

Déposition au titre de l'enquête publique préalable à la délivrance d'un permis de construire pour l'aménagement d'un ensemble commercial dans la ZAC des Touches

Déposition faite pour le groupe local Europe Ecologie Les Verts Sud et Ouest de Rennes avec le soutien de Gaëlle ROUGIER, vice-présidente de Rennes Métropole chargée de la jeunesse et de la formation, et de Matthieu THEURIER, vice-président de Rennes Métropole chargé de l'économie sociale et solidaire et des éco-activités

Préambule

Plus de 50 centres commerciaux sont actuellement en construction en France ! Le pays en compte déjà pourtant plus de 740. Et leur fréquentation est en baisse depuis 2008, tout comme leur chiffre d'affaires. Selon le centre national des centres commerciaux, la fréquentation de ces centres a **chuté de 40 %** entre décembre 2010 et novembre 2014 (source Alternatives Economiques de mars 2015).

Le rythme de création des implantations commerciales ne cesse de s'accélérer depuis dix ans. Tous les ans, la surface commerciale augmente de plus de 3% alors que la consommation progresse de moins de 1%.

Le rapport sur l'urbanisme commercial de l'ADCF (assemblée des communautés de France alors présidée par Daniel Delaveau, maire de Rennes et président de Rennes Métropole) de juillet 2012 soulignait :

- concernant le développement commercial

« Le parc commercial a crû ces dix dernières années à un rythme moyen de 4% par an, soit un niveau bien supérieur à celui de la consommation des ménages (2,5% en moyenne sur la période 2000-2007, et moins de 1% depuis 2008). La surproduction de surfaces au regard des capacités locales de consommation laisse craindre, dans certains territoires, un risque de « cannibalisation » des commerces, des fermetures et un développement des friches commerciales.

Aujourd'hui, le parc de l'immobilier de commerce en France affiche un dynamisme qui contraste avec le ralentissement de l'activité des grands centres commerciaux. Ainsi, la croissance rapide des surfaces commerciales autorisées et la faiblesse de la consommation des ménages rendent probable la formation d'une bulle immobilière dans le secteur du commerce.

A l'origine de la naissance de la plupart des villes, le commerce est une fonction urbaine fortement structurante. Il est craint aujourd'hui qu'il ne « déstructure » les territoires, tant son déploiement semble s'opérer en dépit de toute pensée urbaine.

Ce développement commercial impacte le fonctionnement des territoires. Il influe sur l'organisation des déplacements, les équilibres urbains, les paysages, la dynamique et l'image du territoire, les rythmes de l'étalement urbain, l'économie locale et l'emploi, la répartition des fonctions urbaines, les poids réciproques de chaque pôle dans l'armature urbaine...»

Les déséquilibres urbains provoqués par les implantations commerciales sont fréquemment soulignés lors des diagnostics économiques et territoriaux réalisés par les collectivités. Ils pointent souvent (et souvent d'ailleurs de manière trop exclusive) les déséquilibres entre le centre et la périphérie, entre le petit commerce et le grand commerce. Aujourd'hui, en France, 62% du chiffre d'affaires du commerce se réalisent en périphérie, contre 25% en centre-ville et 13% dans les quartiers. »

- concernant l'étalement urbain

« Par sa périurbanisation, le commerce est devenu un facteur de premier plan de l'étalement urbain. Si le logement reste bien le premier occupant de l'espace national (2,3 millions d'hectares et près de 50% des surfaces urbanisées), les activités industrielles et de services occupent 1,4 million d'hectares, soit légèrement plus de 30% des surfaces urbanisées. Le ministère de l'Agriculture estime que 74 000 hectares de terres agricoles sont urbanisés chaque année. Le

développement résidentiel n'en expliquerait que la moitié. Les infrastructures routières et les espaces dévolus à l'activité, notamment commerciale, consommeraient plus de 35 000 hectares par an. »

Qu'en est-il dans le Pays de Rennes ?

La population a augmenté de + 9,4 % entre 1999 et 2009, le nombre de commerces de 9,1 % entre 2006 et 2012.

On observe une hausse de 10 % du plancher commercial en 5 ans, soit 61000 m² supplémentaires. Durant cette période, de nombreux projets ont vu le jour : Cap Malo à La Mézière-Melesse, Parc de la Forme à Betton, La Visitation à Rennes, IKEA à Pacé.

