

## Conseil métropolitain du 20 juin 2024

### Délibération

PSDA/DAUH/SPEU

Rapporteur : Mme Besserve L.

**C 2024-080** - Aménagement du territoire - Plan Local d'Urbanisme intercommunal -  
Modification n° 2 - Justification des ouvertures à l'urbanisation

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

La séance est ouverte à 18h38.

**Présents :** Mme Affilé G., Mme Appéré N. Présidente, Mme Armand R., Mme Bentz-Fontanel N., Mme Besserve L., M. Bettal K., Mme Binard V., M. Bonnin P., Mme Bouchonnet I., Mme Brière L., M. Caillard M., M. Careil B., Mme Casacuberta-Palmada M., M. Chapellon D., M. Chevance C., M. Chouan A., M. Cochaud Y., M. Compagnon C., M. Cressard A., M. Crocq A., M. Daucé H., M. Dehaese O., M. Demolder M., M. Desmots X., Mme Ducamin M., M. Du Mottay E., Mme du Plessis d'Argentré L., M. Esneault A., Mme Faucheux V., M. Fouillère C., Mme Frisque C., Mme Galic S., Mme Gandon C., Mme Gasté C., M. Goater J., Mme Gobaille F., M. Godefroy F., M. Guéret S., M. Hamon L., M. Hervé M., M. Hervé P., M. Houssin R., M. Huaumé Y., Mme Id Ahmed Z., M. Jeanvrain M., Mme Koch L., M. Labbé S., M. Lahais T., M. Le Bihan T., M. Le Bougeant D., Mme Le Gall J., M. Le Gentil M., M. Lefevre G., M. Legagneur J., Mme Lenormand M., M. Lesné B., Mme Louapre F., Mme Maheo A., Mme Marie A., M. Monnier J., M. Morel C., M. Morvan F., M. Nadesan Y., Mme Pellerin I., Mme Pétard-Voisin C., M. Pinault P., M. Pollet M., M. Prigent A., M. Prizé L., M. Puil H., Mme Quemener A., M. Rouault J., M. Roullé P., Mme Rousset E., M. Ruello J., M. Salmon P., M. Savignac J., Mme Schoumacker E., M. Sémeril S., M. Sicot P., M. Thébault P., M. Theurier M., M. Travers D., Mme Vincent S., Mme Zamord P., M. Yvanoff D..

**Ont donné procuration :** Mme Andro R. à Mme Affilé G., Mme Béchet A. à M. Goater J., M. Boucher N. à Mme Id Ahmed Z., Mme Boukhenoufa F. à Mme Binard V., Mme Chevalier M. à M. Chapellon D., Mme David C. à Mme Schoumacker E., Mme Deniaud M. à M. Theurier M., M. Depouez H. à Mme Le Gall J., Mme Gautier N. à M. Rouault J., M. Guillotin D. à Mme Rousset E., Mme Jehanno A. à M. Compagnon C., M. Kermarrec A. à M. Morvan F., Mme Leboeuf V. à M. Le Bihan T., Mme Letourneux G. à M. Le Bougeant D., Mme Madiot M. à M. Lefevre G., Mme Papillion C. à M. Hamon L., Mme Parmentier M. à M. Prigent A., M. Pinchard J. à M. Careil B., Mme Pronier V. à Mme Faucheux V., Mme Remoissenet L. à M. Du Mottay E., Mme Rougier G. à M. Le Gentil M., Mme Roux C. à M. Dehaese O., M. Simon L. à Mme Ducamin M., M. Stephan A. à M. Nadesan Y., Mme Tonon S. à M. Travers D..

**Absent/Excusé :** M. Monnier D..

Le quorum s'élève à 57 et est atteint pour l'ensemble des délibérations examinées.

M. Dehaese O. est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 14 juin 2024 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 16 mai 2024 est lu et arrêté.

La séance est levée à 23h23.

\*\*\*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-57 et L.5217-2 ;  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38 ;  
Vu la délibération n° C 19.172 du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;  
Vu la décision n° B 23.400 du 1er avril 2023 définissant les objectifs et les modalités de concertation préalable du public de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;  
Vu l'arrêté préfectoral du 17 avril 2024 portant approbation de la modification n° 1 du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Bretagne.

## **EXPOSE**

Avec l'approbation du PLUi le 19 décembre 2019, la métropole s'est dotée d'orientations et de règles collectives permettant la mise en œuvre du projet d'aménagement du territoire à horizon 2035. Cette mise en œuvre nécessite des adaptations au fur et à mesure de la vie du PLUi et des projets communaux. Ces évolutions doivent permettre de poursuivre la réponse aux besoins des habitants du territoire tout en renforçant la prise en compte des enjeux auquel fait face le territoire, aussi bien sur le plan social, environnemental, qu'économique.

En s'inscrivant dans la tradition de sobriété foncière du territoire, la modification n° 1, approuvée le 19 décembre 2022, avait permis d'ouvrir à l'urbanisation un nombre restreint de secteurs, notamment afin de répondre aux besoins de logements qui restent importants sur le territoire de la métropole rennaise.

Dans la continuité de cette première modification, une seconde modification générale a été engagée en 2023 afin de répondre aux besoins des habitants du territoire en accompagnant l'évolution opérationnelle des projets dans les communes (logements, équipements, activités ...), mais aussi en renforçant certaines orientations stratégiques portées par Rennes Métropole (révision du Programme Local de l'Habitat, adoption d'une stratégie eau-biodiversité, ...) et en intégrant différentes adaptations issues du cadre national législatif.

La plupart des évolutions de cette procédure s'inscrit dans le cadre de quatre défis identifiés à relever et mis en avant par le territoire, tous liés entre eux et visant à favoriser la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi :

- Un logement pour tous, tel que précisé par le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté en décembre 2023 ;
- La sobriété foncière, qui implique de renforcer le renouvellement urbain tout en le conciliant avec la qualité urbaine, la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et le développement de la renaturation ;
- La limitation de la place de la voiture, notamment par un ajustement des normes de stationnement, en continuant à répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole ;

- L'adaptation au changement climatique, par un renforcement des dispositions énergétiques, de la biodiversité et la nature en ville.

