



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

MODIFICATION N°2

**Exposé des évolutions envisagées
sur tout le territoire métropolitain**

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat.....	4
Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique	18
Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.....	29
Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture	34
Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique	52
Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole	63
Encadrer le développement des constructions en campagne	75
Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti.....	84
Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine	91
Procéder à des ajustements divers.....	111



Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

La modification consiste à intégrer de nouvelles dispositions pour prendre en compte le Programme Local de l'Habitat 2023-2028. Le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles et doit comprendre un programme d'action sur 6 ans. À partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur le territoire métropolitain.

Le Conseil de Rennes Métropole a lancé en avril 2021 la révision du PLH (le précédent datant de 2015). Il a été adopté en décembre 2023, complété en mars 2024 par les fiches produits logements. À la suite, il fait l'objet avec chaque commune de la métropole d'une convention de contractualisation.

Le territoire de Rennes Métropole est engagé de longue date dans une approche ambitieuse et systémique de l'habitat avec la volonté de rester un territoire solidaire garantissant le droit au choix résidentiel, quelles que soient les situations familiales, professionnelles ou sociales : accueil équilibré entre les différents territoires, développement de l'offre locative, maîtrise des prix, etc. Malgré cela, la tension sur le logement est actuellement très forte avec une forte augmentation des prix de l'immobilier, une explosion des demandes de logements HLM, etc.

Ainsi le PLH 2023-2028 de Rennes Métropole fixe des ambitions fortes pour assurer le pouvoir d'habiter sur l'ensemble du territoire métropolitain :

- Social/démocratique : faire face la hausse des inégalités d'accès au logement
- Écologique : montée en puissance des enjeux de sobriété (foncière, énergétique, ressources, biodiversité, eau...)

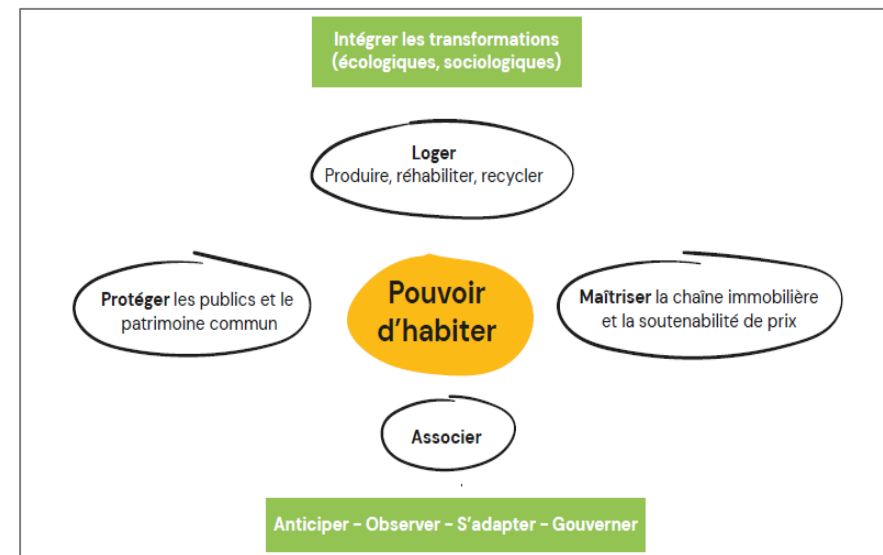
- Économique : contenir les coûts du logement

Ce PLH des transitions qui s'inscrit dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette, issue de la loi Climat et résilience, repense ainsi les modes de régulations publiques non pas comme un moyen d'ajuster les résultats produits par le marché, mais comme le cadre dans lequel l'action privée doit se glisser au service d'un territoire plus juste.

Le pouvoir d'habiter repose ainsi sur la capacité du territoire à concilier transition écologique et justice sociale.

Le PLH 2023-2028 se donne donc pour objectif de permettre à l'ensemble des habitants d'avoir la capacité à bien et mieux habiter le territoire. Les orientations stratégiques permettant d'assurer ce "Pouvoir d'habiter" s'articulent autour de 4 axes indissociables :

- Maîtriser les prix du logement et l'usage du sol,
- Loger pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain,
- Protéger les plus vulnérables et le patrimoine commun,
- Associer le plus largement possible les habitants, les acteurs et les élus pour relever collectivement ces défis.



Maîtriser la chaîne immobilière et la soutenabilité des prix

- Généraliser la dissociation foncier/bâti à l'ensemble des produits et sur l'ensemble des fonciers publics afin d'assurer un encadrement des prix sur 25 ans environ (sur le cœur de la métropole dans un premier temps)
- Étendre le périmètre de l'Office Foncier Solidaire (OFS) à 31 communes
- Intensifier l'action foncière
- Contrôler les logements saisonniers
- Mobiliser tous les moyens de maîtrise des prix
- Encadrer les loyers du parc privé
- Élargir le périmètre des secteurs de mixité sociale

Loger (produire, réhabiliter, recycler)

- D'un objectif de production neuve à un objectif d'offre nouvelle
- Mobiliser le foncier public existant en systématisant le principe "un foncier = une occupation transitoire"
- Produire une part plus importante de logements sociaux sur les territoires en forte tension et les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU
- Un PLH "ZAN compatible"
- Généralisation du référentiel Bas Carbone et adoption d'un référentiel environnemental
- Adapter la surcharge foncière aux enjeux des transitions

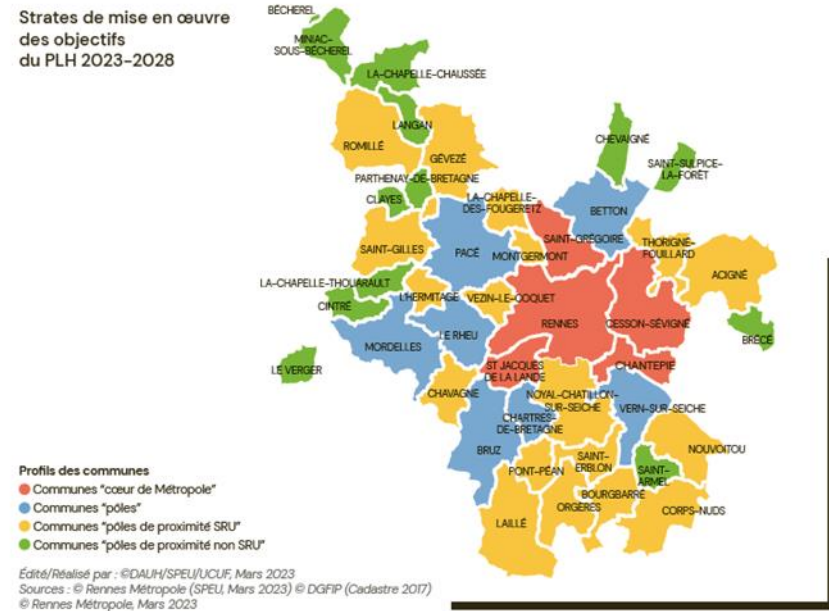
Protéger les publics et notre patrimoine commun

- Garantir que le logement social devienne un bien commun métropolitain, pérenne, extérieur aux logiques de financiarisation
- Assurer une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des publics jeunes, séniors, handicapés, gens du voyage...
- Préparer le territoire au vieillissement de sa population
- Mettre en place la "location choisie"
- Intégrer une offre locative adaptée aux gens du voyage
- Mettre en œuvre le programme Hospitalité

En matière d'urbanisme et d'aménagement, quelques orientations fortes à traduire dans le PLUi sont tout particulièrement à retenir :

- Produire 5 000 logements par an dont 10% en recyclage immobilier
- Réaliser 60% de logements aidés et régulés
- Soutenir la production en renouvellement urbain et recyclage immobilier
- Protéger les publics fragiles et sensibles
- Mieux encadrer la production en diffus (hors opération d'aménagement)

Strates de mise en œuvre des objectifs du PLH 2023-2028



Le PLH est un document qui s'impose réglementairement au PLUi. De ce fait, il doit permettre la mise en œuvre des orientations stratégiques du PLH.

Le PLUi en vigueur depuis 2019, intègre déjà des dispositions en faveur de l'habitat traduisant les orientations du précédent PLH adopté en 2015. Les modifications apportées visent la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs plus soutenus et renforcés d'une offre nouvelle de logements qui doit s'adapter davantage aux besoins différenciés des ménages et aux contextes divers des communes en multipliant la gamme des produits-logements.

1. Planifier la production d'une offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins des habitants par du renouvellement urbain et des ouvertures à l'urbanisation en s'inscrivant dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Présentation

Pour planifier cette nouvelle offre de logements, la modification prévoit :

- Des modifications de zonage et de règles applicables sur certains secteurs des communes : pour le détail, se reporter aux modifications apportées par commune
- Une nouvelle règle facilitant la surélévation des constructions existantes : des dérogations aux règles d'implantation, de hauteur et de coefficient de végétalisation sont introduites sous condition soit d'une amélioration des performances énergétiques globale de la construction et/ou d'une mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction et/ou de la mise en accessibilité de la construction. L'application de ces dérogations ne permet pas de dépasser la hauteur maximale autorisée au plan thématique des Hauteurs.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral aux points 1. Implantation des constructions, 2. Hauteur des constructions et 6.1 Végétalisation du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones".
- Des extensions urbaines sur certaines communes : pour le détail, se reporter à la fiche ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Justifications

Chaque commune est concernée par la production de logements neufs et le PLUi prévoit déjà des secteurs où ils pourront être réalisés.

La présente modification du PLUi est l'occasion d'identifier de nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés des communes pour construire de nouveaux logements à court et moyen terme et ainsi mettre en œuvre les objectifs du nouveau PLH, mais également à long terme. Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements sur la métropole.

Le renouvellement urbain relevant souvent d'opérations particulièrement complexes et longues (études, maîtrise foncière, ...), l'anticipation est donc nécessaire pour s'assurer de leur bonne mise en œuvre. Ainsi des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des zonages et des hauteurs maximales, part de végétalisation à conserver dans le projet, vont être ajoutés et/ou modifiés sur plusieurs communes pour permettre ces futures opérations.

Les dérogations aux règles d'implantation, de hauteur et de coefficient de végétalisation introduites pour faciliter la surélévation des constructions existantes a pour objectif de favoriser la densification des tissus urbains déjà constitués répondant aux objectifs de sobriété foncière et d'économie circulaire.

La production de nouveaux logements ne peut pas être réalisée en totalité au sein des espaces déjà urbanisés car les tissus urbains constitués ne sont pas tous mobilisables en raison de leurs caractéristiques morphologiques ou dans le temps. Par exemple, les quartiers récents déjà denses sont écartés des réflexions, certains secteurs historiques protégés sont mobilisables dans une moindre mesure et d'autres quartiers d'habitat qui nécessitent de mener des réflexions en amont et des moyens financiers importants pour les restructurer ne sont pas mobilisables à court ou moyen terme. Pour certains quartiers, il est par ailleurs fait le choix d'ajuster les règles du PLUi pour maintenir leur morphologie actuelle afin de limiter leur densification non structurée ou insuffisante au regard des besoins et de leur potentiel de densification à long terme qui nécessite d'être étudié au préalable.

Pour toutes ces raisons, il reste nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation quelques secteurs sur certaines communes dans un objectif de sobriété foncière.

2. Renforcer les outils de la mixité sociale

Des outils réglementaires sont à la disposition des communes de Rennes Métropole pour favoriser la mixité sociale par la diversification des produits logements.

L'usage des secteurs de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme) était jusqu'alors dans le PLUi à la discrétion des communes, il s'impose désormais sur la Ville de Rennes (Secteur d'Équilibre Social de l'Habitat) et sur les autres communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Secteur de mixité sociale). L'outil peut être utilisé

par les communes non-SRU mais n'est pas obligatoire. Des plans définissent graphiquement, à l'échelle parcellaire, les zones urbaines ou urbaniser sur lesquelles les règles s'appliquent.

Les emplacements réservés pour logement (articles L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme) peuvent être utilisés sur les communes en fonctions des situations et de besoins spécifiques ciblés. Ils sont reportés aux plans de zonage.

Ville de Rennes	Autres communes SRU	Communes non SRU
Secteur d'Équilibre Social de l'Habitat	Secteur de mixité sociale	Secteur de mixité sociale
obligatoire	obligatoire	possible
Emplacements réservés à la parcelle selon situation		

Ces outils destinés à favoriser la mixité sociale par les produits logements reposent sur 3 familles de logements aidés, régulés et libres issues du PLH 2023-2028. Une annexe au PLUi (Annexe E-15 Produits logements du Programme Local de l'Habitat (PLH)) est créée pour présenter ces familles et les différents produits auxquels renvoient les dispositions réglementaires des outils (voir définition des annexe E-15) :

- Famille logements aidés : PLUS/PLAi ; BRS1 et BRS2 diffus, PLSA, maison + jardin aidé,
- Famille logements régulés : locatif intermédiaire, PLS institutionnel, BRS 2 diffus, BRS3, maison + jardin BRS
- Famille logements libres : BRS4, accession libre dissociée, accession libre non dissociée

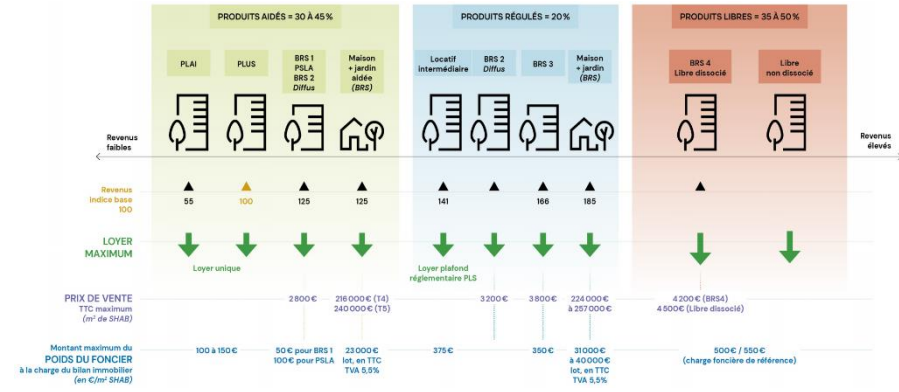


Tableau de synthèse des 3 familles de produits logements

Chaque produit logement fixe des loyers maxi ou des prix de vente plafond afin de répondre aux capacités de tous à se loger. L'évolution importante de ces produits porte sur le principe d'une dissociation foncier/bâti (cf Bail Réel Solidaire à plusieurs niveaux 1, 2, 3 ou 4 : voir détail des fiches produits).

La dissociation foncière repose sur un dispositif législatif assis sur 2 piliers :

- L'Office Foncier Solidaire (art. 164 loi ALUR) défini comme "un organisme" sans but lucratif, qui "reste propriétaire des terrains" "et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété".
- Le Bail Réel Solidaire (art. 94 loi du 6 août 2015) : la dissociation perpétuelle bâti/foncier à travers un "rechargement" du bail à chaque mutation, un contrat prévoyant différentes dispositions (bénéficiaires, prix...), une formule de prix permettant de maintenir le caractère abordable des logements sans investissement public supplémentaire.

Le spectre va du plus social au plus libre dont les conditions peuvent évoluer selon le contexte local ou la législation nationale. C'est pourquoi l'annexe présentant ces produits a été créée de manière à la faire évoluer au gré de futures procédures de mises à jour du PLUi.

Les dispositions sont étendues à l'ensemble de la destination habitation comprenant les logements mais aussi les hébergements. Ces derniers ont certes contribué ces dernières années à l'accueil de public spécifiques, étudiants et seniors notamment, mais ont peu

produit de logements diversifiés. L'application à cette sous-destination vise ainsi à renforcer la mixité sur ces modes d'habitat.

À noter que le PLH fixe des objectifs ambitieux mais nécessaires de production de logements aidés et régulés dans toutes les communes. En relai du PLH, la Métropole a mis en place un système de convention de contractualisation communale couplé à des conventions d'application des projets pour encadrer et soutenir financièrement leurs réalisations. Les règles de mixité sociale du PLUi, largement étendues sur la plupart des communes, sont mises en place dans les secteurs diffus hors des zones d'aménagement concerté ou autres opérations d'aménagement conventionnées. Ainsi la métropole rennaise est maillée de dispositifs opérationnels (ex : ZAC), contractuels (convention d'application PLH) et/ou réglementaires (Secteur de mixité sociale, secteur d'équilibre sociale de l'habitat, emplacement réservé pour logement) qui s'articulent en faveur de la diversité des produits logement, au bénéfice de la mixité sociale et de la cohésion territoriale.

2.1. Règles concernant le Secteur d'Équilibre Social de l'Habitat de la Ville de Rennes

Présentation

Ce dispositif déjà en place sur la Ville de Rennes évolue de manière à prendre compte les nouveaux seuils de nombre de logements imposés par le PLH ainsi que les nouveaux produits logements.

Les zones A (zones urbaines mixtes hors quartiers prioritaires) et B (abords des quartiers prioritaires) sont regroupées pour former le secteur 1 (hors quartiers prioritaires), la zone C (quartier prioritaire) devient le secteur 2.

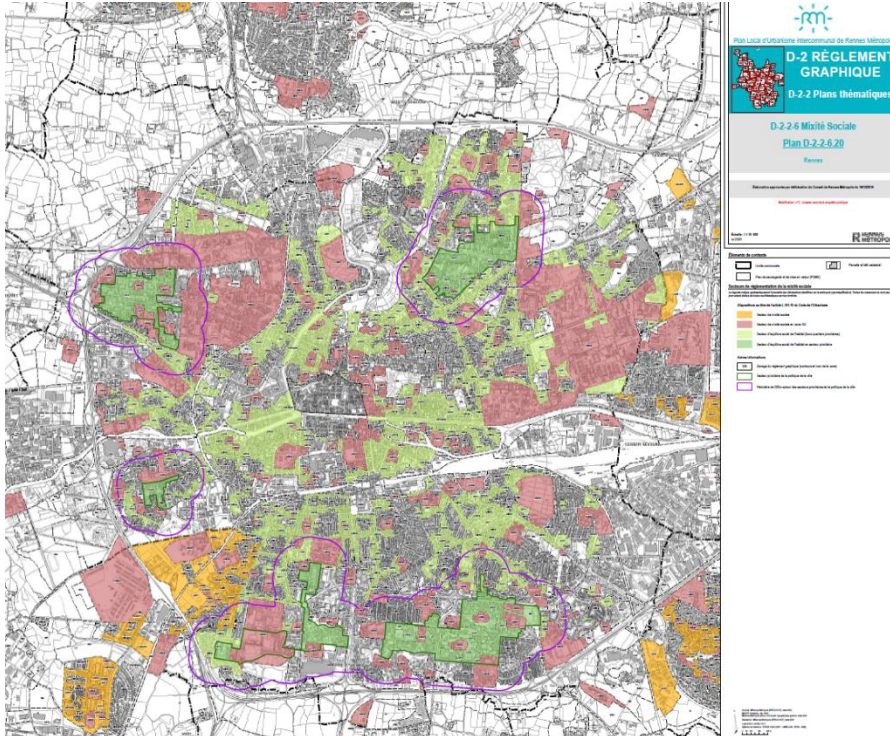
Le secteur 1 comprend 2 seuils : de 5 à 15 logements et plus de 16 logements ; le secteur 2 : 5 logements et plus. Les seuils précédents étaient de 5 à 50 logements et 51 logements en plus.

Secteur d'équilibre social de l'habitat	
Dispositions applicables sur les zones urbaines mixtes pour toutes constructions nouvelles	
Sont exclus les périmètres opérationnels de ZAC et certains secteurs de projets mixtes faisant l'objet de conventionnement PLH ou précisés dans des OAP.	
Secteur 1	Secteur 2
Hors quartiers prioritaires de la politique de la ville	Dans les quartiers prioritaires de la politique de ville
5 à 15 logements inclus Minimum 20% de logements aidés	À partir de 5 logements Minimum 30% en accession régulée ou Dans le cadre d'un projet d'hébergement, minimum 30% de locatif intermédiaire
16 logements et plus Minimum 30 % de logements aidés, ou Minimum 50 % de logements aidés et régulés	

Justifications

La part des logements aidés est ainsi globalement renforcée dans le secteur 1 en raison d'un besoin croissant de produits locatifs sociaux et d'accession aidée dans les secteurs urbains diffus qui sont en tension et ainsi d'apporter une meilleure adaptation de la programmation au contexte immobilier. Une souplesse est offerte aux pétitionnaires par le jeu de l'utilisation

des produits logements aidés et régulés sur les programmes de plus de 16 logements en secteur 1. Dans les quartiers prioritaires, ce sont les produits régulés en accession qui sont exigés dans des contextes de fortes présences de logements sociaux afin de favoriser la diversité.



Le dispositif s'étend sur 952 ha.

2.2. Règles concernant les secteurs de mixité sociale sur les autres communes de la métropole

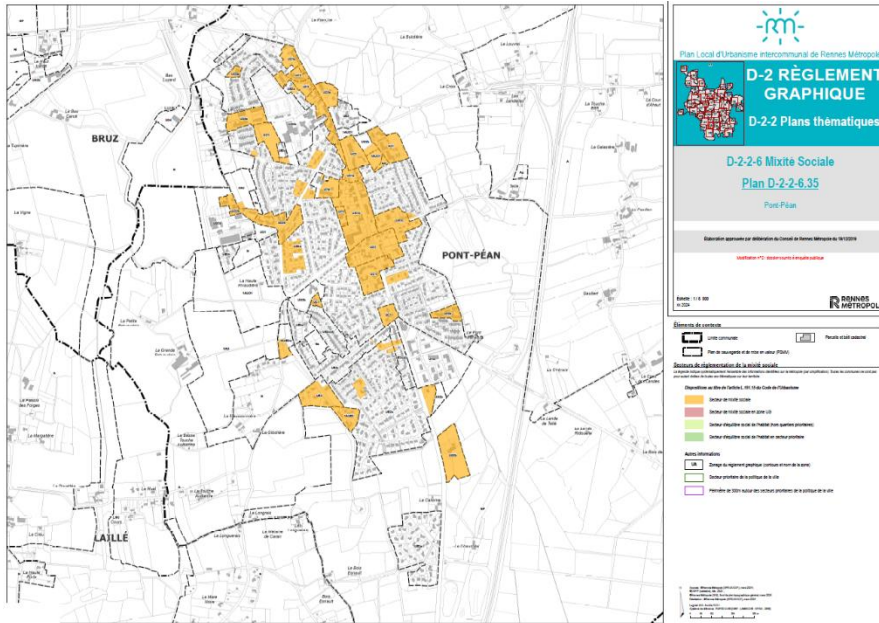
Présentation

A l'instar des règles mises en place dans les secteurs de mixité sociale de la Ville de Rennes, les seuils d'application évoluent sur les autres communes : de 5 à 15 logements et 16 logements et plus dans les communes SRU ; de 15 à 30 logements et 31 logements et plus dans les communes non-SRU correspondant aux seuils définis par le PLH. Le seuil précédent était fixé à 30 logements et plus.

Secteur de mixité sociale	
Dispositions applicables sur les zones urbaines mixtes pour toutes constructions nouvelles Sont exclus les périmètres opérationnels de ZAC et certains secteurs de projets mixtes faisant l'objet de conventionnement PLH ou précisés dans des OAP.	
Secteur communes SRU	Secteur communes non SRU
5 à 15 logements inclus Minimum 20% de logements régulés	15 à 30 logements inclus Minimum 20% de logements régulés
16 logements et plus Minimum 25 % de logements aidés (30% communes carencées SRU) ou Minimum 45 % de logements aidés et / régulés (50% communes carencées SRU)	31 logements et plus Minimum 15 % de logements aidés, ou Minimum 35 % de logements sociaux aidés et régulés

Justifications

Le PLUi élargit l'obligation de définir des secteurs de mixité sociale à l'ensemble des communes soumises à la loi SRU, soit 30 communes. Certains communes non soumises à la loi SRU ont néanmoins choisi d'y recourir. Les communes ont défini les secteurs d'application de ces règles en fonction de leur propre situation urbaine et enjeux sociaux et selon des approches opérationnelles, parfois très ciblées.



Exemple de secteur de mixité sociale

La production de logements régulés est stimulée dans les programmes de petite taille, n'excluant pas l'éventualité de logements aidés si les conditions techniques et financières le permettent. Pour les programmes plus conséquents, les mixtes de produits logements aidés, régulés et libres sont exigés dans des proportions diverses pour offrir à ces échelles les conditions d'une diversité de produits logements réalistes économiquement.

Le dispositif s'étend sur 1869 ha.

2.3. Règles concernant les secteurs de mixité sociale sur les zones UG

Présentation

Cette disposition concerne les communes de cœur de Métropole : Rennes, Saint-Jacques de la Lande, Saint-Grégoire et Chantepie. Elle s'applique à certaines zones UG1a, UG2a et UG2b identifiées au plan thématique.

Tout projet d'hébergement doit comprendre 30% minimum de produits logements locatifs sociaux ou 50% minimum de produits logements locatifs sociaux et locatifs intermédiaires. Le choix est proposé aux pétitionnaires.

Justifications

Cette disposition préexistait sur la Ville de Rennes, elle est étendue aux communes du cœur de métropole. Les zones UG1a, UG2a et UG2b couvrent les secteurs d'équipements d'intérêt général dans lesquelles les logements "ordinaires" sont interdits. En revanche des besoins y sont identifiés pour réaliser des hébergements destinés à accueillir des publics spécifiques, étudiants, seniors, jeunes actifs...en lien avec les équipements, généralement présents. Ainsi en ces cas, les nouvelles structures d'hébergement devront comporter une part de produits locatifs sociaux ou intermédiaires afin de diversifier, comme sur les secteurs urbains mixtes, la gamme des produits. Les communes du cœur de métropole, les plus exposées à ces besoins d'hébergements compte tenu de la concentration des équipements et des aménités urbaines dont les transports en commun, sont concernés.

Le dispositif s'étend sur 1159 ha.

2.4. Règles concernant les emplacements réservés pour logements sur la Ville de Rennes

Présentation

Les cas d'application 1, 2 et 3 n'ont pas changé, les seuils non plus.

Parcelle grevée par un Emplacement Réservé pour logement (sur la ville de Rennes)	
<u>Cas 1</u> Superficie \geq 600 m ² et \leq 1 000 m ²	<u>Situation 1</u> : minimum 30% de logements aidés <u>Situation 2</u> : en cas de regroupement foncier (ratio 75 m ² de SP pour 100 m ² de surface du terrain grevé)
<u>Cas 2</u> Superficie > 1 000 m ² et \leq 1 500 m ²	<u>Situation 1</u> : minimum 40% de logements aidés <u>Situation 2</u> : en cas de regroupement foncier (ratio 100 m ² de SP pour 100 m ² de surface du terrain grevé)
<u>Cas 3</u> Superficie > 1 500 m ²	Minimum 50% de logements aidés

Justifications

La notion des produits logements aidés est modifiée pour ouvrir l'éventail des produits sociaux possibles, conformément aux objectifs du PLH.

À noter que la mise en œuvre de la servitude s'applique pour les constructions neuves mais qu'il est précisé que les annexes limitées à 30 m² d'emprise au sol et 3 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, ne sont pas concernées. Ces autorisations limitées n'obérant pas la destination future de ces parcelles identifiées.

Le territoire de la Ville de Rennes compte 155 emplacements réservés.

2.5. Règles concernant les emplacements réservés pour logements sur les autres communes de la métropole

Présentation

Cet outil déjà en place dans le PLUi évolue de manière à cibler certaines parcelles sur lesquelles s'imposent des produits logements aidés en diminuant leur part minimum à 50% mais pouvant aller jusqu'à 100%. Certaines communes ayant décidé de la maintenir à 100%.

Justifications

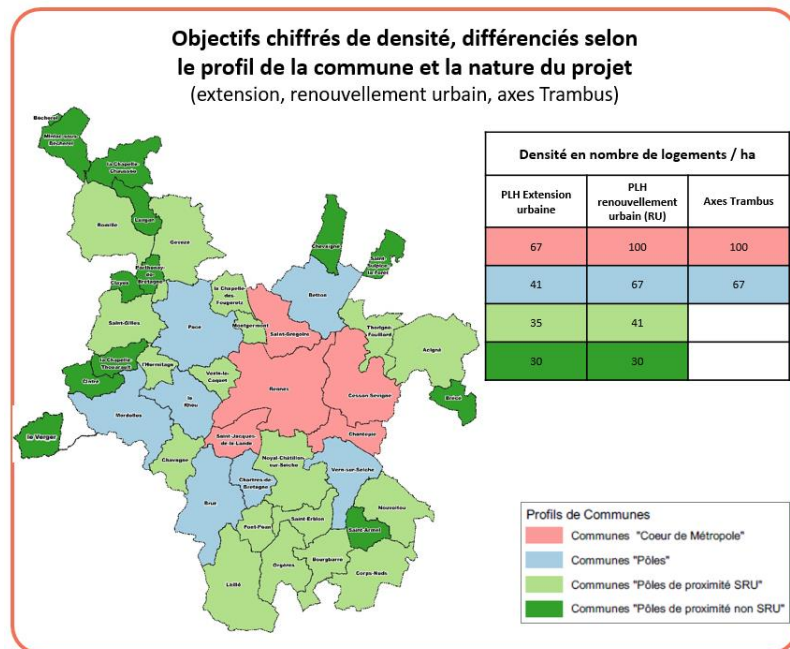
L'ajustement de ce dispositif vise à améliorer la faisabilité des projets en permettant notamment la péréquation financière et donc de meilleures conditions de réalisation économique, dans des contextes de renouvellement urbain souvent complexes. Cet outil vient compléter le maillage des dispositions en faveur de la mixité sociale.

4 emplacements réservés sont présents sur 3 communes de la métropole hors Rennes.

3. Augmenter les niveaux de densité

Présentation

Les densités (exprimées en nombre de logements à l'hectare) sont renforcées en extension urbaine comme en renouvellement urbain et selon la strate dans laquelle se situent les communes : cœur de métropole, pôles de bassin de vie et d'appui ou pôle de proximité. Les densités sont aussi rehaussées sur l'axe des lignes de trambus.



Ces objectifs de densité sont rappelés dans l'OAP métropolitaine ville archipel et dans chaque OAP communale, ainsi que selon les situations dans les OAP de quartier.

Justifications

Mesures fortes du PLH, en relai du SCoT, le PLUi renforce les niveaux de densité dans tous les contextes de production nouvelle de logements pour répondre aux objectifs de limitation progressive de consommation des terres agricoles et naturelles, selon la trajectoire du ZAN.

Ces densités minimales exigibles dans les opérations de logements tiennent compte de la situation des communes dans l'organisation urbaine de la métropole (armature urbaine), du type de projet (en extension urbaine ou en renouvellement urbain et de sa proximité avec les futures lignes de trambus).

En extension urbaine, les densités attendues augmentent significativement de 25 à 30 ou 35 logements à l'hectare dans les communes de proximité. Elles passent à 41 logements à l'hectare dans les communes "pôles" et à 67 dans les communes du cœur de métropole. Généralement les logements sont réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement maîtrisées offrant les conditions d'une densification qualitative.

En renouvellement urbain, les niveaux de densité attendue n'étaient pas définis. Le PLH relayé par le PLUi fixe désormais des seuils d'intensification indispensables pour l'évolution des tissus existants.

Sur les axes de trambus, au potentiel de renouvellement urbain important, les niveaux de densité sont renforcés jusqu'à 100 logements à l'hectare.

Les OAP communales et les nouvelles OAP de quartier reprennent ces objectifs chiffrés. Par ailleurs, chaque opération d'aménagement ou immobilière conventionnée au titre du PLH, enregistre la densité prévue et accompagne, voire contrôle, les opérateurs dans cette voie.

Par ailleurs le PLH prévoit un objectif de réaliser 10% de la production de logements en recyclage immobilier : surélévation d'un programme immobilier existant, changement de destination d'immeubles, remise sur le marché des logements vacants, remembrement typologique, rénovation visant à éviter qu'un logement ne sorte du marché locatif... Le PLUi, en fonction des projets urbains des communes, procède à des adaptations de règles (augmentation des hauteurs et des emprises, possibilité de changement de destination...) destinés à répondre à cet objectif du recyclage urbain et immobilier.

4. Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population

Présentation

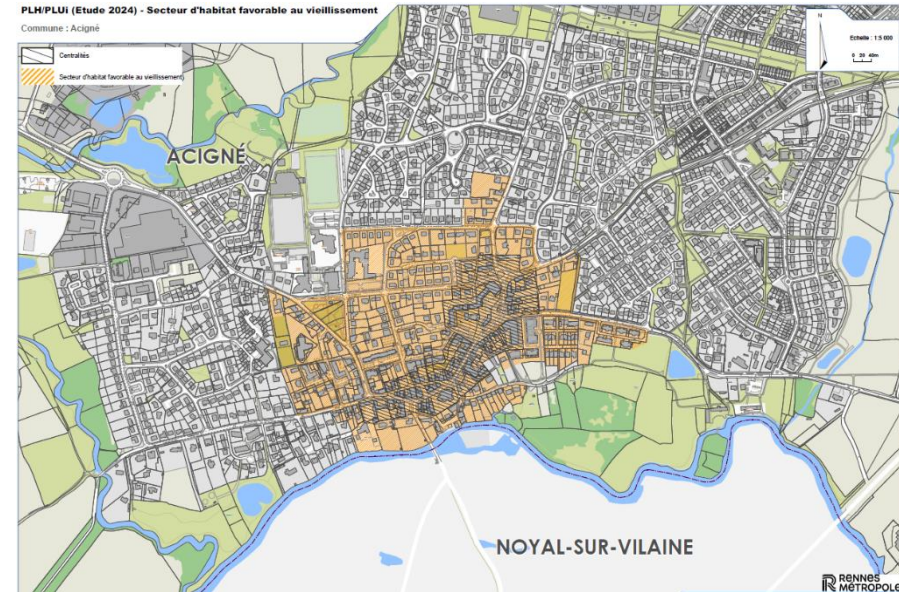
L'objectif d'une production significative de 1500 logements adaptés au vieillissement chaque année, défini au PLH, est intégré dans l'OAP métropolitaine et dans les OAP communales.

Selon le positionnement de la commune dans la strate, le pourcentage de leur objectif annuel de production totale de logements varie :

- 40% pour les communes de "cœur de métropole"
- 30% pour les communes "pôle de bassin de vie et d'appui"
- 20% pour les communes "pôle de proximité"

Justifications

Le vieillissement de la population est un enjeu majeur qui se traduit par une nécessité de produire des logements adaptés en complément des offres d'hébergements ou de structures spécifiques. La métropole rennaise, consciente de longue date de cette mutation socio-démographique, est membre du réseau des villes "amie des aînés" et a entrepris un plan d'action dont une production importante de logements adaptés dans des secteurs favorables définis autour des centralités des communes, à proximité des services et commodités du quotidien. Ces périmètres ont aussi été dessinés pour que les espaces publics et extérieurs améliorent progressivement les conditions de leur "marchabilité" (sol, mobilier urbain, éclairage, sécurité...).



Exemple de cartographie, secteur favorable au vieillissement

Le PLH, relayé par le PLUi, a fixé un objectif de plus de 1500 logements par an sur la durée, demandant à chaque commune de déterminer un objectif chiffré et un périmètre dans lequel cette production, essentiellement de T2 et de T3 aura lieu. Un référentiel technique a été élaboré pour aider les opérateurs dans leur mise en œuvre effective.

Les conventions de contractualisation communale du PLH intègrent ces objectifs et périmètres en annexe, ainsi que les projets visés.

5. Répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage

Présentation

Les critères de localisation des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) pour l'accueil des gens du voyage sont renforcés (outre le critère existant de localisation à plus de 100 m de bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes) :

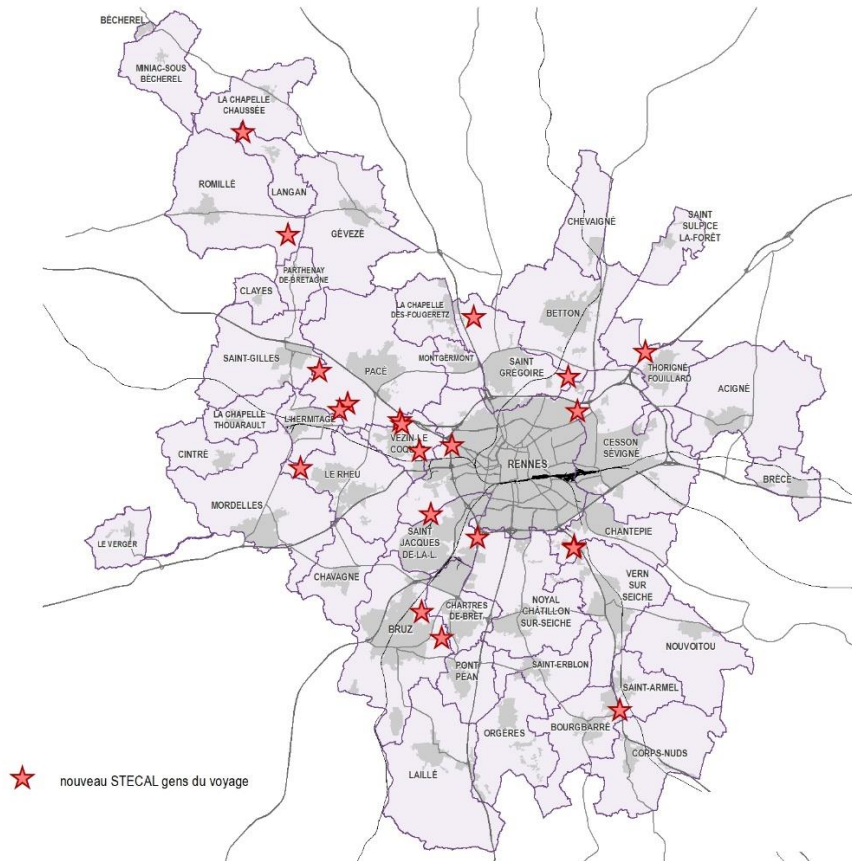
- Ne doit pas réduire la Surface Agricole Utile (terres arables)
- Ne peut pas être délimité au sein des champs urbains délimités par le SCoT, des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) ou des zones NP
- Ne peut pas être concerné par un périmètre de protection des risques naturels ou technologiques (PPRi, PPRt,...)
- Ne peut pas être situé à proximité de sources de nuisances (périmètre de zones de vigilance des lignes hautes tensions et très hautes tensions...)
- Ne peut pas être concerné par un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau
- Ne peut pas être compris dans les marges de recul L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme (dites Loi Barnier).

23 nouveaux STECAL pour l'accueil des gens du voyage sont créés, répartis sur 13 communes.

Commune	Nombre de STECAL créés par la modification n°2 du PLUi pour l'accueil des gens du voyage
Bruz	2
Cesson-Sévigné	1
Chantepie	2
La Chapelle-Chaussée	1
Le Rheu	1
Noyal-Chatillon-sur-Seiche	3
Pacé	3
Romillé	1
Saint-Armel	1
Saint-Grégoire	2
Saint-Jacques de la Lande	1
Thorigné-Fouillard	1
Vezein-le-Coquet	4

Les règles de constructibilités sont complétées pour encadrer les nouvelles constructions ou extensions : hauteur à rez-de-chaussée et emprise au sol de 100 m² maximum par logement (existant + extension) pour les logements adaptés locatifs publics et 80m² pour les autres logements.

Localisation des STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage, créés par la modification n°2 du PLUi



Justifications

Le dispositif d'accueil des gens du voyage est une compétence partagée entre Rennes Métropole et les communes, qui doit répondre aux orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH.

De nouvelles aires permanentes d'accueil seront réalisées ou réhabilitées et des aires de grand rassemblement mises aux normes.

En complément de ces modes d'accueil, le schéma prévoit une offre innovante sous la forme de terrains familiaux pour loger des familles qui se sédentarisent. Il s'agit de logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs. Sur les cinquante terrains inscrits au schéma, certains sont en service ou en cours de réalisation, d'autres le seront soit en zone urbaine ou à urbaniser (en ZAC par exemple) soit en campagne.

Enfin, des terrains privés occupés par des voyageurs sont confortés.

Les STECAL pour l'accueil des gens du voyage sont tous localisés à plus de 100 m de bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes dans le PLUi en vigueur. Le renforcement des critères de localisation vise à limiter les impacts de nouveaux habitants sur les milieux naturels et la biodiversité ainsi qu'à ne pas soumettre de nouveaux habitants à des risques et nuisances.

Les nouveaux STECAL créés permettent de réaliser soit de nouveaux terrains publics offrant des logements locatifs ou des aires d'accueil, soit de régulariser certains terrains privés répondant aux critères de localisation retenus. Ils visent à apporter une réponse aux besoins de logement des gens du voyage en tenant compte de la sédentarisation de certaines familles. Ces modifications sont compatibles avec le PLH en cohérence avec les objectifs fixés par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Ainsi 23 nouveaux STECAL sont définis dans la modification du PLUi.

Les règles de constructibilités visent à offrir des conditions d'accueil confortables tout en limitant la constructibilité dans ces sites en campagne dans un objectif de sobriété foncière.

Les autres terrains familiaux nécessaires seront créés dans la zone déjà urbanisée des communes concernées.

Conséquence sur le PLUi

Ces modifications font évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A - Rapport de présentation - Tome 5 Explication des choix retenus, p 95, 194
- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel, p 59 et suivantes
- C-2 OAP communales et de quartier
- D-1-1 Règlement littéral, p 80, 83, 88, 91, 102, 103, 108, 120, 203, 206
- D-2-1-1 Plans de zonage
- D-2-2-3 Plans thématiques mixité sociale
- E-15 Produits logements du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.

Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justification de la modification

Le projet de Rennes Métropole en matière d'aménagement et de développement économique se concrétise dans un document cadre : le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) approuvé en septembre 2024. Élaboré en lien avec les communes, il constitue un document de planification et de programmation de l'offre de foncier et d'immobilier économique à horizon 2035 intégré dans la stratégie de développement économique métropolitaine.

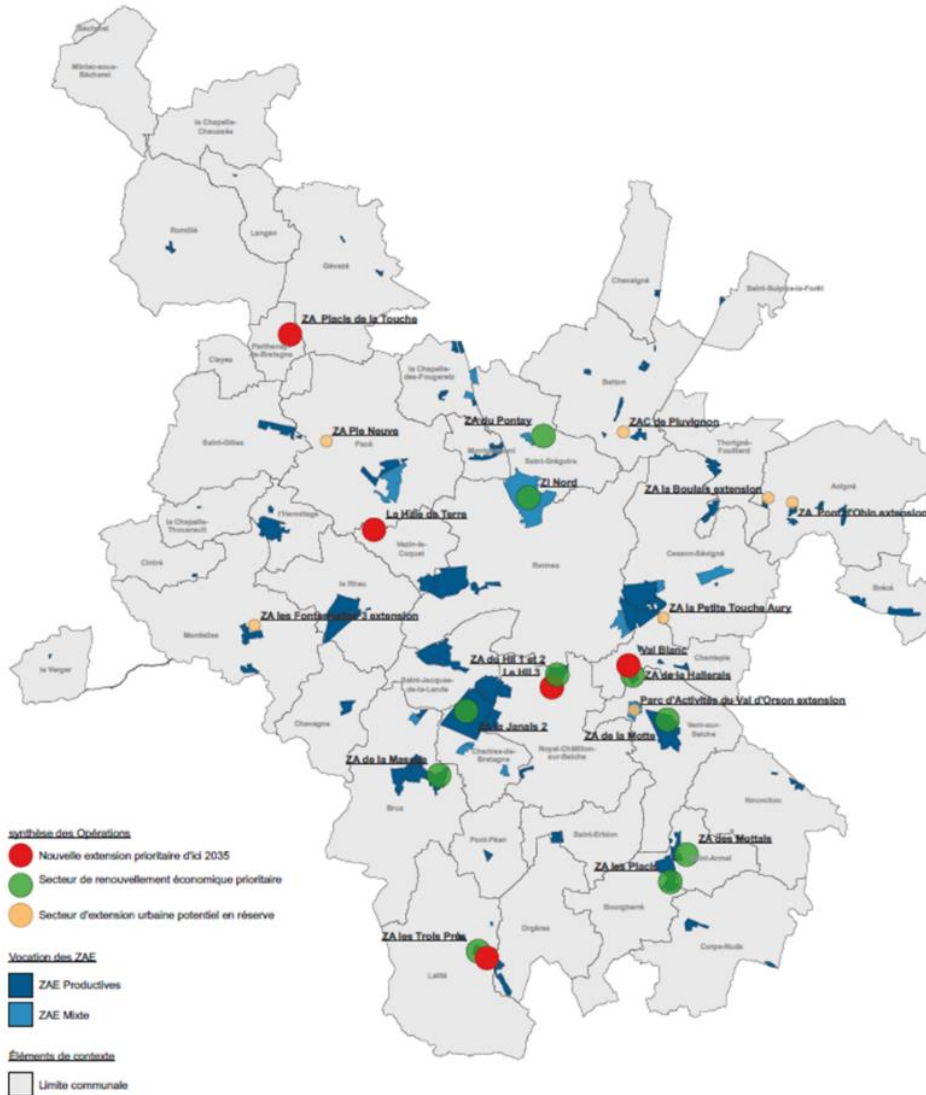
Les objectifs de ce nouveau Programme Local d'Aménagement Économique sont les suivants :

- Assurer une présence d'entreprises diversifiées sur le territoire, gage de stabilité et de résilience ; permettre le parcours résidentiel de ces dernières ; conforter les filières productives d'excellence et assurer l'accès à l'emploi pour la population actuelle et future.
- Développer une offre foncière en intégrant les objectifs du Zéro Artificialisation Nette et plus largement les enjeux environnementaux ; assurer la sobriété foncière du territoire ; rechercher la densité des zones d'activités économiques (ZAE) actuelles et futures et repenser les modèles d'implantation des entreprises.
- Réserver le foncier économique pour les activités productives en interdisant les nouvelles implantations de service ou de commerce en zone d'activité à vocation productive et en limitant les extensions des services et commerces déjà existants ; permettre quelques exceptions encadrées, sur quelques zones d'activités "de proximité" pour l'implantation de services.
- Concilier l'accueil des activités fortement consommatrices de foncier et l'accueil des activités artisanales : prioriser la production de grands fonciers à destination notamment de la logistique et de l'industrie ; assurer la création d'un village d'artisans pour chaque nouvelle zone d'activité économique ; permettre le retour des activités productives dans les tissus urbains.

- Répondre à la demande de foncier économique tout en gardant la maîtrise du sol, afin de faciliter le renouvellement futur des zones d'activités et d'assurer le respect de leur vocation, dans un contexte de rareté du foncier et des objectifs du Zéro Artificialisation Nette.
- Satisfaire la demande de bureaux en cohérence avec la dynamique du marché, favoriser le développement de l'offre tertiaire dans les secteurs bien desservis en transports en commun performants, par renouvellement urbain et surélévation, assurer la réversibilité des bâtiments neufs et limiter la démolition-reconstruction des bâtis obsolètes.

La modification du PLUi consiste à intégrer des dispositions réglementaires favorisant la mise en œuvre de ce programme d'aménagement économique.

Localisation et vocation des zones d'activités économiques existantes et actions prévues par le PLAE 2024-2035



1. Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales

Présentation

Dans le PLUi actuellement en vigueur : le règlement littéral décline plusieurs sous-secteurs pour les zones UI1, correspondant aux différentes évolutions souhaitées dans les zones d'aménagement économiques : une vocation productive stricte pour certaines zones d'activités notamment les plus anciennes (zone UI1a) et des zones d'activités plus ou moins mixtes pour répondre aux besoins plus spécifiques des communes de première et deuxième couronne (zones UI1b, UI1c, UI1d, UI1e, UI1f, UI1g).

		Sous destinations	UI1a Productif	UI1b Mixte	UI1c Mixte	UI1d Mixte	UI1e Autopôle	UI1f Poches de services	UI1g Mixte
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce								
	Restauration								
	Commerce de gros						En lien avec des activités automobiles		
	Services		Dans un programme mixte	Dans un programme mixte			En lien avec des activités automobiles		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie								
	Entrepôt								
	Bureau		Dans un programme mixte						
			< 500 m ²	Dans un programme mixte					
		Entre 500 et 3000 m ²							
		Au-delà de 3000 m ²							

La présente procédure vise à modifier l'architecture générale des secteurs de la zone UI1. Ainsi, les zonages UI1a, UI1b, UI1c, UI1d, UI1g existants sont supprimés.

Les zonages spécifiques suivants sont conservés :

- UI1e : secteur spécifiquement dédié aux activités de service et autres activités en lien avec l'automobile/moto/engins agricoles (auto pôles).
- UI1f : dédié aux polarités servicielles du Pôle d'Excellence Industrielle (PEI) de la Janais
- UI1i : secteur préférentiellement dédié aux activités productives et commerces de gros dans lequel sont admis les ouvrages et constructions relevant de la sous-destination Artisanat et commerce de détail à condition d'être lié au fonctionnement des services urbains. Il s'agit par exemple de permettre l'ouverture au public de stations de distribution de gaz naturel pour les bus du réseau de transport urbain.
- UI1j Secteur dédié à la sous-destination Industrie dans le but de répondre aux spécificités du pôle d'excellence industrielle du site de La Janais dont la vocation est de développer deux filières majeures autour de l'écoconstruction et des mobilités décarbonées.

Les nouveaux zonages suivant sont créés : UI1a et UI1b.

Sous destinations		UI1a	UI1b
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce 	Interdit	
	Restauration 	Nouveaux restaurants interdits + extensions limitées à 30% de l'existant dans la limite de 300m² (existant + extension)	
	Commerce de gros 	Autorisé	
	Services 	Interdit (sauf activités incompatibles par leur nature et leur importance avec le tissu urbain mixte)	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie 	Autorisé	
	Entrepôt 	Autorisé	
	Bureau 	Autorisé sous conditions : - Dans la même construction que l'activité productive (industrie, entrepôt, commerce de gros) - Ne peut pas dépasser en surface la partie dédiée au productif	
	Non lié à l'activité productive	Autorisé sous conditions : - Limitée à 500 m² de SP max - Doit être intégré en étage de la constructions dédiée à une activité productive (industrie, entrepôt, commerce de gros)	

Sont interdites, les sous-destinations Artisanat et commerce de détail et restauration dans toutes les zones UI1. Les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle sont interdites en zones UI1a (sauf exceptions) et autorisées en UI1b

Une part de bureaux est acceptée dans toutes les zones UI1 dans deux cas, et sous conditions :

- Les bureaux de l'activité industrielle, entrepôt ou commerce de gros seront autorisés sous condition de surface (la surface de plancher dédiée au bureau ne devra pas excéder celle dédiée à l'industrie, à l'entrepôt ou au commerce de gros) et d'intégration dans le même bâtiment.
- Les bureaux non liés à l'activité industrielle, entrepôt ou commerce de gros dès lors qu'ils ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher et réalisés en étage.

L'extension des constructions existantes relevant de sous-destinations désormais interdites restera autorisée. Toutefois, l'extension des restaurants existants sera limitée à 30% de la surface de plancher existante dans une limite de 300m² au total (existant + extension).

Justifications

De manière générale, cette nouvelle architecture des zonages UI1 clarifie une nomenclature de secteurs jusqu'alors trop disparate et complexe. Elle a pour but de faciliter la compréhension et d'uniformiser le statut des zones d'activités économiques de la Métropole en mettant en œuvre des objectifs partagés dans le cadre du nouveau PLAE. La compétence de création, développement et gestion des zones d'activités économiques est une compétence métropolitaine pleine et entière qui trouve désormais sa traduction opérationnelle dans le document d'urbanisme intercommunal.

Par ailleurs, la métropole rennaise, comme de nombreuses métropoles franciliennes, est soumise à un mouvement d'hybridation ou de grignotage de ces zones d'activités productives, au profit d'activités de services et a fortiori de loisirs. Les espaces dévolus historiquement aux activités incompatibles avec le tissu urbain résidentiel se trouvent de plus en plus affaiblis, sous la pression foncière d'activités économiques à plus forte valeur ajoutée au m² telles que le commerce, les services, la restauration ou les loisirs. Pourtant, ces activités productives et logistiques sont essentielles à l'écosystème global de la Métropole et tout espace perdu au détriment de ces activités ne pourra être retrouvé. Il est donc primordial que ces espaces soient sanctuarisés dans leur vocation initiale, afin d'éviter une périphérisation et une atomisation de ces fonctions urbaines. Enfin, la préservation de ces typologies d'activités dans le cœur de Métropole répond également à une logique d'équité sociale, dans la mesure où l'accès à l'emploi des populations d'ouvriers et de salariés sont

comparativement les moins motorisés et subissent donc de manière directe l'éloignement de ces entreprises en dehors du cœur de Métropole.

Les activités économiques, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances, restent autorisées dans toutes les zones urbaines du PLUi afin de favoriser la mixité fonctionnelle et participer au rapprochement entre habitants, commerces, services et emplois. Le retour des artisans en ville est un objectif du nouveau PLAE afin de participer à l'animation des cœurs de ville, cœur de bourgs et de quartiers et ainsi favoriser les déplacements actifs pour accéder à ces services qui, historiquement, ont toujours été dans les villes. Le développement du modèle automobile à partir des années 1950 a contribué à éloigner ces activités artisanales dans les périphéries. Pour autant, certaines typologies d'activités artisanales (artisanat d'art ou artisans du BTP) peuvent cohabiter aisément avec des secteurs de logement.

Néanmoins, certaines activités, du fait de leur nature, de leur importance, des nuisances qu'elles génèrent sont incompatibles avec les zones urbaines mixtes. Les activités industrielles ou logistiques notamment, du fait du bruit, des odeurs, des risques technologiques, des flux de poids lourds engendrés par leur activité sont nécessairement positionnées à distances des zones urbaines mixtes. Aussi, les zones d'activités, classées en zone UI1, privilégient l'implantation de ce type d'activités, afin de limiter les potentiels conflits d'usages.

Les destinations autorisées dans les zones d'activités UI1 sont modifiées dans l'objectif de préserver la vocation productive de toutes les zones d'activités. Ainsi sont autorisées les sous-destinations Industrie, Entrepôt et Commerce de gros sans condition car elles répondent à la vocation de ces zones.

Pour ce qui concerne les activités tertiaires, des possibilités sont ouvertes dans toutes les zones UI1 en distinguant deux cas de figure bien spécifiques :

- Les activités tertiaires liées directement à l'exercice d'une activité industrielle ou logistique : Cette disposition est prévue afin de répondre à la demande de certaines entreprises, comme c'est régulièrement le cas, souhaitant regrouper sur un seul et même site, leur siège social et services administratifs avec leur activité productive.
- Les activités tertiaires non liées directement à l'exercice d'une activité productive : sous condition de ne pas dépasser une certaine taille (500m² de surface de plancher), des activités tertiaires pourront être accueillies dans un bâtiment dédié

à de l'activité productive. Il est assez fréquent que des entreprises développent des espaces tertiaires dans le volume de leur construction, pour les mettre en location et accueillir des entreprises tertiaires de petite taille. Cette disposition est donc conservée dans le but de favoriser la densification des zones d'activités productives.

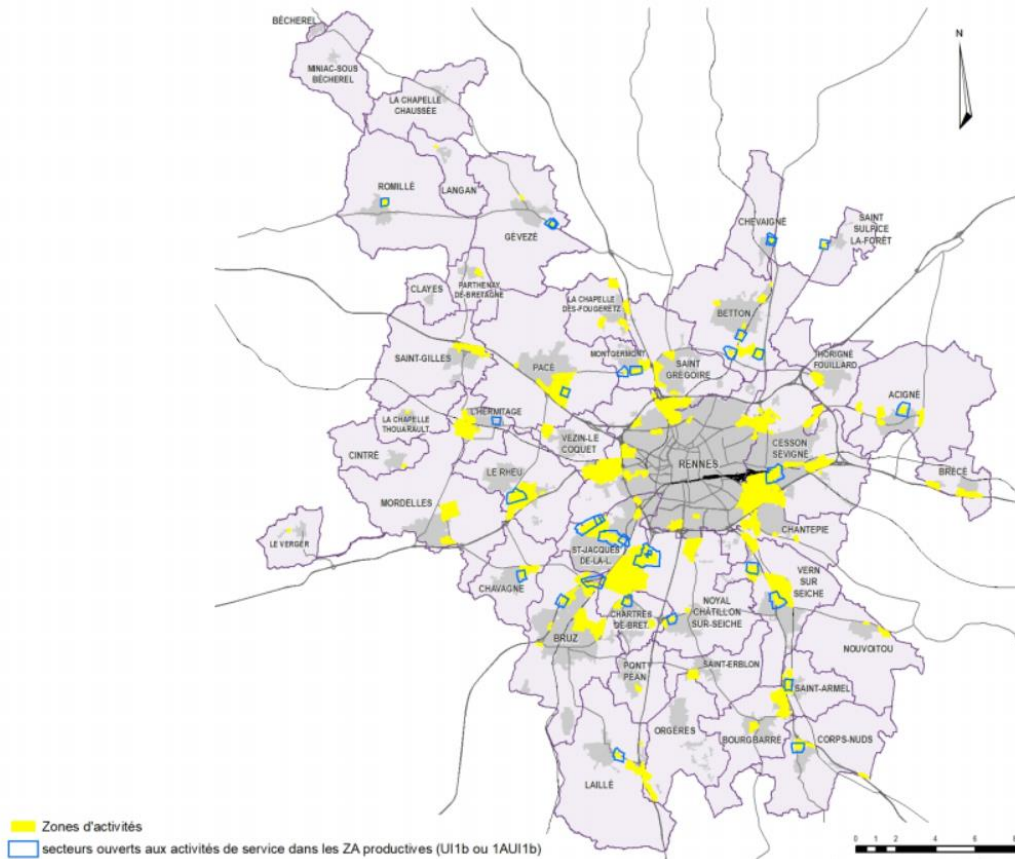
Sont interdites, les sous-destinations qui peuvent être installées dans les tissus urbains mixtes car elles participent à l'animation des centres-bourgs et centres-villes ou quartiers et à la vitalité du commerce de proximité tout en limitant les déplacements automobiles (ex : activités de services tels que les professions médicales et paramédicales, les assurances, banques, notaires, ...).

C'est pourquoi, les activités de service avec accueil de clientèle seront limitées à celles qui sont incompatibles par leur nature (occasionnant notamment des nuisances pour le voisinage tels que bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ou/et leur importance dans les zones urbaines mixtes (exemple : clinique vétérinaire si elle comporte un chenil). Ce n'est pas le cas par exemple des professions libérales qui apportent des services aux habitants et ont donc toute leur place dans les centres villes, centre bourgs ou quartiers.

L'extension des constructions existantes relevant de sous-destinations désormais interdites restera autorisée. Toutefois, l'extension des restaurants existants sera limitée à 30% de la surface de plancher existante dans une limite de 300m² au total (existant + extension) en raison des déplacements automobiles qu'ils génèrent et de la tendance actuelle à créer de grandes surfaces en zones d'activités au détriment de ceux qui participent à la vitalité des centres-bourgs et centres-villes.

Cependant, pour certaines parties de zones d'activités économiques, il est nécessaire de prévoir l'accueil d'activités de service en complément des autres activités. Ces secteurs représentent une part minoritaire de la surface totale de la zone d'activités et sont situés en continuité directe du cœur de bourg ou de la zone agglomérée de la commune. Ces zones correspondent au nouveau zonage UI1b.

Localisation des secteurs ouverts aux activités de service dans les zones d'activités productives



2. Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques

Présentation

Des dispositions réglementaires existantes sont ajustées :

- le gabarit des constructions d'activités dans les zones d'activités productives et commerciales UI1 et UI2 ne s'applique pas en limite d'une zone 2AU, A, N et NP ;
- les règles de végétalisation dans les zones d'activités productives et commerciales UI1 et UI2 : suppression du bonus pour les terrains de plus de 1000 m² (pour le détail, se reporter à la fiche Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité) ;
- les clôtures en zone d'activités économiques UI, UO2 et UO4 sont composées obligatoirement d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. Elles pourront désormais être également doublée d'un dispositif à clair-voie composé de matériaux naturels (ex : ganivelles) ;
- une précision est apportée dans le tableau des destinations de la zone UO4 afin d'indiquer que la surface de plancher maximale autorisée se calcul pour chaque construction.

De nouvelles règles répondant à des stratégies métropolitaines sont créées et concernent les activités économiques :

- des règles de performance énergétique et d'adaptation au changement climatique sont ajoutées, concernant notamment les sous destinations artisanat et commerce de détail, industrie, entrepôt (voir la fiche : Accompagner la mise en œuvre du Plan Climat Air Énergie Territorial) ;
- Les normes de stationnement sont ajustées pour favoriser la mutualisation et l'optimisation de ces espaces, trop souvent pensés individuellement dans les zones d'activités (voir la fiche : Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture) ;
- Une nouvelle règle imposant la récupération des eaux de pluie collectée en toiture est imposée (pour le détail, se reporter à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité").

De plus, un guide de recommandations relatif à la végétalisation et l'optimisation du foncier en zone d'activités est annexé au règlement du PLUi.

Justifications

Depuis de nombreuses décennies, l'aménagement économique s'est opéré pour l'essentiel par des extensions urbaines jusqu'à représenter 25 % de la consommation de l'espace de Rennes Métropole en dix ans. Cette consommation d'espaces naturels et agricoles affecte les ressources en sols avec des conséquences écologiques (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone, amplification des risques d'inondations) mais aussi socioéconomiques (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages et des entreprises, diminution du potentiel de production agricole...).

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021, l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050... avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021)

Un des objectifs majeurs de la Métropole en terme d'aménagement et de développement économique porte sur la densification et le renouvellement des zones d'activités, afin de satisfaire aux objectifs de sobriété foncière, au même titre que pour les zones d'habitat. Le nouveau PLAE fixe un objectif ambitieux : proposer aux entreprises des fonciers issus majoritairement de ZAE en renouvellement économique sur la Métropole, à échéance 2035

Le nouveau PLAE identifie un certain nombre de zones d'activités prioritaires en terme de renouvellement économique. Ces dernières feront l'objet d'études opérationnelles spécifiques et d'une stratégie globale de la Métropole, sous forme d'un accompagnement des propriétaires privés à la densification, ou via une opération d'aménagement dédiée. En outre, toutes les nouvelles zones d'activités développées en extension urbaine s'accompagnent de la densification et du renouvellement d'une ou plusieurs ZAE existantes, via notamment des opérations tiroirs.

Ce mode d'intervention vise à créer de nouveaux fonciers sur des parcelles sous ou mal occupées, non construites (rétention foncière), abritant un bâti dégradé ou une habitation déconnectée de toute activité économique en zone d'activité économique. Cette création de

nouveaux fonciers peut passer par la division ou la reconfiguration de parcelles, la remise à nu de parcelles bâties ainsi que par le développement du bâti sur le foncier existant (verticalisation etc.). Dans cette optique, la disposition concernant le gabarit des constructions en limite d'une autre zone est assouplie en limite des zones par principe inconstructibles 2AU, A, N et NP dans un objectif d'optimisation du foncier. Cette règle de gabarit n'est effectivement pas nécessaire le long de secteurs non bâtis. Elle reste pertinente en limite des zones urbaines pour limiter les ruptures morphologiques et ombres portées.

Ainsi, certaines sous-destinations telles que les bureaux et activités de service, lorsqu'elles sont autorisées, le sont sous condition d'être situées en étage et sous réserve qu'une activité industrielle, entrepôt ou commerce de gros s'implante au rez-de-chaussée, comme vu dans la partie précédente.

Les règles de densification doivent également prendre en compte le fonctionnement écologique des milieux en prévoyant des espaces végétalisés plus favorables à la biodiversité et cohérents avec une trame verte à l'échelle de la zone d'activité. L'objectif est de limiter voire de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain en limitant l'imperméabilisation des sols, en prévoyant de l'ombrage et en choisissant des matériaux et couleurs qui absorbent le moins possible la chaleur. C'est pourquoi la règle du coefficient de végétalisation en zone UI1 et en zone UI2 est revue, et la règle de récupération de eaux pluviales pour les sous destinations artisanat et commerce de détail, industrie, entrepôt est modifiée (pour le détail, se reporter à la fiche Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité). Les clôtures doivent rester végétales mais la règle est ajustée pour autoriser des supports plus variés à condition d'être composés de matériaux naturels dans un objectif de qualité paysagère.

La précision concernant le calcul de la surface de plancher par construction en zone UO4 est une simple clarification pour éviter toute ambiguïté d'interprétation.

Enfin, un guide de recommandations "Végétalisation et optimisation du foncier en Zone d'activité" est ajouté au PLUi. La Métropole se dote de ce nouvel outil pour répondre à son objectif d'accroître considérablement l'offre foncière issue du renouvellement économique, d'autant que la densification des zones d'activités est une opportunité de faire évoluer le modèle d'aménagement pour les rendre plus qualitatives dans leur composition urbaine et leur paysage, intensifier les relations inter-entreprises, diversifier les mobilités, améliorer la qualité des espaces, etc.

