinq ZACom (source : DREAL Bretagne)

ZACom	Typologie du site commercial	Evolution du périmètre	Surfaces de vente existantes ou autorisées en 2015 <i>Droits à construire de nouvelles surfaces de vente avant/après</i>	Modifications des périmètres de vocation
Rive Ouest <i>Pacé</i>	majeur de pôle structurant de bassin de vie	réduction de 8 ha	73 450 m ² / 47 200 m ² <i>+28 000 m² / +8 000 m²</i>	élargissement du secteur de développement (intégration des enseignes Carrefour et Ikéa)
Cleunay <i>Rennes</i>	majeur du cœur de métropole	inchangé	15 800 m ² <i>+12 000 m² / +19 000 m²</i>	ajout d'un secteur de développement de 4 ha
Rocade Nord <i>Rennes/St-Grégoire</i>	majeur du cœur de métropole	inchangé	88 974 m ² <i>+12 000 m² / +17 000 m²</i>	modification des secteurs de développement et de mutation
Route du Meuble Séquence Nord <i>Melesse/ La Mézière/ La Chapelle-des-F.</i>	majeur indépendant de l'armature urbaine	inchangé	non précisé <i>+4 500 m² / +6 500 m²</i>	inchangé
Saint-Médard <i>St-Aubin d'Aubigné</i>	de pôle structurant de bassin de vie	extension de 0,7 ha	2 500 m ² <i>+3 000 m² / +3 000 m²</i>	secteur de développement englobant l'extension

Précisions apportées par Artelia et le Pays de Rennes

Total des m2 mentionnés au DAC : 45.600 et non 73.450
Réduction de 20.000 m2 des droits à construire des nouvelles surfaces de vente sur la ZACom Rive Ouest

Sur Cleunay, il ne s'agit pas d'ajouter un secteur de développement de 4 ha mais de transformer un secteur de modernisation en secteur de développement.
Les 12.000 m2 sont une enveloppe mutualisée entre les 7 ZACom du Cœur de métropole.

Total des m2 mentionnés au DAC approuvé en 2015 = 56.000 m2 sur la Route du Meuble séquence Nord

Proposition de clarification via le tableau complété ci-dessous (Artelia)

ZACOM	Typologie	Emprise avant	Emprise après	Surface de vente existantes ou autorisées en 2015	Surface de vente après M3 du SCoT	Droits à construire avant M3 du SCoT	Droits à construire après M3 du SCoT	Evolution des droits à construire suite M3 du SCoT	Evolution en %
Rive Ouest Pacé	Majeur de pôle structurant de bassin de vie	48,76	40,25 (soit - 8,51 ha)	73 450 m ²	47 200 m ²	28 000 m ²	8 000 m ²	- 20 000 m ²	- 71%
Cleunay Rennes	Majeur de cœur de métropole	13,03	inchangée	15 800 m ²	inchangée	12 000 m ² (mutualisés 7 sites)	(+ 7 000 m ² sur Cleunay + 5 000 m ² sur Rociade Nord) 24 000 m² (mutualisés 7 sites)	+ 12 000 m²	+ 100%
Rociade Nord Rennes / St Grégoire	Majeur de cœur de métropole	105,78	inchangée	88 974 m ²	inchangée				
Route du Meuble Séquence Nord Melesse / La Mézière / La Chapelle-des-F	Majeur indépendant de l'armature urbaine	102,88	inchangée	56 500 m ² (ensemble Route du Meuble)	inchangée	4 500 m ²	6 500 m ²	+ 2 000 m ²	+ 44%
Saint-Médard St-Aubin d'Aubigné	De pôle structurant de bassin de vie	5,42	6,25 (soit + 0,83 ha)	2 500 m ²	inchangée	3 000 m ²	3 000 m ²	-	-
TOTAL		275,87	- 7,68 ha	237 224 m²	210 974 m² (- 11%)	47 500 m²	41 500 m²	- 6 000 m²	- 13%

Les 21 ZACom du Pays de Rennes totalisent 745 hectares et 506.559 m² de surface de vente (incluant les + de 300 m² et les galeries marchandes).

Avant d'apporter des précisions ou éléments de réponse aux différentes remarques de la MRAe, il convient de rappeler que, selon l'article L. 104-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

L'évaluation environnementale est ainsi proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

<https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-33914-evaluation-environnementale-principe-proportionnalite.pdf>

Le principe de proportionnalité s'appuie sur les trois critères suivants (Artelia) :

- La sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet (milieu urbain/rural, occupation de l'espace, présence d'espèces et/ou d'habitats protégés, etc.) ;
 - ⊕ Dans le cas présent, la modification porte sur des zones urbaines déjà anthropisées, artificialisées et aménagées, déjà occupées. L'objectif est l'optimisation des surfaces déjà existantes ;
 - ⊕ La seule zone en extension de l'urbanisation concernée est celle couverte par un document opérationnel en vigueur : la ZAC des Touches, qui elle-même fait l'objet d'une étude d'impact (avis MRAe du 11/04/25) ;
- L'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés pour les projets (type de projet, caractéristiques techniques, etc.) ;
 - ⊕ La nature des projets reste inchangée, il s'agit d'accueillir des aménagements et constructions à vocation commerciale sur des emprises existantes ;
- Les incidences prévisibles du projet, plan ou programme au regard des enjeux environnementaux et de la santé humaine
 - ⊕ L'objet de la modification porte sur 5 ZACom parmi les 21 du Pays de Rennes (les 21 ZACom couvrent 745 ha et les 5 ZACom concernées 275 ha, soit 37% des ZACom du territoire)
 - ⊕ Sur ces 5 ZACom, les modifications visent à réduire l'emprise des ZACom de 7,7 ha (bilan des réductions / extensions) et à diminuer les droits à construire de 6 000 m² (soit -13%) ;
 - ⊕ La modification la plus importante consiste à augmenter de 12 000 m² la surface de vente des sites majeurs du Cœur de métropole (+ 100%), mais répartie sur 2 sites sur 7 qui le constituent (les sites majeurs du Cœur de métropole comptent 276.008 m² de surfaces de vente). Les m² réalloués (12.000 m²) représentent donc 4,3 % des surfaces de vente existantes) et ont vocation à permettre d'engager la transformation de sites aujourd'hui pleinement intégrés dans le tissu urbain et ayant vocation à évoluer vers des quartiers de ville denses et mixtes.
 - ⊖ Néanmoins les 2 sites Cleunay (+ 7 000 m²) et Rode Nord (+ 5 000m²) sont les plus concernés par des incidences potentielles.

Le tableau suivant (Artelia et Pays de Rennes) présente une réponse globale aux enjeux

Sujets généraux / Enjeux de la modification	Justifications	Impact santé humaine	Adaptation du dossier de modification à prévoir
<p>Zones déjà anthropisées et optimisées <i>La modification porte sur des zones urbaines déjà anthropisées, artificialisées et aménagées, déjà occupées</i></p>	<p>Le projet se situe dans des zones déjà urbanisées, ce qui évite et réduit les risques d'atteinte aux espaces naturels pouvant avoir un rôle de régulation bénéfique à la santé.</p>	<p>Impact limité : Moins de poussières, de bruits ou d'émissions nouvelles liés à une artificialisation primaire.</p>	<p>A compléter, le cas échéant et si possible, au stade de l'approbation</p>
<p>Optimisation plutôt qu'expansion <i>L'objectif est l'optimisation des surfaces déjà existantes</i></p>	<p>L'intervention porte sur des surfaces déjà exploitées, ce qui réduit l'extension ou la génération de pollutions et nuisances nouvelles pour des riverains ou usagers jusqu'à lors peu concernés</p>	<p>Impact limité : Pas de nouvelle source de pollution de l'air ou de nuisances acoustiques Impact : Une accentuation pour les riverains ou usagers actuels</p>	<p>Les études de trafic devant être adaptées aux projets, elles ne seront pas réalisées dans le cadre de la modification du SCoT. Cependant, pour prendre en compte cet enjeu, il est proposé d'étudier un complément au DAC sur les ZACom Cleunay et Nord Rocade pour définir des conditions de développement dont les projets devront tenir compte.</p>
<p>Zone d'extension déjà couverte par un document opérationnel et une étude d'impact <i>La ZAC des Touches fait l'objet d'une étude d'impact (avis MRAe du 11.04.25)</i></p>	<p>Une étude spécifique a déjà évalué les impacts environnementaux potentiels, y compris sur la santé humaine, sur cette zone.</p>	<p>Impact contrôlé : Garanties réglementaires en termes de bruit, qualité de l'air, gestion des eaux usées, etc.</p>	<p>Intégrer le volet trafic / acoustique / air de l'étude d'impact de la ZAC des Touches</p>
<p>Réduction des emprises et des droits à construire <i>La modification porte sur la réduction des emprises de -8,5 ha, et la diminution des droits à construire de -6 000 m²</i></p>	<p>Le projet tend globalement à réduire la pression urbaine, ce qui peut diminuer la densité de trafic ou la concentration de populations dans des zones sensibles.</p>	<p>Impact potentiellement positif : Moins de congestion, de bruit, d'exposition aux polluants.</p>	<p>A compléter, le cas échéant et si possible, au stade de l'approbation</p>
<p>Deux sites avec incidences potentielles <i>2 sites Cleunay (+ 5 000 m²) et Rocade Nord (+ 7 000 m²) sont les plus concernés par des incidences potentielles</i></p>	<p>Bien que des incidences soient signalées, elles sont localisées et peuvent donc être traitées par des mesures spécifiques de réduction ou de compensation.</p>	<p>Impact : Une accentuation pour les riverains ou usagers actuels</p>	<p>Les études de trafic devant être adaptées aux projets, elles ne seront pas réalisées dans le cadre de la modification du SCoT. Cependant, pour prendre en compte cet enjeu, il est proposé d'étudier un complément au DAC sur les ZACom Cleunay et Nord Rocade pour définir des conditions de développement dont les projets devront tenir compte.</p>

Partie 1 de l'avis de la MRAe. Contexte

Sujet	Extrait de l'avis de la MRAe	Eléments de réponse du Pays de Rennes	Adaptation du dossier de modification à prévoir
Description des ZACom concernées par la modification	<p>ZACom Cleunay : augmentation des droits à construire de 12.000 m² à 19.000 m² (soit + 58%). Élément reporté au tableau de synthèse</p>	<p>Les ZACom Cleunay et Nord Rocade sont concernées par l'enveloppe mutualisée des sites majeurs du Cœur de métropole. Chaque site ne peut mobiliser plus de 40% de cette enveloppe.</p>	<p>Mieux préciser, dans le rapport de présentation de la modification, la notion d'enveloppe mutualisée</p>
	<p>ZACom Nord Rocade : augmentation des droits à construire de 12.000 m² à 17.000 m² Élément reporté au tableau de synthèse</p>	<p>Avec le projet de modification n°3, l'enveloppe mutualisée passe de 12.000 m² à 24.000 m². Chaque site ne peut donc mobiliser plus de 9.600 m² de nouvelles surfaces de vente.</p> <p>Le pourcentage d'extension doit également être revu en considérant les m² existants :</p> <p>ZACom Cleunay = + 44% (7.000 m² / 15.800 m²) ZACom Nord Rocade = + 6% (5.000 m² / 85.000 m², sachant que les 3.974 m² mentionné au DAC n'ont pas été mis en œuvre)</p>	