L'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs classés en zone 2AU est envisagée en complément des opérations de renouvellement urbain, dans le but d'accompagner la croissance démographique qui se poursuit sur le territoire et qui nécessite la production de logements tout en répondant aux besoins de fonciers pour l'économie et les équipements. Ces éléments étaient présentés dans le dossier de la concertation, qui s'est tenue du 1er décembre 2023 au 23 février 2024.

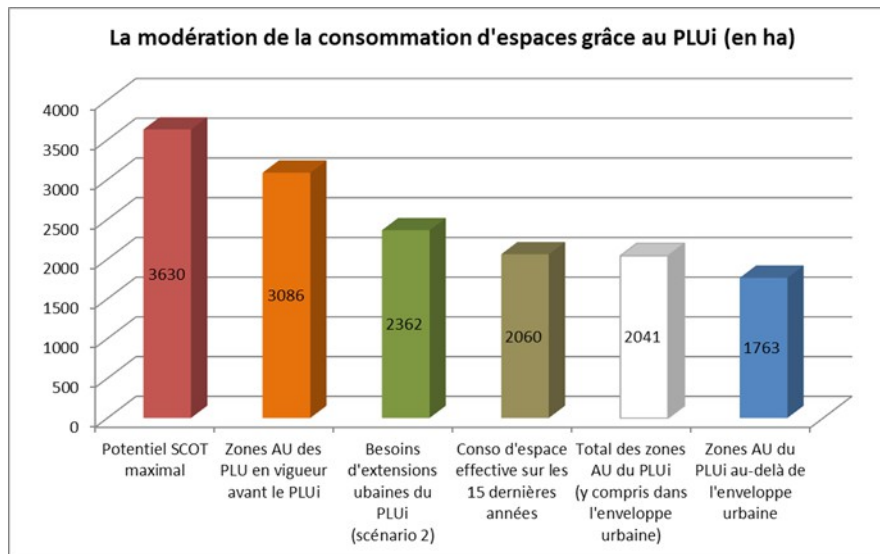
Conformément aux dispositions de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, il convient de justifier l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

Ces ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent dans le contexte de la loi Climat et Résilience d'août 2021 qui met en place le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 : chaque nouvelle surface artificialisée devra être compensée par une surface équivalente de renaturation. Pour atteindre cet objectif à 2050, la loi impose un premier objectif de division par deux de la consommation foncière sur la période 2021-2031. Cette première étape doit se décliner à partir d'une territorialisation des surfaces potentiellement consommables au niveau régional dans le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), puis au niveau du Pays de Rennes dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) avant février 2027 et enfin dans le PLUi avant février 2028.

Le SRADDET modifié en avril 2024 fixe l'objectif de 992 ha pour le SCoT du Pays de Rennes. Ce dernier est en révision pour répartir cette enveloppe foncière dans le cadre d'une territorialisation en cours qui établira une trajectoire ZAN. La présente modification n° 2 du PLUi s'inscrit dans la dynamique de sobriété foncière du territoire tout en veillant à ne pas obérer cette future trajectoire et à poursuivre les efforts de réduction de la consommation foncière, bien que l'enveloppe de consommation potentielle à l'échelle de Rennes Métropole ne soit pas encore déterminée dans le SCoT.

Cette procédure poursuit la mise en œuvre des objectifs du PADD du PLUi et ceux issus du PLH en termes de nombre de logements à produire, de surfaces maximales à consommer et de respect des localisations des futures zones d'extensions urbaines déjà identifiées.

L'élaboration du PLUi de 2019 avait déjà permis de réduire fortement les potentielles ouvertures à l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine, avec un maximum de secteurs à consommer fortement réduits par rapport aux PLU communaux antérieurs et mobilisant seulement 48 % des possibilités offertes par le SCoT (1 763 ha dans le PLUi pour 3 630 ha dans le SCoT).



Graphique extrait du Rapport de Présentation du PLUi en vigueur, tome 5 page 28

Par ailleurs, comme cela est également précisé dans le rapport de présentation du PLUi, il faut distinguer les notions de :

- consommation effective passée, et donc observée et mesurée,
- consommation future potentielle, en lien avec les projets,
- ouverture à l'urbanisation, qui comporte ces sites de projets dans lesquels il y aura des secteurs qui seront consommés et d'autres non consommés.

L'exposé ci-dessous présente à cet effet les éléments amenant à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, et s'organise de la façon suivante :

- 1) le contexte local de consommation foncière et les gisements fonciers,
- 2) les projections démographiques portées essentiellement par un solde naturel positif,
- 3) les actions de sobriété foncière déjà engagées par le territoire,
- 4) des ouvertures à l'urbanisation limitées au strict nécessaire à la mise en œuvre du PLH et du PLAE, priorisées et critérisées.

## 1) Le contexte local de consommation foncière et les gisements fonciers

### a. La consommation foncière sur la dernière période

La mesure de la consommation passée et les perspectives de consommations futures permettent de mettre en perspective les arbitrages retenus sur les ouvertures à l'urbanisation.

Elle s'appuie sur l'analyse du Mode d'Occupation des Sols (MOS foncier). En Bretagne, cet outil de mesure homogène et partagé par tous les territoires a été mis en place à la demande de la Région et en partenariat avec les services de l'État. C'est un outil développé par les agences d'urbanisme bretonnes qui permet de mettre à disposition des données homogènes entre les territoires bretons et plus précises que l'observatoire national de l'artificialisation.

Sur la période 2011-2021, Rennes Métropole a eu une consommation effective de 890 hectares (89 ha par an), répartis de la façon suivante :

- 52 % consommés pour l'habitat et les secteurs mixtes (462.3 ha)
- 26 % pour les activités et le commerce (228.6 ha)
- 15 % pour les équipements (136.6 ha)
- 7 % pour les infrastructures (62.8 ha)

Le MOS foncier sera mis à jour tous les trois ans. En attendant le prochain millésime 2024, un travail d'actualisation a été effectué pour la période courant entre août 2021 et décembre 2023. Ce travail en cours reste à consolider : il permet toutefois d'identifier environ 125 hectares consommés sur ces 2,5 années, soit environ 50 hectares par an (logement, activités, équipements).