Ce document se veut complémentaire au règlement du PLUi de Rennes Métropole dans une vision pédagogique sans portée réglementaire. Il est à destination des porteurs de projet qui envisagent de construire un bâtiment d'activité (artisanal ou industriel) ou d'aménager ses abords et traite de multiples thèmes abordés lors de la définition du projet. Il permet d'orienter l'ensemble des acteurs de l'aménagement économique dans leurs projets. Les entreprises, mais aussi les architectes, promoteurs, commercialisateurs pourront s'y référer afin de prendre en compte, autant que possible, les prescriptions et recommandations présentées dans le guide richement illustré, ce guide facilitant la compréhension et la visualisation de solutions d'aménagement. Schémas, coupes, photos mettent en image les principes pour aider le lecteur à se projeter dans ses propres projets et à franchir le cap de la mise en œuvre.

Les solutions techniques qui y sont présentées ont été travaillées afin de les rendre aussi opérationnelles que possible, en s'adaptant selon la situation du projet et la taille des parcelles concernées.

Ce guide se présente ensuite en trois parties traitées sous l'angle de la spatialisation et de la qualité environnementale :

- L'optimisation du bâti
- L'optimisation des espaces extérieurs
- Qualité paysagère et environnementale

3. Planifier de nouvelles zones d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte du ZAN

Présentation

Des ajustements du PLUi sont opérés pour répondre à cet objectif :

- Pour la ZAE du Placis la Touche à Parthenay-de-Bretagne et de la Haie de Terre à Vezin-le-Coquet, le texte des OAP communales est modifiée
- Pour Le Hil 3 à Notal-Châtillon-sur-Seiche et l'extension les Trois Prés à Laillé : des changements de zonage sont opérés sur les secteurs concernés, avec la création de deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation de quartier traduisant les conclusions des études pré opérationnelles menées sur ces deux zones. En outre, les règles de hauteur et de coefficient de végétalisation sont modifiées

Justifications

La création de nouvelles zones d'activités économiques en extension urbaine reste essentielle. Elles permettent non seulement à la densification de s'opérer par le biais d'opération tiroirs, mais sont également incontournables pour accueillir les activités logistiques fortement consommatrices de foncier dont la localisation au sein de Rennes Métropole est nécessaire et pour lesquelles il n'y a plus aucun foncier adapté.

Deux grands principes sont affirmés pour le choix des nouvelles zones d'activités économiques en extension :

- Privilégier les grands fonciers structurants et réserver ces futurs fonciers cessibles en extension aux activités industrielles ou logistiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain
- Conditionner toutes les extensions à une densification des secteurs existants proches de l'opération, notamment par le biais d'opérations tiroirs.

Le Programme Local d'Aménagement Économique a validé la création d'un certain nombre de nouvelles ZAE en extension urbaine. Afin de mettre en œuvre ces dernières, des adaptations du PLUi sont mis en œuvre :

Le secteur du Placis de la Touche à Parthenay-de-Bretagne : le secteur identifié pour accueillir une future zone d'activités est actuellement fléché vers de l'habitat dans l'Oriente d'Aménagement et de Programmation communale. Afin d'attirer de nouveaux emplois, la commune de Parthenay-de-Bretagne souhaite modifier la programmation du Placis de la Touche pour la mettre en cohérence avec le futur Programme Local d'Aménagement Économique développé par la Métropole.

La zone d'activités de la Haie de Terre à Vezin-le-Coquet : ce secteur est situé à l'Ouest de la zone agglomérée de la commune de Vezin-le-Coquet, aux abords de la RD 288. La superficie de la partie de l'opération destinée à l'accueil d'activités économiques sera de 20 ha environ. Les objectifs qui ont été définis pour ce projet sont les suivants :

- Compléter l'offre foncière destinée, d'une part, à l'accueil d'activités nécessitant un bon niveau d'accessibilité et, d'autre part, à répondre à des besoins de proximité.
- Accueillir, sur des parcelles de petite et moyenne superficies, des entreprises artisanales, des établissements industriels

Dans le cadre des nouvelles études préalables sur la Haie de Terre, il sera précisé dans l'OAP communale qu'une plateforme logistique pourrait être aussi projetée sur la partie activité en plus de ce qui est déjà décrit.

En outre, deux nouvelles ouvertures à l'urbanisation sont prévues pour répondre aux objectifs du nouveau PLAE.

La zone d'activités du Hil 3 sur la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche : au nord de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, le projet de zone d'activités du Hil 3 se situe dans le prolongement de l'actuel parc d'activités du Hil. Il vise à accueillir sur une surface de 14,4 hectares une trentaine d'emplacements pour des activités artisanales et des petites entreprises. En mars 2022, son dossier de création a été approuvé par le conseil métropolitain, avant le passage du dossier de réalisation devant le même conseil métropolitain en mai 2023.

Zone d'activités en extension urbaine, Le Hil 3 porte des objectifs ambitieux en termes d'aménagement bas carbone et de respect de l'environnement. Cela se traduira notamment par un aménagement bioclimatique des espaces publics et des constructions ou encore le recours à des matériaux biosourcés et issus du réemploi. Une boucle d'autoconsommation collective alimentera la zone, grâce à l'énergie photovoltaïque produite sur les toits des

bâtiments. Parmi les autres actions en faveur de l'environnement : une zone de biodiversité de 2 200 m² sera créée, pour compenser la suppression d'une zone humide de 630 m², et le cours du ruisseau de Lorrière y sera remis à l'état naturel.

La livraison de premiers bâtiments est prévue au second semestre 2025.

Cette zone d'activités sera couplée avec une logique de densification et de renouvellement des zones d'activités du Hil 1 et 2.

L'extension de la zone d'activités des Trois Prés sur la commune de Laillé : une réflexion urbaine globale est lancée sur les secteurs des ZAE "Les 3 Prés" et "Bout de Lande" situées à l'Ouest de la commune de Laillé, de part et d'autre de l'échangeur de la RN137. Il s'agit de prévoir une extension de la ZAE "Les 3 Prés" et de la conjuguer avec une densification des ZAE existantes "Les 3 Prés" et "Bout de Lande". Le périmètre total d'étude s'étend sur une surface totale de 39 hectares. Des études urbaines sont en cours en vue d'aboutir à la formalisation d'un plan-guide. En parallèle, des inventaires faunes / flores / zones humides sont également en cours, pour repérer les enjeux environnementaux. Les principaux enjeux, repérés à ce stade, sont :

- Développement économique : Permettre le développement économique du secteur en accueillant des activités artisanales et industrielles.
- Sobriété foncière : Intégrer la densification des zones existantes (3 Prés / Bout de Lande) dans la réflexion urbaine. Proposer un nouveau modèle d'aménagement économique visant la sobriété foncière
- Environnement et paysage : Préserver les éléments environnementaux repérés (haies, zones humides, corridors écologiques...). Qualité urbaine, architecturale et paysagère. Gérer les eaux pluviales. Limiter l'imperméabilisation. S'adapter au changement climatique.
- Énergie / Bas-Carbone : Appliquer le référentiel Énergie Bas-Carbone de Rennes Métropole (développer les ressources locales ; atteindre un mix énergétique défini et un taux de couverture des besoins via les énergies renouvelables)
- Déplacements /accessibilité : Connecter l'extension à la ZAE des 3 Prés. Assurer une desserte en adéquation avec des flux liés à l'activité artisanale ou industrielle. Développer les modes alternatifs à la voiture solo et les connexions piétons / cycles.

Ces deux zones sont également évoquées dans la fiche "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU".

4. Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole

Présentation

Une nouvelle disposition graphique est ajoutée au règlement littéral du PLUi concernant les "périmètres à potentiel de mixité tertiaire".

Les effets de la disposition sont les suivants :

Dans les zones UI1 : la sous-destination Bureaux est autorisée dans les conditions suivantes :

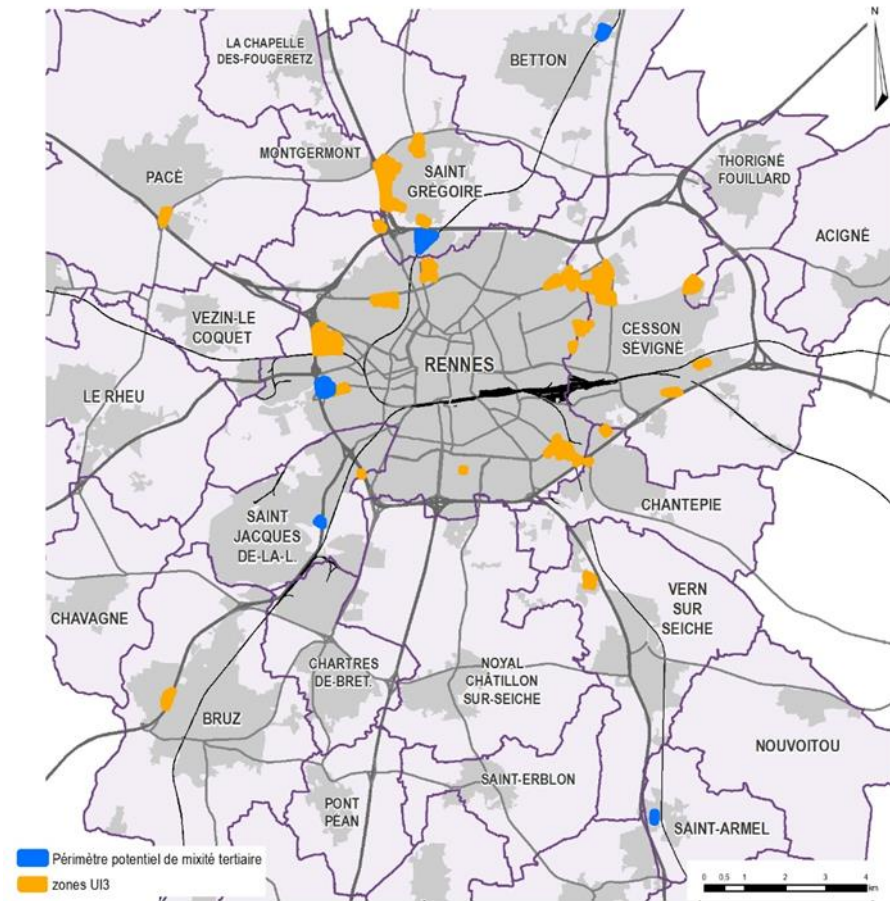
- Les bureaux liés à l'activité productive : application de la règle générale de la zone UI1 concernée
- Les bureaux non liés à une activité productive :
 - Les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 500 m² sont situés au-delà du rez-de-chaussée de la construction (hors accès, local déchets et/ou vélo)
 - Les bureaux dont la surface de plancher est comprise entre 500 m² et 3000 m² sont autorisés à condition d'être intégrés dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cette mixité peut s'établir au sein d'une même construction ou de différentes constructions dès lors qu'elles relèvent d'un ensemble immobilier unique.

Dans les zones UI2 : la sous-destination Bureaux est autorisée sous condition de mixité fonctionnelle au sein de la construction. Les Bureaux sont situés au-delà du rez-de-chaussée de la construction (hors accès, local déchets et/ou vélo)

Des règles de performance énergétique et d'adaptation au changement climatique sont ajoutées, concernant notamment la sous destination bureau (pour le détail, voir la fiche : Accompagner la mise en œuvre du Plan Climat Air Énergie Territorial).

Enfin, une règle de récupération des eaux pluviales pour la sous-destination bureau est ajoutée au règlement littéral (pour le détail, voir la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité").

Localisation des zones UI3 et des périmètres à potentiel de mixité tertiaire



Justifications

Le PLAE a pour objectif de réguler l'offre tertiaire sur le territoire de la Métropole à la fois en terme qualitatif comme quantitatif. Plusieurs enjeux ont été identifiés sur la question des bureaux. D'une part, des programmes de bureaux de seconde main en perte d'attractivité, du fait d'une obsolescence de certains bâtis, qui ne sont plus adaptés aux exigences actuelles en terme de performance énergétique et d'usages pour les salariés. D'autre part, une offre de bureaux neufs qu'il convient de réguler, notamment au travers la mise en place de périmètres tertiaires dans les zones d'activités économiques productives et commerciales, sous condition d'être desservies par des transports en communs performants.

Améliorer la qualité des nouveaux programmes tertiaires

Afin de répondre aux enjeux du dérèglement climatique et de mettre en œuvre le référentiel énergie bas carbone de la Métropole, des objectifs de performance énergétique pour les bureaux ont été ajoutés au règlement littéral.

De plus, dans une optique de préservation de la ressource en eau et de consommation en eau potable notamment, des objectifs de récupération des eaux pluviales des toitures pour les nouveaux programmes tertiaires ont été ajoutés au règlement littéral.

Favoriser l'implantation de nouveaux programmes tertiaires en surélévation à proximité des transports en communs performants

Pour ce qui concerne les nouveaux programmes tertiaires, l'une des orientations du PLAE consiste à favoriser leur implantation à proximité des transports en commun performants (métro, halte ferroviaire et arrêt du futur Trambus), et ce, afin de répondre également à des logiques de renouvellement et de densification de certaines zones d'activités. Ces zones d'activités économiques sont de deux natures différentes :

- Les zones commerciales : dans une optique de renouvellement de certaines zones commerciales et de densification de ces dernières, il est apparu opportun d'accompagner le développement d'une offre de bureaux, dans des programmes favorisant une mixité fonctionnelle, dans ces secteurs très attractifs du point de vue de leur emplacement et bien desservis par les transports en commun. Ces zones de potentiels tertiaires cohérents avec les projets urbains et le marché de l'offre de bureaux neufs.

- Les zones d'activités productives : de la même façon, certaines zones d'activités à vocation productives, peuvent être idéalement placées à proximité de transport en commun performants. Aussi, une offre tertiaire pourrait y être autorisée afin d'offrir une complémentarité aux offres de bureaux de la ville centre et du cœur de Métropole.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus, p 56, 165
- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel, p 80
- D-1-1 Règlement littéral, p 27, 31 à 36, 63, 120, 123, 187, 189
- D-1-2 Guides de recommandations
- D-2-1-1 Plans de zonage

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.



Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné

Présentation et justifications de la modification

Cette modification consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation 14 secteurs localisés dans 13 communes, afin de répondre à des besoins en matière de logements, d'activités économiques ou d'équipements
- Prendre en compte les dispositions de la Loi Climat et Résilience en définissant un échéancier prévisionnel des futures ouvertures à l'urbanisation et en précisant, pour chaque secteur de projet, les conditions de réalisation de l'aménagement ainsi que l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements.

1. Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs

Présentation

Les communes et secteurs de projet concernés sont les suivants :

Secteurs à vocation mixte (dominante d'habitat) :

- Le Clos Bossard à Cintré : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 3,9 ha
- Le Champ Noyer à Corps-Nuds : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 5,8 ha
- Gueury-la-Douve à Gévezé : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 16,7 ha
- La Grande Prée à Nouvoitou : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 1,4 ha

- Fontaine Blanche à Pont-Péan : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 0,6 ha
- Frange Ouest des Gayeulles à Rennes : passage d'un zonage 2AU à UG2a pour une surface de 0,2 ha
- La Houltais Sud à Romillé : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 0,5 ha
- Secteur Sud à Saint-Sulpice-la-Forêt : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 3,7 ha
- La Réauté à Thorigné-Fouillard : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 18,8 ha
- Secteur Gare à Vern-sur-Seiche : passage d'un zonage 2AU à UO1 et UE3 pour une surface de 0,4 ha
- Les Hautes Perrières à Vern-sur-Seiche : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 4,8 ha

Secteurs à vocation d'activités économiques :

- Les Trois Prés à Laillé : passage d'un zonage 2AU à U11a pour une surface de 9,3 ha
- Le Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche : passage d'un zonage 2AU à 1AUO4 pour une surface de 13,1 ha

Secteur à vocation d'équipements :

- Les Fontenelles 3 à Mordelles : passage d'un zonage 2AU à 1AUO4 pour une surface de 3,2 ha

Chacun de ces secteurs fait l'objet d'une fiche détaillée dans le livret communal correspondant.

Justifications

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 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), puis au niveau du Pays de Rennes dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 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.

La délibération n° C 2024-080 du Conseil métropolitain du 20 juin 2024 présente les justifications de ces ouvertures à l'urbanisation (voir les pièces administratives du présent dossier d'enquête publique).

Cette procédure poursuit la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi et ceux issus du Programme Local de l'Habitat (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. Elle s'inscrit dans la réponse aux besoins de la population et la prise en compte notamment de la croissance démographique de la métropole rennaise qui présente le cinquième plus fort dynamisme démographique des métropoles françaises entre 2015 et 2021.

Ces ouvertures à l'urbanisation se font dans une logique d'ensemble de sobriété foncière s'appuyant sur :

- Une optimisation des surfaces déjà consommées, en promouvant leur densification et leur renouvellement urbain, réduisant ainsi les secteurs à ouvrir à l'urbanisation ;
- Une objectivation des secteurs non consommés Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) dans l'enveloppe urbaine pouvant potentiellement être bâtis.

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.

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.

Par ailleurs, après un travail collectif mené avec les 43 communes de Rennes Métropole portant notamment sur les critères de choix de secteurs à ouvrir à l'urbanisation, la dynamique de sobriété foncière s'appuie également sur l'optimisation de ces secteurs sur lesquels sont appliqués les objectifs de densités de constructions issues du PLH, eux-mêmes plus élevés que les règles du SCoT en vigueur

Ainsi, de façon priorisée, critérisée et limitée, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation 82,4 ha de zones actuellement classées en 2AU afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH et du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), selon la répartition ci-après :

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	1
Saint-Sulpice-la-Forêt	Secteur Sud 1			3,7	8
Corps-Nuds	Champ Noyer	35 logts/ha	Communes pôle de proximité SRU	5,8	2
Gévezé	Gueury La Douve			16,7	3
Nouvoitou	La Grande Pré			1,4	4
Pont-Péan	Fontaine Blanche			0,6	5
Romillé	La Houltais Sud			0,5	7
Thorigné-Fouillard	La Réauté	18,8	9		
Vern-sur-Seiche	Secteur Gare	41 logts/ha	Communes pôle	0,4	10
Vern-sur-Seiche	Haute Perrières			4,8	11
Rennes	Frange ouest des Gayeulles	67 logts/ha	Commune cœur de métropole	0,2	6

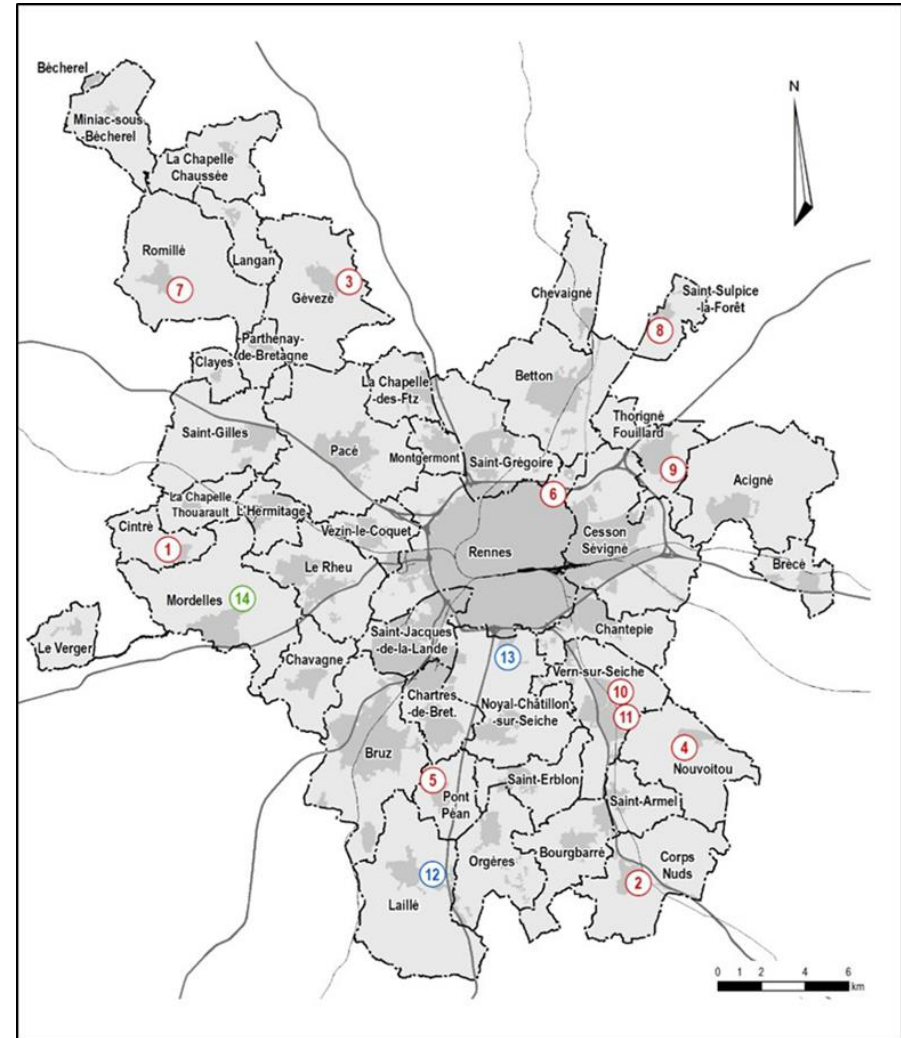
22,4 hectares pour des besoins liés aux activités :

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

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

Commune	Secteur	Surface en hectares	N° localisation sur la carte
Mordelles	Les Fontenelles 3	3,2	14

Localisation des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation



2. Prendre en compte les dispositions de la Loi Climat et Résilience en vue de limiter la consommation de l'espace

Présentation

La modification apportée consiste :

- D'une part, à définir un échéancier prévisionnel des futures ouvertures à l'urbanisation dans l'OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel. Dans l'attente de la territorialisation du ZAN à l'échelle du Pays de Rennes et de la définition d'une trajectoire précise pour Rennes Métropole, les différentes zones 2AU (d'urbanisation future) font l'objet d'un classement selon 2 grandes phases possibles d'ouverture à l'urbanisation : phase 1 à court et moyen terme (secteurs à ouvrir à l'urbanisation avant 2031) ou phase 2 à long terme (secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation après 2031) ; certains de ces secteurs pourraient toutefois être ouverts à l'urbanisation avant 2031 si les besoins le justifiaient et dans le respect de la trajectoire ZAN, d'autres pourraient au contraire être rétrozonés en zone agricole ou naturelle. Ainsi, le rapport de l'OAP métropolitaine est complété dans la partie 2.1 "Une armature urbaine différenciée pour structurer le développement de façon vertueuse" par une orientation n°7, et la carte associée "Les axes de développement de la ville archipel" illustre ces principes en localisant les secteurs concernés par les différentes échéances.
- D'autre part, à préciser pour chaque secteur de projet déjà ouvert à l'urbanisation les conditions de réalisation de l'aménagement, qui peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou bien dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Chaque OAP de quartier correspondant à un projet d'aménagement précise ces éléments.
- Enfin, à indiquer pour chaque secteur de projet déjà ouvert à l'urbanisation, l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements. Chaque OAP de quartier correspondant à un projet d'aménagement précise ces éléments.

Justifications

La Loi Climat et Résilience définit des objectifs de limitation de la consommation de l'espace en exigeant à l'échelle nationale :

- Pour la période 2021- 2031, de diviser par 2 la consommation de surfaces agricoles et naturelles par rapport à la période 2011-2021
- À l'horizon 2050, d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (voir ci-avant les justifications liées à "Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs")

Les adaptations ci-dessus visent donc à prendre en compte ces dispositions nationales en cohérence avec le projet de développement du territoire.

Les évolutions qui en découlent visent à donner une vue d'ensemble du rythme et de l'ampleur de la consommation future de l'espace. À ce stade, dans l'attente de la territorialisation du ZAN, l'enveloppe maximale potentielle à l'échelle de Rennes Métropole n'est pas connue mais l'objectif est de ne pas obérer la future trajectoire ZAN ; ces éléments pourront donc être réexaminés lors d'une prochaine procédure d'adaptation du PLUi.

Conséquences sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Évaluation environnementale
- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus, p 172
- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel (rapport et cartes), p 58
- C-1-2 Les secteurs d'enjeux intercommunaux (cartes)
- C-2 OAP communales
- D-2-1-1 Plans de zonage

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.

Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

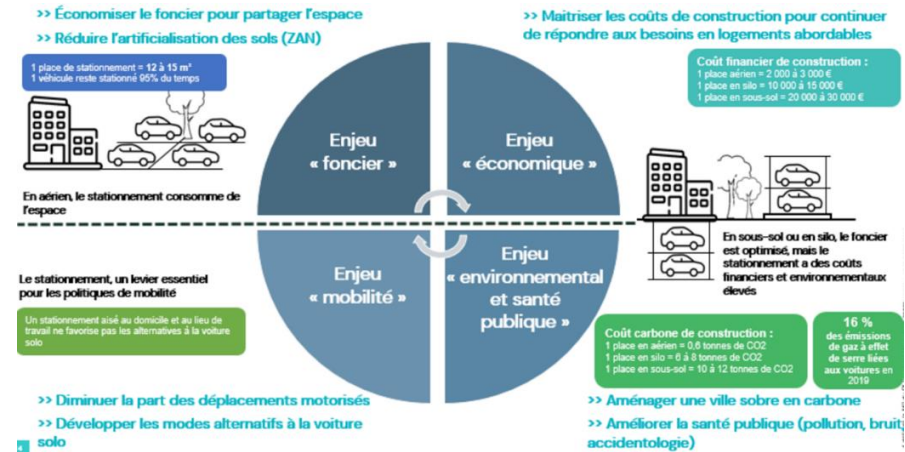
Présentation et justifications de la modification

La présente modification du PLUi s'inscrit à la croisée des objectifs de plusieurs documents cadre métropolitain : Le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU). Il s'agit à la fois de répondre aux besoins en logement accessibles au plus grand nombre, de participer à l'atténuation et à l'adaptation aux effets du changement climatique et enfin de développer des mobilités décarbonées et alternatives à la voiture solo.

Si la **présente modification** traite du vélo et des projets de Trambus, elle concerne avant tout le stationnement automobile et **vise à répondre aux 4 enjeux suivants :**

- **Enjeu foncier** : dans un contexte de raréfaction du foncier, la place dédiée au stationnement, notamment aérien, devient un enjeu majeur pour l'aménagement de la ville. Le nécessaire partage de l'espace, que ce soit pour la construction de logements, l'accueil d'entreprises ou encore pour davantage végétaliser et apaiser l'espace urbain impose nécessairement de questionner la place donnée à la voiture et à son stationnement.
- **Enjeu économique** : l'aménagement de places de stationnement pour un projet donné représente un coût qui peut ne pas être négligeable lorsque les parkings sont réalisés en silo ou plus encore en sous-sol. Une place de stationnement réalisée en sous-sol peut ainsi être 10 fois plus chère qu'en aérien. Dans un contexte de maîtrise des coûts de construction, l'offre de stationnement apparaît donc comme un des leviers pour assurer une offre en logement abordable sur la Métropole.
- **Enjeu environnemental** : la réalisation de place de stationnement représente un coût carbone beaucoup plus élevé en silo ou en sous-sol qu'en aérien. Le rapport peut ainsi aller de 1 à 20. La réalisation d'une offre de stationnement limitée et optimisée aux seuls besoins est donc un enjeu majeur pour répondre aux impératifs environnementaux des futures constructions et aménagements.

- **Enjeu mobilité** : l'offre de stationnement est un levier particulièrement efficace pour inciter aux changements de comportement visés par le PDU. Plus il est aisé de se stationner, au domicile comme au lieu de travail, et plus il est intéressant d'utiliser une voiture solo. Si la voiture restera nécessaire pour les déplacements du quotidien dans plusieurs territoires de la métropole, ce n'est pas forcément le cas dans les secteurs où les offres alternatives de mobilités sont nombreuses et efficaces. La mise en place de règles de stationnement automobile proches de l'équipement des ménages et tenant compte des offres alternatives de mobilité est donc un enjeu fort.



Fort de ces enjeux, la modification consiste à :

- Adapter la délimitation des secteurs de stationnement sur la Métropole afin de prendre en compte les résultats de l'enquête ménage déplacement de 2018
- Adapter les règles de stationnement automobile des logements
- Adapter les règles de stationnement automobile des activités et des équipements
- Diminuer l'empreinte globale du stationnement automobile dans les projets
- Adapter la sémiologie graphique des plans de thématiques de stationnement
- Ajuster les règles de stationnement vélo dans les constructions
- Prendre en compte les projets de ligne de trambus

1. Adapter la délimitation des secteurs de stationnement sur la Métropole afin de prendre en compte les résultats de l'enquête ménage déplacement de 2018

Présentation

Dans le respect des dispositions du code de l'Urbanisme et du Plan de Déplacements Urbains (PDU), le PLUi détermine les règles de stationnement automobile et vélo applicables à chaque projet de construction ou d'aménagement. Ces règles concernent les emplacements privatifs des voitures et des vélos, mais ne gèrent pas le stationnement sur l'espace public.

Dans le PLUi actuellement en vigueur : Les espaces urbains de la Métropole sont couverts par 5 secteurs de stationnement différents selon la qualité de leur desserte en transports en commun et leur position dans l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.