Partie 2 de l'avis de la MRAe. Qualité de l'évaluation environnementale

Sujet	Extrait de l'avis de la MRAe	Éléments de réponse du Pays de Rennes	Adaptation du dossier de modification à prévoir
Observations générales	Le dossier reprend les informations issues de l'évaluation environnementale du SCoT en vigueur et du dossier d'examen au cas par cas mais n'apporte par les éléments d'analyses attendus et relevés dans la décision de soumission à cette procédure	Les éléments complémentaires attendus par la MRAe concernent les incidences potentielles liées au trafic, au bruit et à la qualité de l'air.	Les études de trafic devant être adaptées aux projets, elles ne seront pas réalisées dans le cadre de la modification du SCoT. Cependant, pour prendre en compte cet enjeu, il est proposé d'étudier un complément au DAC sur les ZACom Cleunay et Nord Rocade pour définir des conditions de développement dont les projets devront tenir compte.
	Le résumé non technique doit être complété par des illustrations, notamment la localisation des ZAC, et des précisions sur les évolutions envisagées pour chacune	Ces éléments sont bien reportés dans le rapport de présentation de la modification et dans le support de présentation joint à l'enquête publique, permettant ainsi au public de bien comprendre la nature des modifications apportées, avant-après.	
Etat initial de l'environnement et justifications des choix	Le dossier devrait a minima présenter un état des lieux clair et détaillé, par ZACom, des autorisations délivrées en CDAC, des permis de construire délivrés ainsi que des projets réalisés ou en cours. Il devrait également indiquer, pour chaque ZACom, s'il existe des locaux commerciaux vacants et les surfaces de vente correspondantes.	Ces éléments pourront être ajoutés au rapport de présentation de la modification, dans la limite des données disponibles.	Compléter le rapport de présentation de la modification
	Mettre à jour les représentations des ZACom (périmètres et photos aériennes) en fonction	L'objet de la modification ne porte que sur 5 ZACom parmi les 21 du Pays de Rennes. Il serait peu lisible de ne faire cette mise à	

	des projets effectivement réalisés depuis 2014.	jour que sur 5 ZACom. Cela relève de la révision du SCoT.	
Etat initial de l'environnement et justifications des choix	La libération de droits à construire des surfaces de vente dans la ZACom Rive Ouest est présentée comme une opportunité de réallocation sans aucune justification des besoins globaux relatifs à ces droits à construire. L'avis de l'autorité environnementale du 23 mai 2014 sur le SCoT soulignait déjà que les objectifs de surface plancher ne trouvaient pas de justification dans les documents du SCoT.	L'analyse de l'application du SCoT réalisée en juillet 2021 indiquait que les droits à construire volontairement limités, mis au service d'une modernisation des sites commerciaux majeurs, n'avaient pas permis d'enclencher des projets urbains d'ensemble. Il apparaît aujourd'hui que les projets de recomposition urbaine nécessitent des m ² commerciaux en plus mais entraîneront à terme des m ² en moins, qu'il n'est pas possible de préciser aujourd'hui. Ainsi, l'augmentation du «plafond» des m ² commerciaux ne se traduira pas nécessairement, au terme des opérations de renouvellement urbain, une fois les créations et les suppressions réalisées, par une augmentation nette des surfaces commerciales. Le renouvellement urbain ne peut toutefois pas se faire sans une augmentation au moins temporaire du «plafond» des m ² commerciaux. L'enjeu de la transformation des sites commerciaux est au cœur des réflexions de nombreux territoire. La mise en œuvre de ces projets est complexe et prendra du temps. La modification n°3 permet d'expérimenter cette transformation de ZACom qui se fera dans le temps long (15 – 20 ans).	Le rapport de présentation de la modification pourra être complété avec ces éléments
	L'augmentation de 12.000 m ² des droits à construire des surfaces de vente ainsi que leur répartition sur les deux ZACom du Cœur de métropole sont insuffisamment justifiées. Le dossier évoque notamment des « projets de renouvellement urbain d'ampleur en réflexion ou en préparation ». Ces éléments doivent être développés et analysés.		
	Sur la ZACom « Route du Meuble Séquence nord », le dossier affiche l'objectif d'accompagner la transformation urbaine des deux secteurs concernés, la Bourdonnais / Haut Danté et Confortland. Les éléments	Le secteur de la Bourdonnais/Haut Danté : un secteur en phase de recomposition urbaine. Depuis le lancement de la commercialisation de cette zone, l'EPCI a	Le rapport de présentation de la modification pourra être complété avec ces éléments

	présentés dans le dossier doivent être plus détaillés.	<p>pu intensifier l'usage du foncier et fléché sur le secteur en développement commercial une opération d'ensemble réalisée sur trois niveaux intégrant des fonctions commerciales au rdc, du service en R+1 et R+2. Deux autres parcelles, positionnées également en front de la route du meuble, doivent connaître un projet de recomposition urbaine en accueillant diverses fonctions dont celle commerciale.</p> <p>Sur le secteur de Confortland, des ventes de bâtiments sont en passe de se réaliser et doivent donner lieu à des projets de refonte du bâti avec évolution potentielle de la surface de vente. L'EPCI entend inscrire, lors de ces projets de refonte, des objectifs de qualité environnementale</p>	
--	--	---	--

Partie 3 de l'avis de la MRAe. Qualité de l'analyse et prise en compte de l'environnement

Sujet	Extrait de l'avis de la MRAe	Eléments de réponse du Pays de Rennes	Adaptation du dossier de modification à prévoir				
Impact sur l'environnement des augmentations de droits à construire sur Cleunay et Nord Rode	L'augmentation des droits à construire des surfaces de vente envisagée sur les ZACom « Cleunay » (+ 58 %) et « Rode Nord » (+ 42 %) est significative.	Comme précisé plus haut, les % d'augmentation de droits à construire indiqués par le MRAe sont erronés. Cf tableau ci-dessous	Voir tableau de synthèse page 14				
			Surface de vente existante	DAC avant modification		Projet DAC modifié	
				m2 max	% d'évolution / SV existante	m2 max	% d'évolution / SV existante
				ZACom Cleunay	15.800 m ²	4.800 m ²	30%
ZACom Nord Rode	85.000 m ²	4.800 m ²	5,60%	9.600 m ²	6%		

	<p>Elle engendrera de fait une augmentation du nombre de véhicules fréquentant la zone. Le dossier ne présente aucune estimation du trafic routier supplémentaire, des éventuels besoins en stationnement ou encore des conséquences sur l'utilisation des transports en commun. Il s'agit d'un enjeu majeur qui nécessite de réels approfondissements. La seule proximité des transports en commun ainsi que les divers projets de développement de cette offre ne permettent nullement d'affirmer qu'il n'y aura pas d'incidences en termes de trafic.</p>	<p>Les éléments complémentaires attendus concernent les incidences potentielles liées au trafic, au bruit et à la qualité de l'air</p>	<p>Les études de trafic devant être adaptées aux projets, elles ne seront pas réalisées dans le cadre de la modification du SCoT. Cependant, pour prendre en compte cet enjeu, il est proposé d'étudier un complément au DAC sur les ZACom Cleunay et Nord Rocade pour définir des conditions de développement dont les projets devront tenir compte.</p>
<p>Impact sur l'environnement du maintien de 8 000 m² de droits à construire sur la ZACOM Rive Ouest</p>	<p>Concernant le secteur de la ZACom « Rive Ouest », l'aménagement de la partie sud de la ZAC des Touches engendrera des effets en termes de fréquentation de véhicules, effets qui méritent d'être analysés, en termes d'incidences cumulées avec le projet. L'analyse de ces incidences cumulées est une obligation prévue par la législation.</p>	<p>La ZACom Rive Ouest est concernée par une diminution à la fois de sa superficie globale (- 8,5 ha) et de ses droits à construire (- 20 000 m²). Cette diminution a plutôt un effet bénéfique vis-à-vis de la situation antérieure en réduisant le trafic de transit potentiel, et donc les nuisances acoustiques et de pollution de l'air. L'étude d'impact de la ZAC en cours tient compte de cette modification. En ce sens il s'agit de traduire opérationnellement les choix d'aménagement établis dans le cadre de la ZAC dans le document de planification supra territorial.</p> <p>Il ne s'agit pas « d'incidences cumulées » mais de prise en compte du projet global.</p>	<p>Compléter le rapport de présentation en intégrant le volet trafic / acoustique / air de l'EI de la ZAC des Touches</p>

Conclusions de l'avis de la MRAe

Extrait de l'avis de la MRAe	Eléments de réponse attendus par la MRAe	Eléments de réponse du Pays de Rennes
<p>L'Ae souligne l'intérêt de la réflexion menée par le syndicat mixte du Pays de Rennes sur les droits à construire visant à optimiser les surfaces déjà artificialisées et contribuant ainsi à la sobriété foncière.</p>		
<p>La MRAe considère que la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été correctement menée. Le dossier n'apporte pas les réponses aux éléments soulevés dans le cadre de l'examen au cas par cas.</p>	<p>Il est attendu par la MRAe une justification relative à la redistribution des surfaces commerciales abandonnées à la suite de l'arrêt du projet Open Sky à Pacé et au dimensionnement du besoin global en termes de droits à construire au sein des ZACom. Une caractérisation et évaluation des conséquences en matière de pollutions atmosphériques et sonores, considérant que la densification de certaines ZACom, notamment à Cleunay et Saint-Grégoire, risque d'engendrer une augmentation des flux de transport, susceptibles d'entraîner des congestions</p>	<p>Les différents éléments pointés par la MRAe dans sa conclusion ont fait l'objet, dans les précédents tableaux, de premières réponses.</p> <p>Le rapport de présentation pourra intégrer ces éléments avant approbation pour permettre une meilleure compréhension et justification du projet de modification et de ses effets.</p> <p>Par ailleurs, un renforcement du DAC pourra être étudié sur les ZACom Cleunay et Nord Rode pour mieux garantir :</p>
<p>Des compléments majeurs sont attendus concernant la justification des besoins globaux en termes de droits à construire des nouvelles surfaces de vente mais également leur répartition au sein des différentes ZACom, en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables possibles, et notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.</p>	<p>Il est attendu par la MRAe la justification des besoins globaux. Il est proposé pour cela de se reporter au tableau de la page 16 qui présente une réponse globale aux enjeux. La MRAe demande une justification des besoins et des alternatives envisagées. Pourquoi avoir choisi cette répartition / localisation plutôt que d'autres ? Existait-il des solutions de substitution raisonnables possible ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la prise en compte de l'impact sur centre-ville de Rennes, - la mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle - les enjeux de circulation et leurs impacts.

RENNES 2030

Un centre-ville qui se déplie et s'intensifie



Une feuille de route stratégique

Le Plan d'Action Commerce du Centre-Ville de Rennes ACTE II 2023-2026

Un centre-ville
commerçant vivant
qui se transforme,
et relève le défi
des transitions

Le Plan d'action commerce
du centre-ville de Rennes 2023-2026





12

engagements déclinés en 61 actions

À destination des usagers, des commerçants
et de l'environnement urbain.



Accéder au centre-ville
avec fluidité.



Faciliter l'appropriation
par les commerçants
du centre-ville apaisé.



Valoriser une pratique positive
du parcours marchand
du centre-ville.



Accompagner l'émergence
d'une offre commerciale
plus durable et sobre.



Proposer aux commerçants
un parcours des transitions.



Faire du centre-ville de Rennes
un modèle de transition
écologique.



Favoriser le déploiement
d'une offre de commerces
complète et identifiée.



Accompagner dès
leur arrivée et au quotidien
les commerçants.



Proposer une expérience
ludique, divertissante
et inclusive.



Partager avec les usagers
toutes les actualités
commerçantes.



Faciliter le partage
d'information avec les acteurs
du commerce.



Croiser les réflexions
avec tous les acteurs, y compris
la recherche.

+ [d'info](#)

Des fondamentaux propices à la dynamique commerciale

Potentiel de consommation / Zone de Chalandise en croissance

Un bassin de vie
de **700 000**
habitants

215 000 habitants à Rennes
462 000 habitants Rennes
Métropole

350 000
emplois

125 000
NOUVEAUX HABITANTS
SUR LES 15 DERNIÈRES ANNÉES

SECONDE + FORTE
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE 
→ AGGLOS SUPÉRIEURES À 250 000 HABITANTS

+ 4 000
nouveaux habitants
/ an

64 000
étudiants
7^E VILLE ÉTUDIANTE
DE FRANCE

UN POUVOIR D'ACHAT
SUPÉRIEUR À LA
MOYENNE NATIONALE

10%

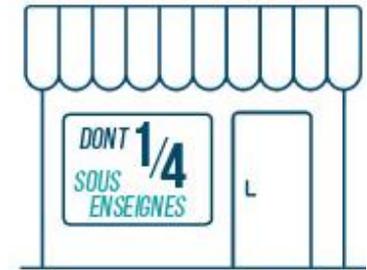


32 000
habitants



15% HAB DE RENNES VIVENT
DANS LE CENTRE-VILLE

2 156 locaux ACTIFS



1^{ER}


UNE VACANCE
MAÎTRISÉE
SOIT UN TAUX
À LA MOYENNE

9,8%
(vacance
résiduelle)

608
MILLIONS
D'EUROS
HORS BARS ET RESTAURANTS
*chiffre
d'affaires*

PÔLE COMMERCIAL
BRETON

60%

De commerçants
indépendants

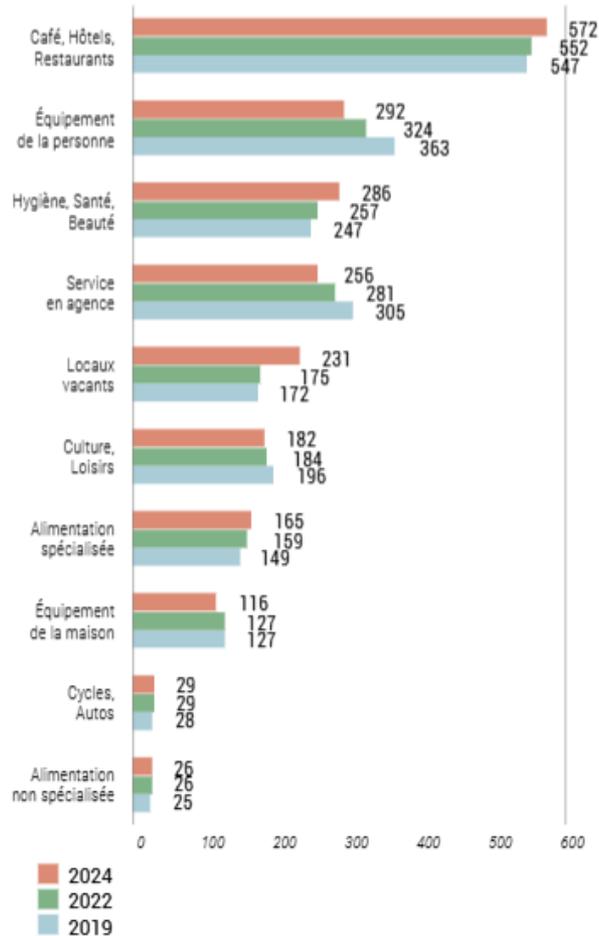
Café-restaurant et équipement de la personne

43 % du tissu commercial du centre-ville

Répartition des locaux par groupe d'activités 2019, janvier 2022 et 2024 - Centre-Ville de Rennes

RÉPARTITION DES LOCAUX PAR GROUPES D'ACTIVITÉS

Mars 2019, janvier 2022 et avril 2024 - Centre-Ville de Rennes



2 156 COMMERCES

ACTIFS soit plus d'1/4 des locaux du Pays de Rennes

Source : Recensements Audiar. A noter : alimentation non spécialisée : généralistes du type supermarché, hypermarché, hard discount, grands magasins. Service en agence : Banque, assurances, intérim, immobilier, finance...