Les supermarchés et hypermarchés affichent une croissance de 14 % sur la période, et les Hard Discount de 20 %.

Avec 19600 m², IKEA est de loin la plus grande surface du Pays de Rennes.

(source CCI de Rennes – juin 2012)

Rennes et sa ceinture comptent neuf grands centres commerciaux générant un chiffre d'affaires de près de 3 milliards d'euros. Les habitants ont le choix. Se rendre à Colombe, à la Visitation, au Grand Quartier de Saint-Grégoire, à Carrefour Cesson, au Leclerc de Cleunay, au Cora Opéra de Pacé où Ikea s'est également implanté... En tout, des centaines de boutiques et des centaines de milliers de mètres carrés. L'enjeu de chacun étant d'offrir la gamme la plus complète de produits de consommation : alimentation, habillement, bricolage, équipement, décoration... Mais aussi des loisirs, des services, des commodités. Et encore mieux, des enseignes phares que les autres n'ont pas. Ikea, à Pacé, est devenu un véritable aspirateur à clients pour les commerces le jouxtant.

En période de recul du pouvoir d'achat et de baisse de leur fréquentation, pourquoi ces temples de la consommation se multiplient-ils, malgré tout ?

I) Un projet qui n'est pas motivé par les besoins de la population

Le rapport 2012 de l'ADCF souligne :

*« En plus d'être un bien physique, l'immobilier commercial est un **actif financier**. Le marché de l'immobilier commercial, bien distinct de celui de l'immobilier de bureaux, génère des rendements particulièrement élevés : depuis le début des années 2000, les actifs commerciaux procurent aux investisseurs des rendements globaux plus élevés que les autres produits d'immobilier d'entreprise. En période de crise sur d'autres marchés financiers, l'immobilier commercial est une valeur refuge, surtout depuis 2008. La rentabilité est élevée et le risque minime. Les bons rendements favorisent ainsi la **financiarisation de ce secteur** et encouragent le mécanisme de production de mètres carrés commerciaux.*

*L'Institut pour la ville et le commerce estime que la filière de l'immobilier commercial est rentrée dans une **bulle spéculative**. Selon lui, l'ensemble des acteurs de la filière de production de ces surfaces (distributeurs, investisseurs et collectivités) est dans une incapacité croissante à s'autoréguler. Les prix, qu'il s'agisse des valeurs locatives, des valeurs d'actifs ou des valeurs foncières, apparaissent de plus en plus déconnectés de leur fondement économique et ne jouent plus leur rôle d'ajustement dans les rapports d'échanges. Les collectivités sont exposées à un effondrement de la rente commerciale sur leur territoire et au développement d'un phénomène de vacances structurelles, aussi bien dans le cœur urbain qu'en périphérie. »*

Les autorisations d'implantation sont accordées par les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), qui les refusent rarement. Les CDAC sont composées d'élus locaux et de personnes qualifiées en matière de consommation, de développement durable et

d'aménagement du territoire. Les élus, majoritaires dans les commissions, ne contestent presque jamais ces projets, qui procurent aux territoires concernés une attractivité et des revenus fiscaux conséquents (cf la composition et l'avis de la CDAC du 10 février 2014 sur le projet « Rive Ouest »).

2) Un projet qui, malgré le respect de l'environnement affiché, va à l'encontre du développement durable

Les centres commerciaux qui s'ouvrent en France sont vendus par leurs promoteurs comme des équipements de « *nouvelle génération* », toujours « *innovants* » et qui seraient des « *lieux de vie* ». Ils ressemblent moins aux anciens hypermarchés assortis d'une galerie marchande, et plus aux *shopping malls* américains. Leur architecture, comme celle de l'Atoll d'Angers, et bientôt de Rive Ouest à Pacé, change, nous assure-t-on, des centres classiques. Cette fois, le bâtiment est « *unique et beau* » comme le qualifie son promoteur, la Compagnie de Phalsbourg. Ces nouveaux centres peuvent même être « *poétique(s)* » avance le directeur de cette société, Philippe Journo, au sujet du nouveau projet Rive Ouest à Pacé, présenté comme « *une allégorie de la nature et de l'urbanité* ».

Forcément, ces nouveaux centres se veulent écolos ! Leur lien à la nature consiste souvent à planter des arbres, à limiter les consommations énergétiques et à travailler le recyclage. Est-ce assez pour se targuer d'être écologique, quand ces projets construisent aussi des milliers de places de parking ?