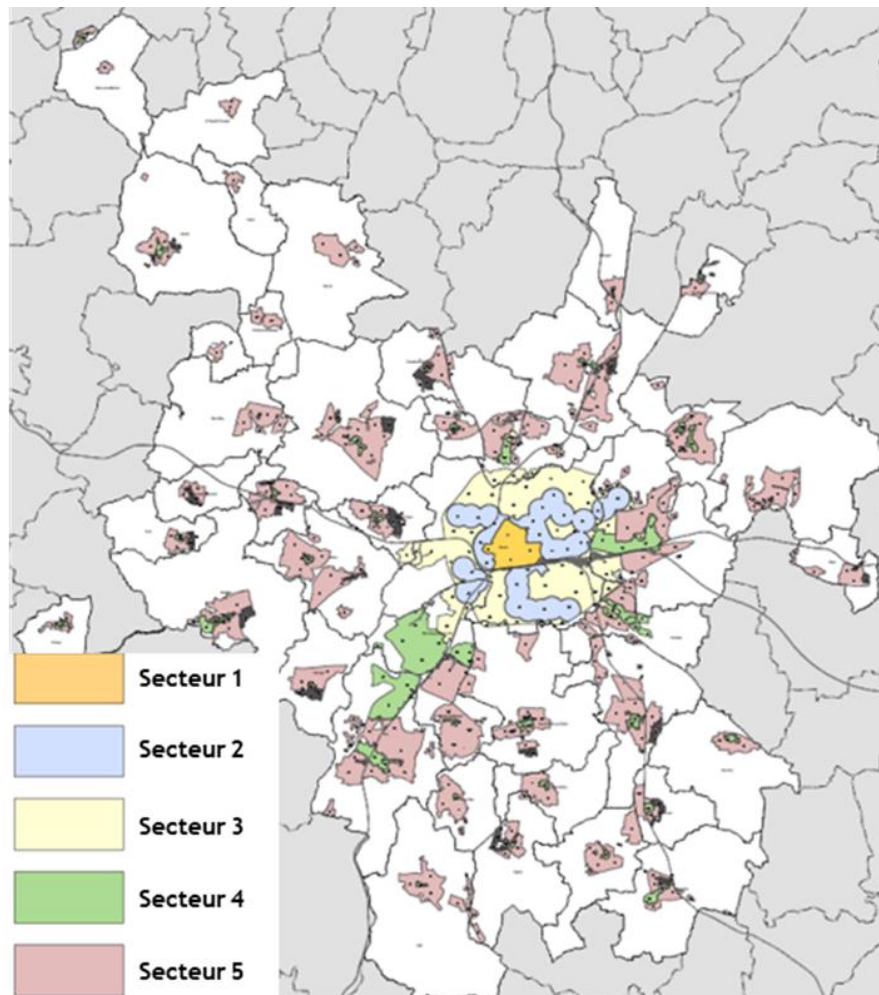
Ainsi dans chacun des secteurs, les normes de stationnement automobile visent à répondre aux besoins spécifiques identifiés :

- S1 (Secteur 1) : Centre-ville de Rennes qui dispose de l'offre en transport en commun la plus performante de la métropole (cumul du métro, train et bus) et d'une offre en commerces et services élevée. L'usage de la voiture pour les déplacements du quotidien y est jugé le moins nécessaire ce qui se traduit par le niveau d'exigence de réalisation de stationnement automobile le plus faible de la Métropole. *Exemple de la norme de stationnement en vigueur pour les logements non locatifs sociaux : de 0 à 0,8 place par logement.*
- S2 (Secteur 2) : Centre-ville élargi de Rennes et abords des stations de métro qui dispose d'une offre très performante en transport en commun (métro, train, bus en site propre) parfois cumulée à une offre en commerces et services de proximité. *Exemple de la norme de stationnement en vigueur pour les logements non locatifs sociaux : de 0,9 à 1 place par logement.*
- S3 (Secteur 3) : Autres quartiers de Rennes et centres-villes des communes du Cœur de Métropole qui dispose d'une offre performante en transport en commun,

parfois cumulée à une offre en commerces et équipements élevée. *Exemple de la norme de stationnement en vigueur pour les logements non locatifs sociaux : de 1,1 à 1,4 places par logement.*

- S4 (Secteur 4) : Autres centres-villes et quartiers bien desservis par les transports en commun qui dispose d'une offre performante en transport en commun ou d'alternatives efficaces à la voiture individuelle, parfois cumulée à une offre en commerces et services de proximité. *Exemple de la norme de stationnement en vigueur pour les logements non locatifs sociaux : de 1,5 à 1,7 places par logement.*
- S5 (Secteur 5) : Autres centres-villes ou espaces urbanisés de la Métropole qui correspond à celui où l'usage de la voiture est jugé le plus nécessaire au regard des offres existantes en transport en commun, en commerces et services de proximité. Il se traduit par le niveau d'exigence de réalisation de stationnement automobile le plus fort de la Métropole. *Exemple de la norme de stationnement en vigueur pour les logements non locatifs sociaux : de 1,8 à 2 places par logement.*

Sectorisation à l'échelle des 43 communes dans le PLUi en vigueur



Dans la présente modification, plusieurs évolutions sont proposées pour les périmètres des 5 secteurs de stationnement :

- Le périmètre S1 est étendu autour du centre-ville de Rennes : au nord vers les secteurs du Thabor et des rues de Fougères et d'Antrain, au sud-ouest sur le secteur des Petits Ateliers à Saint Héliier et enfin à l'ouest sur le quartier du Mabilais.
- Le périmètre S5 est supprimé sur les communes de 1^{ère} couronne, au profit du S4. Cela concerne les communes de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard, Chantepie, Vern-sur-Seiche, Noyal-Chatillon-sur-Seiche, Chartres-de-Bretagne, Bruz, Saint-Jacques de la Lande, Le Rheu, Mordelles, Vezin-le-coquet, Pacé, Montgermont, Saint-Grégoire et Betton.
- Passage en S4 au lieu de S5 de la centralité d'Acigné, extension en S4 au lieu de S5 de celles de Chavagne, de l'Hermitage et de Romillé et passage en S3 au lieu de S4 de la centralité de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.
- Passage en S5 au lieu de S4 des centralités des communes de Becherel, Bourbarré, Chevaigné, Corps-Nuds, La Chapelle-des-Fougeretz, Nouvoitou, Pont-Péan, Saint-Armel, Saint-Erblon et Saint-Sulpice la Forêt.

Par ailleurs, plusieurs ajustements des périmètres sont opérés entre le S2 et le S3 sur la ville de Rennes afin de tenir compte des limites des parcelles.

Justifications

L'évolution du périmètre S1 aux abords du centre-ville de Rennes est justifiée par les taux d'équipement automobile très faibles de ces quartiers (de l'ordre de 0,7 voiture par ménage) et par le niveau très élevé des offres alternatives de déplacements, notamment de transports en commun.

La suppression du périmètre S5 sur les communes de 1^{ère} couronne, au profit du S4 est justifiée par l'écart entre les niveaux d'équipements des ménages. En effet, en 1^{ère} couronne l'équipement moyen des ménages est de 1,36 voiture quand celui des ménages de 2^{nde} et 3^{ème} couronne est de 1,63 voiture.

Les évolutions des secteurs de stationnement sur les centralités sont justifiées par le niveau de desserte en transport en commun et par la présence d'offres de services et de commerces de proximité. S'ils sont suffisamment étoffés, ils justifient un niveau d'exigence

en stationnement moindre que sur le reste du territoire des communes. Si ce n'est pas le cas, un niveau d'exigence en stationnement différent du reste du territoire des communes n'est pas justifié.

Concernant l'ajustement des périmètres entre le S2 et le S3 sur la ville de Rennes, il vise à limiter les cas où un même terrain serait à cheval sur deux secteurs de stationnement et ainsi clarifier la règle applicable aux constructions.

Secteurs de réglementation

(Pour détail voir le Règlement littéral)



Secteur 1



Secteur 2



Secteur 3



Secteur 4



Secteur 5

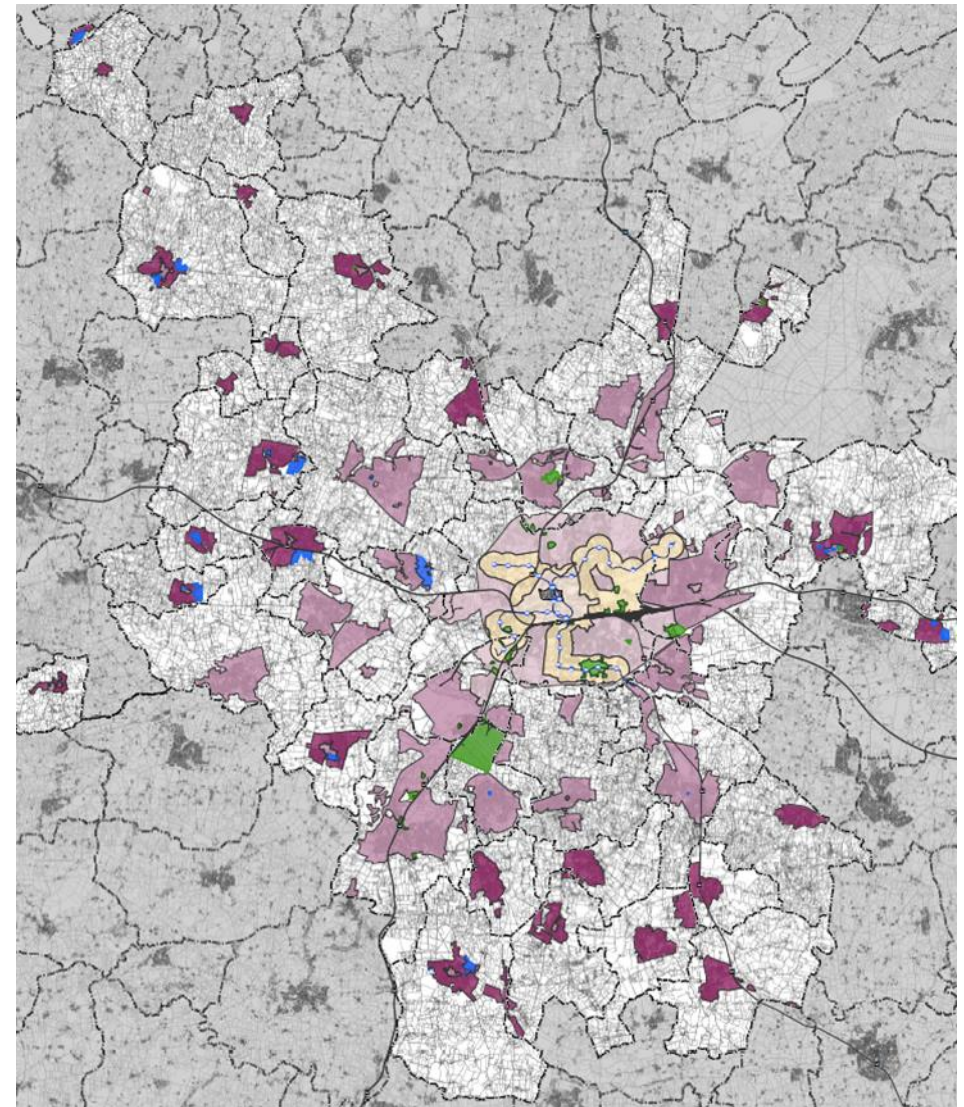


Règle particulière n°1 = Périmètre où la norme de stationnement automobile pour tous les logements "AL" est inférieure ou égale à la norme des logements T3 "AL" du secteur



Règle particulière n°2 = Périmètre où les normes minimales du stationnement automobile ne sont pas réglementées

Nouvelle sectorisation proposée à l'échelle des 43 communes dans le PLUi



2. Adapter les règles de stationnement automobile des logements

2.1. Pour les logements et hébergements listés à l'article L.151-34 du CU, ne plus réglementer le stationnement automobile

Présentation

Dans le PLUi en vigueur, les normes de stationnement des logements relevant de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme sont réglementées comme ci-dessous :

Secteur de stationnement	Norme <u>mini</u> de place / logement locatif social dans le PLUi en vigueur
S1	0,5
S2	0,5
S3 (Rennes)	0,5
S3 (Hors Rennes)	1
S4	1
S5	1

La présente modification supprime l'obligation de réalisation d'emplacements de stationnement au PLUi pour les logements relevant de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit :

- Des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- Des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles (EHPAD notamment) ;
- Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation (CROUS notamment).

Justifications

Cette évolution s'appuie sur deux constats. Le premier, issu de l'enquête ménage déplacement de 2018, est que l'équipement automobile des ménages vivant en logement locatif social est faible et systématiquement inférieur ou égal à 1, y compris en 2^{ème} et 3^{ème} couronne rennaise. Le second constat est l'importante vacance des stationnements constatée par les bailleurs sociaux dans leurs immeubles (de l'ordre de 20 à 30% de places non occupées).

L'objectif est donc d'apporter une souplesse opérationnelle aux bailleurs sociaux dans la réalisation de leur projet, ce qui favorisera les approches mutualisées du stationnement avec d'autres programmes et permettra de mobiliser l'offre déjà existante inutilisée. Ce n'est pas une incitation à ne plus faire de places de stationnement, ces projets étant globalement maîtrisés par la puissance publique qui pourra en imposer selon son référentiel, mais à en faire différemment et en tenant compte du contexte urbain et opérationnel de chaque projet.

2.2. Pour les logements non listés à l'article L.151-34 du CU, réglementer le stationnement automobile selon la taille des logements

Présentation

Dans le PLUi en vigueur, pour ce type de logement, les normes de stationnement sont réglementées comme ci-dessous :

Secteur de stationnement	Norme <u>mini</u> de place / logement non locatif social dans le PLUi en vigueur
S1 (si programme de moins de 20 logements)	0
S1 (si programme de plus de 20 logements)	0,8
S2	1
S3	1,1 à 1,4 selon les communes
S4	1,5 à 1,7 selon les communes
S5	1,8 à 2 selon les communes

La présente modification instaure une norme de stationnement automobile variable selon la taille du logement, en distinguant 3 catégories : les studios/T1/T2, les T3 et enfin les T4 et +.

Secteur de stationnement	Nouvelle norme mini de place / logement non locatif social		
	Studio/T1/ T2	T3	T4 et +
S1	0,4	0,8	0,8
S2	0,5	1	1
S3	0,7	1	1,3
S4	1	1,4	1,8
S5	1	1,5	2

Par ailleurs en secteur 1 de stationnement (S1), la dérogation aux normes de stationnement pour les programmes comprenant 20 logements ou moins est étendue au 20 premiers logements de tous les programmes.

Justifications

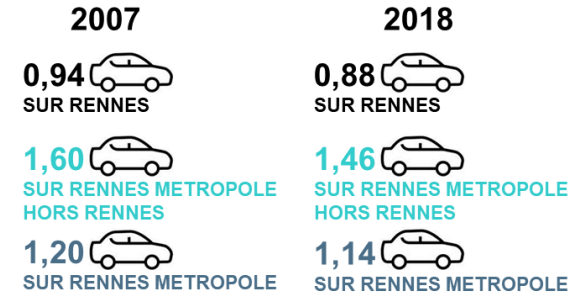
La réglementation actuelle fixe un nombre de places de stationnement automobile identique quelle que soit la taille du logement. Elle ne tient donc pas compte de la composition du ménage qui occupe le logement et de son niveau d'équipement automobile. Or l'enquête ménages déplacements de 2018 met bien en avant un équipement automobile variable selon que l'on soit une personne seule ou un couple avec deux enfants.

Cette enquête porte sur les pratiques de mobilité des habitants de 392 communes du département (et au-delà), soit près de 1 000 000 d'habitants. Au total, 4 400 habitants de Rennes Métropole ont été interrogés. La précédente enquête date quant à elle de 2007 et permet d'analyser les évolutions de l'équipement des ménages dans le temps.

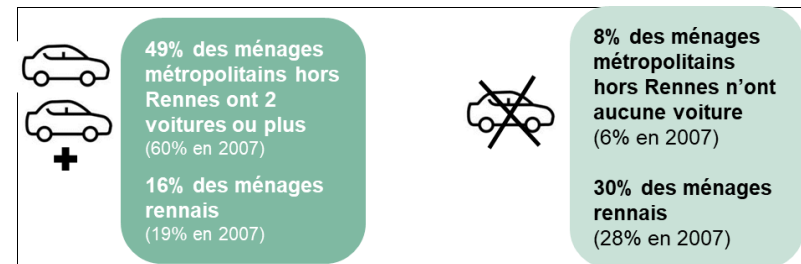
Les principaux enseignements pour la métropole rennaise sont les suivants :

1. Le nombre moyen de voiture par ménage diminue depuis 2007 sur l'ensemble de la Métropole, que ce soit sur Rennes en intra-rocade ou en dehors de Rennes.

Évolution du nombre moyen de voiture par ménage :

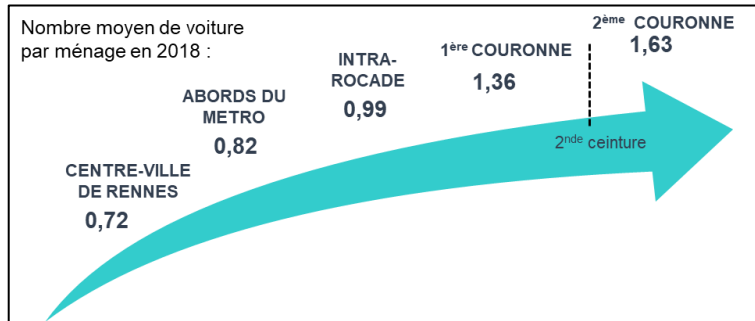


2. Les ménages disposant de 2 voitures ou plus sont désormais minoritaires sur la Métropole, y compris en dehors de Rennes. À l'inverse une part non négligeable de ménage n'a aucune voiture en 2018, c'est même le cas de presque 1/3 des rennais. Hors Rennes, si l'abandon pure et simple de la voiture personnelle est marginal, celui de l'abandon de la seconde voiture commence à être observé.



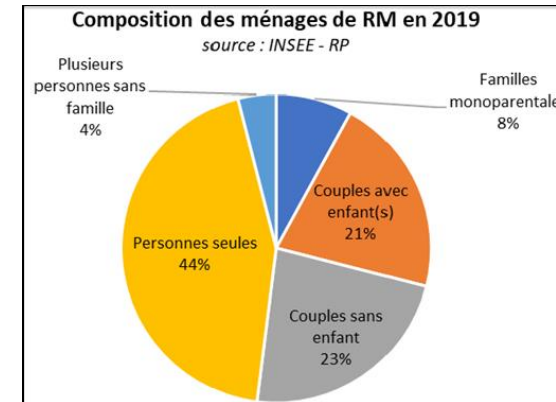
3. L'équipement des ménages reste néanmoins très dépendant de la performance des offres alternatives à la voiture solo, des bassins d'emplois et des offres de services, d'équipements et de commerces de proximité. Ainsi, plus les ménages vivent proches du centre de Rennes et du Cœur de l'agglomération

et moins ils possèdent de voitures. Ceux vivants en 2^{ème} ou 3^{ème} couronne restent à l'inverse encore très dépendants à la voitures et motorisés, même si le taux d'équipement diminue aussi dans ces secteurs.



4. **L'équipement des ménages varie également selon les revenus ou encore le type de logement occupé.** À titre d'exemple, un ménage vivant en logement locatif social sera moins motorisé qu'un ménage de taille équivalente vivant dans un logement non locatif social. De la même manière, les ménages vivants en immeuble collectif sont globalement moins motorisés que ceux vivants en maison individuelles.

5. **L'équipement des ménages varie aussi selon le nombre de personne qui le compose.** Les ménages d'une seule personne n'ont ainsi en 2018 que 0,68 voitures en moyenne sur la métropole contre 1,60 voiture en moyenne pour les ménages composés de 3 personnes ou plus. Ce différentiel est par ailleurs à mettre en perspective avec le poids relatif de chacun de ces ménages dans la population globale de la Métropole : les personnes seules ou les familles monoparentales, sont de plus en plus nombreuses et représentent près de la moitié des ménages métropolitains en 2019.



Le passage à une réglementation par taille de logement permettra donc de faire coïncider au mieux l'offre et le besoin. La définition des nouvelles normes s'appuie sur les résultats de l'enquête ménage pour chacun des 5 secteurs de stationnement et projette une légère diminution de l'équipement automobile dans les prochaines années (poursuite de la tendance observée depuis 2007) :

- La norme T1/T2 s'appuie sur l'équipement des ménages d'une personne : Exemple en secteur 3 de stationnement, les ménages d'une personne disposent en 2018 de 0,75 voiture en moyenne, la norme de stationnement au PLUi est donc fixée à 0,7 places.
- La norme T3 s'appuie sur l'équipement des ménages de deux personnes : Exemple en secteur 4 de stationnement, les ménages de deux personnes disposent en 2018 de 1,57 voiture en moyenne, la norme de stationnement au PLUi est donc fixée à 1,4 places.
- La norme T4 et + s'appuie sur l'équipement des ménages de trois personnes ou plus : Exemple en secteur 5 de stationnement, les ménages de trois personnes ou plus disposent en 2018 de 2,09 voiture en moyenne, la norme de stationnement au PLUi est donc fixée à 2 places.

Concernant l'évolution de la règle pour les 20 premiers logements en secteur S1, elle vise à limiter les effets de seuil induit par la règle en vigueur qui invitait à limiter les programmes à 20 logements.

2.3. Prendre en compte les projets urbains des communes sur certains secteurs à enjeux

Présentation

La modification maintient le dispositif de règles particulières en vigueur qui devient "règle particulière n°1".



Cette règle permet de tenir compte de contextes urbains spécifiques (renouvellement urbain complexe, présence d'une importante offre de stationnement public, opération d'aménagement d'ensemble) en y minorant, par rapport au cadre commun, la norme de stationnement des logements non locatifs sociaux.

Les évolutions suivantes sont apportées :

- Suppression de 27 secteurs de règles particulières n°1 sur divers sites de projets des communes d'Acigné, Betton, Bruz, Chavagne, Corps-Nuds, La Chapelle-des-Fougeretz, La Chapelle-Thouarault, Le Rheu, L'Hermitage, Mordelles, Nouvoitou, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Orgères, Pacé, Saint-Armel, Saint-Gilles, Thorigné-Fouillard et Vern-sur-Seiche.
- Création de 7 nouveaux secteurs de règles particulière n°1 : Bécherel (centre-bourg), Cintré (Chêne Vert), Laillé (ZAC de la Touche, le Boulais et entrée de ville Est) et Saint-Gilles (ZAC Centre-Ouest et La Vigne).

Des ajustements de périmètres des secteurs de règles particulières n°1 existants et conservés peuvent également être proposés en lien avec des évolutions de projets. Ces ajustements sont présentés dans les fiches communales concernées.

Justifications

Les normes de stationnement automobiles définies par secteur correspondent au cadre commun et collectif du PLUi. Toutefois, afin de tenir compte de contextes urbains spécifiques (renouvellement urbain complexe, présence d'une importante offre de stationnement public, opération d'aménagement d'ensemble), des secteurs de règles particulières peuvent être mis en place afin d'y minorer la norme de stationnement pour le logement non locatif social.

Concernant la suppression des secteurs de règles particulières n°1, elle est motivée lorsque les projets de constructions bénéficiant de cette disposition ont été achevés ou bien lorsqu'ils ne nécessitent plus de traitement dérogatoire (notamment du fait de la diminution des normes du cadre commun du PLUi proposé dans la présente modification).

Concernant la création de nouveaux secteurs de règles particulière n°1, elle vise à prendre en compte de nouveaux projets. Des justifications spécifiques à chaque site peuvent être développées dans les fiches communales associées.

3. Adapter les règles de stationnement automobile des activités et des équipements

3.1. Pour le bureau, prendre en compte les orientations du Plan de Déplacements Urbains concernant le stationnement au lieu de travail

Présentation

La modification renforce les normes maximales de stationnement automobile dans les trois premiers secteurs :

- En S1, 1 emplacement maximum pour 170 m² de surface de plancher (SP) créée (au lieu de 1 emplacement maximum pour 100 m² de SP créée) ;
- En S2, 1 emplacement maximum pour 100 m² de SP créée (au lieu de 1 emplacement maximum pour 70 m² de SP créée) ;
- En S3, 1 emplacement maximum pour 55 m² de SP créée (au lieu de 1 emplacement maximum pour 40 m² de SP créée).

En S2, la dérogation des 4 terminus de métro est également maintenue = la norme maximale applicable est celle du S3, c'est-à-dire 1 emplacement pour 55 m² de SP créée.

Dans le cas d'une mixité fonctionnelle où le bureau est majoritaire, l'application des normes maximales est étendue à l'ensemble de la construction.

Une règle alternative est également créée pour sortir du calcul une flotte d'entreprise et à condition que les places dédiées à cette flotte soient réversibles et situées en dehors du sous-sol.

Le renforcement des normes maximales s'accompagne également **d'une diminution des normes minimales de stationnement automobile** dans les 4 premiers secteurs de stationnement :

- En S1, aucun emplacement de stationnement n'est exigé (au lieu de 1 emplacement minimum pour 150 m² de SP créée dès 1500 m² de SP créée) ;
- En S2, 1 emplacement minimum pour 200 m² de SP créée (au lieu de 1 emplacement minimum pour 150 m² de SP créée) ;
- En S3, 1 emplacement minimum pour 75 m² de SP créée (au lieu de 1 emplacement minimum pour 55 m² de SP créée) ;
- En S4, 1 emplacement minimum pour 50 m² de SP créée (au lieu de 1 emplacement minimum pour 40 m² de SP créée).

Justifications

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) fixe à l'horizon 2030 un objectif de part modale pour la voiture à 40 % contre 48,5 % en 2018. Les déplacements domicile/travail représentant une part importante des déplacements métropolitains, la mise en place d'une contrainte sur le stationnement au lieu de travail est l'une des actions permettant d'inciter au changement de comportement et de mode de déplacement.

C'est dans cet esprit que des normes maximales ont été définies dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun (S1 à S3 seulement). Or celles en vigueur au PLUi permettent des taux de venue en voiture trop élevés pour espérer atteindre les objectifs du PDU à 2030 : en hyper-centre de Rennes la norme maximale en vigueur permet encore à près d'1/3 des travailleurs de venir en voiture jusqu'à leur lieu de travail.

Pour les nouveaux projets de bureau, les nouvelles normes maximales et minimales proposées permettront de viser des taux de venue maximum en voiture davantage compatibles avec les orientations du PDU : de l'ordre de 20 % en centre-ville de Rennes, de 30 % aux abords du métro, et de 50 % en intra-rocade.

Concernant le maintien de l'application de la norme maximale du S3 aux 4 terminus du métro, elle est justifiée par le fait que les travailleurs venant de l'extra rocade ne peuvent s'appuyer sur l'intermodalité offerte par le métro.

3.2. Pour les commerces de détail, les services avec accueil d'une clientèle et la restauration, diminuer les normes minimales de stationnement automobile en centralité

Présentation

La modification diminue les normes minimales de stationnement automobile dans les secteurs de stationnement centraux (S1 et S2) et en périmètre de centralité commerciale dans les autres secteurs (S3 à S5). Au lieu de d'une exonération pour les 150 premiers m² de surface de plancher (SP) créée, il est proposé :

- En S1, aucun emplacement de stationnement exigé ;
- En S2, aucun emplacement de stationnement exigé pour les 300 premier m² de SP créée ;
- En S3, S4 et S5, aucun emplacement de stationnement exigé pour les 300 premier m² de SP créée dans les périmètres de centralité identifiés au règlement graphique.

Justifications

La réglementation actuelle exonère la réalisation de place de stationnement automobile les 150 premiers m² de surface de plancher créée dans l'objectif de préserver et développer la diversité commerciale et l'animation des cœurs commerciaux des communes et des abords du métro. Ce seuil apparaît néanmoins faible et son passage à 300 m² devrait permettre de répondre aux besoins d'activités de taille un peu plus importante.

3.3. Pour les autres activités et les équipements, règlementer le stationnement automobile selon le besoin constaté

Présentation

La modification supprime les normes minimales quantitatives pour le stationnement automobile pour l'ensemble des constructions relevant de la destination "Équipements d'intérêt collectif et service public" et pour celles relevant des sous-destinations "Industrie", "Entrepôt", "Commerce de gros", "Cinéma" et "Centre de Congrès et d'Exposition".

Une règle qualitative est créée afin que le nombre d'emplacement de stationnement à réaliser tienne compte :

- Des besoins du projet et notamment du taux et du rythme de sa fréquentation ;
- De la situation géographique du projet au regard de l'offre en transport en commun existante ou programmée ;
- De la situation géographique du projet au regard des capacités de stationnement publiques ou privées existantes ou programmées à proximité.

Justifications

La réglementation actuelle est très hétéroclite selon les activités et le type d'équipements. Aussi l'approche normative actuelle laisse de plus en plus apparaître un décalage entre le nombre de places exigé par le PLUi en vigueur et le besoin réel exprimé par l'entreprise ou le maître d'ouvrage d'un équipement. Dans de nombreux cas, cela conduit à obliger les porteurs de projet à réaliser des places dont ils n'ont en réalité pas besoin.

Le passage à une règle qualitative répond à un objectif de sobriété foncière et permettra de mieux rationaliser l'offre de stationnement tout en responsabilisant les porteurs de projet qui devront désormais justifier de leurs besoins.

4. Diminuer l'empreinte globale du stationnement automobile dans les projets

4.1. Faciliter les projets de surélévations, de changements de destination et de restructuration lourde des constructions existantes

Présentation

La modification supprime pour toutes les destinations de construction l'obligation de réaliser des places de stationnement automobile lorsque le projet concerne une surélévation, une réhabilitation ou une restructuration d'un bâtiment existant. Les changements de destination d'une construction existante visant à créer de nouveaux logements sont également concernés.

Pour les changements de destination autres que vers du logement, une règle alternative est créée : les projets concernés pourront, ne pas avoir de stationnement automobile à réaliser au regard du contexte urbain, patrimonial ou paysager.

Dans tous les cas, la non-réalisation d'emplacements de stationnement automobile est conditionnée à ce que les interventions sur le bâti existant s'accompagnent de travaux globaux améliorant soit sa performance énergétique, soit sa qualité patrimoniale, soit son accessibilité.

Justifications

Dans un objectif de sobriété foncière et pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, le travail sur les tissus bâtis existants sera déterminant. Plutôt que systématiquement démolir pour reconstruire, cas classique du renouvellement urbain, la rénovation, la réhabilitation, la surélévation ou encore le changement de destination permettent, lorsque cela est possible, de diminuer l'empreinte carbone des projets et dans certains cas de valoriser les dimensions patrimoniales ou identitaires du bâti.

La production de m² neufs ou rénovés de logements via ces dispositifs d'intervention sur le bâti existant est à ce titre un axe fort du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole : 10 % de la production de nouveaux logements devra se faire de cette manière.

Or l'un des freins principaux à l'optimisation d'une construction existante concerne la règle de stationnement automobile : comment par exemple ajouter des logements en surélevant d'1 étage ou 2 la construction si le terrain ne peut accueillir aucun stationnement supplémentaire ?

La suppression des obligations de stationnement automobile pour les projets de surélévations, de changements de destination (vers du logement), de réhabilitation ou de restructuration des constructions existantes permettra donc de lever cette difficulté. Elle n'empêchera en rien un porteur de projet de réaliser du stationnement s'il le souhaite et le peut. Par ailleurs, le potentiel pour ce type de projet reste limité sur la Métropole et il est essentiellement localisé sur Rennes et dans les centres villes et bourgs, donc dans des secteurs où les offres de stationnements existantes peuvent absorber le besoin et où les transports en commun sont suffisamment performants pour apparaître comme une alternative crédible à la voiture.

Concernant les changements de destination autres que vers du logement, le fait de prévoir une règle alternative et non une dérogation de droit vise la préservation des logements et des commerces existants en centre-bourg.

4.2. Favoriser les approches mutualisées et foisonnées du stationnement automobile

Présentation

La **modification clarifie** et apporte dans le règlement une **définition précise aux termes de mutualisation et de foisonnement**.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, **la modification supprime également la contrainte de distance** (300 ou 500 m selon les cas) entre la construction et l'offre de stationnement déportée associée, dès lors que cette offre est réalisée dans le périmètre de l'opération.

Enfin, une "règle particulière n°2" est créée au plan graphique thématique de stationnement.



Sur les secteurs et opérations identifiées avec cette disposition, les normes minimales de stationnement automobile ne sont plus règlementées. La gestion du stationnement est renvoyée à une approche globale à l'échelle de l'opération couverte par le dispositif. 27 secteurs sont créés sur la Métropole :

- Acigné : ZAC Judith d'Acigné ;
- Bruz : Centralité de la ZAC Ker Lann, secteurs du Grand Pâtis, des Rosiers et de la Gare ;
- Cesson-Sévigné : ZAC du Chêne Morand ;
- Chartres de Bretagne : La Janais ;
- Gévezé : Secteur de la Maison médicale ;
- Rennes : ZAC du Blossne Est, ZAC Bois Perrin, 2 secteurs sur la ZAC Baud-Chardonnet, 1 secteur sur la ZAC Eurorennes, 1 secteur sur la ZAC du Haut-Sancé, 1 secteur sur la ZAC de la Courrouze et 3 secteurs sur la ZA Nord.
- Saint-Grégoire : Centre-ville et 1 secteur sur la ZA Nord.
- Saint-Jacques-de-la-Lande : 3 secteurs sur la ZAC de la Courrouze, 2 secteurs sur la ZAC de la Morinais et le secteur sur La Gautrais-Valles.
- Saint-Sulpice-la-Forêt : 1 secteur sur la ZAC de l'Orée de la Forêt.

Justifications

La mutualisation du stationnement automobile entre plusieurs constructions est une réponse à différents enjeux : optimisation foncière en regroupant les besoins sur un seul projet éventuellement en élévation (parking silo), réduction de l'emprunte carbone de chacune des constructions (moins de sous-sols et de rampes d'accès individuelles) ou encore diminution des coûts de construction puisqu'ils sont mutualisés. Par ailleurs le stationnement regroupé, et donc déporté, induit une distance plus ou moins grande entre le parking et le lieu de destination final (logement, lieu de travail, etc.) ce qui incite à moins utiliser sa voiture. À ce titre, la mutualisation du stationnement est aussi une réponse aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains et donc de diminution des émissions de Gaz à Effet de Serre prévu par le PCAET.

Lorsque le stationnement est par ailleurs foisonné, les bénéfices ci-dessus sont décuplés en permettant d'optimiser l'usage d'une place qui peut servir à plusieurs utilisateurs sur des temps différents : travailleur en journée, habitant le soir par exemple.

Toutefois, l'application d'une norme de stationnement automobile minimale à chaque permis de construire limite aujourd'hui les possibilités de mutualisation. Pour autoriser une construction dont le stationnement serait déporté dans un autre projet (type parking silo), il faut en effet impérativement que la construction abritant le stationnement ait déjà été réalisée ou soit en travaux. La suppression des normes minimales de stationnement via les règles particulières n°2 permet de lever ce frein.

Les secteurs concernés par ce dispositif dérogatoire correspondent à des opérations d'aménagement publiques ou encadrées par la collectivité. Celle-ci sera donc garante au final de la bonne réalisation du stationnement nécessaire à l'ensemble des constructions édifiées dans le périmètre.

4.3. Permettre la réversibilité des espaces de stationnement automobile

Présentation

Pour le logement, la modification assouplit la possibilité de réaliser du stationnement automobile en aérien en allant au-delà de 20 % de la surface du terrain si le parking bénéficie d'un traitement paysager et d'ombrage végétalisé d'ensemble.