Parmi les concepts indépendants et les enseignes qui nous ont rejoint en 2023-2024

Bombance Rue de La Chalotais (Restauration)



Bourbon d'Arzel Rue de la Monnaie (Terrafacteur)



Breizh Café Place de La Trinité (Restauration)



Monsieur Moustache Rue Chateaurenault (NAT)



Méreo Rue de Saint Malo (Restauration)



Monsieur Arthur Rue Raoul Dautry (Restauration)



Burger King Quai Lamenaïs (Restauration)



Caravane Palace Rue Saint Georges (Restauration)



Cheez'y Pasta Rue Maréchal Joffre (Restauration)



Cellier des Lices Rue de La Monnaie (Vins et spiritueux)



Le Lapin noir Rue Vau Saint Germain (Restauration)



Nilmë Boulevard de La Liberté (Librairie)



Miss Bao Place de la Gare (Restauration)



La Nouba Rue Saint Hélier (Bar)



Friand Boulevard de Beaumont (Restauration)



Japanim Rue Maréchal Joffre (Librairie)



Les Éthicurioux Rue Poullain Duparc (Épicerie fine)



La Boucherie de La Monnaie Rue de La Monnaie (Charcuterie)



Le Bazar à pétales Rue St. Hélier (Floriste)



Moulin Roty Rue Edith Cavell (Jouets)



Palais des thés Rue Chateaurenault (À la carte de thé)



Pattoune Palace Rue Saint Sauveur (Animalerie)



Raphaël Perrier Place de La Trinité (Salon de coiffure)



Pépin Rue Vau Saint Germain (Restauration)



Tami Rue de la Parcheminerie (Salerie)



Le Failler Rue Saint Georges (Librairie)



Villa Tredici Place de la Gare (Restauration)



Wazado Boulevard de Beaumont (Restauration)



Yam Yam Rue du Puits Mauget (Restauration)



Des fondamentaux propices à la dynamique commerciale

La LGV Paris | Rennes 1h25



EN CHIFFRES

La grande vitesse à

320 km/h

30
trajets quotidiens
Rennes <> Paris

Rennes <> Paris en

1h25

Des fondamentaux propices à la dynamique commerciale

L'accès au centre-ville renforcé



120 000

montées-descentes /
jour **Station**
République



9 200

Places de
stationnement

1800 voirie
5 500 ouvrage
1900 Parcs relais



LIGNE B du
métro livraison
sept 2022

900

vélos libre-
service



Des fondamentaux propices à la dynamique commerciale

Ligne b du métro
Ouverture depuis septembre

2022

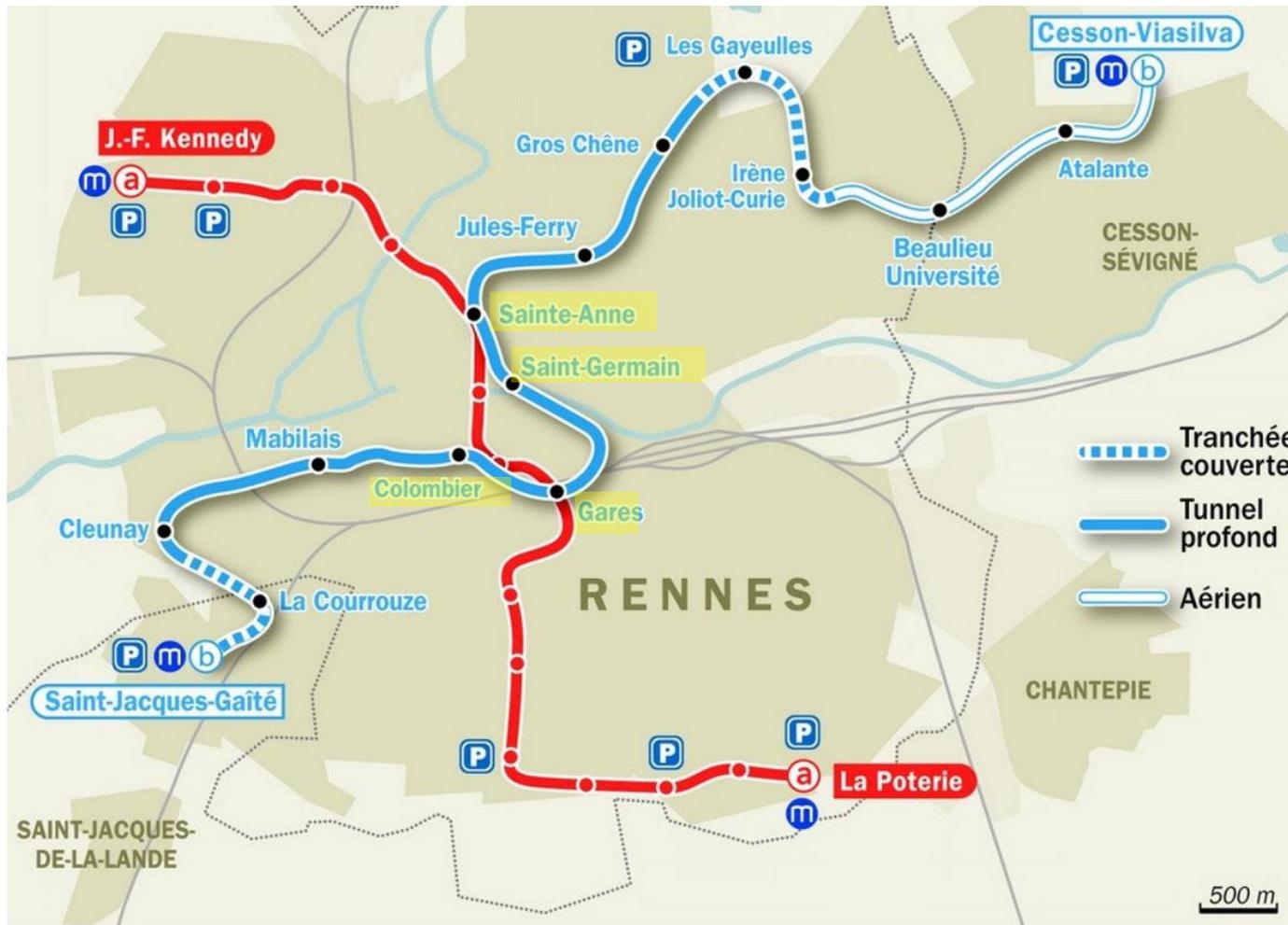


120 Millions
Voyageurs /an

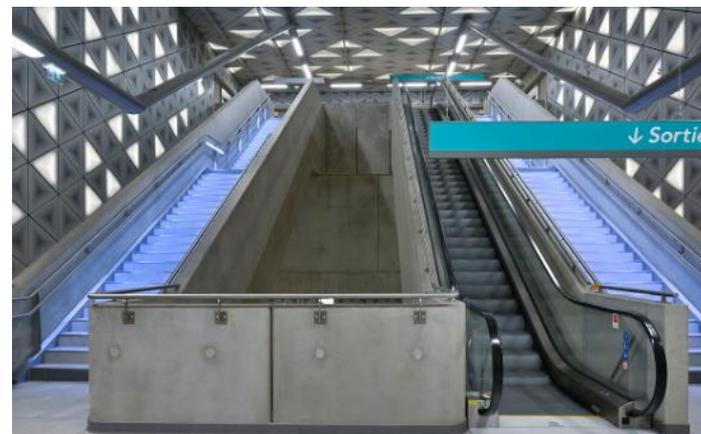
13 km

15 nouvelles
stations

dont 4 en centre-ville



La STATION COLOMBIER



- Aménagements des espaces publics et apaisement de la circulation
- Cadre de déambulation propice aux piétons
- Articulation renforcée entre les rues Tronjonilly, Nemours, et République

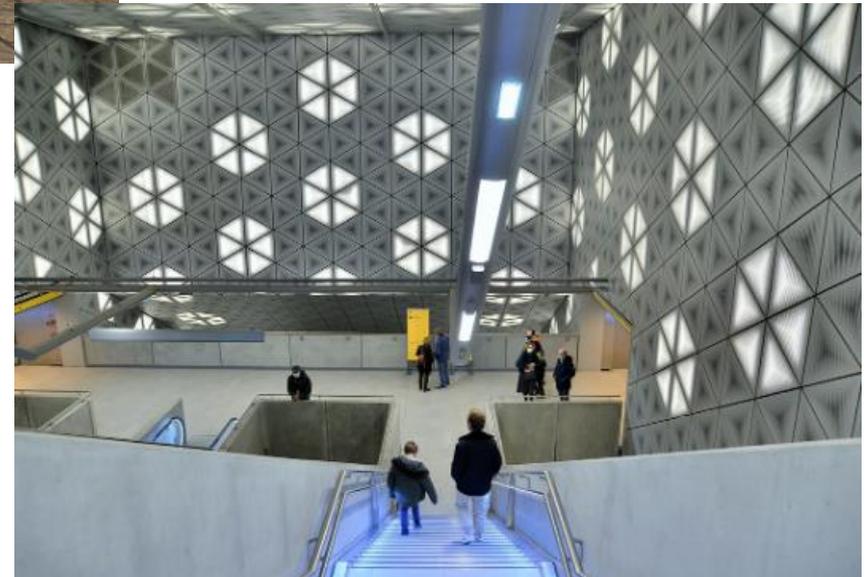


L'intensification et la mise en valeur des Places

La place St GERMAIN



- Extension du plateau piétonnier sur la Place et rues connexes
- Lien Nord-Sud renforcé par la passerelle Saint Germain
- Affirmation de la fonction d'animation et de convivialité de la Place (Terrasses - Marché de plein air)



L'intensification et la mise en valeur des Places

La place St Anne

L'ouverture du centre des congrès- Couvent des Jacobins

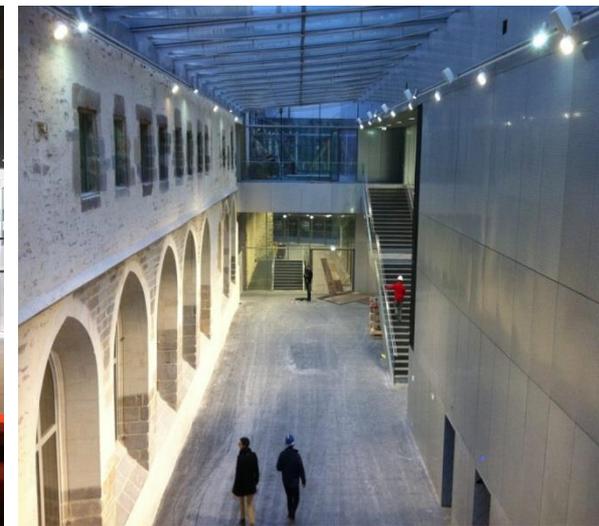


Ouvert depuis janvier 2018

176 grands événements professionnels

151 000 journées congressistes

Un générateur de flux en cœur de ville



L'intensification et la mise en valeur des Places

La place St Anne



La Place St Anne entièrement réaménagée depuis 2021)