Un impact du projet contraire au développement durable

Le projet Rive Ouest est présenté comme un « éco-parc », mais il y a **des éléments qui par nature sont anti-écologiques**. Le bâtiment HQE et la place accordée aux espaces verts sont respectables. Mais un tel parc commercial reste antinomique avec le développement durable. Nous ne sommes pas vraiment dans les filières courtes ou les commerces de proximité. Encore moins dans la sobriété.

L'impact de la grande distribution sur l'environnement se situe non seulement au niveau du magasin (consommation d'espace pour la surface de vente et le stationnement, production de déchets, consommation d'eau, consommation d'énergie pour l'éclairage, la climatisation, le chauffage et le transport du personnel) mais aussi **tout au long de la chaîne logistique** depuis le lieu de production de la marchandise, de plus en plus souvent importée, jusqu'au domicile du client de plus en plus fréquemment rejoint en voiture.

Dans le dossier d'enquête publique de Rive Ouest, rien n'est mentionné au niveau des consommations et de l'acheminement des matériaux pour la construction du complexe. Quel bilan carbone ? Combien de tonnes de béton et de sable, de structures métalliques, de laine de roche et de verre, de plaques acryliques, de menuiseries alu, de vitrage, de membrane de tétrafluoroéthylène, etc. D'où vont provenir ces matériaux et comment seront-ils acheminés ?

Ce questionnement est à mettre en relation avec le mouvement de protestation contre le projet de carrière de sable sur le site de la Fouaye à Pacé qui impacterait 51 ha de terres agricoles et occasionnerait de graves nuisances au milieu naturel et aux riverains. Pourtant la proximité de cette ressource et des utilisations potentielles à Pacé et dans la Métropole ne seraient pas sans cohérence : c'est donc bien une action prioritaire de réduction des utilisations de matériaux qu'il faut mener.

Des conséquences néfastes pour le tissu économique et social

Derrière le vert des discours, la réalité est beaucoup moins « durable ». A côté de ces nouveaux centres commerciaux « *innovants* » et « *inédits* », les centres-villes français se portent de plus en plus mal. Le taux de vacance des commerces y est en hausse, et dépasse même 10 % dans 46 villes du pays. **Le Pays de Rennes est aussi concerné par cette évolution.**

Dans le dossier Rive Ouest, aucune étude sérieuse n'est présentée pour évaluer les effets sur l'emploi quantitativement et qualitativement : des chiffres de création d'emplois ont été avancés (environ 350), mais rien sur les effets négatifs potentiels dans d'autres secteurs géographiques.

A-t-on par exemple effectué une étude de marché pour juger de **l'opportunité d'ouvrir 6 restaurants supplémentaires** sur la zone en concurrence avec ceux qui sont déjà implantés sur la zone commerciale, au centre-bourg et au Pont de Pacé ?

La **notion de développement durable** s'appuie sur la prise en compte de trois paramètres : le coût environnemental, le coût économique mais aussi le coût social. Or la progression phénoménale des surfaces de vente depuis des années a détruit et **détruit encore le tissu économique et social à l'échelle locale** comme à l'échelle nationale.

Dans le **rapport sur l'urbanisme commercial** remis au premier ministre en 2008, le député **Jean Paul Charié souligne** que « *les grandes surfaces se sont enrichies, en ruinant les pompes à essences, les commerces de bouche, les drogueries, les quincailleries..., des milliers de commerces conseils indépendants spécialisés ou de proximité, des milliers d'artisans....et même des milliers de producteurs et fournisseurs* ».

Il est également permis de s'interroger sur la **nature des emplois créés** : dans la plupart des projets, ils sont peu qualifiés, sans grande perspective d'évolution, faisant appel en grande partie au temps partiel et au travail le dimanche et finalement entretenant et accentuant la précarité de l'emploi.

La progression de l'activité de distribution participe également à des déséquilibres socio-économiques à l'échelle mondiale.

Il reste à démontrer que le projet Rive Ouest n'est pas concerné par ces critiques car nous ne disposons pas d'éléments d'analyse dans le dossier d'enquête.

Un système qui repose sur l'utilisation de la voiture individuelle

Au niveau national, parmi les 17,7 millions de déplacements d'achats par jour, 55 à 60% sont effectués en voiture, 30 à 35% à pied et 5 à 10% en transport en commun, le solde en deux roues. 70% des déplacements pour achat se font en « navette » domicile-achat-domicile avec un trajet à vide et 30% dans une chaîne de déplacements.