Une hauteur minimale sous plafond des parkings automobiles réalisés à rez-de-chaussée ou en étage courant est également introduite :

- 3,50 m pour le rez-de-chaussée dédié au stationnement d'une construction située en zone UI2.
- 3,50 m pour le rez-de-chaussée dédié au stationnement d'une construction située en périmètre de centralité et dont la hauteur totale est au moins égale à R+2+Sommet.
- 3 m pour le rez-de-chaussée dédié au stationnement d'une construction située en dehors d'un périmètre de centralité et d'une zone UI2 et dont la hauteur totale est au moins égale à R+2+Sommet.

- 3 m pour l'étage courant dédié au stationnement automobile.

Une règle alternative est également créée pour autoriser, un "bonus de constructibilité" via un étage courant supplémentaire par rapport à la règle maximale de hauteur. Cette disposition est possible uniquement lorsque le stationnement automobile est réalisé à rez-de-chaussée ou en étage courant de la construction concernée.

Justifications

La durabilité d'une construction ou d'un aménagement passe en partie par sa capacité à s'adapter aux évolutions des usages et des besoins dans le temps.

Compte tenu des évolutions des taux d'équipements en voiture observées depuis 2007, il n'est pas interdit d'imaginer que le besoin en stationnement automobile diminue encore dans les 20 à 30 prochaines années. Déjà en centre-ville de Rennes, une dynamique s'observe de transformation de parkings inutilisés en d'autres usages (commerces, logements, cours végétalisées, etc.).

Or la réversibilité d'un espace de stationnement dépend en grande partie de sa capacité à recevoir un autre usage. Ainsi, des stationnements en sous-sol sont nettement moins mutables que des stationnements aériens, d'où l'intérêt de faciliter la seconde conception. Et dans le cas de stationnement à rez-de-chaussée ou en étage d'une construction, une hauteur sous plafond inférieure à 3 m rendra difficile voire impossible sa réversibilité. En zone UI2 et en centralité, la hauteur minimale de 3,50 m vise à permettre l'installation de surfaces commerciales.

La règle de hauteur minimale du rez-de-chaussée ne concerne que les constructions d'au moins 2 étages + sommet afin d'exonérer les petits collectifs et les maisons individuelles.

Concernant le bonus de constructibilité, il permet de compenser la perte de surface de plancher cessible dans un projet lorsque le stationnement est réalisé au rez-de-chaussée ou en étage. Il s'agit donc d'une incitation à limiter le recours au-sol, très couteux sur le plan environnemental.

4.4. Éviter la réalisation de sous-sol dans certaines zones de risque (zone inondable ou sols pollués)

Présentation

La modification ajoute une règle alternative parmi les cas où l'impossibilité technique permet de déroger à tout ou partie des obligations de réaliser du stationnement automobile pour une construction.

Sont concernés les projets de constructions situés dans des périmètres de zones inondables ou dans des secteurs où la pollution des sols est avérée.

Justifications

En secteur inondable ou de pollution des sols, la réalisation de sous-sol est parfois interdite (par exemple dans certains secteurs des Plans de Prévention des Risques d'Inondation) ou techniquement complexe.

Par ailleurs, des dispositions réglementaires du PLUi comme les coefficients de végétalisation ou des orientations urbaines et architecturales de certaines opérations limitent également la possibilité de réaliser du stationnement automobile en aérien ou à rez-de-chaussée des constructions.

Le cumul de ces contraintes rend certains projets de construction difficiles à réaliser, du moins dans des conditions économiques et techniques acceptables. La règle alternative proposée permettra de lever, si le besoin est justifié, ces difficultés en minorant les normes de stationnement automobile.

4.5. Supprimer les obligations de places de stationnement automobile visiteurs sur le domaine privé

Présentation

La modification supprime, sur les plans thématiques de stationnement, l'obligation de réaliser des places banalisées ou visiteurs pour les communes suivantes : Chantepie,

Chartres-de-Bretagne, Laillé, l'Hermitage, Mordelles, Pacé, Parthenay-de-Bretagne, Saint-Armel, Saint-Grégoire, Thorigné-Fouillard.

Sur la commune de Chantepie, l'obligation de réaliser des places visiteurs sur la partie nord des Logettes est supprimée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier concerné.

Sur la commune de Laillé, un plan de détail est toutefois créé sur l'ensemble des zones UE3 pour conserver l'obligation de créer des places visiteurs dans chaque nouveau projet.

Justifications

Sur tout ou partie des territoires des 10 communes concernées par la règle des places banalisées, le PLUi en vigueur impose la réalisation de 0,2 ou 0,3 places par logement, en plus des places réglementaires. Ces places, non dédiées à un logement, doivent être ouvertes au visiteurs et directement accessibles depuis l'espace public.

Cette disposition, outre qu'elle ne s'applique qu'à une partie réduite de la Métropole s'avère contraire aux objectifs de sobriété et de partage du stationnement. En effet, les besoins des visiteurs sont déjà organisés et pensés par l'espace public. La suppression de cette disposition participera d'une approche plus rationnelle du stationnement à l'avenir.

Toutefois, sur les zones pavillonnaires UE3 de la commune de Laillé, le plan de détail créé permet de tenir compte de la particularité de ces quartiers. En effet, s'ils disposent d'importantes capacités de densification par division parcellaire, l'espace public n'est en revanche pas suffisamment équipé de places de stationnement pour absorber les besoins en stationnement des visiteurs.

4.6. Clarifier le mode de calcul du stationnement automobile en autopartage

Présentation

La modification précise le mode de calcul pour l'application de la réduction de 15 % du nombre d'emplacements de stationnement automobile à réaliser dans le cadre de la mise en places de véhicules en autopartage : les emplacements de stationnement dédiés aux

véhicules partagés sont comptabilisés dans le nombre total de places restant à réaliser après application de la réduction de 15%.

Justifications

Le mode de calcul n'est pas précisé dans le PLUi en vigueur, ce qui a pu conduire à des interprétations différentes.

La précision apportée stabilisera l'instruction des projets à venir.

5. Adapter la sémiologie graphique des plans de thématiques de stationnement

Présentation

La modification fait évoluer la représentation graphique des dispositions aux plans thématiques de stationnement.

Les couleurs des 5 secteurs de stationnement sont modifiées comme tel :



La règle particulière n°1 est modifiée comme tel :



La règle particulière n°2 est créée comme tel :



Les étiquettes et valeurs "AL" (autres logements), "LLS" (logements locatifs sociaux) et "PB" (places banalisées) sont supprimées sauf en secteur de règles particulières n°1 ou les étiquettes et valeurs "AL" sont conservées.

Justifications

L'évolution de la sémiologie graphique vise à mieux représenter la progressivité des 5 secteurs de stationnement et à prendre en compte les différentes évolutions réglementaires apportées par la modification : passage à une réglementation par taille de logement pour les logements non locatifs sociaux, création de secteurs non réglementés de stationnement, suppression des places banalisées.

6. Ajuster les règles de stationnement vélo dans les constructions

Les évolutions visent à prendre en compte des évolutions réglementaires prises en application de la loi d'orientations des mobilités du 24/12/2019 et de ses décrets d'application et à procéder à des ajustements de dispositions.

6.1. Prendre en compte les dernières évolutions du Code de la Construction et de l'Habitation

Présentation

La modification supprime les normes minimales quantitatives pour le stationnement vélo pour l'ensemble des constructions relevant pour la destination "Équipements d'intérêt collectif et service public" et pour les sous-destinations "Industrie", "Entrepôt", "Commerce de gros", "Cinéma", "Centre de Congrès et d'Exposition", "restauration", "artisanat et commerce de détail", "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "hébergement hôtelier et touristique".

Une règle qualitative est créée afin que le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser tienne compte

- Des besoins du projet et notamment du taux et du rythme de sa fréquentation ;
- De la situation géographique du projet et du contexte urbain ;
- De la situation géographique du projet au regard des dispositifs de stationnement publics existants à proximité.

Justifications

Le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, précisent les modalités d'application des articles de la Loi d'Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019. Les obligations minimales de stationnement vélo ont été intégralement revues dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Pour plusieurs types de constructions, le CCH impose désormais la réalisation de locaux vélos dimensionnés pour accueillir un seuil minimal de 15% des effectifs de salariés et/ou usagers ou clients (voir extrait ci-dessous).

- Bâtiments à usage industriel - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Cliantèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Ce mode de calcul diffère des normes quantitatives vigueur au PLUi ce qui peut générer des difficultés pour les porteurs de projet. En effet ceux-ci doivent actuellement respecter les deux réglementations, l'une au titre du droit administratif, l'autre au titre du droit privé. La modification proposée permet de mettre en cohérence le PLUi avec les obligations du code de la construction et de l'habitat.

6.2. Supprimer l'obligation de réaliser des places dédiées aux vélos cargos et assimilés dans les constructions relevant de la sous-destination "Hébergement"

Présentation

La modification supprime pour la sous-destination "Hébergement" l'obligation de réaliser dans une construction neuve 1 emplacement vélos cargos de 3 m² tous les 20 emplacements vélos standards réalisés.

Les normes pour les vélos standards ne sont pas modifiées.

Justifications

Les constructions relevant de la sous-destination "Hébergement" sont dédiées à des publics qui, en règle générale, ne disposent pas de vélos de types cargos : étudiants, personnes handicapées, personnes âgées, etc. Cette disposition n'est donc pas utile et peut être supprimée.

6.3. Supprimer la possibilité de réaliser un emplacement commun de stationnement vélo/voiture

Présentation

La modification supprime la possibilité de satisfaire aux obligations de stationnement vélo en positionnant l'emplacement vélo dans le même emplacement de stationnement que celui dédié à l'automobile.

Justifications

Cette faculté actuellement offerte aux porteurs de projets ne permet pas de satisfaire pleinement aux objectifs de stationnement vélo aisé et sécurisé. Par ailleurs elle ne respecte pas les orientations du dernier guide ministériel relatif aux infrastructures sécurisées de vélo.

6.4. Assouplir les dispositions relatives à la localisation à rez-de-chaussée des locaux vélos dans les constructions et celles relatives au stationnement des vélos en hauteur

Présentation

La modification supprime l'obligation de réalisation d'au moins 50 % des emplacements de stationnement vélos au rez-de-chaussée de la construction et la remplace par une localisation des emplacements en priorité au rez-de-chaussée. La possibilité de faire des emplacements de stationnement vélo aux étages est également ouverte.

Concernant les dispositifs de rangement en hauteur (crochet, double rack), la modification intègre les rangements verticaux et fixe leur proportion maximale à 50 % des emplacements vélo exigés.

Une règle alternative est créée pour autoriser une proportion de rangements en hauteur supérieure à 50 % si ceux-ci bénéficient d'une assistance mécanique intégrale.

Justifications

L'espace dédié au stationnement vélo dans les projets a fortement augmenté depuis la dernière modification du PLUi avec la hausse du nombre d'emplacements vélo exigé par logement. Si cette évolution est souhaitable compte tenu des objectifs du Plan de Déplacements Urbains et de la hausse observée de la pratique du vélo, sa réalisation pour moitié au rez-de-chaussée d'une construction peut parfois être très contraignante pour certains projets. C'est par exemple le cas lorsque la construction est édifée sur le principe du bâtiment îlot ou lorsque que des surfaces actives de type commerce sont également prévues.

La suppression du seuil de 50 % minimum à rez-de-chaussée tout en conservant un objectif de localisation en priorité à rez-de-chaussée apporte une souplesse opérationnelle à appréhender selon chaque projet.

L'évolution des dispositions concernant les rangements en hauteurs répondent à ce même objectif de donner un peu plus de souplesse aux projets, sans toutefois revenir sur l'ambition

6.5. Clarifier l'écriture concernant le dispositif d'attache du vélo

Présentation

La modification précise le dispositif d'attache du vélo en ajoutant que celui-ci doit être solidaire du bâti et suffisamment haut pour assurer la stabilité du vélo. La précision de l'interdiction du pince-roue est supprimée.

Justifications

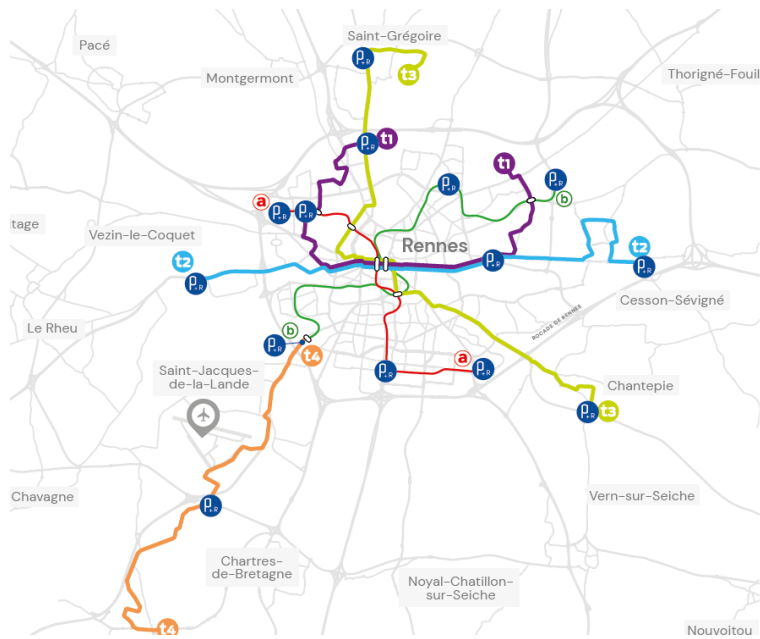
L'évolution vise à renforcer l'usage de la pratique du vélo par la qualité des dispositifs d'attache, encore trop souvent inadaptés. La nouvelle formulation s'appuie sur le guide ministériel relatif au stationnement des vélos dans les constructions.

7. Prendre en compte les projets de ligne de trambus

Présentation

La modification adapte l'Orientation d'Aménagement et de Programmation métropolitaine "C-1-1 Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel / Partie 2 "Les axes de développement de la ville archipel / Partie 2.3 Les Mobilités au service du développement" afin de prendre en compte l'avancement des projets de réalisation des 4 lignes de trambus :

- T1 entre Saint-Grégoire La Plesse et la zone de Saint-Sulpice à Rennes ;
- T2 entre Vezin-le-Coquet les Trois Marches et Cesson-Sévigné Rigourdière ;
- T3 entre Saint-Grégoire et Chantepie ;
- T4 entre Saint-Jacques de la Lande Gaité et Bruz.



Tracé des 4 lignes de trambus et localisation des parkings relais

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation communales et de quartiers sont également modifiées et complétées sur Rennes, Cesson-Sévigné, Chantepie, Saint-Jacques de la Lande, Bruz, Vezin-le-Coquet et Saint-Grégoire.

Justifications

Avec 4 lignes à l'horizon 2030, le projet trambus a pour objectif de proposer un nouveau mode de transport collectif capable de concurrencer la voiture individuelle.

À la suite du Conseil métropolitain du 17 novembre 2022 qui a approuvé le projet de trambus, une consultation des habitants s'est déroulée du 21 novembre au 21 décembre 2022 portant sur l'identité du projet, l'intégration dans l'espace public et l'aménagement des stations.

La prise en compte au PLUi des lignes projetées (tracés et stations) ainsi que des futurs parkings relais apportera une cohérence entre les documents de planification métropolitains.

Conséquence sur le PLUi

Ces différentes modifications font évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus, p 125, 126, 133 à 142
- D-1-1 Règlement littéral, p 105, 106, 108, 118, 125 à 137
- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel, p 69 et suivantes
- C-2 OAP communales et de quartier (Rennes, Cesson-Sévigné, Chantepie, Bruz, Saint-Jacques-de-la-Lande, Vezin-le-Coquet, Saint-Grégoire)
- D-2-2-4 Plans thématiques Stationnement
- Plan de détail de Laillé

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.



Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

La réduction de la consommation énergétique et de l'émission de Gaz à Effet de Serre (GES), la production d'énergies renouvelables, l'optimisation des réseaux énergétiques et le développement des mobilités décarbonées, le développement de la conception bioclimatique et du recours aux matériaux biosourcés, l'adaptation au changement climatique, font partie intégrante des objectifs exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi approuvé en 2019.

L'approche climat/énergie développée dans le PLUi se fonde sur des orientations d'aménagements permettant d'aborder les différents sujets à prendre en compte dans les projets d'urbanisme et d'aménagement pour répondre à ces objectifs du PADD. Elles sont développées dans l'OAP Santé, climat, énergie et sont déclinées aux trois échelles d'intervention urbaine :

- "Quartier ou opération d'aménagement", intégrant espaces privés et publics,
- "Ilot", concernant des îlots ou des regroupements parcellaires, prenant en compte les parcelles voisines,
- "Parcelle ou bâti", à l'échelle de la construction.

Réduire les besoins et les consommations énergétiques tout en améliorant le confort d'hiver, grâce à l'optimisation des apports solaires des bâtiments, à la construction ou rénovation de bâtiments économes (standard passif) dont le confort hygro-thermique et les qualités sanitaires intérieurs sont renforcés au-delà des normes réglementaires. Au-delà de la recommandation, le règlement délimite des secteurs de performances énergétiques renforcés "SPE" qui imposent des performances énergétiques renforcées.

Améliorer le confort d'été et s'adapter au réchauffement climatique, en limitant les impacts du phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain et en réduisant les besoins de climatisation énergivores des bâtiments. Des revêtements de sols de tons clairs pour limiter l'absorption

de la chaleur et la luminosité des logements sont recommandés. Le règlement impose aussi le long des voies de faubourg de Rennes des "failles" qui conduisent à créer des séparations entre les volumes bâtis le long de linéaires de voie de plus de 25 m pour atténuer l'effet canyon.

En complément, l'apport de la végétalisation est également intégré pour améliorer les conditions de confort thermique des espaces urbains et des logements, en renforçant la présence du végétal et en prenant en compte le cycle de l'eau (lutte contre l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales à la parcelle, économie de la ressource en eau, confort thermique des espaces urbains). Le dispositif réglementaire a été pensé de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets, favoriser les surfaces perméables et végétales, renforcer la trame verte. Ainsi, deux outils ont été mis en place : le coefficient de végétalisation et la gestion des eaux pluviales sur le terrain qui s'appliquent à chaque projet.

Renouveler les modes d'approvisionnement et de production énergétique, en renforçant les capacités de production énergétique renouvelable et les circuits courts de l'énergie qui permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre issues des énergies fossiles, et en optimisant l'équilibre production / consommation. La ressource bois-bocage est protégée au règlement graphique via les Espaces Boisés Classés / Espaces d'Intérêt Écologique ou Paysager, les parcs de production photovoltaïque au sol sont autorisés sous conditions et le raccordement au réseau de chaleur est imposé ou privilégié à proximité de celui-ci et selon un certain seuil de densité de logements.

Améliorer la qualité de vie et la santé et réduire les nuisances urbaines en limitant l'exposition des populations aux polluants atmosphériques, aux nuisances sonores et champs électromagnétiques et tenir compte des retraits-gonflements des sols argileux. Le règlement délimite des zones de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores au sein desquelles sont définis des principes d'aménagements (OAP) et des limitations quant à l'implantation de certaines destinations. Dans le cas des sols argileux, des dispositions constructives spécifiques sont à respecter en fonction du niveau d'aléa.

Réduire l'impact carbone des aménagements et des bâtiments, en intégrant cette approche à la construction et tout au long de la durée de vie des bâtiments, notamment par le développement de l'emploi de matériaux faiblement émissifs et issus de filières locales (circuits courts),, la réduction des consommations énergétiques tout au long de la durée de

vie des bâtiments, et des dispositions de manière à favoriser l'évolutivité et la mixité fonctionnelle des constructions : centralités, hauteur des rez-de-chaussée pour commerces et services. L'emploi de matériaux biosourcés est recommandée.

Cependant, 2022 est l'année la plus chaude enregistrée en Bretagne... annonciatrice du climat futur¹ :

- Sécheresse : crise et tension autour de la ressource en eau, notamment l'eau potable
- Chaleur et sécheresse : fort impact sur la faune et la flore, perturbation des chaînes de pollinisation et alimentaires [moyenne annuelle des températures à Rennes : + 2°C par rapport à la période 1945 / 1985]
- Santé et habitat : accroissement de la chaleur estivale (fréquence et durée)

Et plus récemment, le mois d'octobre 2023 est le plus chaud jamais enregistré.

Lors du conseil métropolitain de novembre 2022, les élus ont adopté un référentiel énergie bas carbone. Il fixe les règles du jeu pour les opérations publiques d'aménagement depuis janvier 2023 dans l'objectif de participer à l'effort de réduction des gaz à effet de serre dans le bâtiment.

La présente modification du PLUi constitue un cadre réglementaire pour renforcer, en matière d'urbanisme, les exigences en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

Ces évolutions s'inscrivent dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour à la fois participer à l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour limiter l'impact des activités humaines sur le climat et l'environnement, et l'adaptation aux effets du changement climatique, pour limiter les impacts de l'évolution du climat sur les

sociétés humaines, leur santé et l'environnement dont les effets sont déjà mesurables sur le territoire métropolitain.

1. Intégrer de nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique :

1.1. Performances renforcées

Présentation

Une nouvelle règle est introduite pour que chaque construction neuve de logements, hébergements, bureaux, artisanat et commerce de détail, entrepôt, industrie, bâtiment agricole ou équipement d'intérêt collectif soit plus performante que la réglementation en vigueur sur au moins un des sujets suivants :

- Réduire le besoin bioclimatique des bâtiments (apports solaires, isolation et étanchéité à l'air de l'enveloppe, inertie). La règle est différente selon la destination des constructions :
 - pour les logements et hébergements, l'indice Bbio en vigueur devra être réduit de 15%
 - pour les bureaux, la construction devra respecter les critères des constructions passives
 - les autres destinations ne sont pas soumises à cette règle.
- Produire de l'énergie renouvelable en toiture sur une surface correspondant au moins à 20% de la surface de l'emprise au sol de la construction. Toutefois, pour les bureaux, artisanat et commerce de détail, entrepôt, industrie, bâtiment agricole ou équipement d'intérêt collectif soumis à l'obligation de solarisation des toitures

¹ Source : Haut Conseil Breton pour le Climat – Bulletin 2023 – sept 2023

par la réglementation en vigueur, il est demandé une majoration de 10 points par rapport au pourcentage imposé par la réglementation en vigueur.

- Réduire l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction : l'indice ICc construction du projet doit respecter le seuil maximal de la RE2020 en vigueur moins 5%.

Par voie de conséquence, la règle existante relative aux secteurs de performances énergétiques renforcés "SPE" est supprimée.

L'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine Santé, climat, énergie est actualisée et complétée sur ces sujets, des recommandations et des définitions (besoins de chaleur) sont introduites dans le règlement.

Des définitions de termes techniques sont ajoutées au règlement littéral (albedo, besoin de chaleur / besoin de refroidissement, logements traversant issue de la réglementation environnementale RE2020, paroi, système de rafraîchissement passif).

Justifications

Le secteur du bâtiment est le principal responsable des émissions de gaz à effet de serre en France. En effet, la construction (tertiaire et résidentiel) génère 26 % des émissions de gaz à effet de serre (GES).

La réglementation environnementale des constructions (RE2020) applicable depuis le 1^{er} janvier 2022 définit 3 indicateurs clefs pour un projet : les besoins bioclimatique (indicateur Bbio), la Consommation Énergétique primaire conventionnelle (indicateur Cep) et un indicateur Carbone (Ic).

Le PLUi renforce les exigences de performance énergétiques et environnementales en application de l'article L151-21 et R151-42 du code de l'urbanisme, dans les secteurs suivants :

- Zones urbaines (zones U) et à urbaniser (1AU) pour les logements, hébergements, bureaux, artisanat et commerce de détail, entrepôt, industrie et équipement d'intérêt collectif :
- Zones agricoles (zones A), naturelles et naturelles renforcées (zones N et NP) pour les bâtiments agricoles.

Le règlement en vigueur délimite des secteurs de performances énergétiques renforcés "SPE" qui imposent des performances énergétiques renforcées. Du fait des nouvelles règles qui seront désormais imposées, il n'est plus nécessaire de conserver ces secteurs de performance énergétique.

L'objectif de cette nouvelle règle vise à renforcer la performance des constructions neuves concernées sur au moins un des critères proposés :

- soit réduire les futurs besoins d'énergie des bâtiments en étant plus exigeant sur leur orientation, compacité, isolation, étanchéité et inertie en s'appuyant sur l'indicateur normé Bbio RE2020,
- soit à développer l'usage des énergies renouvelables en imposant des dispositifs de solarisation en toiture en renforçant les dispositions prévues par la réglementation en vigueur sur ce sujet,
- soit à réduire l'empreinte carbone de la construction en favorisant l'emploi de matériaux biosourcés ou géosourcés locaux (bois, terre crue, laine de bois ou de chanvre...) ou disponibles sur place et donc peu consommateurs de carbone, comme la terre par exemple) en s'appuyant sur l'indicateur carbone de la construction (ICc) de la RE2020 en vigueur.

LOGEMENT/HEBERGEMENT	BUREAUX	COMMERCE, ENTREPOT, INDUSTRIE, BATIMENT AGRICOLE, EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF
<p>1 règle imposée parmi 3 choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sobriété et bioclimatisme : Bbio -15 % <input type="checkbox"/> ENR (solarisation) : sur toiture 20 % de la surface d'emprise au sol <input type="checkbox"/> Construction bas carbone : ICc 2025- 5% 	<p>1 Obligation : niveau passif exigé + 1 règle imposée parmi 2 choix :</p> <p>Emprise au sol ≤ 500 m² ≥ 500 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ENR (solarisation) : 20 % de la surface d'emprise au sol <input type="checkbox"/> ENR (solarisation) : Proportion plus élevée de 10 % par rapport à l'obligation en vigueur <input type="checkbox"/> Matériaux Idem logements <input type="checkbox"/> Matériaux Idem logements 	<p>1 règle imposée parmi 2 choix : Idem Bureaux</p>

L'enjeu est d'encourager une production neuve de constructions qui soit plus sobre énergétiquement et indépendante des énergies fossiles et qui anticipe la neutralité carbone et le changement climatique, à l'aide de procédés constructifs vertueux tout en permettant une adaptation aux spécificités de chaque projet.

L'indicateur normé Bbio RE2020 renseigne sur la conception bioclimatique et l'efficacité thermique de l'enveloppe du bâtiment (hors systèmes de chauffage et refroidissement), en donnant le potentiel de sobriété énergétique du bâtiment. La règle fixe un objectif, les moyens pour l'atteindre restent au choix du porteur de projet pour renforcer l'efficacité de l'enveloppe

du bâtiment : une orientation maximisant les apports solaires gratuits en chaleur et éclairage naturel, une bonne isolation thermique et compacité, une bonne imperméabilité à l'air, une bonne inertie et protection vis-à-vis des rayonnements solaires en saison estivale, quels que soient les équipements techniques utilisés pour la production de chauffage et de rafraîchissement,

Concernant les énergies renouvelables, l'objectif consiste à concevoir des toitures "actives" en produisant de l'énergie renouvelable sans consommer d'espace libre (objectif de sobriété foncière) quand leur orientation et environnement sont favorables.

Concernant l'empreinte carbone, un bâtiment est émetteur de carbone à chaque phase de son cycle de vie :

- En phase de construction, avec la fabrication des produits et équipements, leur acheminement et leur mise en œuvre ;
- En phase d'exploitation/gestion durant toute sa durée de vie avec les émissions liées à la consommation énergétique (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation, etc.) ;
- En fin de vie avec la transformation-rénovation ou démolition et l'élimination des différents matériaux qui le composent.

Les différentes réglementations thermiques ont permis des progrès significatifs dans les émissions carbonées induites par la phase exploitation. Un immeuble conforme à la réglementation thermique 2012 (RT2012) consomme en moyenne neuf fois moins d'énergie qu'un bâtiment construit en 1974 (à nuancer toutefois au regard des usages des occupants).

Si ce travail sur la performance énergétique a permis de réduire les consommations énergétiques et les émissions carbone à la phase exploitation, il est aussi nécessaire d'améliorer le bilan carbone du bâtiment sur tout son cycle de vie (construction et exploitation sur 50 ans et fin de vie).

Pour une construction traditionnelle (avant les seuils RE2028), ses émissions de GES ont pour moitié eu lieu à sa construction, et il n'est plus possible de les éviter ou de les réduire, contrairement aux émissions liées à l'énergie.

La règle de réduction de l'empreinte carbone de la construction fixe également un objectif, les moyens pour l'atteindre restant au choix du porteur de projet : projet sans parking en sous-sol, utilisation de matériaux bas carbone en structure (bio-sourcés et terre crue)

Le dispositif réglementaire proposé de règle imposée parmi un choix entre 3 possibilités pour les logements et hébergements neufs permet de s'adapter au contexte urbain, patrimonial et/ou paysager de chaque projet. Dans certains cas, des ombres portées existantes ne seront pas favorables à la mise en place d'énergies renouvelables en toiture, ce qui laissera le choix au porteur de projet de s'orienter vers une isolation de la construction renforcée ou vers la réduction de son empreinte carbone.

Pour les Bureaux, le choix est réduit à deux possibilités étant donné l'obligation de construire des bureaux neufs respectant les standards de construction passive permettant de réduire fortement les besoins et consommations énergétiques par rapport à la réglementation RE2020 en vigueur (5 critères du standard passif relatifs aux besoins de chauffage et rafraîchissement, à la consommation totale, la perméabilité à l'air et la fréquence de l'inconfort estival). Pour cela, la conception s'intéresse aux éléments sensibles bioclimatiques et intrinsèques à l'architecture du bâtiment (orientation et compacité, isolation, fenêtres, ventilation, ponts thermiques et étanchéité à l'air). La règle au choix de mise en place d'énergies renouvelables en toiture ou réduction de l'empreinte carbone de la construction permet aussi de s'adapter au contexte urbain, patrimonial et/ou paysager de chaque projet.

Pour les autres constructions assujetties à cette règle, l'effort exigé est au choix entre mise en place d'énergies renouvelables en toiture ou réduction de l'empreinte carbone de la construction ; ce qui permet également de s'adapter au contexte urbain, patrimonial et/ou paysager de chaque projet.

1.2. Règles en faveur du confort d'été

Présentation

L'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine Santé, climat, énergie est actualisée et complétée sur ce sujet du confort d'été.

De nouvelles règles sont introduites et certaines existantes sont renforcées.

Des définitions de termes techniques sont ajoutées au règlement littéral (albedo, besoin de chaleur / besoin de refroidissement, logements traversants, paroi, système de rafraîchissement passif).

Logements :

Chaque construction neuve de logements devra respecter les dispositions suivantes :

- Ventilation naturelle par l'orientation des logements :
 - les logements de 3 pièces ou plus doivent être traversants
 - les logements de moins de 3 pièces non traversant et orientés nord-est à nord-ouest sont limités à un seul par niveau et sont interdits à rez-de-chaussée
- Indicateur de confort d'été : l'inconfort estival ne doit pas dépasser une valeur de DH de 250 (DH = indicateur Degré-Heure, calculé selon la RE2020 en vigueur). Des recommandations de moyens permettant de ne pas dépasser ce seuil maximal sont intégrées.
- Albedo : les façades et toitures des constructions neuves (hors annexes, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière) orientées sud-est à ouest via le sud, doivent majoritairement présenter un albédo élevé ou des teintes claires.
- Climatisation : elle est autorisée sous condition que des équipements de rafraîchissement passifs soient prévus pour limiter l'usage et le besoin de climatisation. En cas de climatisation, celle-ci doit être produite par un système collectif à l'échelle d'une construction ou mutualisé entre plusieurs constructions, qui soit sourcé par une énergie renouvelable couvrant au moins la moitié des consommations énergétiques.

Par voie de conséquence, la recommandation visant à construire des logements traversants et rechercher la luminosité des pièces à vivre des logements est supprimée.

Hébergements et bureaux :

Chaque construction neuve d'hébergements et de bureaux devra respecter les dispositions suivantes :

- Indicateur de confort d'été : l'inconfort estival ne doit pas dépasser une valeur de DH de 250 (DH = indicateur Degré-Heure, calculé selon la RE2020 en vigueur).

Des recommandations de moyens permettant de ne pas dépasser ce seuil maximal sont intégrées.