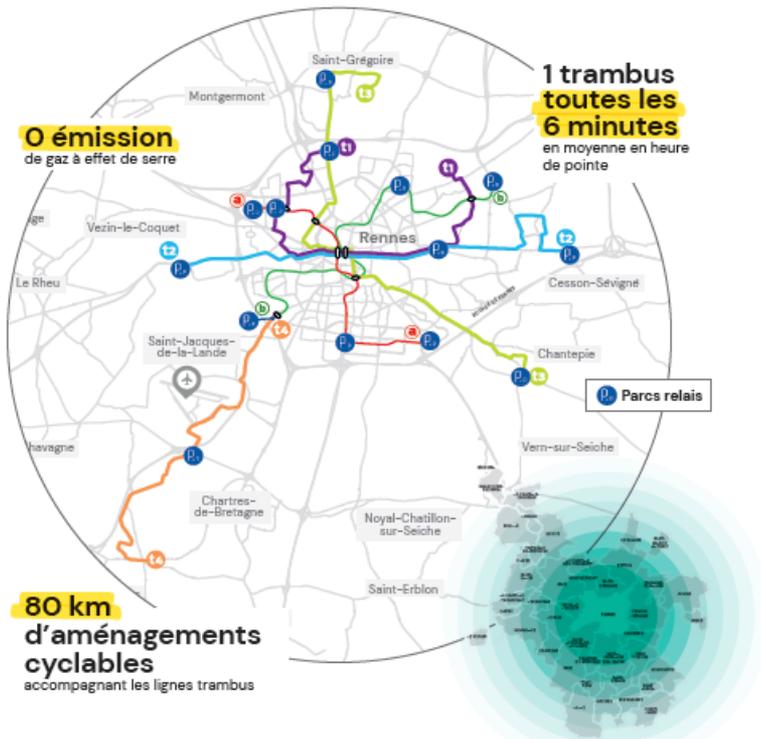
-Place basse : assurant l'articulation avec le parvis du centre des congrès et irrigant la rue de St Malo

-Place haute : les terrasses se déploient autour du square et de son manège



Des fondamentaux propices à la dynamique commerciale

Le Tram Bus



Bien + qu'un bus !

Le tram bus circule en majorité sur des **voies sécurisées et réservées**, avec une priorité aux carrefours. Il offre un **haut niveau de service** : passages fréquents, de très tôt le matin à très tard le soir, ponctualité...

Le tram bus, c'est tous les avantages du tramway...

- rapide
- régulier
- propre

... combiné à la souplesse d'un bus électrique

- s'adapte aux conditions de circulation
- + simple à mettre en place
- moins coûteux à l'usage

Le tram bus de Rennes Métropole, c'est...

- 4 lignes au-delà de la rocade
- des **parkings relais** sur chaque ligne
- économique & écologique
- à l'horizon 2030

L'objectif : proposer des transports collectifs **plus performants que la voiture particulière**. Nous avons tous à y gagner !

Les chiffres qui comptent

2027 > 2030

mise en service

55 km pour l'ensemble des lignes t1, t2, t3 et t4

100% électrique

90 000 voyages/jour

200 millions d'€ de coût global (aménagement et acquisition des véhicules)

135 000 emplois desservis (estimation à horizon 2035)



80 km d'aménagements cyclables

200 000 habitants

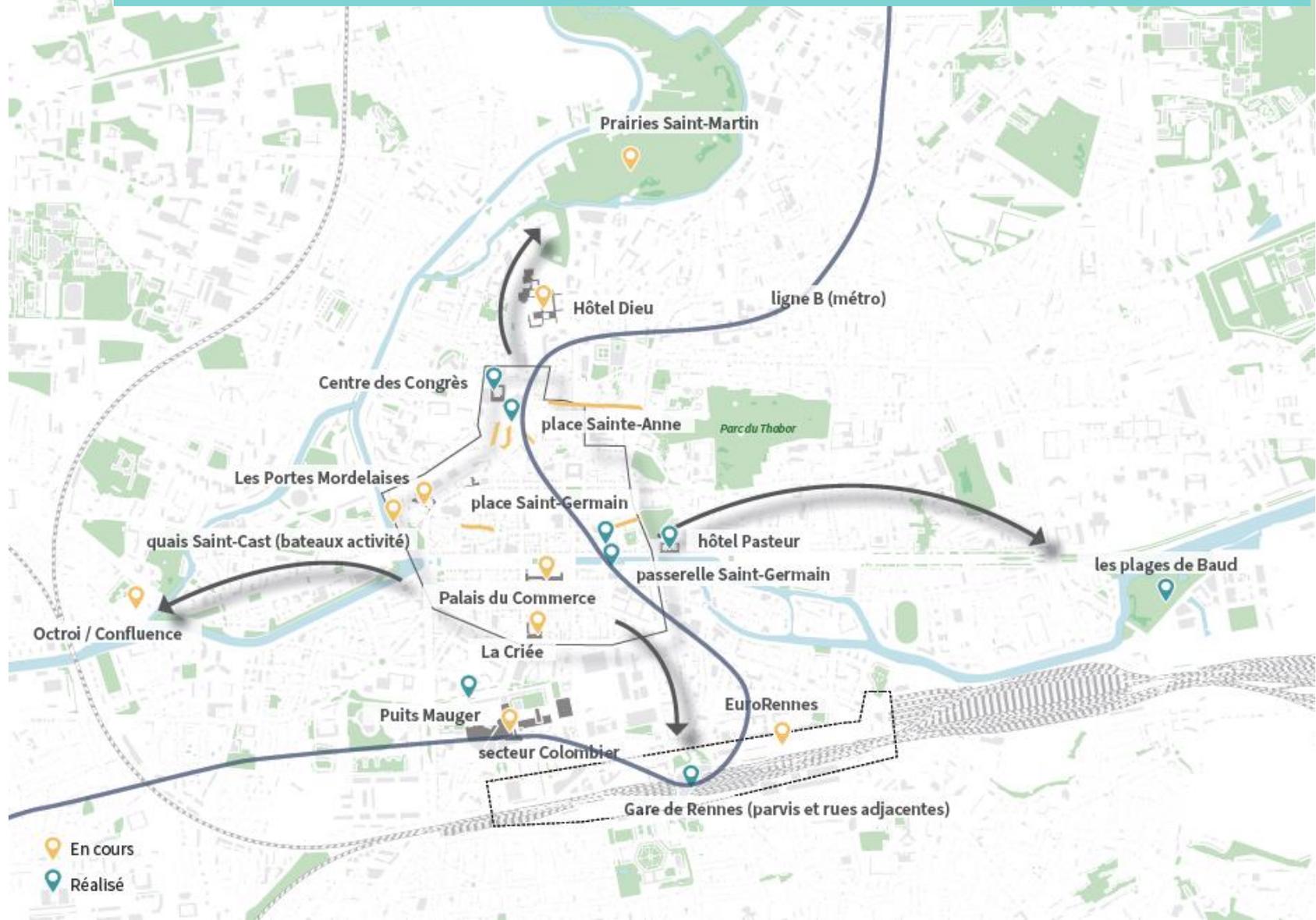


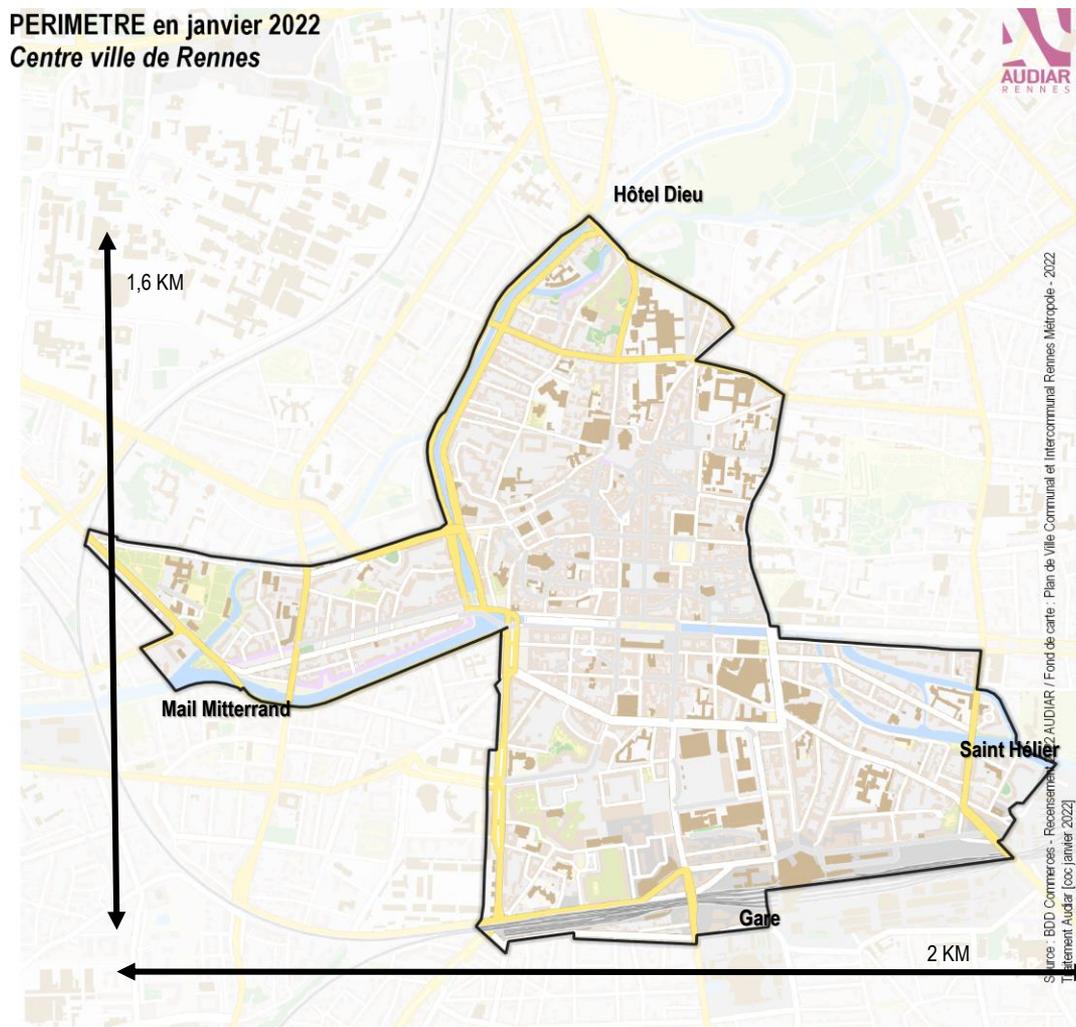
une centaine de stations tout équipées



RENNES 2030

Un centre-ville qui se déplie





L'extension du centre-ville au NORD

L'Hôtel DIEU



Occupation éphémère du site depuis septembre 2019

THE ROOF et ORIGINES (loisirs indoor, micro brasserie, restauration)

L'hôtel Dieu un nouveau lieu de destination

- 33 000 m² programme mixte
- Ouverture du site et valorisation du patrimoine hospitalier
- Connexion avec le parc des Tanneurs et les Prairies St Martin

Ouverture depuis février 2023 : parking public Hôtel Dieu +300 places

8000 m² d'attracteurs

- Plus de 400 logements
- 1 maison de santé bien-être 1 000m² / 20 praticiens
- 250 lits en hostellerie « You are Rennes »
- 2 800 m² coworking « now coworking »
- 3 restaurants, 1 commerce, 1 chapelle à reconvertir

▣ Appel à projet 3 restaurant cloître + la Chapelle + 1 cellule commerce porté par Vicartem (clôture fin mars 2025)

👉 Livraison du site de façon échelonnée jusqu'en 2026

PROJET
LES PRAIRIES
SAINT-MARTIN



- 1 belvédère / point de vue panoramique
- 2 prairies inondables
- 3 espace de repos face au canal
- 4 verger
- 5 aires sportives
- 6 culture de plantes de zones humides
- 7 promenade piétons-cycles
- 8 "chemin de l'eau" (promenade sur pilotis)
- 9 ruelles/préau
- 10 observatoire
- 11 bocages pâturés
- 12 zones humides protégées
- 13 arboetum (collection d'arbres)
- 14 domaine de la Longère café-restaurant
- 15 kiosque/espace chapiteau barbecue
- 16 entrée de l'air piétonne
- 17 butte de jeux
- 18 plaine festive
- 19 mare pédagogique
- 20 parc des Tennis