### **b. Les gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine**

Parmi ces secteurs on peut distinguer :

- d'une part, ceux qui sont non consommés,
- d'autre part, ceux qui sont déjà consommés et qui pourraient être densifiés.

Des secteurs non consommés peuvent être identifiés dans les zones U et 1AU afin de mesurer les éventuels impacts sur la consommation foncière globale. Cette analyse s'appuie sur les données du MOS foncier qui identifie les secteurs consommés entre 2011 et 2021, et donc ceux non encore consommés, qualifiés d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) au titre du Code de l'Urbanisme. Cette donnée du MOS foncier est à utiliser à la place des données de l'observatoire national de l'artificialisation mis à disposition par les services de l'État (données CEREMA).

L'identification de ces secteurs non consommés (ENAF) pouvant potentiellement être consommés à l'avenir doit se faire en plusieurs étapes, en appliquant certains filtres cumulatifs au fur et à mesure de l'analyse :

- **Étape 1** : identification brute des surfaces non consommées dans les zones U et 1AU : environ 1 000 ha d'ENAF recensés.
- **Étape 2** : au sein de ces zones "U et 1AU ENAF", identification des espaces non mobilisables et donc à déduire d'une potentielle consommation, notamment les secteurs protégés de type Espaces Boisés Classés (EBC), Espaces d'Intérêt paysager ou écologique (EIPE), surfaces en eau, zonage U pour des équipements de types parcs, zones humides, secteurs inondables... il resterait environ 850 ha.
- **Étape 3** : ajustement du MOS (nomenclature, agrégats des traitements automatiques, consommation depuis 2021...) : il resterait ainsi entre 650 et 700 ha d'ENAF dans les secteurs U et 1AU.
- **Étape 4** : identification des secteurs déjà opérationnels : environ 400 ha de ces ENAF se trouvent en effet dans des sites de projets déjà opérationnels au sein de périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : des 1 000 ha recensés au départ, il resterait ainsi seulement entre 250 et 300 ha d'ENAF potentiellement mobilisables dans les secteurs U et 1AU.

Par ailleurs dans les secteurs déjà consommés, différentes études et démarches sont engagées pour anticiper la future trajectoire ZAN :

- Étude de recensement des gisements de renouvellement urbain dans les tissus mixtes de toutes les communes, sur la base de critères homogènes : une étude a été engagée dans toutes les communes de la métropole, et élargie à l'échelle du SCoT dans le cadre

de sa révision. Cette étude a déjà permis d'identifier des dispositions à faire évoluer dans le PLUi, dans le cadre de la modification en cours (alignement, hauteur, périmètre de gel de constructibilité...). Elle doit également permettre d'alimenter les réflexions à venir sur la future procédure d'évolution du PLUi qui déterminera la trajectoire ZAN du territoire, en identifiant des gisements à mobiliser à moyen et long terme.

- Étude d'analyse des potentiels de surélévation : cette étude en cours doit permettre d'identifier les potentiels de surélévation et d'adapter les dispositions réglementaires du PLUi pour en permettre la réalisation. La surélévation constitue l'un des éléments d'intensification des usages de la ville et d'optimisation des fonciers déjà artificialisés.
- Étude de densification dans les zones d'activités : cette étude en cours dans le cadre de la révision du SCoT doit permettre de mesurer les potentiels d'intensification dans les zones d'activités. Elle s'appuie également sur des critères homogènes entre les territoires et permettra d'avoir une approche globale sur les futurs arbitrages en termes de trajectoire du ZAN. Des dispositions réglementaires sont d'ores et déjà intégrées dans la présente procédure pour mobiliser ces potentiels.

Ces différentes réflexions sont complémentaires entre elles, et avec la prise en compte des secteurs non consommés dans l'enveloppe urbaine.

Ces études permettent de mobiliser dans la procédure en cours des outils adéquats et doivent alimenter les futures décisions de planification dans un objectif de sobriété foncière.

Toutefois, ces différents gisements, tout comme les secteurs non consommés en zones urbaines et à urbaniser (ENAF en U et 1AU), ne peuvent pas tous être mobilisés en l'état ou ne sont pas suffisants pour répondre à la demande de logement et de foncier économique.

En effet, au regard des contraintes futures de mise en œuvre du ZAN (nature en ville, etc.), des objectifs qui s'imposent au PLUi et des contraintes opérationnelles, certains d'entre eux resteront non bâtis et d'autres évolueront par une optimisation foncière à plus long terme.

Ainsi, cette analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, que ce soit pour la production de logements, de fonciers économiques et d'équipements, doit être distinguée de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones. Une application automatique prenant en compte ces secteurs non consommés en zones U et 1AU comme secteurs potentiels pour réaliser des projets de construction serait erronée, notamment pour les raisons suivantes :

- Ces secteurs non consommés sont le "résultat de l'histoire". Leur localisation et leur surface ne sont pas toujours cohérentes avec l'armature urbaine du projet de territoire. À eux seuls, ils ne peuvent donc pas suffire à mettre en œuvre le PLUi et le PLH dont les orientations s'appuient sur un équilibre territorial.
- Malgré l'existence d'outils réglementaires au PLUi et opérationnels, l'optimisation et la valorisation foncières prennent du temps et nécessitent des moyens techniques et financiers conséquents, ce qui ne permet pas de mobiliser suffisamment de foncier à court et moyen terme, pour répondre à la production de logements nécessaire sur le territoire.
- La temporalité de mobilisation de ces secteurs peut difficilement être maîtrisée par la puissance publique.
- Certains de ces secteurs sont utiles pour maintenir une part de nature en ville (biodiversité, pleine terre, rafraîchissement, loisirs et temps récréatifs...). Dans le cadre de la trajectoire ZAN, qui sera formalisée dans une prochaine procédure d'adaptation du PLUi, ils pourraient être reclassés en zones naturelles (rétro-zonage) dans une logique d'ensemble.

