

Conseil métropolitain du 15 mai 2025

Délibération

PSDA/DAUH/SPEU

Rapporteur : Mme Besserve L.

C 2025-049 - Schéma de Cohérence Territoriale - Modification n°3 - Avis sur le projet soumis à enquête publique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

La séance est ouverte à 18h36.

Présents : Mme Andro R., Mme Appéré N. Présidente, Mme Armand R., Mme Béchet A., Mme Bentz-Fontanel N., Mme Besserve L., M. Bettal K., M. Bonnin P., M. Boucher N., Mme Bouchonnet I., Mme Boukhenoufa F., M. Caillard M., Mme Casacuberta-Palmada M., M. Chapellon D., M. Chouan A., M. Cochaud Y., M. Compagnon C., M. Cressard A., M. Crocq A., Mme David C., M. Dehaese O., M. Demolder M., M. Depouez H., M. Desmots X., Mme Ducamin M., M. Du Mottay E., Mme Faucheux V., M. Fouillère C., Mme Frisque C., Mme Galic S., Mme Gasté C., M. Goater J., M. Godefroy F., M. Guillotin D., M. Hamon L., M. Hervé M., M. Hervé P., M. Houssin R., Mme Id Ahmed Z., M. Jeanvrain M., M. Kermarrec A., M. Labbé S., M. Le Bougeant D., M. Le Gentil M., Mme Leboeuf V., M. Lefeuvre G., M. Legagneur J., M. Lesné B., Mme Letourneux G., Mme Louapre F., Mme Madiot M., Mme Maheo A., M. Monnier J., M. Morvan F., M. Nadesan Y., Mme Papillion C., Mme Pellerin I., Mme Pétaud-Voisin C., M. Pinault P., M. Pinchard J., M. Pollet M., M. Prigent A., M. Prizé L., M. Puil H., Mme Quemener A., M. Roullé P., Mme Rousset E., Mme Roux C., M. Ruello J., M. Salmon P., Mme Schoumacker E., M. Sémeril S., M. Simon L., M. Thébault P., Mme Tonon S., M. Travers D., Mme Vincent S., Mme Zamord P., M. Lahais T..

Ont donné procuration : Mme Affilé G. à M. Lahais T., Mme Binard V. à M. Guillotin D., Mme Brièro L. à M. Sémeril S., M. Careil B. à M. Chapellon D., Mme Chevalier M. à M. Salmon P., M. Chevance C. à M. Morvan F., M. Daucé H. à M. Thébault P., Mme Deniaud M. à M. Le Gentil M., Mme du Plessis d'Argentré L. à M. Boucher N., M. Esneault A. à M. Roullé P., Mme Gandon C. à M. Cressard A., Mme Gautier N. à Mme Bentz-Fontanel N., Mme Gobaille F. à M. Godefroy F., M. Guéret S. à Mme Louapre F., M. Huamé Y. à Mme Vincent S., Mme Jehanno A. à M. Compagnon C., Mme Koch L. à Mme Faucheux V., M. Le Bihan T. à M. Lefeuvre G., Mme Le Gall J. à M. Depouez H., Mme Lenormand M. à M. Labbé S., Mme Marie A. à M. Le Bougeant D., M. Morel C. à Mme Andro R., Mme Parmentier M. à Mme Gasté C., Mme Pronier V. à Mme Casacuberta-Palmada M., Mme Remoissenet L. à M. Du Mottay E., M. Rouault J. à M. Prigent A., Mme Rougier G. à M. Desmots X., M. Savignac J. à M. Cochaud Y., M. Stephan A. à M. Nadesan Y., M. Theurier M. à M. Hamon L., M. Yvanoff D. à M. Hervé P..

Absents/Excusés : Mme Leromain C., M. Sicot P..

Le quorum s'élève à 57 et est atteint.

M. Dehaese O. est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 7 mai 2025 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 13 mars 2025 est lu et arrêté.

La séance est levée à 22h00.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.143-33 et L.143-34 ;

Vu la délibération n° CS-343/2023 du comité syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes du 7 février 2023 engageant la modification n° 3 du SCoT, ciblée sur certaines dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) et du volet commerce du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;

Vu la notification du projet de modification n° 3 du SCoT du Pays de Rennes en date du 5 février 2025 ;

Considérant l'enquête publique relative au projet de modification n° 3 du SCoT du Pays de Rennes qui se tiendra du 26 mai au 26 juin 2025.