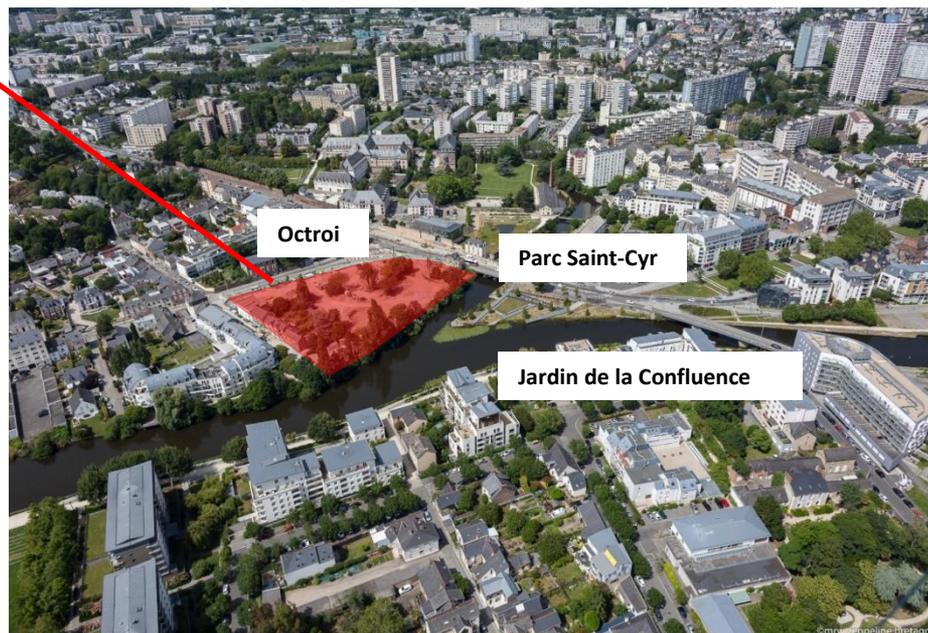
30 hectares de parc naturel

- A quelques centaines de mètres de la Place Ste Anne
- Un espace de loisirs : butte de jeu, plaine festive et sportive, café-restaurant
- Un espace de préservation et d'observation de la nature (prairies pâturées, zones humides...)
- Un parc naturel : îlot de fraîcheur urbain, gestion des crues à l'échelle de la ville

L'extension du centre-ville à l'OUEST



Octroi | CONFLUENCE | Parc St Cyr



Les enjeux pour le projet urbain

- Un lieu de destination dans le prolongement du mail François Mitterrand : le Bacchus, café/restaurant, terrasses...
- Des berges aménagées et une place qui donne sur la confluence de l'Ille et de la Vilaine
- 180 logements réalisés sur 3 lots, une architecture singulière « Ascension Paysagère »
- Renforcement du lien vers le parc St-Cyr et le jardin de la Confluence (passerelles) à l'est, et vers les berges de la Vilaine à l'ouest



Les enjeux pour le projet urbain

- Révéler l'eau et la nature dans la Ville
- Valoriser le patrimoine fluvial
- Renforcer l'attractivité touristique de la Métropole (activités sur l'eau et les berges)

5 emplacements attribués suite à appel à projet conjoint associant la Région Bretagne, la Ville et la Métropole permettant de créer un « pôle commerce flottant »

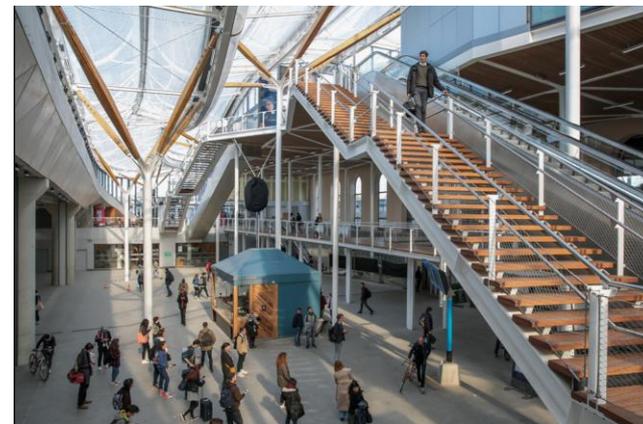
- Un lieu de jonction entre le centre historique et la Mail Mitterrand

CALENDRIER

- 2019 : Approbation du schéma des voies navigables de la Ville de Rennes
- 2019 : appel à projet
- Été 2022: Ouverture au public des 2 premiers bateaux activité (bar, yoga bien être) ouverture de la 3ème péniche crêperie depuis l'été 2023

L'extension du centre-ville au SUD

La Gare, le paysage construit, la station de métro



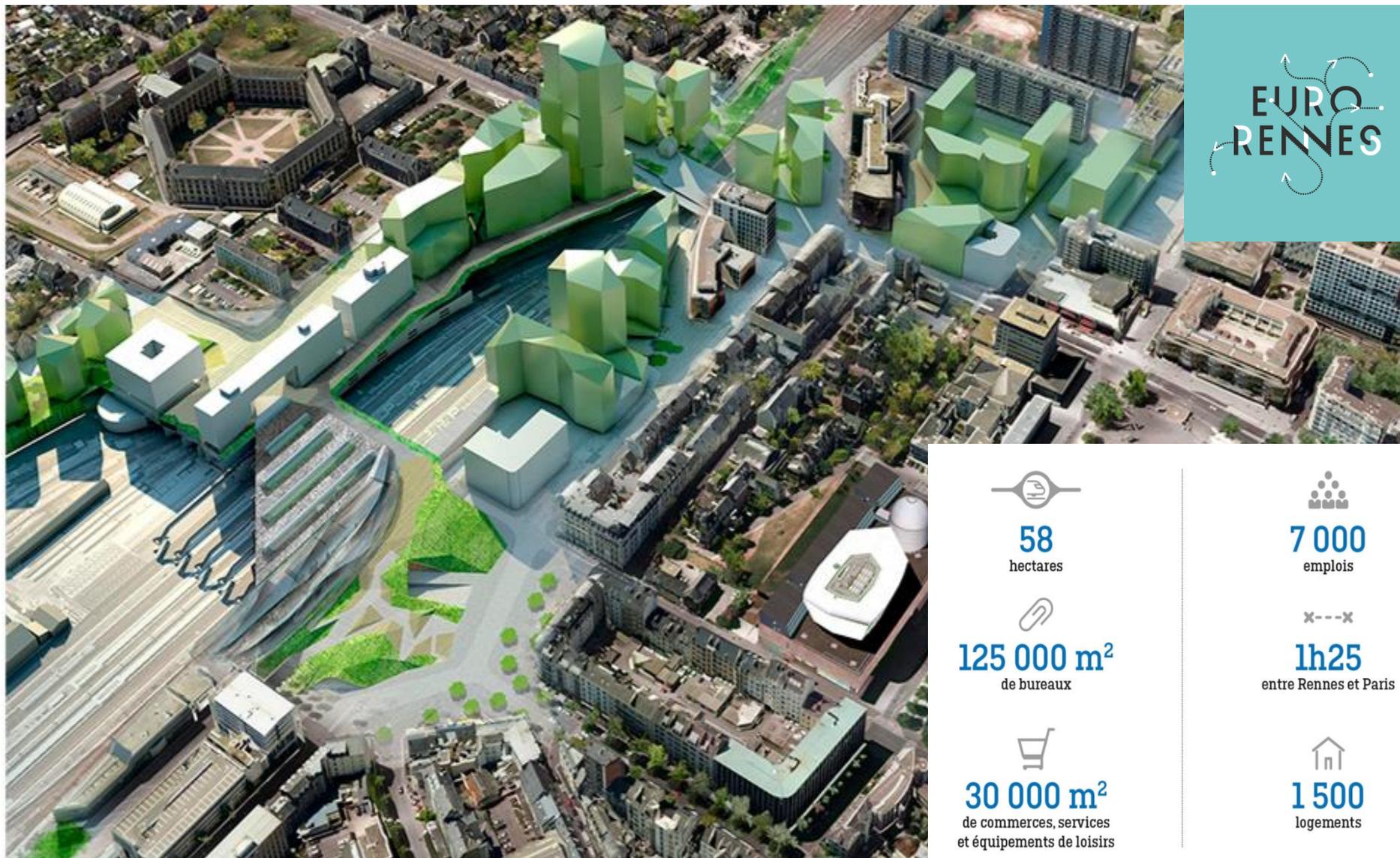
**Une salle d'échanges
multimodale**
de 2 000 M²

2 300 m²

de services
et commerces

L'extension du centre-ville au SUD

La Gare : quartier d'affaires



58
hectares



125 000 m²
de bureaux



30 000 m²
de commerces, services
et équipements de loisirs



7 000
emplois



1h25
entre Rennes et Paris



1 500
logements

L'extension du centre-ville au SUD

La gare : Le QUARTIER D'AFFAIRES



Beaumont

Fin 2023 livraison du programme de l'îlot Beaumont (Groupe Legendre) dont 1 600 m² de commerces (restaurant, coffee shop, cycles, conciergerie, salle de sport, etc.)

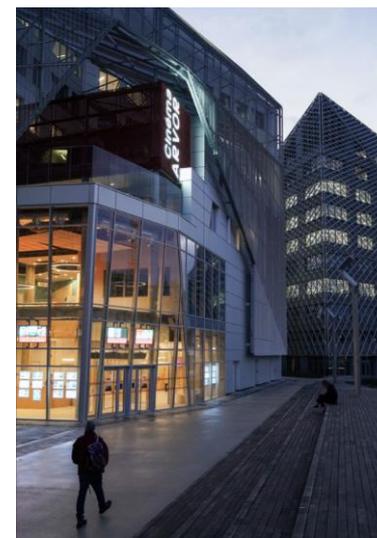


Féval environ 22 000 m² planchers



Urban Quartz

2 RDC commerciaux 240m² + 140 m²



Identity

1 cinéma de 5 salles

3 RDC commerciaux : 180 m² + 170 m² + 200 m² (Promoteur GIBOIRE)

L'extension du centre-ville au SUD

La gare : SECTEUR SOLFERINO



COMMERCES & RESTAURANTS – SECTEUR SOLFERINO

Programme immobilier d'initiative publique composé de 7 lots pour un total de 50 500 m² de surface plancher :

- 480 m² de surfaces commerciales
- 31 360 m² de bureaux
- 230 logements (dont 50 % en accession aidée et 50 % en accession libre)

Le siège régional de Vinci construction



Au bout de la rue Pierre-Henri Teitgen, côté gare, le programme de bureaux ADIM sort de terre. L'immeuble de neuf niveaux (7 145 m²) abritera pour moitié le futur siège régional de la direction Ouest de Vinci Construction et ses filiales. Des commerces sont prévus au rez-de-chaussée. Coiffé d'une toiture photovoltaïque, le bâtiment s'inscrit dans le projet de réseau de distribution d'électricité « intelligent » (smart grid) qui couvrira à terme l'ensemble du secteur Solferino.

L'îlot central



Entre l'ESMA et le siège social de Vinci, un troisième programme immobilier est à l'étude. Il sera constitué de trois bâtiments non mitoyens d'une hauteur de huit à dix étages, connectés par de larges espaces végétalisés. Ce programme de 7 000 m² de bureaux, commerces et services intégrera également 183 logements dont plus de la moitié en locatif social ou accession sociale.

- Cogedim / Legendre / Keredes // Marin+Trotin architectes, Anthracite architecture → Dépôt du permis de construire : fin 2024
- Début des travaux : septembre 2025 → Livraison : 2027

L'école d'art ESMA



Quartier de la gare, EuroRennes est aussi un pôle pour les industries culturelles et créatives en devenir. L'école supérieure des métiers artistiques (ESMA) en sera une brique essentielle. L'établissement proposera des formations en dessin, cinéma d'animation 3D, effets visuels et jeu vidéo. À proximité du pont Saint-Hélier, trois entités composeront ce mini-campus. L'école sera doublée d'une résidence étudiante de 304 logements et d'une résidence services de 76 logements avec espaces privatifs et partagés. Les bâtiments, dont la conception favorise le confort d'été grâce aux protections solaires et la production énergétique avec des panneaux photovoltaïques, s'élèveront de huit à treize étages.