- Albedo : les façades et toitures des constructions neuves (hors annexes, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière) orientées sud-est à ouest via le sud, doivent majoritairement présenter un albédo élevé ou des teintes claires.
- Climatisation : elle est autorisée sous condition que des équipements de rafraîchissement passifs soient prévus pour limiter l'usage et le besoin de climatisation. En cas de climatisation, celle-ci doit être produite par un système collectif à l'échelle d'une construction ou mutualisé entre plusieurs constructions, qui soit sourcé par une énergie renouvelable couvrant au moins la moitié des consommations énergétiques.

Recommandations pour les Logements, Hébergements et Bureaux :

Pour ne pas dépasser les seuils DH d'inconfort estival, les moyens suivants sont recommandés sans être exhaustifs :

- Intégrer systématiquement des dispositifs architecturaux d'ombrages (débords de toit, balcons, casquettes, auvents, stores à projections, ...), des arbres à feuilles caduques pour les façades ouest et des protections solaires extérieures de baies si possible perméables (possibilité de laisser passer la lumière et de ventiler)
- Limiter les surfaces de vitrage en particulier pour les bureaux ;
- Mettre en œuvre des baies efficaces et sécurisées pour la ventilation naturelle (ouvertures oscillo-battante ou à pivot) ;
- Améliorer l'inertie des parois, planchers et toitures des bâtiments ;
- Intégrer des zones de tampons bioclimatiques type loggias et serres ;
- Mettre en œuvre des systèmes de rafraîchissement passifs (ventilation double flux, brasseurs d'air, geocooling, puits canadien ou provençal).

Pour les autres destinations :

Les façades et toitures des constructions neuves (hors annexes, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière) orientées sud-est à ouest via le sud, doivent majoritairement présenter un albédo élevé ou des teintes claires.

Justifications

Les vagues de chaleur et épisodes de canicule reviennent plus fréquemment et avec davantage d'intensité, laissant envisager une augmentation très probable du nombre de jours de vagues de chaleur au 21ème siècle. L'adaptation des bâtiments au changement climatique devient donc primordiale pour préserver le confort des occupants et limiter le recours systématique à la climatisation.

En effet, envisager le recours à la climatisation comme seule réponse à la hausse des températures constitue un non-sens d'un point de vue environnemental : très consommateurs en énergie, ces systèmes participent à l'augmentation des gaz à effet de serre, et au final, au réchauffement climatique (l'air chaud extrait des bâtiments et rejeté dans la rue participe à augmenter la température en ville).

La nouvelle réglementation environnementale RE2020 parmi ses objectifs, vise, entre autres, à garantir le confort des occupants des constructions en cas de forte chaleur. L'appréciation du confort d'été est l'indicateur de confort d'été en degré-heures (DH). Il fixe le seuil d'inconfort à une température maximale de 26°C la nuit et 26 à 28°C le jour.

Le degré heure (DH) mesure donc sur une année le cumul des dépassements en degré des températures des seuils d'inconfort (26°C la nuit et 26 à 28°C le jour)

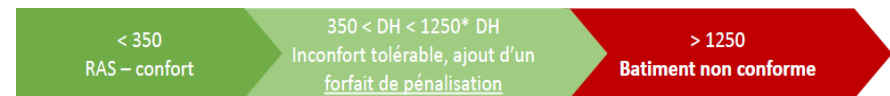
Exemples :

- Température de 27° mesurée la nuit (= dépassement du seuil de confort de 1°), pendant 2 heures, de manière répétée pendant 15 jours => $DH = 1^\circ \times 2h \times 15jrs = 30^\circ h$
- Température de 30°C mesurée entre 15h et 17h (= dépassement de 2° pendant 2h), puis 29° entre 17h et 18h (= dépassement de 1° pendant 1h), de manière répétée pendant 5 jours => $DH = [(2^\circ \times 2h) + (1^\circ \times 1h)] \times 5jrs = 25^\circ h$

Les concepteurs utilisent cet indicateur pour dimensionner les dispositifs de rafraîchissement et mettre en place des stratégies architecturales adéquates.

Le calcul du DH d'inconfort se base sur un scénario météorologique similaire à la canicule de 2003. Il est encadré par deux seuils :

- Le seuil bas est fixé à 350 DH (degrés-heures). En dessous de ce seuil, le bâtiment est réputé confortable. Il n'est pas nécessaire de modifier la conception bioclimatique ou installer un système de refroidissement.
- Au-dessus du seuil haut, le bâtiment est réputé ne pas être confortable pour les occupants et l'exigence de confort n'est pas respectée. Le bâtiment en l'état ne sera pas réglementaire. Le niveau du seuil haut varie selon des critères définis par arrêté en fonction de la zone géographique, de la surface et de l'usage du bâtiment, ...
- Entre les deux seuils, le bâtiment est réglementaire du point de vue du confort d'été, cependant une pénalisation forfaitaire et théorique sur la consommation conventionnaire primaire est ajoutée et peut éventuellement rendre le critère Cep non réglementaire. En effet, lorsque le seuil bas de confort d'été est dépassé, il y a un risque d'inconfort modéré lors de périodes caniculaires. Afin d'inciter les projets à se rapprocher du seuil bas, notamment par l'amélioration de la conception bioclimatique, cette pénalisation des consommations est donc mise en œuvre, mais n'est efficiente que si elle fait dépasser le seuil réglementaire du Cep.



Exemple de DH à 350 : dépassement du seuil de confort de 5° pendant 5 heures/j et de manière répétée pendant 14 jours

Exemple de DH à 250 : le même exemple tombe à 10 jours

Les facteurs qui ont le plus d'impact pour abaisser les degrés-heures pour les logements :

1. Conception du bâtiment = son niveau d'inertie, l'ombrage de ses façades, son étanchéité à l'air
2. Conception du logement traversant/non traversant = capacité de pouvoir ventiler efficacement
3. La mise en œuvre d'équipements :
 - + Occultation extérieure par volet roulant manuel
 - ++ Occultation extérieure par volet persienne perméable = capacité de laisser passer le jour et ventiler la nuit
 - +++ Occultation extérieure par volet persienne perméable et brasseur d'air
 - +++ Occultation extérieure avec systèmes de rafraîchissement passifs (surventilation nocturne avec centrale d'air double flux, geocooling)

Pour les bureaux, le niveau d'inconfort visé est identique à celui des logements dans une optique d'éventuelle réversibilité à terme de ces bureaux vers du logement. Les dispositifs qui ont le plus d'impact pour abaisser les degrés-heures sont les mêmes qu'en résidentiel avec une attention particulière concernant :

- L'optimisation des surfaces de vitrages (ratio / SU)
- Conception du bâtiment = son niveau d'inertie et l'ombrage de ses façades
- Les occultations extérieures perméables qui doivent être motorisées et automatisées
- L'orientation et le type de baies permettant la ventilation
- Les dispositifs de rafraîchissement passifs qui sont spécifiques au tertiaire :
 - Surventilation mécanique nocturne par centrales d'air
 - Brasseurs d'air
 - Rafraîchissement adiabatique (centrale d'air avec contrôle de l'humidité de l'air)
 - Rafraîchissement par geocooling

Les techniques passives de rafraîchissement visent à réduire la chaleur dans les bâtiments en évitant le recours à des systèmes actifs comme la climatisation. Elles sont pensées pour remplacer ou en cas de besoin justifié, compléter les systèmes actifs.

Le bioclimatisme utilise la conception et les matériaux pour réduire la montée en température ou l'inconfort d'été. Il s'agit par exemple :

- D'optimiser la ventilation naturelle en utilisant le vent et les écarts de température pour rafraîchir. Le positionnement et la surface des ouvrants des fenêtres permet d'optimiser ce courant d'air qui est créé par dépression. L'ouverture des fenêtres automatisée pour les destinations de bureaux et équipements collectifs facilite cette ventilation qui sera surtout nocturne
- D'utiliser l'ombre. Cette dernière intercepte les rayons du soleil : auvents, arbres et brise-soleil procurent cette ombre protectrice. Ils limitent la chaleur pénétrante, gardant ainsi les espaces intérieurs plus frais
- D'utiliser les matériaux à forte inertie, d'isoler et étancher efficacement pour empêcher et ralentir l'entrée de la chaleur et stabilisant ainsi la température à l'intérieur : murs, toits et sols à forte inertie et bien isolés jouent un rôle clé dans ce processus.

Les surfaces réfléchissantes, comme les toits et murs clairs, rejettent efficacement les rayons du soleil, limitant ainsi l'accumulation de chaleur dans les bâtiments. Cette mise en œuvre réduit le besoin de climatisation, contribuant à maintenir un environnement intérieur plus frais de manière écologique et économique.

Pour maximiser les effets de ce bioclimatisme, il convient d'adapter une approche systémique en prenant en compte l'environnement direct de la construction (végétalisation), la structure du bâtiment (inertie, orientation, pièces traversantes avec des ouvertures en opposition, choix des matériaux, protections solaires, ...) et d'y associer des systèmes technologiques de rafraîchissement passif (sur ventilation mécanique nocturne, geocooling brasseurs d'air, ...).

Ces solutions bioclimatiques ou de rafraîchissement passif ayant un impact sur la température, la circulation d'air et le taux d'humidité qui sont aussi des facteurs du confort ressenti répondent à deux objectifs :

- En journée : protéger l'habitat des rayonnements solaires et ralentir l'entrée de la chaleur

- La nuit : faire entrer la baisse de température nocturne dans le bâtiment en favorisant la circulation de l'air (avec apport d'air extérieur) grâce à des systèmes de ventilation naturelle (fenêtres) et mécanisée (centrale d'air double flux),
- Journée ou nuit : profiter de la température plus basse du sous-sol pour rafraîchir le bâtiment (géocooling, puits provençal), créer une circulation d'air avec des brasseurs d'air ou humidifier l'air (module adiabatique intégré aux centrales d'air) pour améliorer la sensation de confort sans agir sur la température.

Pour les constructions neuves de logements et hébergements, le PLUi fixe un objectif de confort d'été en laissant le choix des moyens pour l'atteindre. L'obligation de logements traversants à partir du T3 participe à l'atteinte de ces résultats. Pour les logements plus petits, il peut être difficile de les rendre tous traversants. C'est pourquoi, ils sont autorisés mais limités lorsqu'ils sont orientés au nord et interdits à rez-de-chaussée car bénéficiant de peu de luminosité.

Les autres dispositifs sont indiqués sous forme de recommandations car non exhaustifs :

- Occultations extérieures perméables sur les façades est à ouest via le sud
- Baies permettant une ventilation efficace et sécurisée (ouverture oscillo-battante ou à pivot)
- Brasseurs d'air dans logements

La recommandation existante visant à rechercher des logements traversants ainsi que la luminosité des pièces à vivre des logements n'est donc plus utile car les nouvelles règles sont plus contraignantes.

1.3 Actualiser le règlement avec les évolutions législatives

Présentation

La règle actuelle "5.3 - Dispositifs favorisant les énergies renouvelables et l'autonomie énergétique" est actualisée pour les bâtiments assujettis désormais aux dispositions de l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitat et pour les parcs de stationnements extérieurs désormais assujettis aux dispositions de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme.

Les modifications apportées par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dans les marges de recul définies au titre des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme (de part et d'autres des axes des autoroutes, des routes express et routes classées à grande circulation) sont intégrées sous condition. Dans ces espaces non urbanisés sont désormais possibles les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des continuités écologiques.

Justifications

La règle actuelle "5.3 - Dispositifs favorisant les énergies renouvelables et l'autonomie énergétique" est actualisée pour les bâtiments et aires de stationnements car ils sont désormais assujettis aux dispositions de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme qui impose des toitures actives soit par la production d'énergie renouvelable en toiture, soit par un dispositif de végétalisation. Il convient donc de supprimer cette règle du PLUi maintenant qu'elle s'impose via le code de la construction et de l'habitat.

Les évolutions législatives dans les marges de recul introduites par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dans les marges de recul définies au titre des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme (de part et d'autres des axes des autoroutes, des routes express et routes classées à grande circulation) sont intégrées au PLUi sous condition dans l'objectif que ces installations ne viennent pas porter atteinte à la préservation des continuités écologiques qui sont identifiées soit par la délimitation de Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE), par un zonage naturel renforcé (zone NP), des protections paysagères ou écologiques (EBC, EIPE, zones humides, sites naturels de compensation,...).

1.4 Parcs de stationnement assujettis par la loi à l'obligation de créer de l'ombrage par des arbres ou des ombrières photovoltaïques

Présentation

Pour les parcs de stationnement assujettis par la loi à l'obligation de créer de l'ombrage par des arbres ou des ombrières photovoltaïques, la règle de végétalisation est assouplie afin de laisser le choix au porteur de projet entre ces deux dispositifs. Une dérogation à la règle du PLUi en vigueur imposant de planter 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement est ajoutée dès lors que le choix des ombrières photovoltaïques est retenu.

Justifications

Pour les parcs de stationnement assujettis par la loi à l'obligation de créer de l'ombrage par des arbres ou des ombrières photovoltaïques, la règle de végétalisation est assouplie afin de laisser le choix au porteur de projet entre ces deux dispositifs qui répondent tous les deux à des objectifs métropolitains de production d'énergie renouvelable, de nature en ville et d'adaptation au changement climatique (limitation des îlots de chaleur urbains).

1.5 Espaces extérieurs des Hébergements

Présentation

La règle imposant des espaces extérieurs pour la destination Hébergements (résidences étudiantes, foyers jeunes travailleurs, résidences séniors, ...) est renforcée en imposant un espace extérieur privatif sur 1/3 des hébergements avec les mêmes caractéristiques de taille que les logements (4 m² contenant un carré de 1,60 m de côté au lieu de 3 m²) dans un double objectif de confort des résidents et de réversibilité à terme des résidences étudiantes en logements familiaux.

Justifications

La règle imposant des espaces extérieurs pour la destination Hébergements (résidences étudiantes, foyers jeunes travailleurs, résidences séniors, ...) est renforcée dans un double objectif de confort des résidents et de réversibilité à terme des résidences étudiantes en logements familiaux. En effet, au regard des évolutions démographiques, les actuels besoins de logements étudiants sont amenés à être moindre dans les prochaines décennies au-delà

de 2030. Dans ces conditions, il apparaît nécessaire de mener une réflexion sur le devenir à terme de ces résidences.

1.6 Failles

Présentation

La possibilité d'imposer des "failles" dans le bâti est rendue possible par la création d'une règle graphique au plan de zonage.

Cette règle est créée pour limiter l'effet "canyon urbain" en créant des ouvertures dans le bâti qui offrent des vues sur l'intérieur d'îlot (arbres, patrimoine bâti, ...), favorise la double orientation des logements propice à la ventilation naturelle et la diversité architecturale. Cette disposition existe déjà pour le long des voies de faubourg sur Rennes (zones UB1 et UD1) : pour tout terrain d'un linéaire supérieur à 25 m sur voie, une faille de 3 m de large minimum doit être introduite dans le bâti sur toute la hauteur de la construction.

Justifications

La règle imposant des "failles" de 3 m de large minimum dans le bâti, pour tout terrain d'un linéaire supérieur à 25 m sur voie existe déjà le long des voies de faubourg sur Rennes (zones UB1 et UD1). La règle est étendue sur certains secteurs définis au plan de zonage pour limiter l'effet "canyon urbain" en créant des ouvertures dans le bâti qui offrent des vues sur l'intérieur d'îlot (arbres, végétalisation, patrimoine bâti, ...), favorise la double orientation des logements propice à la ventilation naturelle ainsi que la diversité architecturale.

2. Actualiser les dispositions liées au retraits-gonflements des sols argileux

Présentation

Les périmètres des secteurs d'aléa fort et moyen sont modifiés sur les plans thématiques "Santé-risques-Sécurité / Mouvement de terrain" sur la base de l'étude réalisée par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) en 2023. Ces modifications concernent les communes de Pont-Péan, Bruz, Chartres-de-Bretagne, Le Rheu, Saint-Jacques-de-la Lande et Laillé.

Par voie de conséquence, les plans thématiques "Gestion des eaux pluviales" sont actualisés également.

L'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine Santé, climat, énergie est actualisée avec les nouvelles dispositions législatives en vigueur.

Justifications

La modification a aussi pour objectif de compléter les dispositions liées au retraits-gonflements des sols argileux.

Dès 2010, Rennes Métropole avait engagé une étude sols argileux sur les communes de Pont-Péan, Chartres-de-Bretagne et Bruz particulièrement exposées au risque. L'étude avait alors été traduite dans les PLU sous la forme de périmètres d'aléas et de dispositions constructives réglementaires qui ont été retranscrites dans le PLUi de 2019.

La loi Elan de 2018 a renforcé la prise en compte du risque sur l'ensemble du territoire national en redéfinissant la méthodologie des périmètres moyens et forts sur lesquels s'applique la législation (information des acquéreurs en cas de vente, obligation d'étude géotechnique, responsabilité des constructeurs).

En raison d'échelles géographiques et de méthodologie distinctes, des différences ont été constatées entre les deux approches. C'est pourquoi, la DDTM 35 et Rennes Métropole ont souhaité mieux définir les niveaux de risques et affiner les périmètres moyens et forts. L'étude a été confiée au BRGM de mi-2021 à fin 2022 pour aboutir à une nouvelle cartographie plus fine et fiable des aléas. Cette étude a été portée à la connaissance de plusieurs communes (Pont-Péan, Bruz, Chartres-de-Bretagne, Le Rheu, Saint-Jacques-de-

la Lande, Laillé) par le préfet. Un arrêté ministériel d'actualisation des données nationales est en préparation.

La modification du PLUi est l'occasion de mettre à jour les cartographies réglementaires et de spécifier les nouvelles dispositions qui s'appliqueront.

La cartographie réglementaire de gestion des eaux pluviales (qui limite voire interdit l'infiltration des eaux sur les sols argileux) sera également adaptée en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus, p 48, 64 à 69, 81, 113, 129
- C-1-3 OAP métropolitaine Santé, climat, énergie, p 8, 17, 33 à 52
- D-1-1 Règlement littéral, p 60, 113 à 116
- D-2-1-1 Plans de zonage
- D-2-2-3 Plans thématiques Gestion des eaux pluviales
- D-2-2-5-2 Plans thématiques Mouvements de terrain

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.

Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

La modification consiste à décliner la stratégie eau et biodiversité de la métropole dans la planification urbaine et plus particulièrement le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi.

Cette stratégie vise à préserver et reconquérir la biodiversité dans son ensemble : les espèces (faune et flore), leurs habitats, et les fonctions associées qui permettent l'accomplissement du cycle biologique des espèces, leur maintien et leurs déplacements. Elle vise également à préserver la qualité de vie des habitants de la Métropole, à travers le maintien et le renforcement des services fournis par la nature : approvisionnement, régulation, culture/loisirs. Cette approche globale doit donc porter à la fois sur les milieux agro-naturels, les espaces de "nature en ville", ainsi que les milieux aquatiques, cours d'eau et zones humides.

Par ailleurs, elle vise la restauration du cycle naturel de l'eau, extrêmement modifié par l'habitat, les infrastructures et les activités humaines. Pour cela, elle s'attache à favoriser le stockage de l'eau dans le sol et à ralentir les écoulements, à développer les milieux aquatiques en bon état écologique, à limiter les pollutions d'origine urbaines et agricoles, à limiter les prélèvements d'eau dans les milieux et à réduire la vulnérabilité du territoire à l'inondation.

Cette approche globale doit donc porter à la fois sur les milieux agro-naturels, les espaces de "nature en ville", les milieux aquatiques, cours d'eau et zones humides ainsi que les espaces artificialisés et les processus et infrastructures d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'objectif vise ainsi à améliorer la protection des milieux aquatiques et réservoirs de biodiversité, renforcer la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser, développer la nature en ville, contribuer davantage à la restauration des continuités écologiques ; limiter la vulnérabilité du territoire aux risques naturels, et notamment au risque d'inondation.

L'objectif premier à l'horizon 2035 est de pouvoir disposer de milieux naturels développés, variés, fonctionnels et pérennes pour stocker l'eau, ralentir le ruissellement, abattre les pollutions, limiter l'augmentation de la température, disposer d'une biodiversité riche et abondante, soutenir les activités fondées sur le vivant et offrir un territoire vivable aux habitants.

Pour cela, la stratégie eau et biodiversité propose plusieurs trajectoires :

- La connaissance du fonctionnement et de l'état des écoulements (dans les réseaux, en surface, dans les cours d'eau) et des milieux naturels afin d'identifier les secteurs à enjeux et d'orienter l'action ;
- La protection des milieux existants : éviter les impacts, protéger et gérer les milieux naturels existants, limiter les pollutions, limiter les prélèvements dans les ressources ;
- La restauration des milieux naturels dégradés et la création de nouveaux milieux et la désartificialisation : favoriser le stockage de l'eau dans le sol en infiltrant, désimpermeabilisant, végétalisant, retrouver le fonctionnement naturel des rivières, zones humides et milieux terrestres : il peut s'agir d'opérations spécifiques ou bien, à l'opportunité des interventions métropolitaines, d'améliorer l'existant, en allant au-delà des obligations réglementaires ;
- L'adaptation aux événements climatiques extrêmes : adapter l'urbanisme au ruissellement et aux crues, aux effets d'îlots de chaleur urbain, protéger les secteurs à enjeux, préparer la gestion de crise ;
- La mobilisation de tous les acteurs du territoire et la communication auprès du grand public.

Les modifications du PLUi envisagées concernant le renforcement au PLUi de la stratégie eau et biodiversité sont les suivantes :

- Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations ;
- Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations ;
- Économiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau ;
- Améliorer la prise en compte du risque inondation.

1. Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations

Les évolutions envisagées concernant les protections paysagères comportent plusieurs aspects.

1.1. Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)

Présentation

Les milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) identifiés au SCoT du Pays de Rennes constituent une part de la trame verte et bleue du territoire qu'il convient de protéger. Ces milieux naturels pouvant évoluer dans le temps (en lien avec la dynamique naturelle, une évolution de gestion, une modification des conditions topographie, sols, hydrologie, etc.), leur inventaire est mis à jour régulièrement. La dernière campagne de mise à jour a été réalisée en 2022. L'inventaire peut amener au constat d'apparition de nouveaux sites ou, à contrario, mais plus rarement, à la disparition d'autres.

La présente modification du PLUi consiste à renforcer la protection de ces milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) par les mesures suivantes :

- Délimiter sur le règlement graphique les périmètres des MNIE, afin que les mesures de protection édictées soient fondées juridiquement ;
- Préciser au règlement littéral, les règles s'y appliquant en y autorisant seulement :
 - Les constructions, ouvrages ou travaux qui ne compromettent pas les fonctionnalités écologiques de ces milieux ;
 - La suppression d'arbres ou arbustes ne présentant pas un intérêt au regard des enjeux de biodiversité (notamment les plantes invasives, le risque de fermeture des milieux, ...).

Des dérogations sont toutefois envisagées pour les projets de défense nationale, sécurité civile, salubrité publique ou projets présentant un intérêt public avéré sous réserve de compensation à 200% de la surface dès le 1^{er} m² impacté.

- Intégrer les fiches descriptives d'inventaire des MNIE en annexe du PLUi pour favoriser l'accès à l'information pour les administrés.

Au total, 377 périmètres de MNIE sont donc créés sur le territoire pour une surface totale de 4332 ha.

Justifications

Le PLUi traduit l'organisation spatiale du territoire métropolitain : une ville archipel structurant son développement à la fois sur une armature urbaine et sur une armature naturelle. Les choix d'aménagement et d'urbanisation se font tout en assurant les protections paysagères et environnementales. Une OAP relative à la Trame Verte et Bleue expose les principes et recommandations pour son développement sur le territoire.

Les Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) sont identifiés sur les sites hébergeant des habitats naturels remarquables et/ou des espèces végétales ou animales rares et menacées. Il s'agit de sites relativement homogènes constitués par un ou plusieurs habitats naturels et présentant un intérêt marqué pour la faune et la flore. Ils sont définis à la suite d'une expertise scientifique et naturaliste de terrain qui intègre la rareté des habitats naturels à l'échelle locale ou régionale, la présence d'espèces faunistiques ou floristiques protégées ou menacées.

Ces MNIE peuvent être soit isolés dans un espace banalisé, soit inclus au sein de la trame verte et bleue du territoire. Leur taille peut varier de quelques centaines de m² (pour des mares isolées par exemple) à plusieurs centaines d'hectares (dans le cas de massifs forestiers).

Ils sont identifiés sur la base d'inventaires de terrain par des experts scientifiques et naturalistes qui identifient les habitats patrimoniaux et les espèces rares ou menacées. Ces travaux de terrain actualisés en 2022 à l'échelle parcellaire offrent une connaissance détaillée de la trame verte et bleue de la métropole. Ces travaux ont été partagés avec les communes du territoire.

Ils sont délimités dans le SCoT du Pays de Rennes qui les protège. Considérés dans l'état initial de l'environnement du PLUi, ils sont supports de la délimitation des zones naturelles et/ou font l'objet de protections paysagères et/ou écologiques selon leurs caractéristiques.

Conformément au SCoT, afin de préserver leur richesse biologique, ces espaces d'intérêt écologique doivent être protégés en évitant les constructions sur leurs emprises.

Néanmoins, dans les MNIE les plus vastes (comme les étangs de la Prévalaye à Rennes) ou présentant des enjeux bien identifiés et reconnus (patrimoniaux, touristiques, de loisirs et d'accueil du public, de développement des énergies renouvelables) et du fait de leur échelle, des équipements en rapport avec ces enjeux ou avec la vocation économique peuvent être admis, s'ils ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux.

Les MNIE peuvent par ailleurs être intégrés à des opérations d'aménagement dans une logique de projet. Les ouvertures au public peuvent être autorisées sous réserve de prévoir la compatibilité avec le fonctionnement écologique et les objectifs de préservation du réservoir de biodiversité. Les modes d'intervention et de gestion seront différenciés en fonction de la sensibilité des milieux.

De même, les aménagements envisagés doivent être réfléchis de façon à ne pas induire des perturbations sonores, lumineuses supplémentaires pour la faune. En outre, les milieux les plus fragiles doivent être préservés de la sur-fréquentation.

Leur délimitation au plan de zonage avec des règles associées dédiées vise à renforcer leur protection. Cette nouvelle protection est créée en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui permet aux PLU d'identifier et localiser les éléments de paysage et les sites à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.

1.2. Espaces boisés classés (EBC)

Présentation

La modification consiste à imposer le recul des constructions par rapport aux arbres dans la limite de la projection au sol de leur couronne. Les arbres concernés sont ceux répondant aux critères de définition de l'arbre introduite au règlement.

Justifications

Cette modification vise à éviter que le système racinaire des arbres protégés ne soit affaibli par de nouvelles constructions. La règle vise à maintenir un maximum d'arbres existants répondant à des critères de dimension sans empêcher toutefois les opérations de densification.

1.3. Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE)

Présentation

Les modifications sont les suivantes :

- Clarifier les constructions, ouvrages et travaux admis dans ces espaces protégés sans compensation (ex : travaux de restauration de cours d'eau, protection contre les crues, ...) et ceux soumis à compensation (ex : projets présentant un intérêt public avéré, restructurations bocagères, ...) en précisant ceux dont l'atteinte ne peut être que limitée à 30% maximum de leur surface ou linéaire.
- Renforcer les compensations déjà existantes en cas d'atteinte à ces espaces en exigeant une compensation à 200% de la surface ou du linéaire impacté (au lieu de 100% actuellement) à l'exception des arbres dont l'abattage est justifié par leur état phytosanitaire ou s'ils ont atteint leur seuil de longévité (compensation à 1 pour 1 dans ce cas). Une précision pour les arbres concernés est introduite dans les définitions du règlement.
- Compléter l'inventaire en protégeant les haies plantées dans le cadre du dispositif Breizh Bocage depuis l'approbation du PLUi et en protégeant de nouveaux espaces, haies ou arbres isolés identifiés localement.
- Imposer le recul des constructions par rapport aux arbres dans la limite de la projection au sol de leur couronne. Les arbres concernés sont ceux répondant aux critères de définition de l'arbre introduite au règlement.

Enfin, les périmètres des espaces protégés par une trame Espace d'intérêt écologique ou paysager (EIPE) qui ont fait l'objet d'une réduction avec compensation telle qu'autorisée par le PLUi, seront actualisés.

Justifications

Des éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur sont déjà identifiés et localisés au règlement graphique du PLUi soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Sur les documents graphiques, une trame spécifique représente ces EIPE, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants sous forme

d'espaces végétalisés, de haies bocagères composées d'une ou plusieurs strates, d'alignements d'arbres ou d'arbres isolés de qualité.

L'identification et la localisation de ces espaces d'intérêt paysager permet de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant et les fonctionnalités écologiques du territoire.

C'est pourquoi, par principe, l'élément protégé ne peut pas être détruit sauf exceptions. Actuellement, la suppression partielle est autorisée dans la limite de 30% de sa superficie ou de son linéaire et sous réserve de compensation sur une surface équivalente et par la plantation de 2 arbres pour 1 arbre de haute tige présentant une qualité végétale avérée abattu. C'est plus de 3200 ha qui sont aujourd'hui protégés en EIPE.

La modification vise à clarifier la règle existante et renforcer les compensations lorsqu'une atteinte est portée aux EIPE.

Il est possible de réaliser certaines constructions, ouvrages ou travaux sans compensation lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de ces espaces. Des voies et accès de sécurité peuvent ainsi y être réalisés à condition qu'ils ne détruisent pas ces espaces. Ainsi, par exemple, un accès est possible entre des arbres existants ou sur un espace enherbé dès lors que la vocation d'espace vert peut être maintenue.

Certaines constructions, ouvrages ou travaux qui compromettent ces espaces sont toutefois admis partiellement ou totalement sous réserve de compensation. Il s'agit des projets liés à la défense nationale, sécurité civile, salubrité publique, ceux présentant un intérêt public avéré (exemple : les projets déclarés d'utilité publique par le préfet, les projets déclarés d'intérêt général par la collectivité, autres...) ou les restructurations du bocage en campagne à condition de se faire dans le cadre d'un projet d'aménagement bocager permettant de recréer des continuités écologiques et/ou de limiter l'érosion des sols. Ce type d'aménagement fait en général l'objet d'un accompagnement par un technicien bocage.

Pour les autres constructions, ouvrages ou travaux une suppression partielle est envisageable dans la limite maximale de 30% de la superficie ou de son linéaire au sein d'une même unité foncière ou d'un projet d'ensemble et sous réserve de compensation.

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour les sujets et

espaces protégés en EIPE. Il convient de prioriser les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, si le projet nécessite de porter atteinte à un EIPE, une compensation est rendu obligatoire dans le but de préserver des milieux naturels.

La compensation doit doubler la surface impactée et 2 arbres de qualité équivalente doivent être plantés pour 1 abattu considérant que le maintien des arbres existants est préférable notamment parce qu'il faudra du temps pour que les nouvelles plantations retrouvent les mêmes qualités écologiques que les arbres abattus. La qualité équivalente s'entend comme la qualité du port et de la couronne végétale au regard des enjeux de biodiversité, de l'essence, du potentiel de croissance, de l'état phytosanitaire de l'arbre abattu, ...

La compensation s'applique différemment selon si la protection EIPE concerne des arbres, un linéaire ou une surface. Une définition des arbres concernés par la compensation permet de préciser la règle.

La modification consiste également à compléter l'inventaire de ces espaces à protéger pour garantir leur maintien. Sont notamment concernées les haies plantées dans le cadre du dispositif Breizh bocage depuis l'approbation du PLUi en 2019.

Le dispositif d'aides Breizh bocage vise à renforcer le maillage bocager en Bretagne par :

- Le soutien aux travaux de plantation et l'amélioration des fonctionnalités des haies qui contribuent à protéger les sols contre l'érosion, prévenir les inondations, protéger les cultures et les troupeaux, améliorer la biodiversité du bord de champ participant notamment à la protection intégrée des cultures, stocker le carbone... Les haies apportent également une valeur paysagère et contribuent à l'identité culturelle.
- Le soutien à l'animation territoriale en faveur du bocage portée par les collectivités locales et leurs groupements.

Il s'agit d'une aide financée par les crédits européens sur le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) et des crédits régionaux.

Certaines communes proposent aussi des compléments de protection de haies, arbres isolés ou surfaces végétalisées.

Afin de voir la localisation des protections ajoutées, se référer aux fiches présentant les modifications par commune.

Enfin, la règle de recul des constructions vise à éviter que le système racinaire des arbres protégés ne soit affaibli par de nouvelles constructions. La règle vise à maintenir un maximum d'arbres existants répondant à des critères de dimension sans empêcher toutefois les opérations de densification.