Le commerce de proximité, grâce à la répartition modale des déplacements de sa clientèle, génère **2,6 fois moins d'émissions de CO2** par kilogramme d'achats qu'un hypermarché de périphérie. (source rapport ADCF 2012).

Le dossier Rive Ouest présente des circulations prévues pour les vélos sur la zone commerciale et mentionne leur raccordement aux accès existants. **C'est très insuffisant pour développer l'utilisation du vélo** car il n'y a pas de raccordement direct de piste cyclable avec le centre-ville ou les quartiers de Pacé, l'accès nécessitant de passer par un rond-point à circulation automobile.

Le même problème se pose pour l'accès piétonnier.

Le dossier mentionne la création d'un 3ème arrêt de bus sur la zone : une seule ligne dessert Rive Ouest en provenance de Villejean ou de Pacé. **L'accès en transports en commun n'est pas en**

adéquation avec l'ambition de la zone de rayonnement largement au-delà de la métropole et du pays de Rennes.

Au niveau de l'étude de sécurité, des flux de véhicules sont prévus pour le dimensionnement du projet au niveau des voies de circulation, des stationnements et des accès, en partant de flux constatés en septembre 2012. **Les risques de saturation, par exemple les samedis après-midi, sont sous-estimés.**

Ainsi un projet présenté comme novateur et écologique repose essentiellement sur un accès en véhicules individuels : les modes alternatifs de déplacements ne sont pas privilégiés, de même que les liaisons avec les modes de déplacement doux.

Un choix de société qui ne répond en rien aux enjeux actuels

Les promoteurs des nouveaux projets commerciaux, quand ils ne sont pas justifiés par un réel besoin, tentent désormais de trouver un nouveau souffle par le biais de **concepts novateurs**.

Ainsi le **projet Rive Ouest** associe grandes et moyennes surfaces, restaurants, agrémentés d'espaces paysagers et présentés comme de véritables « lieux de vie » parfaitement idylliques. Outre que ces orientations ne correspondent pas à notre culture, ces concentrations de surfaces de vente quels que soient les concepts mis en œuvre, restent des lieux de consommation. **Ils ne sauraient se substituer aux lieux de vie traditionnels** que sont les quartiers, les places de village et centre-ville, sauf à les faire disparaître en laissant proliférer ces nouveaux centres commerciaux. Est-ce le choix de notre société, ou un modèle qu'on voudrait lui imposer ?

N'est-il pas anachronique dans l'année où se tiendra à Paris la 21ème conférence pour le climat d'adouber un projet qui va à l'encontre de ce qu'il faut préconiser en poussant à toujours plus de consommation, sans se préoccuper de l'origine des produits, en favorisant un système qui repose sur les déplacements en voiture. Notre modèle de développement va dans le mur **si nous ne le réorientons pas vers les productions locales, la sobriété et le développement des services collectifs**. Même si quelques efforts sont faits pour limiter les impacts négatifs du projet Rive Ouest, il est inacceptable de le présenter comme un projet écologique.

3) Un projet qui aura des effets néfastes pour l'aménagement et les équilibres économiques de la métropole et du pays de Rennes

Les particularités du territoire rennais

(source « paysderennes.fr »)

Plus qu'ailleurs à Rennes, le consommateur ne consomme pas systématiquement près de son lieu d'habitation mais " butine " les divers sites commerciaux en fonction des promotions, de ses occasions de déplacements... La moitié des ménages du Pays de Rennes fréquentent au moins 5 des grands pôles du territoire régulièrement (au moins une fois par mois). Le nombre et le maillage de ces pôles le long de l'anneau de la rocade, particulièrement facile d'utilisation, expliquent cette multi-fréquentation. Si elle est génératrice de nombreux déplacements à l'intérieur du Pays au motif des achats et donc contribue aux problèmes de pollution de plus en plus pregnants sur la rocade rennaise, l'accès facile à un appareil commercial diversifié (plus de 500 enseignes nationales) est aussi de nature à permettre au territoire de mieux résister à la progression du e-commerce.