- La typologie de ces secteurs est très variée en termes de surface, de configuration et de localisation, ne permettant pas de généraliser, par exemple l'application des objectifs de densité qui sont davantage contrôlés en secteurs d'extension urbaine.
- La diversité des 43 communes et la variété des modes de vie doivent aussi être prises en compte dans la façon de les mobiliser pour les intensifier
- Par ailleurs, au-delà des secteurs déjà opérationnels, certains peuvent faire l'objet de réflexion en cours pour y porter des projets de densification non connus à ce jour par la puissance publique.

Si une partie de ces espaces est donc théoriquement mobilisable dans le cadre d'une intensification urbaine et d'une logique de sobriété foncière, ils ne peuvent pas, à ce stade, s'inscrire dans la vision à 2031 et nécessiteront des études et approches plus précises dans le cadre de la future trajectoire ZAN à établir d'ici février 2028.

## **2) Des projections démographiques portées essentiellement par un solde naturel positif**

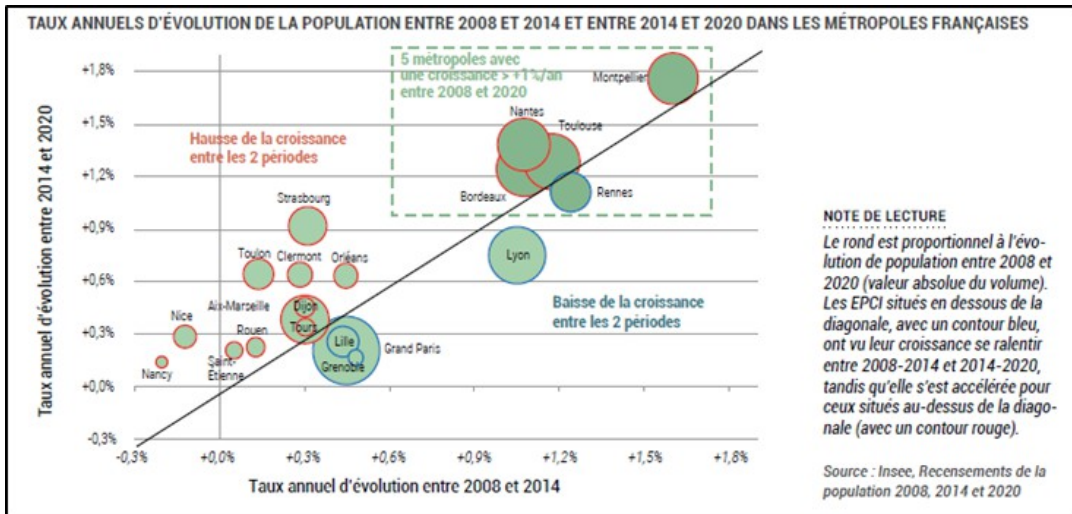
Les perspectives de croissance démographique prises en compte dans l'élaboration du PLUi en 2019 restent d'actualité.

Au regard des récentes études publiées par l'INSEE (Analyses Bretagne n° 121 et 122, décembre 2023) et l'AUDIAR (Populations légales 2020, estimations 2023 et projections 2050, Janvier 2023 – Population légales 2021 – AAV Rennes, janvier 2024), la population de la métropole va continuer à croître "au moins jusqu'au milieu des années 2060". Toutefois, cette croissance va légèrement ralentir, la métropole atteignant 550 000 habitants autour de 2050 au lieu de 2040. À plus court terme, les perspectives démographiques restent importantes : le scénario de projection démographique initialement prévu à l'horizon du PLUi, en 2035 (533 500 habitants), sera atteint en 2040.

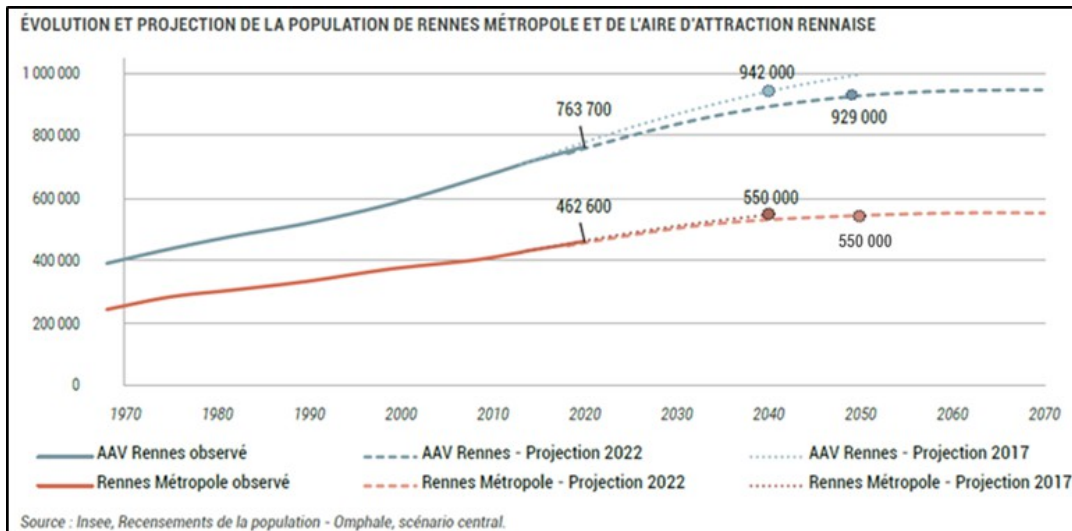
Les caractéristiques principales du territoire sur le plan démographique sont les suivantes :

- Le cinquième plus fort dynamisme démographique des métropoles françaises entre 2015 et 2021, avec un taux de croissance annuel supérieur à celui observé entre 1999 et 2009 (+ 1,1 % par an contre 0,8 % par an).
- Une croissance démographique "tirée à 50 % par son solde naturel, en lien avec la jeunesse de sa population" : le solde naturel va continuer à être positif dans les prochaines décennies, portant ainsi la croissance démographique du territoire.
- Une baisse continue du solde migratoire observée ces dernières années, qui se poursuivra pour devenir "négatif dès le milieu des années 2030".
- En parallèle, une accélération du vieillissement de la population : en 2040, "près d'1 personne sur 5 sera âgée de plus de 65 ans".