EXPOSÉ

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, révisé en 2015, a déjà fait l'objet de deux modifications, l'une en 2019, l'autre en 2022 ; sa révision est par ailleurs engagée depuis novembre 2022. Ce document de planification, qui s'articule avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de notre métropole qui doit être compatible avec le SCoT et en permettre la mise en œuvre, affiche une volonté marquée d'encadrer le développement commercial, de favoriser les centralités et d'inciter à la modernisation des équipements commerciaux existants. Il décline ainsi des dispositions ambitieuses dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Dans un contexte d'évolutions rapides des modes de consommation et des formes de distribution, la procédure de modification n° 3 vise à permettre des ajustements des dispositions relatives au commerce, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces ajustements ne concernent que le DAC, sur cinq Zones d'Aménagement Commercial (ZAcom) uniquement. Les évolutions stratégiques plus globales seront traitées dans le cadre de la révision qui a été engagée en novembre 2022.

Rennes Métropole, en sa qualité de personne publique associée, souhaite émettre un avis sur ce projet de modification n° 3 qui sera soumis à enquête publique du 26 mai au 26 juin 2025.

Le SCoT de 2015 comporte un volet très volontariste sur les enjeux commerciaux visant à :

- Renforcer les centralités urbaines et y rendre possible les nouveaux commerces au plus près des habitants ;
- Éviter les implantations commerciales en captage de flux afin de garantir le bon fonctionnement de ces centralités ;
- Dans les Zones d'Aménagement Commercial (ZAcom), encadrer un développement modéré de certains centres commerciaux, favoriser leur modernisation ou rendre possible leur mutation.

Dans ce cadre, le bilan de l'application du volet commerce du SCoT établi en juillet 2021 souligne que les enveloppes de nouveaux m² commerciaux, volontairement limités et destinés à permettre l'adaptation et la modernisation des sites majeurs, n'ont pas permis d'enclencher des logiques de projets urbains d'ensemble et de transferts.

Certains sites majeurs du cœur de métropole sont concernés par des projets de renouvellement urbain d'ampleur, en réflexion ou en préparation, dépassant la seule thématique du commerce et visant les enjeux suivants :

- L'intégration et la transformation urbaine de ces grands sites monofonctionnels dans la ville durable,
- Une densification et une mixité fonctionnelle,
- Des mobilités renouvelées,
- Une qualité paysagère et environnementale,
- La renaturation.

Pour engager cette transformation urbaine, environnementale et commerciale, la modification n° 3 du SCoT réalloue à certaines ZACom une partie des m² commerciaux rendus disponibles par l'abandon du projet Opensky à Pacé (27 046 m² de surface de vente initiale).

Dans ce cadre, trois ZACom sur Rennes Métropole sont concernées par cette procédure de modification du SCoT :

1. Sur la ZACom "Rive Ouest" à Pacé, il est proposé de maintenir 8 000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente afin de conforter ce site majeur, en s'appuyant sur la dynamique d'Ikéo. Il s'agit de contribuer au rayonnement commercial en complémentarité avec les sites majeurs existants sur le territoire. Suite au retrait du projet Opensky, un projet économique alternatif est proposé avec pour objectif de continuer à accueillir des activités et des emplois avec trois composantes : des activités artisanales et industrielles, un pôle centré autour de l'économie circulaire et enfin des activités commerciales non alimentaires. Ces dernières sont développées sur un site commercial majeur et dans une proportion contenue avec un projet intégrant la mutation du commerce, mais également la dynamique démographique et économique du pôle structurant de bassin de vie de Pacé et de sa zone de chalandise.

Le périmètre de la ZACom est réduit en conséquence de 8 hectares.