1.3 Arbres non protégés

Présentation

La présente modification renforce la règle de compensation en cas d'abattage des arbres non protégés au PLUi : à savoir une compensation de 2 arbres replantés pour 1 arbre abattu pour les arbres existants si la surface de pleine terre le permet (un espace de pleine terre d'au moins 50 m² d'un seul tenant et 20 m² de pleine terre par arbre) à l'exception des arbres dont l'abattage est justifié par leur état phytosanitaire ou s'ils ont atteint leur seuil de longévité (compensés 1 pour 1).

Une définition de l'arbre assujetti à cette règle est intégrée au règlement.

Justifications

Le règlement en vigueur prévoit des règles qualitatives et quantitatives pour toutes les zones en matière de végétalisation. Chaque projet développe une composition paysagère dans laquelle les trois strates végétales sont privilégiées (herbacée, arbustive, arborée) en préservant autant que possible les plantations existantes et des plantations sont obligatoires selon les cas de figure.

Par exemple, dans les zones urbaines et à urbaniser, trois règles cumulatives s'appliquent en plus :

- Des obligations de plantations proportionnellement à la surface de pleine terre ;
- Des obligations de plantation des aires de stationnement aérien ;
- Un coefficient de végétalisation si un pourcentage minimal est défini au plan thématique "Coefficient de végétalisation" du règlement graphique.

Le maintien des arbres existants est exigé lorsque la configuration du terrain le permet.

Face au constat d'un fort différentiel entre les fonctionnalités écologiques des arbres abattus et replantés, en cas d'abattage d'arbres non protégés au PLUi, des compensations sont

exigées sous la forme de nouvelles plantations d'arbres lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre du projet le permettent (un espace de pleine terre d'au moins 50 m² d'un seul tenant et 20 m² de pleine terre par arbre). Les arbres dont l'abattage est justifié par leur état phytosanitaire ou ayant atteints leur seuil de longévité sont compensés 1 pour 1 selon les mêmes seuils de superficie et de configuration de la surface de pleine terre du projet.

Une définition de l'arbre assujetti à cette règle est intégrée au règlement.

Il s'agit de favoriser le maintien des arbres existants souvent à valeur écologique plus forte que les nouvelles plantations (arbres déjà en place donc acclimatés et supports de biodiversité). Ainsi, la réflexion sur les nouveaux projets doit intégrer la logique Éviter-Réduire-Compenser (ERC). Si la règle vise à maintenir un maximum d'arbres existants répondant à des critères de dimension, elle ne doit pas empêcher les opérations de densification. En effet, la densification urbaine reste essentielle pour accueillir la population attendue par les prévisions démographiques de l'INSEE sur notre territoire dans un objectif de sobriété foncière. Par exemple, un projet de création de logements ne peut pas être refusé s'il ne maintient pas tous les arbres existants non protégés dès lors que la surface de pleine terre du projet (respectant au moins la valeur minimale imposée) ne permet pas de planter tous les arbres exigibles en compensation (sur la base d'un espace de pleine terre d'au moins 50 m² d'un seul tenant et 20 m² de pleine terre par arbre). Le nombre d'arbres plantés en compensation de ceux abattus se fait dans les espaces de pleine terre du projet.

1.4 Plantations d'espèces invasives à éviter et palette végétale recommandée

Présentation

La présente modification complète le règlement littéral par l'annexion de listes des espèces végétales à éviter, car invasives et des espèces végétales recommandées.

L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'échelle métropolitaine Santé, climat, énergie est modifiée pour supprimer la liste des plantes invasives existante et renvoyer vers celle du règlement littéral.

Justifications

D'une manière générale, il n'y a pas besoin de faire une demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser des plantations en dehors d'un projet de construction et il n'y a pas d'interdiction de planter des espèces végétales invasives quand bien même il s'agit de la 5^e cause d'érosion de la biodiversité. Actuellement, le PLUi évoque uniquement ce sujet dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine Santé, énergie climat.

Afin de donner plus de lisibilité à cet enjeu, les listes des espèces végétales à éviter car invasives est intégrée au règlement littéral. Deux catégories sont distinguées :

- Les espèces fortement invasives à éviter en toute situation. Il s'agit de plantes non indigènes ayant, dans leur territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.
- Les espèces invasives ou potentiellement invasives à éviter. Il s'agit de plantes non indigènes présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. À ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

La liste est issue du Conservatoire Botanique National de Brest qui fait référence dans ce domaine au niveau régional.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'échelle métropolitaine Santé, climat, énergie est actualisée pour une mise en cohérence avec le règlement littéral

Les espèces végétales recommandées car particulièrement intéressantes pour la biodiversité sont annexées afin de guider les porteurs de projet dans leur choix en fonction de leur taille, de leur croissance plus ou moins lente. Cette palette végétale, qui demeure indicative, comporte des essences de type horticole et des essences davantage champêtres permettant de s'adapter à tout type d'environnement et de paysage. Cette liste emploie

volontairement selon les espèces nom latin et vernaculaire afin de faciliter son identification par le grand public.

1.5 Compléter la liste des sites naturels de compensation

Présentation

La présente modification est l'occasion d'ajouter de nouveaux sites naturels de compensation identifiés par des arrêtés préfectoraux.

Justifications

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'infrastructure ou d'aménagement d'intérêt collectif, des mesures compensatoires peuvent être nécessaires dès lors que le projet détruit ou perturbe des espèces animales protégées ou dégrade leur habitat. C'est le cas de grands projets tels que la Ligne à grande vitesse ferroviaire ou la ligne b de métro ainsi que des opérations et projets d'aménagement.

Pour ce type de projet, le Préfet peut accorder une dérogation et autoriser le maître d'ouvrage à réaliser des compensations sur des sites favorables à la biodiversité (articles L. 411-1 et 2, R. 411-11 à 14 du code de l'environnement).

Les compléments apportés visent à informer sur l'existence de ces sites dans le but de pérenniser leur protection.

1.6 Ajuster certaines dispositions relatives aux modalités d'application du coefficient de végétalisation

Présentation

La présente modification consiste à procéder aux ajustements suivants :

- Compléter la disposition qui précise que le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux extensions et/ou annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes en ajoutant qu'il ne s'applique pas non plus aux aménagements ou constructions sans création d'emprise au sol soumis à

autorisation d'urbanisme ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée inférieure à 20 m².

- Préciser que les bonus ne sont pas utilisables pour les arbres plantés dans le cadre d'une compensation.
- Préciser que les bonus ne sont pas utilisables dans les zones d'activités productives UI1 et zones d'activités commerciales UI2 pour les terrains dont la surface est supérieure ou égale à 1 000 m².
- Préciser que les haies végétales participant à l'atteinte du coefficient de végétalisation via l'application des bonus ne peuvent pas être supprimées.

Justifications

Les compléments apportés aux projets non soumis au coefficient de végétalisation sont cohérents avec l'esprit de la règle. L'objectif est de faciliter la gestion des constructions existantes en permettant la réalisation de petites extensions, annexes ou aménagements de moins de 20 m².

Concernant les bonus, les ajustements proposés participent à l'objectif de renforcer la part de nature en ville et en particulier la part de pleine terre dans les projets. Ainsi :

- Les nouvelles plantations en compensation de suppression d'arbres ne peuvent pas être comptabilisés deux fois : ils le sont déjà en tant que mesure compensatoire, ils n'ont donc pas à être comptés en tant que bonus.
- Dans les zones d'activités productives et commerciales (UI1 et UI2), les grands terrains peuvent rapidement atteindre le coefficient de végétalisation en ne comptabilisant que les arbres alors que dans ces zones, si l'optimisation du foncier est recherchée, la réduction des surfaces imperméabilisées l'est également.
- Pour les projets qui ont atteint le coefficient de végétalisation requis grâce aux bonus obtenus en conservant les haies existantes ou en en plantant une nouvelle, il ne peut être autorisé de les supprimer.

2. Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

Les évolutions envisagées concernant les zones humides comportent plusieurs dimensions.

2.1. Restreindre plus fortement les possibilités de réduction ou suppression des zones humides et renforcer les compensations

Présentation

La présente modification du PLUi prévoit d'aller au-delà des exigences du SAGE Vilaine en :

- Harmonisant le seuil dérogatoire qui serait fixé dès le 1 m² impacté sur l'ensemble du territoire alors qu'actuellement, la règle ne s'applique qu'à partir de 1 000 m² pour le bassin versant de la Vilaine.
- Imposant une compensation à 200% de la surface de zone humide impactée, même si les 4 critères cumulatifs imposés par le SAGE sont respectés.

Justifications

Les zones humides recensées par des inventaires validés par les communes et les Commissions Locales de l'Eau en application du SAGE Vilaine et du SAGE Rance Frémur sont figurées au règlement graphique par une trame qui se superpose au zonage afin de les identifier facilement dans l'objectif de les préserver quelle que soit leur localisation en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle.

Une liste par typologie ainsi qu'un plan de synthèse sont intégrés aux annexes du PLUi.

Par principe, en application des principes Éviter-Réduire-Compenser, ces zones doivent être protégées et préservées pour qu'elles continuent à assurer leur rôle écologique et de régulation du cycle de l'eau. Leur dégradation ou destruction n'est possible que si toutes les autres solutions alternatives ont été étudiées.

Ainsi, elles sont inconstructibles et leur remblaiement est interdit sauf sous certaines conditions définies par le SAGE Vilaine et le SAGE Rance Frémur et par l'arrêté de déclaration d'utilité publique de mise en place d'une canalisation de transport d'eau potable Aqueduc Vilaine-Atlantique.

Des règles différentes sont appliquées en raison de la différence de sensibilité des milieux telle que défini par les deux SAGE.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la préservation des zones humides.

La présente modification, en renforçant les règles de protection et de compensation, vise le maintien des zones humides existantes.

2.2. Améliorer la connaissance sur les zones humides

Présentation

Le nouvel inventaire des zones humides sur la commune de Miniac-sous-Bécherel est intégré au PLUi sur le plan de zonage et dans l'annexe relative à l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.

En complément, des actualisations ponctuelles d'inventaires communaux sont réalisés après validation par les instances ad hoc. Elles concernent les communes de Betton, Chantepie, Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard (pour le détail, se reporter aux fiches des communes concernées).

Enfin, les périmètres des zones humides protégées au PLUi qui ont fait l'objet d'une réduction avec compensation telle qu'autorisée par le PLUi sont actualisés une fois les travaux effectivement réalisés. Cette actualisation concerne une zone humide sur Bruz (pour le détail, se reporter aux fiches de Bruz).

Justifications

Les compléments d'inventaire et actualisation visent à protéger les zones humides existantes.

Toutes les communes sont concernées par des périmètres de zones humides.

3. Économiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau

Les évolutions envisagées concernant la ressource en eau se déclinent selon plusieurs axes de travail :

3.1. Éviter le drainage des nappes en lien avec la construction de sous-sols

Présentation

Une prescription réglementaire est ajoutée au règlement du PLUi dans la règle de gestion des eaux pluviales afin que les eaux issues du rabattement, du drainage ou du détournement de la nappe phréatique ou les eaux de source recueillies sur l'unité foncière rejoignent directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans les eaux superficielles (au fossé, talweg ou cours d'eau). Le rejet au réseau d'assainissement n'est pas autorisé.

L'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine Santé, énergie, climat est aussi adaptée sur ce point.

Justifications

Cette nouvelle prescription réglementaire a pour objectif de limiter l'assèchement du sol et l'accélération du chemin de l'eau, notre territoire étant sensible aux remontées de nappes phréatiques. Il s'agit d'inciter à la prise en compte de la nappe dans les projets de construction pour éviter de rejeter les eaux de drainage dans les réseaux (et éviter les dysfonctionnements).

3.2. Encadrer plus fortement la construction de piscines

Présentation

La modification consiste à encadrer la réalisation des piscines en agissant sur différents leviers : limitation des volumes des bassins autorisés (volume limité à 25 m³ maximum), obligation de mettre en place un système de couverture, ainsi qu'un système de récupération des eaux de pluie.

Ces dispositions peuvent éventuellement être assouplies en cas d'usage collectif (exemple : piscine partagée à l'échelle d'un lotissement, hébergements touristiques ...).

Justifications

La modification a pour objectif de participer à la préservation de la ressource en eau en réduisant de moitié le volume moyen observé qui s'établit à 48 m³, en limitant l'évaporation grâce à une couverture et un système de récupération des eaux de pluie pour assurer les remises à niveau du bassin (15 m³ par an en moyenne).

Ces dispositions pourront éventuellement être assouplies en cas d'usage collectif (exemple : piscine partagée à l'échelle d'un lotissement, hébergements touristiques ...)

Ces règles s'appuient sur les constats suivants :

- 2 000 piscines recensées sur le territoire métropolitain en 2017 soit 64 000 m² de foncier,
- Une augmentation récente du nombre de piscines individuelles perçue par le doublement du nombre annuel de déclarations préalables pour la construction de piscines sur la métropole en 5 ans.

3.3. Développer la récupération des eaux pluviales

Présentation

Les nouvelles habitations, bureaux, entrepôts, industries, commerces de gros et équipements d'intérêt collectif et services publics devront réaliser un dispositif spécifique permettant de récupérer les eaux pluviales en vue de les réutiliser sur l'emprise du projet : lavage extérieur, arrosage d'espaces verts, usage sanitaire à l'intérieur du logement.

Des volumes minimums à collecter sont imposés en fonction des destinations des constructions et une dérogation est prévue dans certains cas.

- Habitation et Bureaux :
 - 1 m³ minimum si la surface de plancher de la construction est inférieure à 150 m²
 - 5 m³ minimum si la surface de plancher de la construction est supérieure à 150 m² et que la hauteur est inférieure ou égale à R+1+sommet
 - 10 m³ minimum si la surface de plancher de la construction est supérieure à 150 m² et que la hauteur est supérieure ou égale à R+2
- Entrepôt, Industrie, Commerce de gros et équipements d'intérêt collectif et services publics : 10 m³ minimum

Le volume à collecter pourra, dans certains cas, être réduit pour des raisons techniques ou économiques à justifier.

Justifications

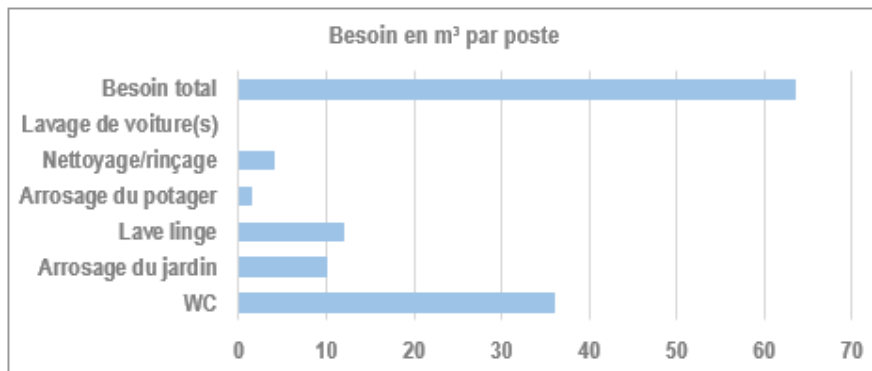
Cette règle incite à utiliser l'eau de pluie collectée en toiture pour des usages externes (nettoyage, arrosage, ...) et/ou interne (nettoyage des parties communes des logements collectifs, alimentation des WC, ...). L'usage doit être étudié en fonction de l'usage de la construction et des possibilités offertes par la réglementation en vigueur. La règle concerne des constructions dont l'usage de l'eau de pluie récoltée est significatif.

Les postes qui peuvent être alimentés en eau de pluie et les consommations par an et par personne sont les suivantes :

Postes alimentés en eau de pluie	Consommation
Chasse d'eau WC	9 m ³ / an / personne
Lave-linge	3 m ³ / an / personne
Arrosage de massifs ou arbustes	50 litres / m ² / an
Nettoyages divers	1 m ³ / an / personne

Source : Collectivité Eau du bassin rennais

Pour calculer le volume de la cuve de récupération d'eau de pluie, il est nécessaire de définir les besoins en fonction de l'usage de la construction et du nombre d'occupants.



Source Collectivité Eau du bassin rennais

L'objectif est de préserver la ressource en eau potable. D'une part, la part d'eau de pluie consommée réduit la part d'eau issue d'une nappe phréatique, et d'autre part, la valorisation de l'eau de pluie permet de rejeter moins d'eau dans les réseaux publics. Enfin, utiliser de l'eau non traitée pour des usages le permettant économise le traitement et donc des ressources et de l'énergie.

4. Améliorer la prise en compte du risque inondation

Présentation

La zone inondable hors Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orson est complétée au plan de zonage du règlement graphique sur les communes de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Vern-sur-seiche. Le complément concerne l'emprise de la zone inondable et la fourniture de cotes de référence.

Les règles de constructibilité s'appliquant aux zones inondables hors PPRI sont également clarifiées et complétées pour encadrer les nouvelles constructions autorisées (limitées à 20% de l'emprise au sol du terrain) et les extensions possibles (limitées à 20% ou 20 m² de l'emprise au sol de la construction existante).

Justifications

Le PLUi fixe des dispositions relatives aux secteurs de risques et de nuisances dans le but de limiter l'exposition de la population aux risques naturels d'inondation.

D'une part, les zones inondables des 4 Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) applicables sur le territoire métropolitain sont reportées aux plans de zonage du règlement graphique (Bassin rennais, Meu/Garun/Vaunoise, Seiche et Ise/Moyenne Vilaine) et les documents sont annexés au PLUi. Il s'agit de servitudes d'utilité publique validées par le Préfet. Et, d'autre part, des zones inondables connues, complémentaires à celles fixées par le Plan de Prévention du Risque inondation, sont reportées sur les documents graphiques. Elles sont issues soit de l'atlas des zones inondables de 1995, soit d'études spécifiques menées par les communes ou la métropole.

La présente modification complète les zones inondables hors Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) le long de l'Orson suite à une étude hydraulique menée par la Métropole en 2021. Cette zone concerne essentiellement des secteurs agronaturels naturels tout en se rapprochant en périphérie immédiate de la zone urbaine de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

Les règles applicables dans ces zones inondables hors PPRI sont clarifiées pour limiter toute ambiguïté d'interprétation entre celles disposant de cote de référence et celle n'en disposant pas.

Une limite est également apportée pour les constructions neuves possibles et pour les extensions des constructions autorisées dans les zones disposant de côte de référence afin de limiter l'exposition au risque de la population en cohérence avec les règles des PPRi en vigueur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A - Rapport de présentation - Tome 5 Explication des choix retenus, p 56 à 63, 71 à 79, 110
- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel, p 30 à 38
- C-1-3 OAP métropolitaine Santé, climat, énergie, p 31, 32
- D-1-1 Règlement littéral, p 22, 23, 64 à 66, 68 à 70, 93, 117 à 120, 139 à 141
- D-2-1-1 Plans de zonage
- D-2-2-3 Plans thématiques Gestion des eaux pluviales
- E8 - Inventaire des zones humides et cours d'eau
- E9 - Zones inondables hors PPRi
- E14 – Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.



Encadrer le développement des constructions en campagne

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

La modification du PLUi vise à :

- restreindre les règles de création de logement par changement de destination
- limiter l'emprise au sol des annexes des logements existants
- créer de nouveaux secteurs constructibles (STECAL)
- ajuster certaines règles pour mettre le PLUi en cohérence avec de nouveaux textes de loi ou documents connexes qui s'appliquent indépendamment du PLUi.

1. Création de logement par changement de destination

Présentation

De nouveaux critères sont ajoutés ou modifiés pour autoriser la création de nouveaux logements en campagne. Il s'agit de :

- Modifier la condition de distance : actuellement fixée à 100 m minimum d'un bâtiment agricole, elle passerait à 200m
- Allonger la durée de 3 ans à 5 ans pour qu'un bâtiment puisse changer de destination après cessation de l'activité agricole

Justifications

En campagne, la loi limite fortement la constructibilité. Dans les zones agricoles et naturelles, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions et installations nécessaires à

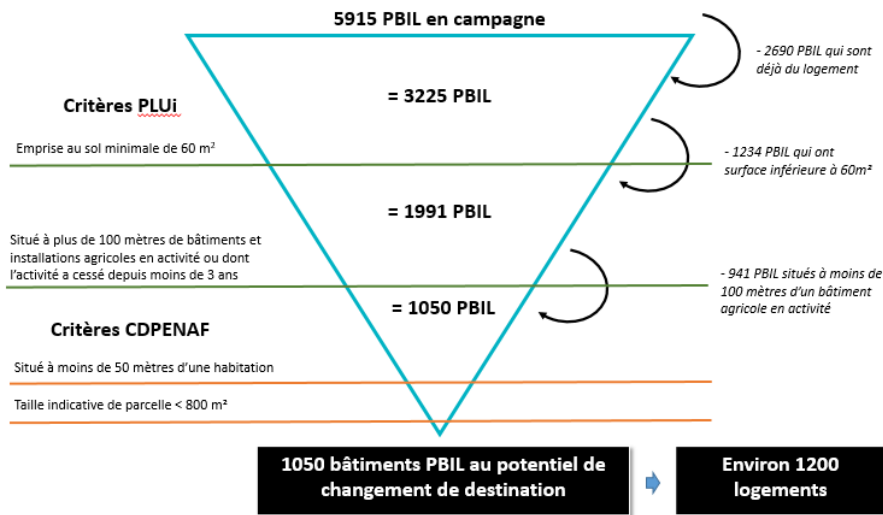
la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions ou annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (19 décembre 2019).
- Les changements de destination uniquement pour les bâtiments identifiés au règlement graphique.

Le PLUi en vigueur permet la création de nouveaux logements sous réserve de respecter plusieurs conditions cumulatives. Cela n'est possible qu'en changeant la destination du bâtiment identifié au titre des monuments historiques ou du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et sous conditions de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, d'une surface minimale, d'une distance minimale par rapport aux bâtiments agricoles, de l'existence de moyens de défense incendie, etc... Si ces conditions sont réunies, il est toutefois obligatoire d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone N.

Dans le PLUi en vigueur, 5 915 bâtiments sont identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Sur ce total, en retirant ceux qui ne répondent pas aux critères de changement de destination pour création de nouveaux logements, il reste environ 1 000 bâtiments. Certains permettant de créer plus d'un logement en raison de leur emprise au sol supérieure à 300 m², le potentiel maximal de création de nouveaux logements par changement de destination d'un bâtiment identifié au patrimoine bâti d'intérêt local est d'environ 1 200 logements.

Création de logements par changement de destination du PBIL



La définition de nouveaux critères pour la création de logements par changement de destination réduit ce potentiel à environ 400 logements nouveaux dans le but de :

- Favoriser la reprise des exploitations agricoles sur le long terme, en évitant la spéculation immobilière et le mitage de l'espace agricole
- Favoriser le développement des activités agricoles : la distance de 100m au PLUi en vigueur est parfois insuffisante pour le développement de certaines exploitations agricoles. En effet, une maison située par exemple à 130 m d'un bâtiment agricole peut empêcher une extension de celui-ci en direction de ladite maison si le projet amène à une distance de moins de 100 m de la maison.

2. Annexes des logements existants

Présentation

La modification consiste à réduire le seuil maximal des annexes, actuellement de 90 m² d'emprise au sol dans les zones A et N, à 60 m².

Justifications

Le code de l'urbanisme limite très fortement la constructibilité en campagne afin de préserver des espaces agricoles et naturels suffisants. Il fixe cependant des dispositions spécifiques pour gérer le bâti existant en zone A et N. Ainsi, la création d'annexes est uniquement autorisée pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (19 décembre 2019).

Le PLUi en vigueur limite ces annexes en zone A et N à 90 m² d'emprise au sol maximum en respectant les conditions suivantes : les piscines sont limitées à 50 m² et les autres annexes à 60 m² maximum.

La modification vise à limiter les constructions diffuses susceptibles de favoriser le mitage et l'imperméabilisation des sols de ces espaces agro-naturels.

3. Création de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Présentation

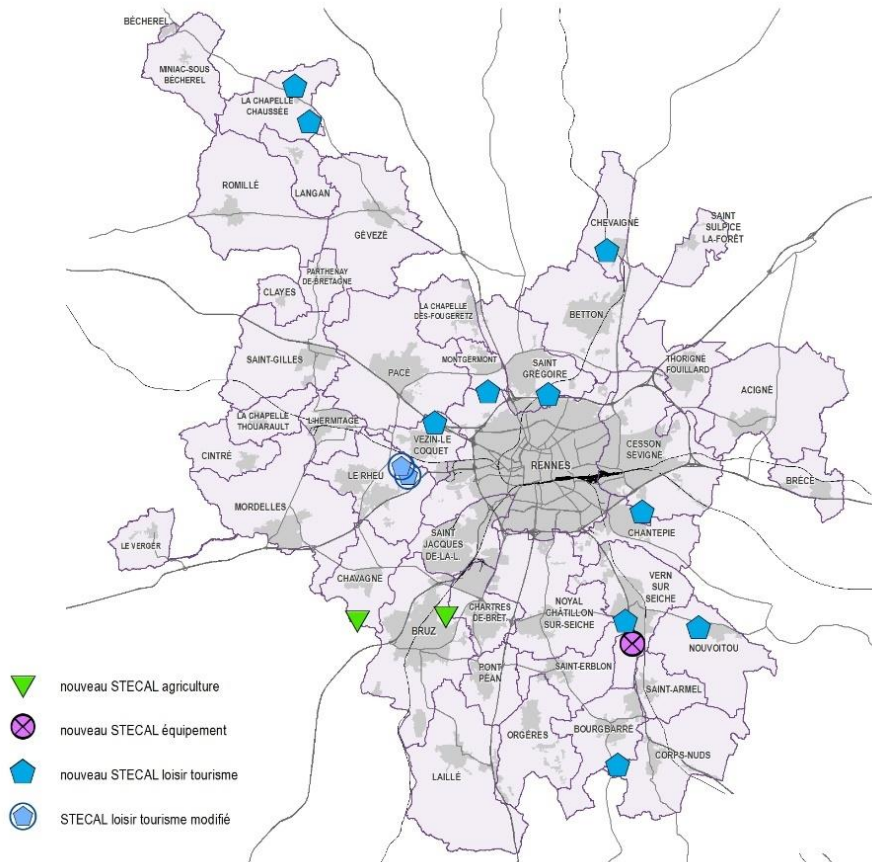
La modification consiste à :

- Créer 13 nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones A et N (hors STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage) :
 - 10 STECAL à vocation loisirs/tourisme
 - 2 STECAL pour la diversification des activités agricoles
 - 1 STECAL l'implantation d'équipements d'intérêt collectif
- Modifier 2 STECAL à vocation loisirs/tourisme.

Concernant les STECAL pour l'accueil des gens du voyage : voir la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat 2023-2028".

Pour le détail de chaque STECAL, se reporter dans les fiches du document Exposé des évolutions envisagées sur le territoire de chaque commune concernée.

Les STECAL créés ou modifiés par la modification n°2 du PLUi :



STECAL loisirs-Tourisme

La modification consiste à :

- Modifier 2 STECAL loisirs/tourisme existants
- Créer 10 STECAL à vocation loisirs/tourisme dont 7 pour conforter des activités déjà existantes et 3 visant à créer des projets d'activités de loisir/tourisme.

La constructibilité supplémentaire sur ces nouveaux sites et sites modifiés est de 6 655 m².

Les modifications des STECAL existants sont les suivants :

Commune	Nom du STECAL	Descriptif	Zonage	Emprise au sol maximale autorisée
Le Rheu	La Freslonnière	Périmètre au nord déplacé sur un site déjà bâti	NI	500 m ² inchangé
Montgermont	La Chataigneraie	Modifier la constructibilité pour démolition/reconstruction des bâtiments existants	AI	4 500 m ²

Les 10 nouveaux STECAL loisirs/tourisme créés sont les suivants :

Commune	Nom du STECAL	Descriptif	Zonage	Emprise au sol maximale autorisée
Cesson-Sévigné	Château de la Sallette de Cucé	Conforter une activité existante pour réceptions/séminaires	NI	520 m ²
Chevaigné	Maison éclusière de Grudegaine	Créer une activité de loisirs/tourisme dans le cadre du SD fluvestre	NI	100 m ²

Corps-Nuds	Les jardins Rocambole	Conforter l'activité existante des jardins de Rocambole	NI	0 m ²
La Chapelle-Chaussée	Chantelou	Conforter une activité d'hébergement touristique	NI	40 m ²
La Chapelle-Chaussée	Manoir de l'Alleu	Conforter une activité d'hébergement touristique	AI	150 m ²
Montgermont	Manoir de la Boussardière	Conforter une activité de réception/séminaires	AI	535 m ²
Nouvoitou	Château de l'Eclosel	Créer une activité de loisirs/tourisme par changement de destination du Château	NI	0 m ²
Saint-Grégoire	Robinson	Conforter l'activité existante du golf	NI	200 m ²
Vern-sur-Seiche	Vallée de la Seiche	Créer une guinguette	NI	1 450 m ²
Vezein-le-Coquet	Le domaine du Bois Coquet	Conforter une activité existante pour réceptions/séminaires	NI	525 m ²

Toutefois, concernant le STECAL Robinson à St-Grégoire, l'expertise environnementale a été partiellement réalisée sur le secteur. Au vu du caractère humide des alentours de la zone concernée, des analyses complémentaires devront être réalisées afin de confirmer la création du STECAL

STECAL pour la diversification des activités agricoles :

La modification consiste à créer 2 STECAL pour la diversification des activités agricoles :

Commune	Nom du STECAL	Descriptif	Zonage	Emprise au sol maximale autorisée
Bruz	Le Clos Renaud	Conforter une activité existante "La Pampa" hors prolongement de l'activité agricole	Aa	500 m ²
Chavagne	Ferme de Lesnelay	Création d'activités hors prolongement de l'activité agricole dans des bâtiments existants	Na	0 m ²

STECAL dédié aux équipements d'intérêt collectif :


1 STECAL est créé dans cette nouvelle catégorie pour permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif :

Commune	Nom du STECAL	Descriptif	Zonage	Emprise au sol maximale autorisée
Vern-sur-Seiche	La Tournée	Permettre l'installation d'équipements relatifs à la gestion des Espaces Naturels Sensibles	Aeq	2 000 m ²

Au sein de ces STECAL, seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :



- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres équipements recevant du public
- Exploitation agricole et forestière

Garantir un développement harmonieux des grands sites naturels et touristiques (d'intérêt de pays)


-  Les principaux sites naturels et touristiques du Pays de Rennes à conforter (équipements touristiques et de loisirs - dont hébergements - à développer, aménagements spécifiques à réaliser...)
- 1** Les sites de loisirs touristiques majeurs
- 2*** Les projets de développement touristique (réseau canal Ille et Rance, étang du Bouliet, vallée du Couesnon, Etang de Chevré, Vilaine Amont, Vilaine Aval, Châteaugiron et Saint-Aubin du Cormier)

Valoriser les éléments patrimoniaux du Pays



Les principaux sites naturels classés ou éléments de patrimoine urbain à prendre en compte et à protéger/valoriser dans les documents d'urbanisme

-  Les principaux sites naturels
-  Les principaux sites urbains et architecturaux patrimoniaux

Développer l'offre de loisirs de proximité de la ville archipel autour des champs urbains

-  Des "champs urbains" à protéger au sein de chaque réseau de communes

Renforcer le réseau des grandes liaisons vertes et de loisirs

-  Les grandes liaisons piétonnes et cyclables à améliorer (GR, cheminements piétons, pistes cyclables de loisirs etc...)
-  Les portions de liaisons à créer afin d'assurer les continuités pour mettre en réseau les sites naturels et touristiques et les champs urbains
-  Les liaisons majeures de loisirs à assurer vers la ville-centre

19 STECAL loisirs-tourisme existent déjà au PLUi dont 12 permettent de conforter des activités déjà existantes.

Parmi les 10 STECAL loisirs-tourisme sont créés par cette procédure :

- 7 confortent des activités de loisirs/tourisme déjà existantes
- 3 permettent de créer de nouveaux projets d'activités de loisirs/tourisme.

STECAL pour la diversification des activités agricoles :

Ces secteurs constructibles sont dédiés au confortement, à la reprise ou à l'émergence de sites d'exploitation agricole souhaitant développer des projets sur leur site d'exploitation qui ne peuvent pas être considérés comme le prolongement de l'activité agricole tel qu'autorisé par le code de l'urbanisme. En effet, l'article L. 151-11-II du code de l'urbanisme autorise en zone agricole les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Les différentes activités autorisées sont toutefois encadrées en intégrant une condition de transformation de produits agricoles issus d'une production locale afin d'éviter de créer des micro zones d'activités en campagne.