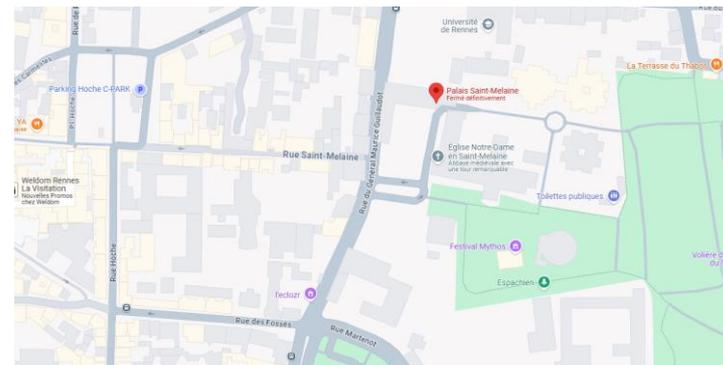
- Groupe Icônes / Philippe Dubus architectes
- Dépôt du permis de construire : mars 2024
- Début des travaux : fin 2024 → Livraison : 2026/2027

L'extension du centre-ville à l'Est

Palais Ste Melaine

Cession en cours

- A l'Est du centre-ville et en bordure du Parc du Thabor
- Bâtiment appartenant à l'Etat sur 1500m² (ex. rectorat)
- Parc d'agrément de 3 000m²



[+ d'info](#)



L'extension du centre-ville à l'Est

Un nouveau quartier au bord de l'eau

- 4 hectares
- Activités sportives, festives et des événements, relié aux terrasses du Vertugadin par une nouvelle passerelle.
- Plages engazonnées, pontons et guinguettes

Un futur port fluvial

2700 nouveaux logements, des activités le long de la voie ferrée

Une nouvelle polarité commerciale au cœur du quartier

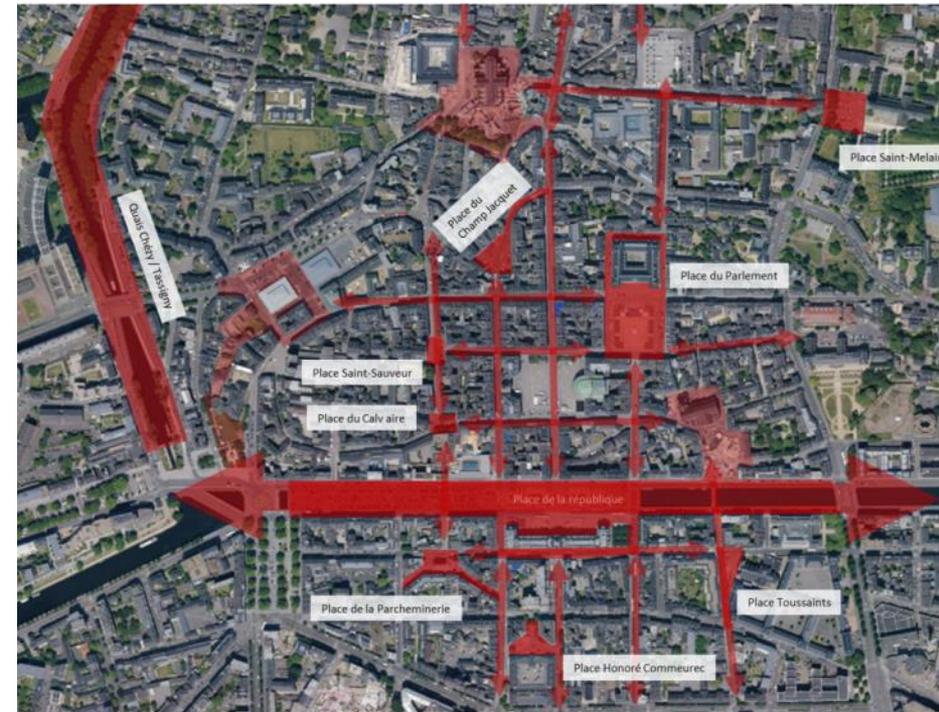
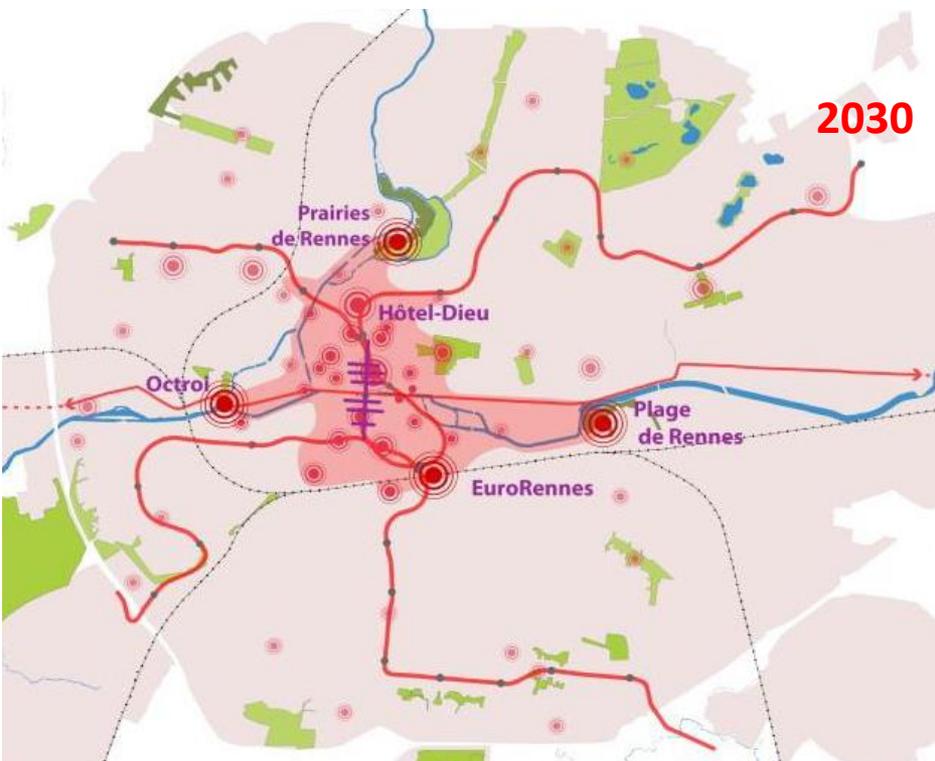
Ouverture d'1 bar resto depuis 2020, d'un magasin de surf depuis 2021, d'1 caviste en 2022 et d'une pharmacie

A venir : moyenne surface alimentaire généraliste fin 2024

Les plages de Baud



- Le renforcement d'un centre-ville animé qui fait destination, l'intensification du cœur commercial et touristique de la métropole
- L'apaisement des espaces publics par la libération des espaces, le développement d'alternatives à la voiture, la végétalisation et la réappropriation du fleuve,
- La préservation d'un centre-ville habité

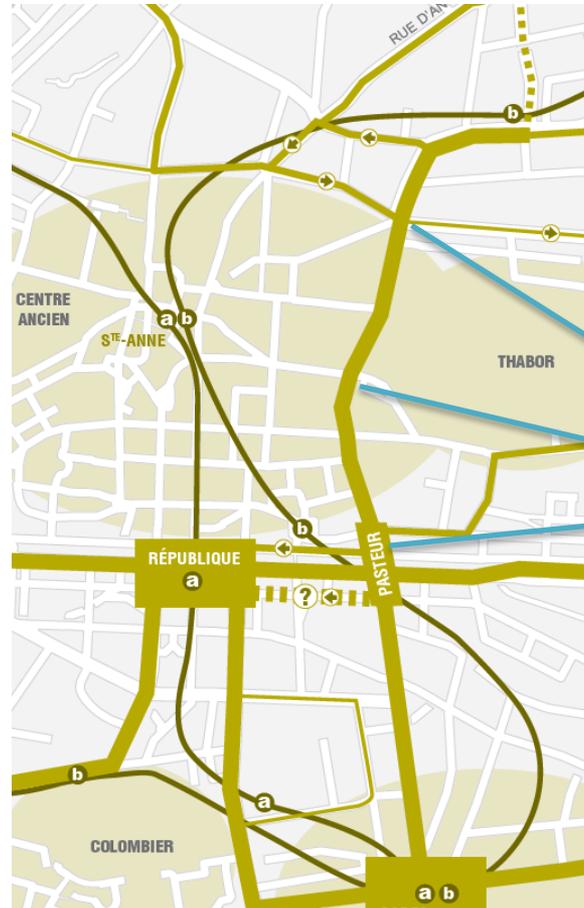


L'axe Champ Jacquet/Horloge libéré des lignes de bus STAR depuis la mise en service de la ligne b de métro

2021



2022



Nouveaux arrêts de bus
(Sévigné, Contours de la Motte et Pasteur)

L'apaisement du centre-ville

Déploiement d'une navette de centre-ville



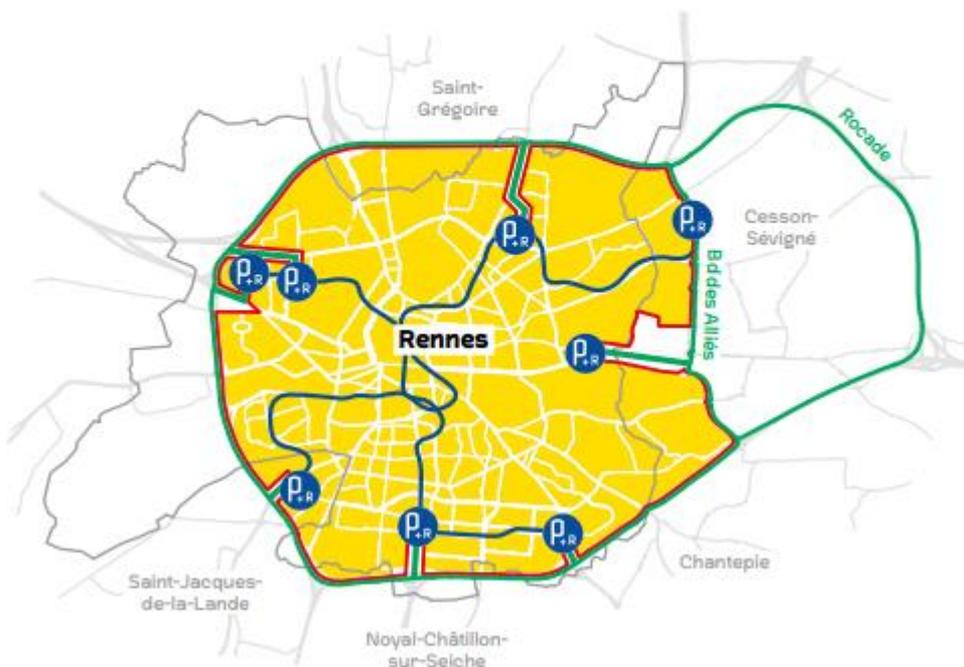
- Gratuite
- circule du lundi au samedi
- 10h30 à 18h50 (dernier départ depuis République Jean Jaurès)
- un passage toutes les 15 minutes en moyenne



En vigueur sur Rennes Métropole depuis le 1^{er} janvier 2025

Le périmètre de la ZFE-m de Rennes Métropole

-  Parcs relais hors ZFE accessibles à tous
-  Ville de Rennes
-  Métro
-  Périmètre ZFE
-  Rocade, bd des Alliés et voies d'accès aux parcs-relais exclues du périmètre ZFE-m



Voiture particulière (VP) ou Véhicule utilitaire léger (VUL)

Diesel	Essence	Crit'Air	Je suis concerné
Immatriculation avant le 1 ^{er} jan. 1997 (VP) / avant le 1 ^{er} oct. 1997 (VUL)		Non classé	À partir du 1 ^{er} jan. 2025
Immatriculation avant le 1 ^{er} jan. 2001		5	À partir du 1 ^{er} jan. 2027
Immatriculation avant le 1 ^{er} jan. 2006		4	À partir du 1 ^{er} jan. 2029
Immatriculation avant le 1 ^{er} jan. 2011	Immatriculation avant le 1 ^{er} jan. 2006	3	À partir du 1 ^{er} jan. 2030