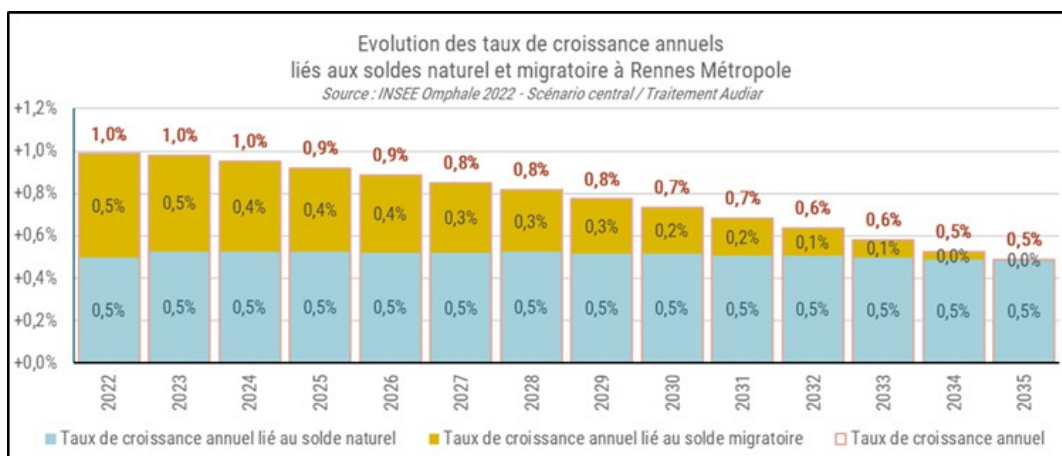
Les trois graphiques ci-dessous viennent illustrer ces éléments.



Source : AUDIAR Janvier 2023



Source : AUDIAR Janvier 2023



Source : AUDIAR Février 2024



Ces caractéristiques ont des impacts importants pour l'aménagement du territoire métropolitain et la réponse aux besoins de ses habitants. Cela nécessite de poursuivre la construction de logements suffisants afin de garantir une offre d'habitat nombreuse et variée : le nouveau PLH prend en compte l'ensemble de ces enjeux et fixe un objectif annuel de 5 000 logements à construire pour y répondre.

Ainsi, la construction de nouveaux logements reste nécessaire, puisque à la fois :

- d'un côté, le nombre de personnes occupant un logement diminue : décohabitations, séparations, vieillissement...
- de l'autre côté, la population augmente : nombreuses naissances sur le territoire, nombre important d'étudiants...

Dans une logique de sobriété foncière, le PLUi doit permettre la mise en œuvre de cet objectif, aussi bien en intensifiant les espaces déjà urbanisés qu'en ouvrant de façon modérée certains secteurs à l'urbanisation.

### **3) Les actions de sobriété foncière déjà engagées par le territoire**

La loi Climat et Résilience d'août 2021 impose au territoire d'inscrire une trajectoire ZAN dans son PLUi avant février 2028. Cette future trajectoire déclinera celle qui sera établie à l'échelle du SCoT avant février 2027.

En attendant cette trajectoire, le territoire doit poursuivre sa réponse aux besoins des habitants, tout en renforçant sa dynamique de sobriété foncière déjà opérante. Dans ce cadre, plusieurs actions sont déjà mises en place et peuvent être synthétisées en trois axes : renforcer la densification (a.), limiter les ouvertures à l'urbanisation et les optimiser (b.) et enfin renforcer la place de la biodiversité sur le territoire (c.).

#### **a. Renforcer la densification**

Cette intensification urbaine a déjà été fortement mobilisée dans les années passées, cependant le contexte du ZAN et les enjeux de sobriété foncière nécessitent de poursuivre ces efforts.

Le récent PLH révisé en 2023 établit des objectifs plus ambitieux qui concernent l'ensemble des communes, avec des distinctions selon l'armature urbaine :

- 57 % des 5 000 logements à construire par an doivent se faire en renouvellement urbain (contre 46 % dans le projet initial du PLUi),
- des objectifs de densité en renouvellement urbain s'imposent dorénavant pour les nouveaux projets,
- l'optimisation des bâtiments existants est également un levier à renforcer : 10 % des nouveaux logements doivent se faire en "recyclage immobilier",
- ces objectifs se formalisent sous forme de contractualisation entre Rennes Métropole et les communes, garantissant ainsi une application dans le temps,
- la dissociation du foncier et du bâti permettra à la collectivité de conserver la propriété des terrains, garantissant ainsi, sur le temps long, une utilisation raisonnée de ces fonciers, tout en limitant une hausse des prix.

Objectifs du PLH sur la densification urbaine					
Armature urbaine	Sur le renouvellement urbain (RU)			En lien avec les transports en commun	En termes de recyclage immobilier
	Part minimum de RU dans la production totale de logements	Nombre minimum de logements à produire annuellement en RU	Densité en renouvellement urbain	Densité le long des axes Trambus	10% de la production à réaliser d'ici 2028
Coeur de métropole	78%	2 195	100	100	Environ 1 600/1 700 logts
Communes pôles	35%	350	67	67	Environ 600 logts
Communes pôles de proximité SRU	30%	360	41		Environ 700 logts
Communes pôles de proximité non SRU			30		

Le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) en cours de révision se fixe pour objectif de répondre aux besoins d'implantation des entreprises, notamment en poursuivant la mise à disposition de nouveaux fonciers économiques de l'ordre de 15 hectares par an en moyenne à échéance 2035 (foncier cessible). Cette offre doit être stable sur le plan quantitatif mais aussi qualitatif, afin de répondre à une grande diversité de besoins et doit dorénavant se répartir principalement en renouvellement économique de zones déjà existantes par rapport aux extensions urbaines, inversant la tendance observée ces dernières années.