Les grands pôles commerciaux en nombre important jouent donc un rôle structurant, surtout pour les achats non alimentaires. 11 pôles majeurs au lieu de 8 ou 9 généralement dans des agglomérations de même taille, ne jouent cependant pas tous le même rôle. Le centre-ville de Rennes est le pôle n°1 avec quelques 1 750 commerces actifs, 16.5 millions de passages annuels et

un chiffre d'affaires de 480 millions euros. Avec lui, 5 autres pôles assurent le rayonnement commercial large du territoire en attirant des clients de tout le département voire au-delà : Centre Alma, Nord Rocade sur Rennes et Saint-Grégoire, Rive Ouest à Pacé, Sud Rocade à Chantepie et la Route du Meuble. Ils génèrent, à eux seuls, 50 % du chiffre d'affaires du Pays de Rennes et comptent plus du tiers des commerces. 5 autres grands sites polarisent les achats sur des secteurs géographiques moins larges : Centre Commercial La Rigoudière à Cesson-Sévigné, CC Cleunay, Cap Malo à La Mézière, Village la Forme à Betton, Castorama La Gaité à Saint-Jacques de la Lande. Néanmoins, on observe une **faible différenciation des pôles majeurs entre eux** accueillant une offre commerciale assez similaire avec une démultiplication des mêmes enseignes.

Cette organisation basée sur le maillage en grands pôles encadre également le développement de pôles secondaires capables de constituer des alternatives d'achats diversifiés pour les consommateurs dans des logiques de « proximité» et de limiter ainsi les déplacements contraints de certains ménages.

C'est dans ce paysage concurrentiel que s'inscrit le projet Rive Ouest.

Arrêté le 31 janvier 2014, le **projet de SCoT** s'articule autour de six objectif-clés en matière d'aménagement commercial :

- Favoriser le développement de commerces de proximité pour répondre aux besoins courants des habitants dans toutes les communes qui disposent d'un potentiel suffisant pour développer une offre pérenne ;
- Conforter et développer, en priorité, le commerce dans les centres urbains (centre-ville, centre-bourg, centralité de quartier) qui soient proches des habitants, des équipements et accessibles en transports en commun, à pied ou à vélo ;
- Conforter le centre-ville de Rennes comme premier pôle commercial du pays de Rennes ;
- Adapter, améliorer et moderniser les sites commerciaux majeurs pour répondre aux évolutions du commerce, en privilégiant le renouvellement urbain et en limitant la consommation foncière ;
- Conforter le rôle commercial des pôles de bassin de vie (Bruz, Mordelles, Liffré et Châteaugiron) en améliorant la diversité de leur offre commerciale ;
- Soutenir le dialogue social et encourager la qualité des emplois dans le commerce.

Il est surprenant de constater que la répartition des 70000 m² de surface commerciale supplémentaire prévue est **en contradiction avec ces objectifs prioritaires**.

Le partage des m² se compose ainsi : Bruz (3 000 m²), Mordelles (3 000 m²), Châteaugiron (3 000 m²), Liffré (3 000 m²), Betton (3 000 m² au village de la forme) ; Saint-Aubin d'Aubigné (3 000 m²), Mélesse (1 000 m²), Cap Malo (4 500 m² nord et 1 000 m²), 10 000 m² à se répartir aux abords des rocades nord et sud (Alma, La Rigoudière à Cesson, Cleunay, etc.), 8 000 m² route de Lorient (terrains laissés disponibles par l'ex-usine La Barre Thomas) et les 27 000 m² plus 1 000 m² à Pacé- La Touche.

Daniel Cueff, le président de la communauté de communes du Val d'Ille (jusqu'en 2014) n'a pas manqué de le souligner et a contesté ce partage. Pour lui, ce document favorise « *le développement du projet pharaonique de 27 000 m² d'un seul tenant à Pacé-Les Touches (à côté d'Ikea) et limite le développement des autres sites commerciaux du pays de Rennes, dont la Route du meuble et Cap Malo. La conséquence est désastreuse : l'assèchement du commerce du centre-ville de Rennes et des quatre autres communautés de communes du pays de Rennes. Il faut aussi penser au e-commerce et donc s'orienter vers un développement mesuré des surfaces commerciales.*»

Ce débat est de première importance. A-t-il été soumis à la population ?