2. Pour la ZACom "ZA Nord" sur Rennes et Saint-Grégoire, il est proposé de réallouer 5 000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente, permettant d'engager la transformation de la ZACom dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain mixte se développant à grande échelle sur les deux communes. Ce projet s'inscrit dans une dynamique d'intensification de la ville qui vise à transformer cette partie du territoire en quartiers de ville mixtes proposant un ensemble de services, commerces et équipements nécessaires aux besoins des nouveaux habitants qui s'y installeront. Il répond également aux enjeux de requalification d'entrée de ville, d'ouverture à la mixité fonctionnelle, de développement de mobilités durables, de renaturation et de densification autour notamment de deux futures lignes de Trambus. Au terme du processus de transformation du secteur Nord Rocade, du fait de la suppression de certaines surfaces de vente, le projet intégrera au final un plancher commercial à géométrie constante avec une opération mixte en entrée de ville centrée sur le secteur Centre Leclerc et la recomposition du commerce de part et d'autre de l'axe Chesnay-Beauregard.

3. Sur le secteur de Cleunay, à Rennes, il est proposé de réallouer 7 000 m² de droits à construire de nouvelles surfaces de vente permettant la modernisation et le développement du site commercial existant, dans le cadre d'un projet urbain mixte d'ensemble assurant une insertion urbaine, paysagère, environnementale cohérente au cadre urbain d'entrée de ville et de proximité avec la Vilaine. La requalification de l'entrée de ville, la connexion à la ligne b du métro et la future ligne du Trambus, la mixité fonctionnelle ainsi que l'ouverture du site commercial sur le quartier Cleunay sont autant d'enjeux dont la composante commerciale constitue un levier déterminant de transformation urbaine.

La frange sud de la ZACom de Cleunay n'est pas impactée par cette procédure, restant identifiée comme un secteur en mutation. À ce titre, des réflexions sont actuellement en cours pour y faire émerger un projet d'intensification urbaine au sud de l'avenue Jules Vallès. Celui-ci intégrerait une programmation mixte avec des bureaux, des logements, la reconstitution de l'activité hôtelière existante ainsi une relocalisation en rez-de-chaussée d'immeuble du commerce alimentaire déjà existant, dans une logique de sobriété foncière et de reconstruction de la ville sur elle-même. À ce titre, Rennes Métropole souhaite accompagner la réalisation de ce projet de renouvellement urbain comprenant la relocalisation du commerce existant, en s'assurant que le secteur de mutation identifié au projet de modification du SCoT le permette.

Ces projets d'évolution et de transformation de ces ZACom s'inscrivent dans la dynamique de développement de la métropole qui vise à répondre aux besoins d'une population en croissance constante depuis plusieurs décennies tout en préservant les espaces agricoles et naturels autour de chaque commune : ce modèle de développement en ville-archipel implique de poursuivre l'intensification urbaine dans toutes les communes, et de façon plus prononcée dans les polarités structurantes, ainsi que dans le cœur de métropole. Pour cela, les sites commerciaux en intra rocade ont vocation à se transformer pour devenir à long terme de véritables quartiers de ville.

La procédure de modification n° 3 du SCoT s'inscrit dans ces réflexions sur le temps long, que les documents de planification doivent anticiper et rendre possible, dans le respect des grands équilibres établis dans le SCoT et le PLUi. Ils visent à intensifier le cœur de métropole au plus près de la majorité de la population et des grands équipements et services métropolitains, sans créer de nouvelles infrastructures routières, en s'appuyant aussi bien sur des services performants de transports en commun que des mobilités actives, en intensifiant des secteurs déjà artificialisés.

Après en avoir délibéré, le Conseil décide :

Par 92 voix pour

2 voix contre : M. Depouez, Mme Le Gall

16 abstentions : M. Boucher, M. Compagnon, M. Cressard, M. Du Mottay, Mme du Plessis d'Argentré, M. Esneault, Mme Gandon, Mme Id Ahmed, Mme Jehanno, M. Labbé, M. Le Bihan, M. Lefeuvre, Mme Lenormand, Mme Maheo, Mme Remoissenet, M. Roullé

- d'émettre un avis favorable au projet de modification n° 3 du Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte du Pays de Rennes ;
- de rappeler la volonté de Rennes Métropole d'accompagner la réalisation du projet de mutation de la frange sud de la ZACom de Cleunay dans le cadre d'un projet de mixité fonctionnelle, avec la relocalisation dans ce secteur du commerce existant.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Pour La Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services

Olivier DEHAESE

Laurence QUINAUT