Pour aboutir à cet objectif, un certain nombre d'actions sont mises en place :

- Identification des zones prioritaires à optimiser, sur la base de plusieurs critères :
  - Étude réalisée par l'AUDIAR pour identifier les gisements fonciers théoriques et les potentiels d'optimisation associés : les zones cibles sont celles qui comptabilisent la plus forte proportion de gisements à forts potentiels. Des études préopérationnelles viendront préciser ensuite le projet urbain et sa faisabilité financière sur un certain nombre de zones ;
  - Étude dédiée à l'identification des secteurs de zones tertiaires obsolètes et des pistes pour leur renouvellement ou leur recyclage : des études préopérationnelles permettront d'établir des projets d'évolution/mutation de ces zones ;
  - Proximité avec les projets de Trambus.
- Objectif de densification sur le plan qualitatif, mais pas d'objectif chiffré du fait de la diversité des typologies d'entreprises accueillies et des configurations multiples.
- Mise en place de nouveaux outils pédagogiques, notamment avec l'intégration d'un guide de recommandations "végétalisation et optimisation en zone d'activités" dans le

cadre de la présente modification, et ce afin d'accompagner la densification des projets, notamment dans le diffus.

- Accompagnement par Rennes Métropole des projets des entreprises dans le diffus, avec une ingénierie dédiée, pour faire le lien entre les besoins des entreprises et les objectifs d'optimisation des fonciers économiques.
- Suppression des règles minimales de stationnement pour favoriser la diversification des usages des sols.

**Des leviers réglementaires sont mobilisés dans la modification n°2 du PLUi pour optimiser la densification, notamment sur la base des études déjà engagées (voir point 1.b) :**

- Certaines règles d'implantation, de hauteur, de végétalisation sont complétées ou ajustées afin de faciliter la surélévation des constructions existantes en fonction du contexte urbain et paysager dès lors qu'une amélioration des performances énergétiques du bâtiment est mise en œuvre tout en respectant les hauteurs maximales autorisées.
- La réduction des normes de stationnement automobile pour l'habitat est proposé d'une part, en fixant des normes selon la typologie des logements et d'autre part, en créant des secteurs dérogatoires définis par les communes au sein desquels les normes minimales sont réduites par rapport au cadre général, afin de donner de la souplesse opérationnelle dans le cas de projets ponctuels complexes de renouvellement urbain.
- Les secteurs identifiés par les communes comme gisement foncier à court terme font l'objet d'adaptations réglementaires pour garantir la mise en œuvre des projets. Des adaptations réglementaires sont également prévues pour maintenir les capacités de densification pour les gisements fonciers de long terme.
- Des règles de densité en renouvellement urbain sont introduites dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.

**b. Limiter les ouvertures à l'urbanisation et les optimiser**

Un travail a été mené avec toutes les communes afin de déterminer des critères collectifs permettant de contenir les extensions urbaines dans une proportion équivalente à la modification n°1 du PLUi.

Ces critères visent à évaluer, au regard de la nécessité de mise en œuvre du PLH et du PLAE, les éléments ci-dessous :

- Les besoins et la maturité des projets
- L'impact d'une consommation foncière sur son environnement
- Les éventuels besoins en équipements (notamment dans le cadre des réflexions en cours sur la localisation des futures déchèteries).

Cette approche collective a permis d'identifier certains secteurs comme pouvant être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la modification n° 2 du PLUi.

Dans ce cadre, des densités plus élevées que celles du SCoT en vigueur s'appliquent pour ces nouvelles extensions urbaines, mais également pour les projets en renouvellement urbain :

<b>Densité en nombre de logements par hectare pour les opérations en extensions urbaines</b>		
<b>Armature urbaine</b>	<b>Sur la métropole, suite au PLH révisé en 2024</b>	<b>Dans le SCoT de 2015 en vigueur</b>
Coeur de métropole	67	45
Communes pôles	41	30
Communes pôles de proximité SRU	35	25 (20 pour les 7 communes ayant intégré le SCoT après 2007)
Communes pôles de proximité non SRU	30	

Dans les secteurs à urbaniser pour l'activité économique, qui sont principalement des opérations de compétence métropolitaine, les cahiers de prescriptions architecturaux, urbains et paysagers mentionnent des objectifs de sobriété foncière et d'optimisation des fonciers mis à disposition des entreprises. Par ailleurs, un référentiel bas carbone a été établi afin d'encadrer ces futures réalisations.

En outre, toutes les nouvelles zones en extension urbaine font l'objet d'une étude de densification en lien avec une zone déjà existante : il s'agit de garantir la mise en place "d'opérations tiroirs" permettant des transferts d'entreprises sur les secteurs nouvellement urbanisés, afin de libérer des fonciers stratégiques ou sous-optimisés sur les zones existantes, permettant ainsi une meilleure utilisation des secteurs déjà urbanisés.

**Des leviers réglementaires sont mobilisés dans la modification n° 2 du PLUi pour optimiser les ouvertures à l'urbanisation.** Les nouvelles densités, plus ambitieuses que celles du SCoT, mises en place dans le PLH révisé s'appliquent dans la modification n° 2 du PLUi :

- de façon systématique pour toutes les nouvelles ouvertures à l'urbanisation ;
- de façon adaptée au projet pour les secteurs déjà engagés en renouvellement urbain.

**c. Renforcer la place de la biodiversité sur le territoire**

La trajectoire ZAN du territoire devra intégrer des objectifs de renaturation. En attendant l'identification de ces objectifs et des secteurs concernés, le territoire a renforcé ses efforts en faveur de la biodiversité avec l'adoption d'une stratégie "eau et biodiversité", qui se décline dans le PLUi pour favoriser sa mise en œuvre.