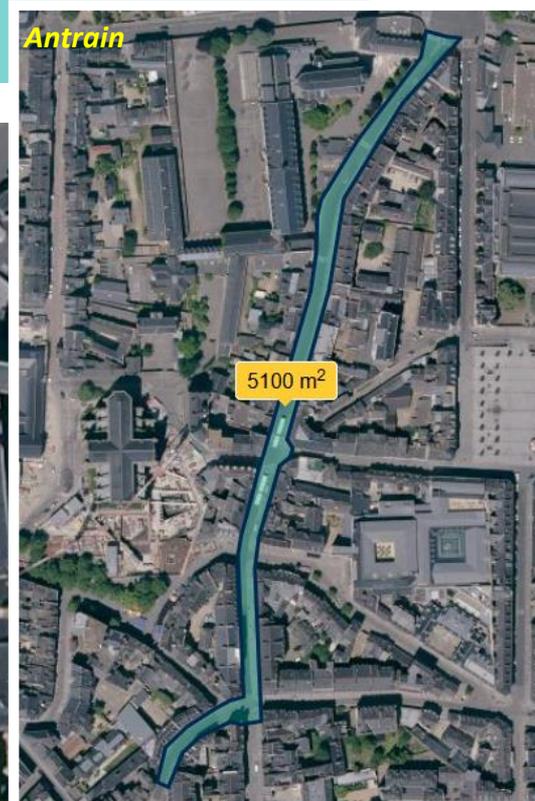
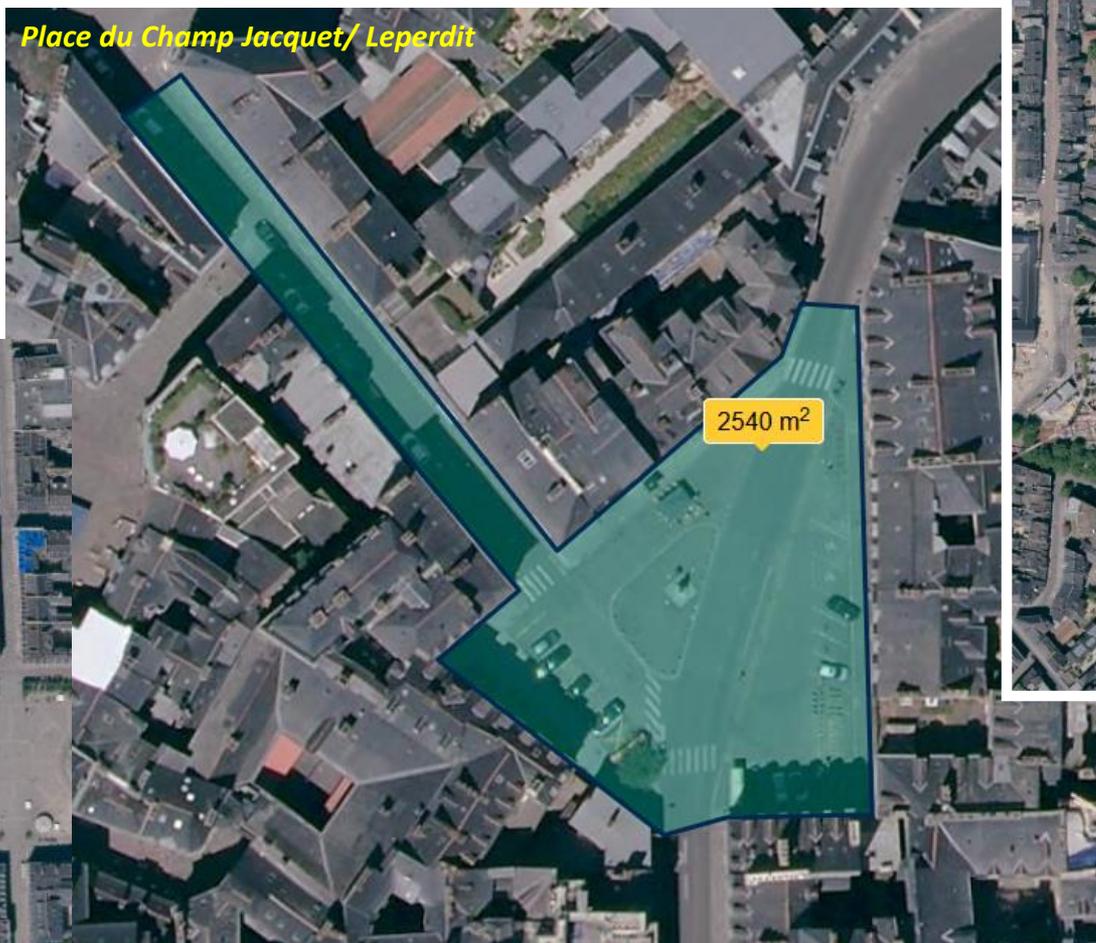
Deux-roues motorisés

Essence	Crit'Air	Je suis concerné
Immatriculation avant le 1 ^{er} juin 2000	Non classé	À partir du 1 ^{er} jan. 2025
Immatriculation avant le 1 ^{er} juil. 2004	4	À partir du 1 ^{er} jan. 2029
Immatriculation avant le 1 ^{er} jan. 2007	3	À partir du 1 ^{er} jan. 2030

+ [d'info](#)

L'apaisement du centre-ville

L'axe Nord/Sud réaménagé



Début mars 2023
travaux
concessionnaires et
aménagement
jusqu'en avril 2025

L'apaisement du centre-ville

Rues de Rohan, Horloge et Chateaurenault



Apaisement d'un axe commerçant structurant en cohérence avec la ZTL

Livrées depuis fin 2024

L'apaisement du centre-ville

La Place du Champ Jacquet réaménagée



Place du Champ Jacquet

- fin juillet 2025 fin des travaux,
- août séchage des voiries (pas de circulation possible pdt 3 semaines) puis réouverture fin août 2025
- septembre : finitions
- fin d'année : plantations

Antrain

- Septembre 2025 : démarrage des travaux de voirie pour 6 mois environ. (travaux du Sud vers le Nord)

L'intensification et la mise en valeur

CENTRE ANCIEN

232 immeubles réhabilités/ en cours depuis 2011

- Lutter contre l'insalubrité et Sécuriser l'habitat (problèmes structurels, risque incendie)
- Préserver le patrimoine du centre-ville
- Rétablir une gestion saine des copropriétés
- Renforcer la fonction d'habitat du centre-ville
- Intervention sur les Rdc commerciaux (40 RDC en portefeuille)



- Appels à projet public remise en marché des pieds d'immeuble depuis 2020



Appel à projets : développez votre commerce place Saint-Germain

19 Octobre 2020

Au sein du centre historique de Rennes, la place Saint-Germain est un joyau de notre histoire et du patrimoine architectural rennais. C'est aussi une place attractive autour de laquelle s'est épanouie une offre commerciale diversifiée, entre restauration, esthétique, bien-être, prêt à porter et commerces spécialisés (galeries d'art, épicerie biologique...).

Alors que s'achève le réaménagement de cette place, en provision de l'ouverture de la station de métro ligne b « Place Saint-Germain », Territoires a choisi d'intervenir à travers sa filiale de portage immobilier **Territoires & Perspectives** pour accompagner l'implantation d'une nouvelle offre de commerce au pied du nouvel immeuble Le Persan, construit par **Archipel Habitat**. Réponses attendues avant le 11 décembre !



Perspective de la Place Saint-Germain réaménagée © Atelier de paysages Bruel Delmar

5 et 6 Place St MICHEL / 1 et 3 rue ST Michel



- Reconstruction après incendie de 2010
- 16 logements
- 200m² RDC commerce commercialisé par Groupe Giboire

L'intensification et la mise en valeur : 2ème vie du patrimoine

- Création **d'une promenade urbaine** entre le centre historique et le Mail François Mitterrand
- Mise en valeur des vestiges du boulevard d'artillerie et des remparts
- Nouveaux usages propices à la déambulation, à la convivialité et au redéploiement d'activités de restauration

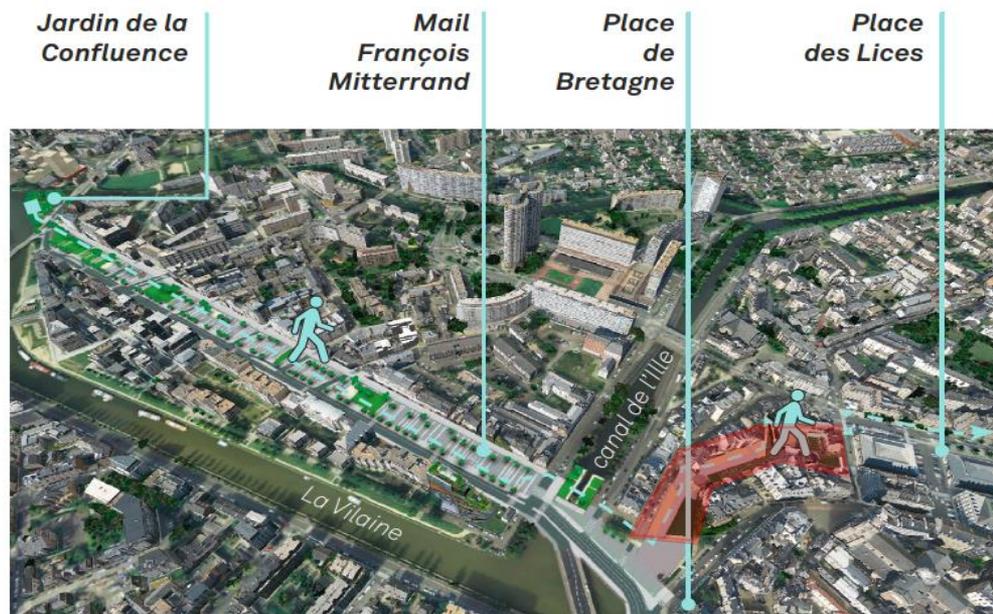
CALENDRIER

Livraison de la partie haute côté tours Pont levis fin février 2022

Livraison de la partie basse (promenade) 2023-2024

Livraison promenade jusqu'à la tour Duchêne fin 2025

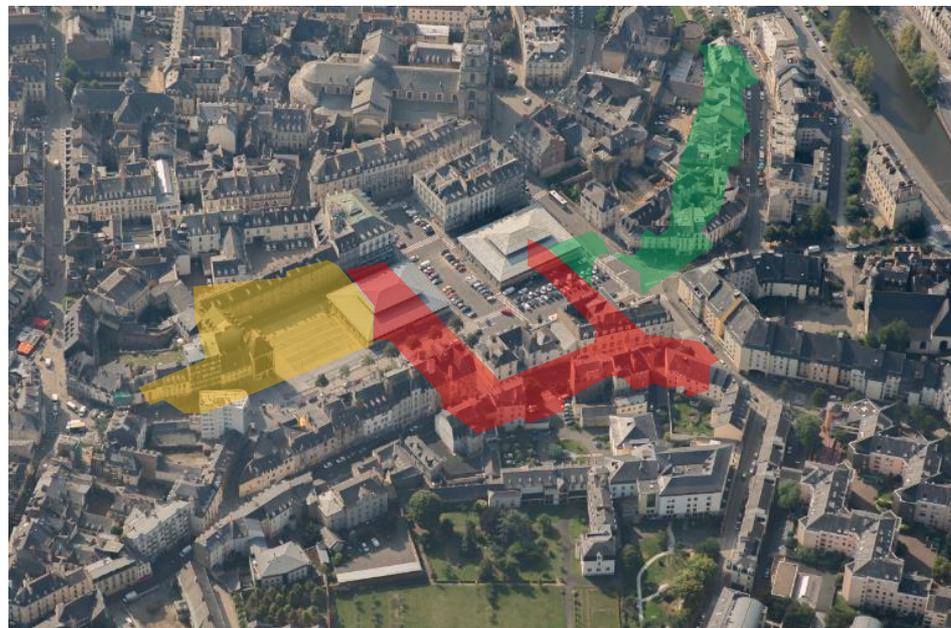
Les portes Mordelaises



📄 Appel à projet public 18 rue Nantaise RDC environ 200 m² (RDC R-1) en 2025

L'intensification et la mise en valeur : 2ème vie du patrimoine

- **Extension du plateau piétonnier** depuis les halles Martenot jusqu'à la rue de Juillet
- Aménagement réversible le samedi permettant l'implantation du Marché des Lices
- Assurer une continuité avec les Portes Mordelaises



L'Hôtel MONNAIE-Trinité et Place

RDC Place Trinité

Ouverture depuis 2023 Breizh café



- Une nouvelle offre haut de gamme sous enseigne « Mama Shelter » (120 chambres) + salles de séminaire + Spa + Karaoké
- Une nouvelle liaison piétonne entre les Lices et la rue de la Monnaie
- De nouvelles cellules commerciales place des Lices et rue de la Monnaie autour des métiers de bouche livrées au printemps 2023

Un nouveau lieu de destination

- Une programmation mixte : commerce, hôtel, restauration, bar, sport, etc.
- Préservation d'un patrimoine emblématique (19ème siècle)
- Un lieu d'articulation majeur entre le Nord et le Sud du cœur de ville
- 3 enjeux : la programmation, le projet architectural, l'interface avec l'espace public
- Une équipe retenue début 2019 : Frey avec MVRDV et Bernard Desmoulin