4) Un projet qui n'a pas fait l'objet de concertation avec la population

Il est significatif que la partie « Pièce n°4 Bilan de la concertation » du document de présentation de l'enquête soit vide. Le document précise :

« *Le projet d'ensemble commercial n'a pas fait l'objet d'une concertation spécifique. On notera qu'une concertation a eu lieu du 25 juin 2012 au 23 octobre 2013 dans le cadre de la révision simplifiée n° 5 du PLU de Pacé portant notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs opérationnels de la ZAC des Touches. Une concertation préalable à la création de la ZAC des Touches s'était déroulée entre février 2003 et juin 2004.* »

Curieuse conception d'une démarche participative pour un projet de cette ampleur : **en fait aucune concertation sérieuse n'a été menée. Tous les travaux se sont déroulés en petit comité d'élus.**

Le projet n'a aucunement été soumis à la population et aux acteurs économiques en amont des décisions. Les élus de Pacé et de Rennes Métropole n'ont été que très peu associés, toutes les décisions étant prise en petit comité : présidents de Rennes Métropole, de Territoire et Développement et du Scot, maire de Pacé et adjoint à l'économie.

5) Des améliorations à apporter au dossier

Les espaces verts

Une gestion durable des espaces verts est indispensable : le dossier ne prévoit pas les modalités d'entretien des espaces verts. C'est une insuffisance à rectifier.

Prise en compte de la biodiversité animale

Il n'est pas fait mention de la biodiversité dans le dossier. Par exemple dans le choix des plantes et arbres, quelques uns sont mellifères mais d'autres choix auraient été plus judicieux en la matière.

Prise en compte de l'imperméabilisation des sols

Le dossier ne comprend pas d'étude hydraulique sur les **conséquences de l'imperméabilisation de la zone au niveau des écoulements des eaux lors des fortes pluies.** Une telle étude est indispensable car la commune de Pacé subit fréquemment des inondations aux abords de la Flume, l'artificialisation des sols n'y étant pas étrangère.

Les consommations énergétiques et d'eau

L'étude énergétique est faite d'après des normes standards et est insuffisante pour véritablement apprécier l'intérêt des solutions retenues, en termes d'avantages – inconvénients des différentes solutions. La palette de choix techniques présentée reste limitée : une présentation d'expériences d'utilisation d'énergies renouvelables aurait utilement étoffé le dossier et éclairé les choix.

Les consommations totales d'énergie, notamment d'électricité, sont à analyser en se posant la question de fourniture d'électricité à partir d'énergie renouvelable.

Une démarche d'économie d'eau serait aussi la bienvenue dans un tel projet.

Confort acoustique

Le dossier ne mentionne pas d'étude au niveau du confort acoustique : il est indispensable de se préoccuper des questions d'isolement aux bruits extérieurs et du niveau sonore intérieur tant pour le

confort des clients que des personnels, voire pour des problèmes de santé.

Prise en compte de la santé

Il n'est pas fait mention dans le dossier de préoccupations de santé tant pour la construction du complexe que dans son fonctionnement.

Ainsi il est important de se poser la question du choix des matériaux et des équipements, des pollutions électromagnétiques etc.

En conclusion

Le projet soumis à enquête publique ne répond en aucune façon aux enjeux actuels de développement de notre territoire dans le contexte d'un mode de vie et de consommation qui doit radicalement changer pour relever les défis du 21ème siècle.

Partant d'une démarche d'investissement financier et de développement des ressources d'un territoire restreint, il ne répond pas à des besoins spécifiques de la population et risque dans les années à venir de mettre à mal d'autres zones déjà en activité comme Cap Malo, sans parler des effets sur les petits commerces de centre-ville.

Ainsi, les véritables effets du projet tant en matière d'activité économique que de créations d'emplois risquent d'être négatifs et loin des objectifs affichés.

La présentation d'un concept novateur et écologique est mensongère : le lieu de vie est artificiel et ne remplace pas la nécessaire animation des centres-villes et des quartiers. Le concept même est contraire aux principes du développement durable qui reposent sur les productions locales, la sobriété et le développement des services collectifs.

Le projet implique l'utilisation des voitures individuelles et, malgré les efforts faits dans la conception des bâtiments et des aménagements paysagers, reste très consommateur de ressources et de matériaux : électricité pour le fonctionnement, matériaux pour la construction et les infrastructures etc.

Enfin, depuis l'origine du projet, aucune concertation sérieuse n'a été menée avec la population, ce qui est tout à fait anormal pour un projet de cette ampleur.

Pour le groupe local EELV Sud et Ouest de Rennes, Jean Peuzin, habitant de Pacé