**Des leviers réglementaires sont mobilisés dans la modification n°2 du PLUi pour renforcer la biodiversité :**

- compléter les protections paysagères et renforcer les compensations :

- ajouter des protections paysagères (Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique en général, parfois Espace Boisé Classé) sur les linéaires plantés via le dispositif Breizh Bocage,
  - représenter graphiquement les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique définis dans le SCoT du Pays de Rennes et renforcer leur protection
  - renforcer les compensations jusqu'à 200 % de la surface ou du linéaire impacté,
  - renforcer la compensation des arbres non protégés qui sont abattus,
  - interdire les plantations d'espèces invasives ;
- mettre en valeur les continuités écologiques ;
  - compléter la liste des sites naturels de compensation ;
  - compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations :
    - restreindre plus fortement les possibilités de réduction ou suppression des zones humides,
    - renforcer les compensations en imposant une compensation à 200% des surfaces impactées,
    - améliorer la connaissance des zones humides ;
  - économiser la ressource en eau :
    - éviter le drainage des nappes risquant d'inonder les sous-sols,
    - encadrer plus fortement la construction de piscines,
    - développer la récupération des eaux pluviales ;
  - Améliorer la prise en compte du risque inondation.

Avec l'ensemble de ces démarches de densification urbaine, d'optimisation des extensions et de renforcement de la biodiversité, la métropole s'outille pour renforcer ses actions de sobriété foncière dans une logique "Éviter, Réduire, Compenser" (ERC) qui n'obère pas la future trajectoire du ZAN. Cette approche nécessite d'anticiper les futures consommations d'espace, de façon modérée, tout en se projetant sur le moyen et long terme, dans une logique d'ensemble et une vision systémique des enjeux du territoire.

Dans ce cadre, certains secteurs doivent ainsi être ouverts à l'urbanisation pour poursuivre la réponse aux besoins endogènes du territoire.

#### **4) Des ouvertures à l'urbanisation limitées au strict nécessaire à la mise en œuvre du PLH et du PLAE, priorisées et critérisées**

Au regard des besoins et des critères définis collectivement, la proposition de poursuivre les ouvertures à l'urbanisation se fait :

- dans le contexte du projet de territoire porté par le PLUi et de sa tradition de sobriété foncière,
- dans le respect des objectifs ambitieux affichés par le PLH révisé et le PLAE en cours de révision,
- en attendant la mobilisation à moyen et long terme des différents gisements d'intensification urbaine en cours de recensement dans le cadre des études déjà

engagées,

- dans l'anticipation de la trajectoire ZAN à établir suite aux évolutions du SCoT en cours : pour rappel, comme cela est mentionné dans le rapport de présentation, le PLUi est plus vertueux que le SCoT en vigueur en ne mobilisant au maximum que 48 % de ces potentiels d'extension urbaine au-delà de l'enveloppe urbaine,
- dans une démarche collective à l'échelle des 43 communes de la métropole, en rappelant que le dossier de la modification n° 2 comprend également un échéancier des futures ouvertures à l'urbanisation,
- en rappelant qu'une ouverture à l'urbanisation ne signifie pas nécessairement que l'ensemble de ce secteur sera "consommé" ou "artificialisé" au titre des définitions du Code de l'Urbanisme : ce n'est donc pas l'indicateur à suivre au titre de la trajectoire ZAN.

Dans ce cadre, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation 82,4 ha de zones actuellement classées en 2AU, selon la répartition suivante :

### 56,8 hectares pour des besoins liés aux logements

Commune	Secteur	Densité minimale d'extension urbaine au PLH	Armature urbaine	Surface en hectares	N° localisation sur la carte
Cintré	Le Clos Brossard	30 logts/ha	Communes pôle de proximité non SRU	3,9	<b>1</b>
Saint-Sulpice-la-Forêt	Secteur Sud 1			3,7	<b>8</b>
Corps-Nuds	Champ Noyer	35 logts/ha	Communes pôle de proximité SRU	5,8	<b>2</b>
Gévezé	Gueury La Douve			16,7	<b>3</b>
Nouvoitou	La Grande Pré			1,4	<b>4</b>
Pont-Péan	Fontaine Blanche			0,6	<b>5</b>
Romillé	La Houltais Sud			0,5	<b>7</b>
Thorigné-Fouillard	La Réauté			18,8	<b>9</b>
Vern-sur-Seiche	Secteur Gare	41 logts/ha	Communes pôle	0,4	<b>10</b>
Vern-sur-Seiche	Haute Perrières			4,8	<b>11</b>
Rennes	Faisceau des Gayeulles	67 logts/ha	Commune cœur de métropole	0,2	<b>6</b>

En appliquant les densités minimales du PLH révisé en 2023 aux surfaces ouvertes à l'urbanisation par la présente procédure, la production en extension urbaine correspondante est de l'ordre de 2000 nouveaux logements. Cette production se mettra en œuvre

progressivement sur plusieurs années et permettra de compléter la production prévue par ailleurs en renouvellement urbain, participant ainsi à la réponse aux besoins de 5000 logements par an définis au PLH.

En partant de l'objectif de 57% de production de logements en renouvellement urbain inscrit dans le PLH, et pour lequel le PLUi mobilise un certain nombre d'outils, le territoire doit produire chaque année environ 2850 logements en renouvellement urbain et 2150 en extension. Au final, les ouvertures à l'urbanisation rendues possibles par cette procédure correspondent à environ une année de production en extension urbaine.