Le Palais du commerce

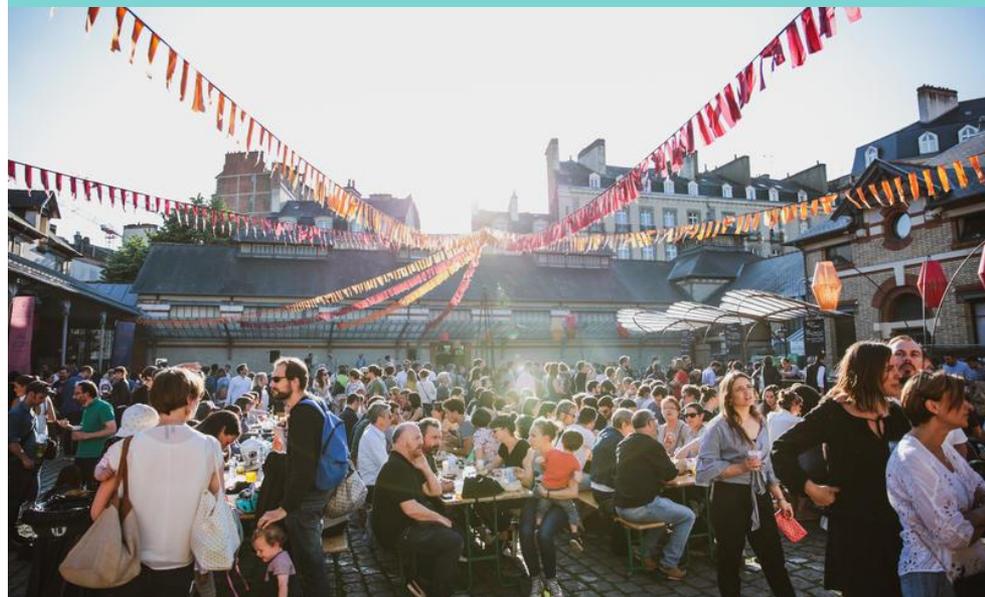


L'intensification et la mise en valeur : 2ème vie du patrimoine

Un lieu de vie dédié à la gastronomie

- Un équipement patrimonial avec une programmation événementielle mensuelle (Marché à Manger, Snackés, Cantine des Halles)
- Un lieu jalon sur un nouveau parcours du centre historique au secteur du Colombier
- Un événement signature de la nouvelle gastronomie Rennaise : le Marché à Manger

La criée – Halles Centrales



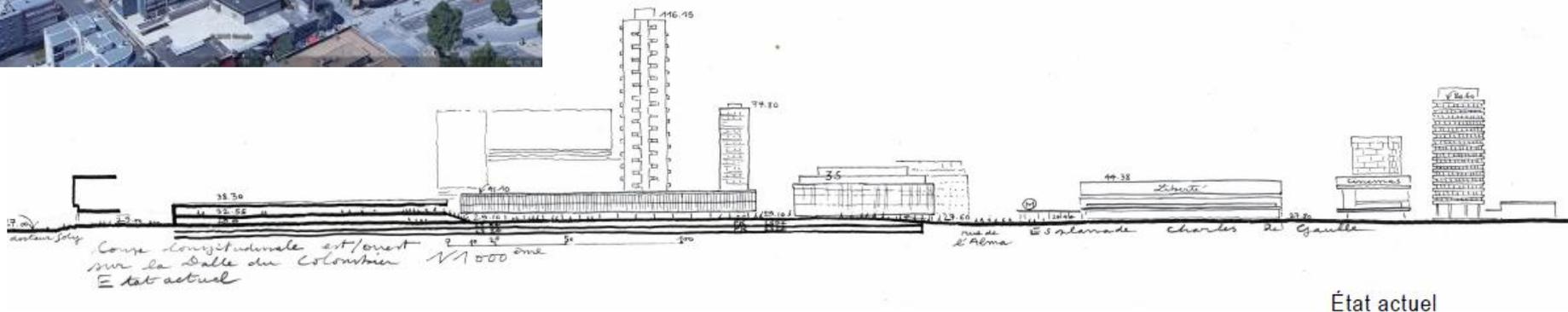
Développement de nouveaux parcours

Évolution du secteur colombier / trois soleils



Les enjeux urbains

- Rapprocher Colombier et Trois Soleils de l'Esplanade du Général de Gaulle
- L'évolution des franges de cet ensemble urbain pour le recoudre avec le cœur de ville
- Cinéville à reconverter suite au transfert de l'équipement vers l'extérieur du centre-ville



Les perspectives

- Intervention à l'étude sur la Place du Colombier et son espace public pour clarifier les espaces, leurs fonctions
- Améliorer les parcours et notamment les porosités Nord Sud vers EuroRennes et le centre ville Nord
- Créer de nouveaux usages de nature à renouveler l'attractivité du site
- Accompagner la modernisation/réhabilitation des copropriétés notamment commerciales du secteur



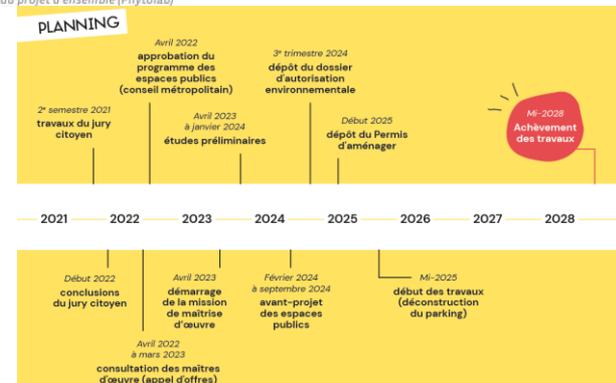
Perspective de la Vilaine découverte, avec la future passerelle et des pontons. (Phytolab)

-> mise en en place d'1 comité de suivi à destination des commerçants

+ [d'info](#)



Perspective du projet d'ensemble (Phytolab)



Budget **28 M€**



Quais de Vilaine - Avant-projet des espaces publics

Existant



Projet





phyto lab
d'analyse & d'accompagnement



phytolab
paysage > environnement



Partager un bon moment
dans le centre-ville



Rejoignez le centre
de Rennes en métro,
les parkings relais
sont gratuits

RENNES
Humaine_Urbaine_Bretonne



Vivre un instant gourmand
dans le centre-ville



Rejoignez le centre
de Rennes en métro,
les parkings relais
sont gratuits

RENNES
Humaine_Urbaine_Bretonne



Parcourir le centre-ville
en marchant



Rejoignez le centre
de Rennes en métro,
les parkings relais
sont gratuits

RENNES
Humaine_Urbaine_Bretonne

RENNES

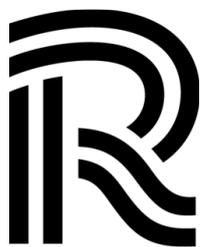
Discutons ensemble de vos projets !



Service Commerce et Tourisme

02.99.86.64.49

commercetourismearennes@rennesmetropole.fr



NOTE DE RENNES METROPOLE / VILLE DE RENNES

Depuis 2016, le plan d'action commerce de centre-ville est la feuille de route stratégique qui se donne pour objectifs de dessiner un nouvel horizon pour le centre-ville, d'accompagner sa transformation et son changement d'échelle : un cœur de Métropole se déployant sur ses 4 points cardinaux au travers de nouveaux lieux d'intensité urbaine, des mobilités renouvelées et un investissement public massif.

Concrètement, depuis 2016, le Plan d'Action Commerce, combiné au projet urbain de la Ville de Rennes "Rennes 2030" met en exergue six facteurs de succès pour le centre-ville de Rennes, établis sur la base des données de l'observatoire commerce du centre-ville de l'AUDIAR (Agence d'Urbanisme de Rennes)

- Une densité de fonctions génératrices de flux (ouverture d'un nouveau centre des congrès en plein cœur du centre historique depuis 2018, refonte du quartier de la gare avec la ZAC EuroRennes et l'arrivée de sièges sociaux de grands groupes...),
- Un cadre urbain transformé, propice à la dynamique marchande et touristique (le réaménagement des places emblématiques de Rennes : Sainte-Anne, Saint-Germain, Parvis de la Gare, les Portes Mordelaises, l'axe Rohan Antrain, etc)
- Une intervention volontariste de réhabilitation de l'habitat en centre-ville portée par la SPLA Territoires Publics dans le cadre de l'opération centre-ancien. 11 années après sa création, on comptabilise 243 immeubles réhabilités, soit plus de 2 000 logements et 200 locaux à usage commercial,
- De nouveaux lieux de destination et une offre qui se renouvelle (Hôtel-Dieu, Palais du Commerce...),
- Une accessibilité multimodale renforcée (ligne b du métro, plan déplacement vélo, parc relais, les tram bus à horizon 2030...)
- Des événements et animations à vocation culturelle, touristique qui augmentent les motifs de venue (expo Pinault, Exporama...).

Annexe 1 : Rennes 2030, un centre-ville qui se déplie et s'intensifie - Nouvelle décennie Rennaise

Aujourd'hui, le centre-ville de Rennes concentre plus de 2 100 commerces de détail représentant ainsi la première centralité de la Métropole et le premier pôle commercial breton. L'objectif de l'action publique est ainsi de maintenir et d'accompagner cette dynamique dans un contexte de profondes mutations accélérées par la crise du covid. Il s'agit ainsi :

- De préserver le tissu commercial, ses performances économiques et l'emploi,
- De structurer une offre commerciale qui permette de répondre tout à la fois aux besoins courants, occasionnels et exceptionnels ainsi qu'aux différents usagers qu'ils soient habitants, actifs, visiteurs ou touristes. La concentration d'équipements urbains, de services administratifs, la programmation culturelle et la qualité patrimoniale du cœur de ville participent à sa singularité et à son attractivité.

L'observatoire commerce de centre-ville de Rennes 2023, pose le constat d'une situation dans laquelle le tissu commercial du centre-ville fait preuve de résilience.

Le centre-ville marchand de Rennes demeure le premier pôle commercial de Bretagne. Début 2024, il comptabilise 2 156 locaux commerciaux, soit le quart de l'offre commerciale du Pays de Rennes (en volume) et dix-sept commerces de plus de 650 m² de surfaces de vente. Plus de 40 % des locaux commerciaux actifs sont occupés par deux secteurs d'activités clés : les cafés-hôtels-restaurants et les magasins d'équipement de la personne. Le Centre-Ville de Rennes reste le premier pôle fréquenté par les ménages avec 29, 5 % des dépenses réalisées à l'échelle du Pays de Rennes.

La vacance commerciale est contenue avec un taux global de 10,7 % (moyenne nationale 10,7% en augmentation de 2 points). Hors vacance structurelle liée à des opérations de réhabilitation publiques et privées, ce taux atteint seulement 9,8 % début 2024. L'évolution de ce taux résiduel est maîtrisée depuis 2019. S'agissant de la vacance, le sujet doit être appréhendé de façon multifactorielle :

- l'effet ciseau historique qui affecte durablement la rentabilité des commerces avec des volumes de vente qui baissent (double effet de l'arbitrage des dépenses des ménages et de la concurrence des discount notamment des pures players en ligne : Amazon, Temu, Shein, qui prennent des parts de marché sans précédents en période de tension sur le pouvoir d'achat) et des charges qui augmentent dont les loyers, le coût de l'énergie et des matières.
- la gestion des locaux commerciaux en grande partie financiarisée conduit à des logiques d'optimisation et de valorisation d'actif parfois éloignée de la stricte occupation des locaux conduisant ainsi à une déconnexion entre l'outil d'exploitation et le niveau de loyer (taux d'effort)
- les centres-villes historiques comptent de nombreux immeubles dont les structures sont dégradées et nécessitent à la fois des démarches juridiques et techniques longues afin de résoudre les pathologies bâtimentaires ce qui induit de fait des vacances prolongées. Cette vacance n'est pas le signe d'une déprise commerciale mais au contraire témoigne d'une action volontariste de préservation du patrimoine, de l'habitat et du commerce.

À ce jour, la dynamique positive et résiliente de l'offre commerciale du centre-ville ne doit pas occulter un profond changement des habitudes de consommation des ménages, mis en avant par l'enquête de la CCI 35 réalisée en 2022. Depuis 2018, l'activité commerciale du centre-ville de Rennes reste plutôt stable en termes de chiffres d'affaires (CA) : 608 millions d'euros (hors CHR), malgré un fort développement des achats en ligne et grâce à la croissance démographique.

Ce constat s'accompagne d'évolutions structurelles qui impactent les acteurs du commerce au niveau national et se traduit localement. Sur le centre-ville, la part de l'équipement de la personne dans la composition du CA chute de 7 points (33 % en 2022 contre 40 % en 2018). À noter, au niveau national, le marché de la mode est sous pression et a perdu 15 % de sa valeur depuis 2008, selon l'Institut Français de la Mode.

A contrario, on relève sur le centre-ville de Rennes une hausse de la part de l'alimentaire de 6 points (30 % en 2022 contre 24 % en 2018). Enfin, le e-commerce gagne du terrain au détriment du commerce physique. La part des achats effectués sur internet est proche de la moyenne départementale. Elle représente la moitié des dépenses supplémentaires des ménages sur quatre ans. Les ventes en ligne pour le non alimentaire (18 % des dépenses) pèsent deux fois plus qu'il y a quatre ans.

Annexe 2 : Observatoire commerce centre-ville AUDIAR – octobre 2024