### **22,4 hectares pour des besoins liés aux activités**

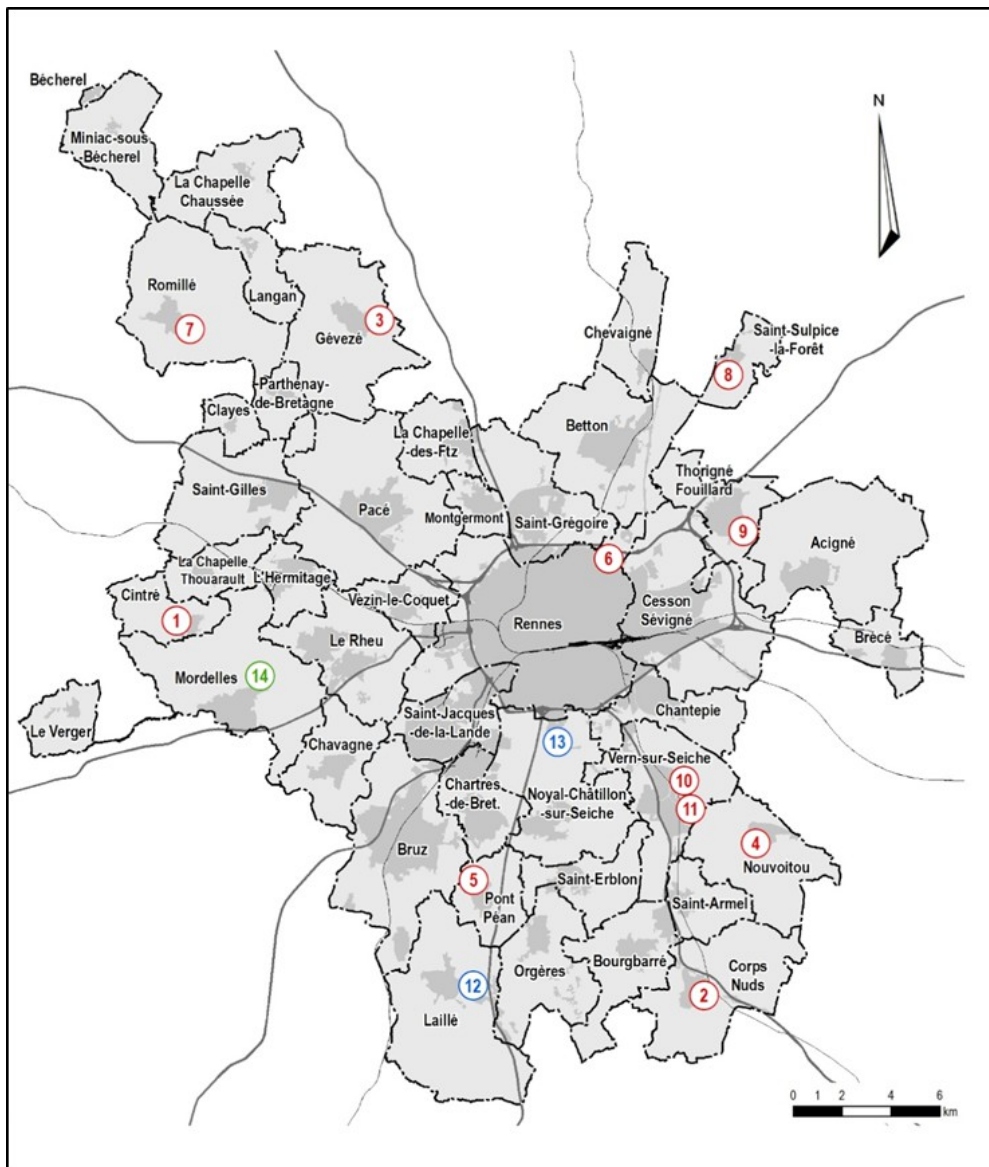
<b>Commune</b>	<b>Secteur</b>	<b>Surface en hectares</b>	<b>N° localisation sur la carte</b>
Laillé	Les 3 Prés	9,3	<b>12</b>
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Le Hill	13,1	<b>13</b>

### **3,2 hectares pour des besoins liés à un équipement de déchèterie**

<b>Commune</b>	<b>Secteur</b>	<b>Surface en hectares</b>	<b>N° localisation sur la carte</b>
Mordelles	Les Fontennes 3	3,2	<b>14</b>

La déchèterie actuelle de Mordelles est la plus fréquentée de la métropole. Elle ne répond plus suffisamment aux besoins nouveaux de fonctionnement qui exigent notamment une amélioration de la qualité et de la quantité de déchets triés en vue de leur réemploi et de leur recyclage. L'emprise foncière actuelle de 5 000 m<sup>2</sup> ne permet pas d'envisager les travaux d'optimisation nécessaires. L'extension au nord du site n'est pas non plus envisageable compte tenu de la présence de deux canalisations d'adduction d'eau potable qui génèrent des limitations de constructibilité.

Il s'agit donc de créer un nouvel équipement répondant aux enjeux d'accueil et de contrôle des usagers, de tri et de réemploi des déchets, de fluidification et de sécurisation des circulations, de diminution du coût des traitements en réduisant les surfaces de stockage, pour garantir un maillage équilibré du territoire en lien avec les orientations du SCoT.



Localisation des ouvertures à l'urbanisation

\*\*\*

Après en avoir délibéré, le Conseil décide :

A l'unanimité,

- de valider les justifications sur l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes :
  - Pour les besoins de logements :
    1. Cintré, Le Clos Bossard (3,9 hectares)
    2. Corps-Nuds, Le Champ Noyer (5,8 hectares)
    3. Gézé, Gueury La Douve (16,7 hectares)
    4. Nouvoitou, La Grande Pré (1,4 hectares)
    5. Pont-Péan, Fontaine Blanche (0.6 hectares)
    6. Rennes, Frange Ouest Gayeulles (0.2 hectares)



7. Romillé, La Houltais (0,5 hectares)
  8. Saint-Sulpice-la-Forêt, Secteur Sud 1 (3,7 hectares)
  9. Thorigné-Fouillard, La Réauté (18,8 hectares)
  10. Vern-sur-Seiche, Secteur Gare (0,4 hectares)
  11. Vern-sur-Seiche, Hautes Perrières (4,8 hectares)
- Pour les besoins d'activités :
    1. Laillé, Les 3 Prés (9,3 hectares)
    2. Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Le Hill (13,1 hectares)
  - Pour les besoins d'équipement :
    1. Mordelles, Les Fontenelles 3 (3,2 hectares)

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](http://metropole.rennes.fr).

Le Secrétaire de séance,

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

Olivier Dehaese

Laurence QUINAUT