Ce type de STECAL conforte le maintien de l'agriculture sur le territoire métropolitain en permettant une diversification répondant à une demande sociétale des agriculteurs et des habitants.

Ces projets sont souvent atypiques par :

- la variété des types de projets qui doivent néanmoins être liées à la transformation de produits agricole issu d'une production locale (ex : fromagerie, brasserie, ...),
- activité d'enseignement pédagogique sur l'agriculture, ...
- leur localisation au regard de la proximité des sites sensibles (MNIE, TVB...)
- des projets pouvant être porteur d'une préservation/valorisation d'un patrimoine bâti ou naturel nécessitant des interventions et financements conséquents

STECAL dédié aux équipements d'intérêt collectif :

Cette nouvelle catégorie est créée pour permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif qui ne peuvent pas être réalisés en zone agricole ou naturelle en raison de leur importance ou de l'impossibilité de maintenir une activité agricole sur le site concerné.

4. Autres ajustements règlementaires

4.1 Défense extérieure contre l'incendie pour les extensions de logements et leurs annexes

Présentation

La modification consiste à ne pas soumettre à un dispositif de desserte extérieure contre l'incendie les extensions d'habitations et leurs annexes jusqu'à 40 m² d'emprise au sol (20 m² auparavant).

Justifications

L'extension des logements existants et la création d'annexe sont soumises à plusieurs conditions. L'une d'elle la limite à 20 m² d'emprise au sol dans le cas où la condition de défense extérieure contre l'incendie n'est pas remplie. L'augmenter du seuil à 40 m² est proposé afin de rendre le PLUi cohérent avec le nouveau règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie qui a été approuvé par le Préfet le 6 octobre 2023. Il apporte en effet des ajustements prenant mieux en compte les risques au regard des moyens et les techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille-et-Vilaine (SDIS 35).

Cette modification reste conforme aux objectifs de limitation de la constructibilité en campagne fixés par le code de l'urbanisme tout en permettant de gérer les habitations existantes avant la date d'approbation du PLUi.

4.2 Restaurants

Présentation

La création d'un restaurant est possible en campagne uniquement par changement de destination d'une construction identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Il est prévu d'ajouter des conditions à ces changements de destinations identiques à ceux imposés pour le logement (surface minimale de 60 m² d'emprise au sol, distance de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles, aménagement réalisé dans le volume existant sans extension, couverture du risque incendie

Justifications

Cette modification a pour but de donner faciliter l'activité agricole dans les zones A et N car les restaurants, tout comme les logements non liés à une activité agricole, limitent les extensions ou installations de bâtiments agricoles en raison des distances à respecter entre ces deux types d'activités.

4.3 Clôtures en zone N

Présentation

Dans les zones N, la modification consiste à intégrer les règles spécifiques suivantes pour les clôtures situées à plus de 150 m des habitations et des sièges d'exploitations agricoles :

- La clôture permet la libre circulation des animaux sauvages ;
- Hauteur maximale de 1,20 m ;
- Posée 30 cm au-dessus de la surface du sol ;
- Non vulnérante ;
- Ne constituant pas de piège pour la faune ;
- Constituée de matériaux naturels ou traditionnels.

Justifications

Cette modification intègre les nouvelles dispositions obligatoires de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels dans les zones N des PLU. Étant impératives, elles s'imposent indépendamment des règles fixées par le PLUi. Des cas de dérogation sont néanmoins prévus. Le règlement du PLUi est donc mis en cohérence avec ces dispositions.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus, p 39, 174 à 197
- D-1-1 Règlement littéral, p 38 à 41, 46, 48, 123, 201 à 206
- D-2-1-1 Plans de zonage

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.



Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti

Localisation

29 communes du territoire métropolitain sont concernées par des adaptations relatives à la protection du patrimoine bâti :

- Acigné
- Betton
- Bourgbarré
- Brécé
- Bruz
- Cesson-Sévigné
- Chantepie
- Chartres-de-Bretagne
- Chavagne
- Corps-Nuds
- Gévezé
- La Chapelle-Chaussée
- La Chapelle-Thouarault
- Laillé
- Le Rheu
- L'Hermitage
- Mordelles
- Nouvoitou
- Noyal-Châtillon-sur-Seiche
- Orgères
- Pacé
- Parthenay-de-Bretagne
- Rennes
- Saint-Armel

- Saint-Gilles
- Saint-Grégoire
- Thorigné-Fouillard
- Vern-sur-Seiche
- Vezin-le-Coquet

L'ensemble des communes est concerné par des compléments relatifs aux fiches d'inventaire PBIL annexées au PLUi.

Présentation et justifications de la modification

La modification du PLUi consiste à :

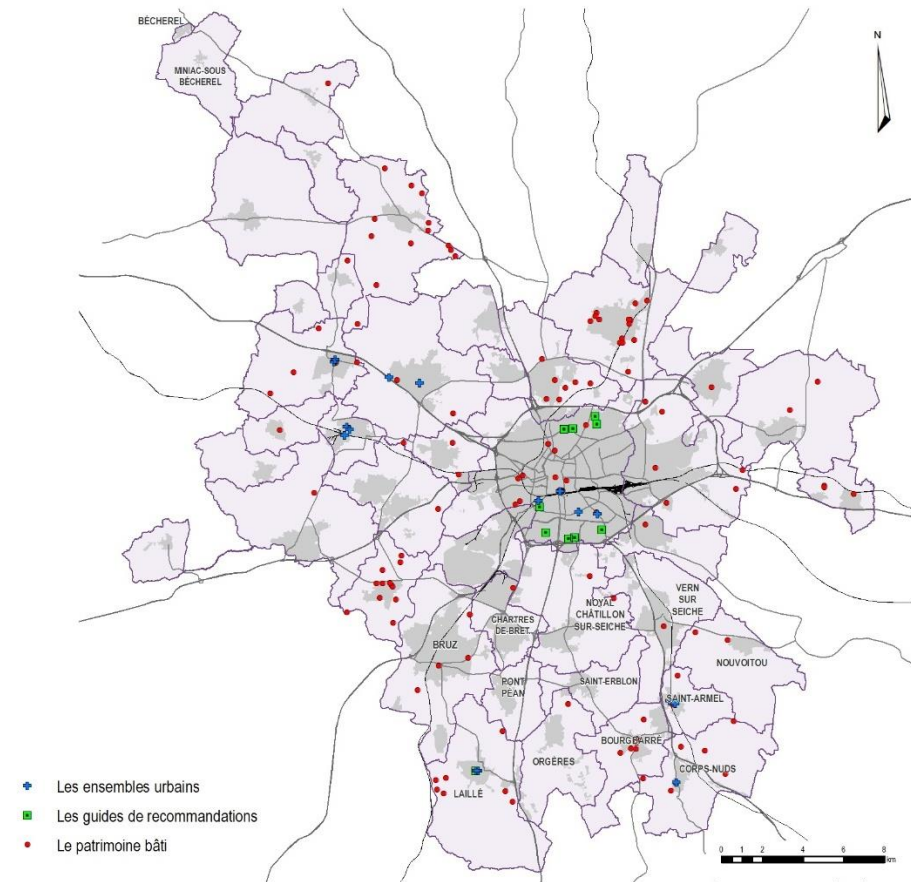
- Consolider et compléter l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles d'identification
- Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires
- Intégrer de nouveaux guides de recommandations
- Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux
- Ajuster certaines règles existantes relatives au patrimoine

Dans la continuité de l'élaboration du PLUi, le patrimoine bâti constitue l'un des sujets principaux de la procédure de modification n°2, afin de poursuivre la préservation et la mise en valeur des bâtiments et ensembles patrimoniaux du territoire métropolitain. La mise en œuvre du PLUi induit une constante poursuite des inventaires patrimoniaux et des études architecturales, urbaines et paysagères afin de nourrir le projet patrimonial métropolitain. En ce sens, plusieurs travaux ont été menés et nécessitent d'adapter les dispositions réglementaires du PLUi relatives à la protection du patrimoine.

En parallèle de la procédure de modification du PLUi, une étude relative à la création et à la modification de périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques a été menée sur 8 communes de la métropole : Corps-Nuds, L'Hermitage, Mordelles, Pacé, Rennes, Saint-Armel, Saint-Gilles et Saint-Grégoire. Cette étude a été engagée afin de définir des périmètres de protection cohérents autour de monuments historiques protégés,

en lieu et place soit de PDA existants, soit des rayons de 500 mètres générés automatiquement autour des édifices. En effet, ces derniers intègrent sans différenciation tout le tissu urbain situé dans ce périmètre, dont des secteurs sans co-visibilité avec l'édifice protégé et/ou sur des tissus urbains sans caractère patrimonial. Le PDA est au contraire délimité en fonction de la co-visibilité entre le monument et son environnement, et de la cohérence du territoire qui forme l'écrin autour de l'édifice. Pour plus de détail, se reporter au dossier d'enquête publique spécifique aux périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA).

Localisation des sujets patrimoine créés ou modifiés par la modification n°2 du PLUi



- **Consolider et compléter l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles d'identification**

Présentation

La modification consiste à :

- Identifier de nouveaux bâtiments à protéger au titre du PBIL
- Faire évoluer à la hausse le classement de bâtiments déjà identifiés au titre du PBIL
- Corriger des erreurs matérielles d'identification de bâtiments identifiés au titre du PBIL

Justifications

De nouveaux inventaires terrain ainsi que des demandes des communes, propriétaires et associations, d'abord soumis à une analyse patrimoniale basée sur les critères collectifs d'appréciation du PLUi, justifient de faire évoluer le dispositif réglementaire du PBIL et notamment :

- D'identifier de nouveaux bâtiments à protéger dans le cadre de l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, compte tenu de leur intérêt patrimonial. Cela se traduit par la création de nouvelles protections au titre du PBIL, matérialisées sur les plans de zonage par l'étoilage de nouveaux bâtiments, dont les classements en 1*, 2* ou 3* ont été établis à partir des critères d'analyse, inscrits dans le Tome 5 du rapport de présentation, correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. Chaque nouveau bâtiment est référencé au sein de la liste du règlement graphique et des fiches d'inventaire annexées au PLUi. La modification compte la création de 292 nouveaux PBIL, dont 158 PBIL 1*, 76 PBIL 2* et 58 PBIL 3*, soit une augmentation de 2,4% par rapport à l'inventaire existant. Pour le détail par commune, des fiches sont consultables au sein du document relatif à l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes.
- De faire évoluer à la hausse le classement de certains bâtiments déjà identifiés au titre du PBIL suite à la réévaluation de leur niveau d'intérêt patrimonial. Cela se traduit par la modification du niveau de protection attribué aux bâtiments concernés aux plans de zonage et dans les fiches d'inventaire correspondantes en annexe.

La réévaluation du classement est établie à partir des critères d'analyse, inscrits dans le Tome 5 du rapport de présentation, correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. La modification compte l'évolution de classement à la hausse de 44 PBIL, dont 16 PBIL 1* en 2*, 22 PBIL 1* en 3*, et 6 PBIL 2* en 3*. Pour le détail par commune, des fiches sont consultables au sein du document relatif à l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes.

Des erreurs d'identification du PBIL ainsi que des manques ont également été constatés au sein de l'inventaire existant, et nécessitent des corrections. Il s'agit notamment des cas suivants :

- Classement de bâtiments qui ne présentent en réalité aucune valeur patrimoniale, ou plus d'intérêt patrimonial suite à une forte dénaturation du bâti d'origine, déjà effective lors de l'élaboration du PLUi : ces erreurs sont rectifiées par la suppression de certaines extensions accolées à un bâtiment principal patrimonial, ou des annexes qui lui sont rattachées ne présentant aucune valeur patrimoniale, ou encore de bâtiments fortement dénaturés ne présentant plus d'intérêt patrimonial. Les 3 édifices suivants sont supprimés :

Commune	N°PBIL	Adresse
Le Rheu	6026	Les Hauts Ruisseaux
Saint-Gilles	20655	12 La Maison Neuve
Saint-Grégoire	28643	17 rue Paul Gauguin

- Mauvaise localisation du bâtiment : dans certains cas, l'erreur matérielle se manifeste lorsque le mauvais bâtiment a été identifié, à la place du bâtiment situé à proximité présentant une réelle valeur patrimoniale. Ce type d'erreur est rectifié sur le plan de zonage par le déplacement de l'étoilage sur le bon bâtiment et sur la mise à jour éventuelle de la fiche d'inventaire PBIL annexée au PLUi.
- Mauvaise délimitation du bâtiment : certains étoilages sont également fusionnés lorsqu'ils sont identifiés sur un bâtiment, composé de plusieurs parties mais présentant une unité dans leur composition architecturale ou parcellaire, ce qui se traduit par la suppression d'un des deux étoilages PBIL préexistants. À l'inverse, des bâtiments bien distincts ne présentant aucune unité architecturale ont été regroupés dans un seul et même PBIL, ce qui nécessite de "dé-fusionner"

l'ensemble, ce qui entraîne l'ajout d'un nouvel étoilage sur l'un des deux bâtiments. 10 édifices sont supprimés suite à des fusions de bâtiments et 4 édifices sont ajoutés suite à des divisions de bâtiments.

- Manque d'éléments ou informations erronées dans les fiches d'inventaire : certaines fiches d'inventaire annexées au PLUi sont complétées notamment sur les différents éléments à renseigner (ajout ou mise à jour de photographies, corrections d'adresses). Ces fiches d'inventaires sont jointes en annexe du PLUi, elles n'ont pas de valeur réglementaire mais apportent des éléments de diagnostic sur la valeur patrimoniale du bâti et sa composition architecturale.
- Identification de PBIL 1* démolis : les bâtiments identifiés au titre du PBIL, classés en 1*, qui ont été démolis conformément aux dispositions du règlement du PLUi sont également supprimés dès lors que leur démolition est réalisée. Les 3 édifices suivants sont déclassés :

Commune	N°PBIL	Adresse
Bourgbarré	30833	4 impasse de la Motte
Corps-Nuds	22044	La Lande aux Pitois
Saint-Grégoire	21697	2 les Onze Journaux

Pour le détail par commune, des fiches sont consultables au sein du document relatif à l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes.

Afin de garantir la cohérence entre le règlement graphique et les fiches d'inventaire PBIL annexées au PLUi, la liste des édifices identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local du règlement graphique est adaptée : les sous-dénominations 3 et 4 sont ajoutées au sein de la liste du règlement graphique, correspondant à celles listées dans "dénomination architecturale" de la fiche d'inventaire.

Entre la procédure de modification simplifiée n°3 (MS3) du PLUi, comptabilisant 12 081 édifices, et celle de la modification n°2, l'inventaire du PBIL présente un différentiel de l'ordre de + 280 bâtiment identifiés, qui s'explique par les compléments d'inventaire et les rectifications d'erreurs matérielles explicitées précédemment. L'inventaire du PBIL comptabilise à présent 12 361 édifices.

Modification simplifiée n°3 de 2024				Modification n°2			
1*	2*	3*	Total	1*	2*	3*	Total
4559	5110	2412	12 081	4669	5196	2496	12 361
dont Rennes :				dont Rennes :			
996	1375	518	2889	1040	1383	518	2941

- Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires

Présentation

La modification consiste à :

- Identifier de nouvelles compositions et séquences urbaines à protéger au titre des ensembles urbains
- Intégrer des tissus urbains au sein de zonages indicés "h"
- Identifier des éléments paysagers à préserver

Justifications

Le dispositif réglementaire du PBIL induit une protection à l'échelle du bâtiment, qui peut être complétée par des dispositions complémentaires permettant de préserver les caractéristiques morphologiques et paysagères participant de l'identité d'un site, d'un ensemble ou d'un tissu patrimonial, qu'il soit situé en milieu rural ou urbain. La modification consiste ainsi à :

- Identifier de nouveaux ensembles urbains à protéger, compte tenu de l'intérêt patrimonial à l'échelle de l'ensemble bâti et à l'échelle de la composition paysagère et architecturale des sites. Ces ensembles ont été identifiés sur des secteurs ou îlots comprenant un ensemble d'édifices dans la plupart des cas identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, en milieu urbain mais également en milieu rural sur d'anciens sites manoriaux et/ou fermes. Cela se traduit par la création de nouvelles protections au titre d'ensemble urbain patrimonial, matérialisées sur les plans de zonage par une trame qui intègre soit un ensemble de bâtiments au sein d'une "composition urbaine, architecturale ou paysagère" ou bien un linéaire de bâtiments au sein d'une "séquence urbaine". Chaque nouvel ensemble urbain est référencé au sein de la liste du règlement graphique et des fiches d'inventaire

annexées au PLUi. La modification compte la création de 52 nouveaux ensembles urbains, dont 1 composition urbaine, architecturale ou paysagère et 51 séquences urbaines, répartis sur 7 communes. Pour le détail par commune, des fiches sont consultables au sein du document relatif à l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes.

	Modification n°1 de 2022			Modification n°2		
	Compositions urbaines	Séquences urbaines	Total des ensembles urbains	Compositions urbaines	Séquences urbaines	Total des ensembles urbains
Nombre	58	84	142	59	135	194
Surface ou linéaire	231 ha	6,29 km	-	232 ha	9,6 km	-

- Intégrer des tissus urbains au sein de zonages indicés "h" compte tenu de leur caractère historique et patrimonial. Cela se traduit par l'évolution du zonage de ces tissus vers des zones indicées "h", dont les règles applicables permettent de préserver leur morphologie urbaine en encadrant la constructibilité et l'évolution de ces tissus, dans le respect de l'organisation et des caractéristiques des tissus historiques des centres-villes et centres-bourgs et de la composition bâtie et paysagère des sites des anciennes fermes et/ou anciens habitats ruraux en secteur urbain. La modification compte l'évolution d'environ +28,45 ha vers des zones indicées "h". Pour le détail par commune, des fiches sont consultables au sein du document relatif à l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes.
- Identifier des éléments paysagers à préserver au titre d'Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) et d'Espaces Boisés Classés (EBC), compte tenu de leur intérêt pour la valorisation de la composition paysagère de sites patrimoniaux. Cela se traduit par l'inscription ponctuelle au plan de zonage de nouveaux EIPE et EBC. Pour le détail par commune, des fiches sont consultables au sein du document relatif à l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes.

- Intégrer de nouveaux guides de recommandations

Présentation

La modification consiste à intégrer de nouveaux guides de recommandations et plans de détail.

Justifications

Afin d'accompagner la prise en compte de ce patrimoine dans les projets et son évolution, Rennes Métropole s'est engagée dans l'élaboration de différents guides de recommandations à l'échelle d'ensembles urbains. Des études spécifiques ont été menées, justifiant l'intégration de nouveaux guides de recommandations. La modification consiste ainsi à intégrer les guides de recommandations suivants :

- Les ensembles d'habitat XXe de G. Maillols dans les quartiers du Blossne et Patton à Rennes ;
- La cité jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin à Rennes ;
- Les façades anciennes du centre-bourg de Laillé, qui fait également l'objet d'un plan de détails.

- Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux

Présentation

La modification consiste à adapter les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des sites de projet en secteurs patrimoniaux.

Justifications

Dans le cadre de la procédure de création et de modification de périmètres délimités des abords (PDA), les études préalables engagées ont permis de définir des objectifs et principes relatifs à la préservation et à la valorisation du patrimoine, qui sont pris en compte dans les projets urbains communaux. En effet, ces études apportent des éléments d'analyse des contextes patrimoniaux, notamment des centres-villes et centres-bourgs, ainsi que des

préconisations urbaines, architecturales et paysagères sur les secteurs de renouvellement urbain identifiés au sein de ces périmètres. Ces éléments font l'objet d'une traduction réglementaire au sein du PLUi, dans l'objectif de garantir la cohérence morphologique et architecturale des centres anciens et le respect de leur caractère patrimonial dans le cadre de projets urbains. Pour le détail par commune, des fiches sont consultables au sein du document relatif à l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes.

- **Ajuster certaines règles existantes relatives au patrimoine**

Présentation

Les adaptations suivantes relatives au patrimoine bâti d'intérêt local sont intégrées :

- Autoriser le changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local dans les espaces inconstructibles ;
- Ajouter de nouveaux critères pour autoriser la création de nouveaux logements en campagne. Sur ce point, se reporter à la fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne".

Justifications

Les espaces inconstructibles sont définis au plan de zonage du règlement graphique essentiellement pour préserver des sites ou des vues. Étant donné que sur l'un de ces espaces, un bâtiment est identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, il est apparu pertinent de rendre possible le changement de destination de cet édifice (ancien local technique) situé à la Courrouze face aux Halles en commun afin de permettre son maintien grâce à un nouvel usage. Cette évolution est cohérente avec la possibilité déjà existante dans ces espaces de faire des extensions des constructions existantes.

Les nouveaux critères pour autoriser la création de nouveaux logements en campagne visent à mieux prendre en compte le maintien ou la reprise de l'activité agricole et le besoin de logement des agriculteurs à proximité de leur exploitation. Sur ce point, se reporter à la fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne".

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus, p 86, 87
- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel : plan patrimonial, paysager, trame verte et bleue
- D-1-1 Règlement littéral, p 57, 75
- D-1-2 Guides de recommandations
- D-2-1-1 Plans de zonage
- D-2-3-1 Plans de détail
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.



Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

Plusieurs études ou projets sont en cours sur différents sujets et à différentes échelles sur la métropole rennaise. Ces démarches concernent aussi bien des réflexions d'ensemble comme le Schéma Directeur (SD) du Tourisme et des Loisirs Fluvestres, ou encore des projets concrets d'évolutions de zones d'activités d'envergure intercommunale.

Afin de faciliter la mise en œuvre ou d'anticiper la future réalisation de ces projets, des dispositions du PLUi peuvent être nécessaire d'ajuster, de faire évoluer ou de créer.

Les principales évolutions du PLUi liées à ces projets sont présentées ci-après ; par ailleurs, d'autres sites de projet d'échelle intercommunale sont concernés par des ajustements ponctuels, qui s'inscrivent dans la continuité de la mise en œuvre de ces projets et qui constituent des adaptations mineures. Elles sont présentées en détail dans les fiches communales concernées, notamment Via Silva à Cesson-Sévigné, la Route du Meuble à la Chapelle-des-Fougeretz...

Enfin, l'accompagnement du projet de trambus se traduit par des dispositions liées d'une part à la mobilité (voir fiche "Répondre aux besoins de mobilité tout en limitant la place de la voiture"), et d'autre part à l'intensification urbaine (voir fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat").

Mettre en œuvre le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain

Localisation

L'ensemble des communes du territoire fluvestre sont concernées, et notamment les communes de Chevaigné et Saint-Grégoire pour la création de 2 deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Présentation et justifications de la modification

Présentation

L'élaboration du Schéma Directeur (SD) du Tourisme et des Loisirs fluvestres, en partenariat avec la Région Bretagne, s'inscrit dans la stratégie touristique de la métropole et s'articule avec la démarche de "sentier métropolitain".

Il s'agit d'établir une stratégie permettant de structurer une offre de loisirs et de tourisme sur le territoire fluvestre de la métropole. Au-delà de l'ensemble des orientations et actions à mettre en place, la mise en œuvre de ce schéma implique la création de deux STECAL loisirs/ tourisme :

- À Chevaigné, la Maison éclusière de Grudegaine : créer une activité de loisirs/tourisme dans le cadre du schéma directeur fluvestre
- À Saint-Grégoire, le site de Robinson : conforter l'activité existante du golf

Justifications

L'ensemble de ces démarches concourent à mettre en œuvre le projet de ville-archipel sur le territoire, conciliant une intensité des espaces urbanisés avec la préservation des espaces agros-naturels et leur valorisation en terme d'usages récréatifs, de loisirs et d'accès à la nature pour les habitants, dans le respect des enjeux environnementaux propres à ces milieux. Ces approches se font en complémentarité avec le maintien des activités agricoles.

Aussi bien pour le SD du tourisme et des loisirs fluvestre que pour le sentier métropolitain, il s'agit ainsi de pouvoir favoriser la mise en œuvre des projets identifiés dans ces études en rendant possible la réalisation de projets d'aménagement, bâti ou non, ou de cheminements.

Conséquences sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel, p 19 à 27
- Plans de zonage n°29, 72.

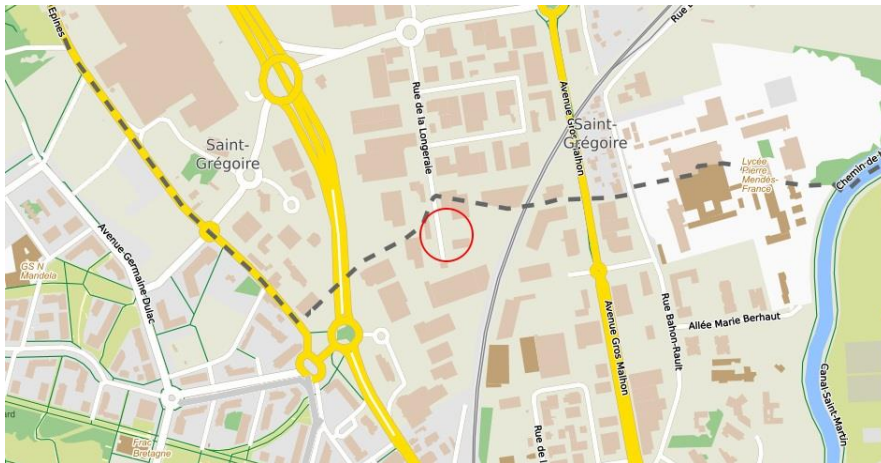
Pour le détail, se reporter au document "Exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes de Chevaigné et Saint-Grégoire.

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.

Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord – Coteaux de l'Ille

Localisation

La ZA Nord et Coteaux de l'Ille se situent au sud de la commune de Saint-Grégoire et sur le nord de la ville de Rennes.



Présentation et justifications de la modification

Présentation

La modification consiste à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intercommunale Zone d'Activités Nord Rennes Saint-Grégoire et à modifier le plan de zonage et le plan des hauteurs sur certains secteurs :

- Sur le quartier Nouvelle Robiquette, le long de la rive Est du boulevard de la Robiquette et sur l'îlot compris entre la route de Saint-Malo, le boulevard de la

Robiquette et la rue du Chesnay-Beauregard, le zonage actuel à vocation commerciale UI2 est modifié vers un zonage opérationnel mixte UO3. Les hauteurs sont modifiées au plan thématique des hauteurs pour évoluer à une hauteur maximale des constructions à $H=R+4+A/C/P$.

- Quartier Gros-Malhon-Donelière : sur une partie à l'Est de l'avenue Gros Malhon, le zonage actuel UI1a évolue vers un zonage opérationnel mixte UO1. De même, à l'Ouest de l'avenue Gros Malhon, sur l'îlot au sud de l'allée du bâtiment, les zonages actuels à destination industrie et artisanat UI1a et en UE4 sont modifiés vers un zonage opérationnel mixte UO1. Certaines servitudes et principes de voirie sont supprimés en cohérence avec le plan guide du site. La marge de recul sur le carrefour Avenue Gros Malhon et boulevard d'Armorique est supprimé partiellement. Les hauteurs des constructions sont encadrées à une hauteur maximale de R+7 et un secteur d'équilibre social de l'habitat est intégré sur la partie Allée du bâtiment.
- Sur le quartier Chesnay-Beauregard, un secteur de constructibilité limitée est intégré sur les franges de l'axe rue du Chesnay-Beauregard, entre la route de Saint-Malo et l'avenue Gros Malhon.
- Sur le site commercial situé à l'est de la rue du Général De Gaulle, un périmètre à potentiel de mixité tertiaire est intégrée au plan de zonage.

Les plans thématiques de coefficient de végétalisation, de mixité sociale et de stationnement sont adaptés en conséquence.

Par ailleurs, certaines servitudes et des emplacements réservés de voirie et/ou piétons-cycles sur les secteurs Gros-Malhon-Donelière et Chesnay-beauregard datant de réflexions antérieures sont supprimées ou adaptées en fonction du nouveau projet urbain.

Justifications

Situés sur un secteur stratégique d'entrée d'agglomération bénéficiant d'accès optimisés (périphérique Nord et axe Rennes-Saint-Malo), la Zone d'Activités Nord et ses espaces périphériques se sont développés rapidement et bénéficient d'une forte attractivité depuis les années 60 jusqu'à aujourd'hui.

Ce site économique majeur du territoire métropolitain constitue le second pôle commercial de l'agglomération structuré autour de deux locomotives commerciales Grand Quartier-Centre Leclerc et la présence de grandes surfaces spécialisées dans le commerce de gros

ou l'automobile. Au-delà de la fonction commerciale, ce secteur est marqué par une mixité du tissu économique avec l'existence d'activités industrielles anciennes, un pôle d'équipements (Lycée Mendès France) ainsi qu'un tissu artisanal et tertiaire sur le secteur de la Donelière et Bâton Rault.

Rennes Métropole a engagé une réflexion urbaine sur un vaste périmètre d'environ 230 hectares pour définir les perspectives d'évolution de ce grand territoire réparti entre les communes de Rennes et Saint-Grégoire.

Plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le projet de renouvellement urbain étudié :

- L'amélioration de la desserte et l'accessibilité à ce grand territoire par le renforcement de l'offre en transport en commun, le développement des liaisons douces et l'amélioration des conditions de circulation automobile et poids lourd ;
- La requalification des axes structurants d'entrées de ville et notamment le boulevard de la Robiquette, la route de Saint-Malo, l'avenue Gros-Malhon, la rue du Général de Gaulle ;
- Le renforcement de l'attractivité économique de ce secteur avec le maintien des activités productives, la diversification des fonctions urbaines et la réorganisation/restructuration du tissu économique et commercial ;
- Le réaménagement des espaces publics de proximité pour mieux répondre aux usages du piéton, favoriser l'insertion urbaine des transports collectifs et du Tram Bus, révéler la présence de la nature, de l'eau et du végétal, créer des lieux de convivialité ;
- La valorisation des vues sur le grand paysage et notamment sur les espaces de coteaux et de la vallée de l'Ille ;
- L'affirmation de la place de la nature à travers des continuités vertes entre les espaces naturels et des perméabilités sous forme d'espace de respiration entre les secteurs de la ZA et inter-quartiers ;
- Le développement d'une offre de logements en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat, notamment dans le cadre d'une mixité de programmation ;
- L'association du public et des acteurs du territoire à la réflexion sur le projet ;

- Le développement d'une approche environnementale globale afin de limiter au maximum l'impact environnemental du projet dans son ensemble en contribuant à la transition écologique et en intégrant les risques liés aux changements climatiques notamment les risques d'inondation et de lutte contre les îlots de chaleur.

Les différentes orientations urbaines et paysagères de ce projet de renouvellement urbain sont traduites dans un plan guide de référence.

Le projet a été déclaré d'intérêt métropolitain par délibération du conseil de Rennes Métropole le 30 juin 2022.

Les dispositions concernant la Zone d'Activités Nord dans le PLUi en vigueur

Les dispositions en vigueur ont été établies antérieurement à l'élaboration du plan guide ; elles s'expriment notamment dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation "Zone d'Activités Nord Rennes Saint-Grégoire", qui vise notamment à :

- Conforter la continuité commerciale sur l'axe Chesnay Beaugard
- Renforcer les fonctions artisanales et en lien avec l'économie sociale et solidaire sur la Donelière
- Développer des fonctions de logement au sud de la zone, notamment dans le secteur des actuels terrains de sport Gros Malhon.

Ces orientations s'accompagnent d'objectifs en termes d'amélioration de l'accessibilité (notamment par la création de liens avec les quartiers voisins) et d'amélioration de la qualité urbaine et paysagère du site.

La prise en compte du plan guide nécessite de préciser ou amender certaines dispositions du PLUi, notamment :

- Prendre en compte les principes de composition urbaine et paysagère : structuration des espaces publics et du bâti en entrée de ville, éléments paysagers à créer ou à préserver, gestion des eaux pluviales ...
- Intégrer les nouveaux enjeux de mobilité : prise en compte du trambus, projet de maillage piéton et vélos ...

- Adapter la réorganisation et la rationalisation de l'offre en stationnement aux évolutions urbaines tout en veillant à répondre aux besoins des acteurs économiques, des résidents et des différents usagers.
- Permettre le renouvellement urbain de 3 grands secteurs localisés le long des grands axes urbains à requalifier et en accompagnement des deux futures lignes du trambus :
 - **Le secteur Chesnay-Beauregard** : ce site est un secteur de renouvellement urbain majeur à l'échelle du projet urbain avec la construction d'îlots ordonnés selon une nouvelle trame urbaine en accompagnement de la requalification de l'axe du Chesnay-Beauregard. Ce nouveau boulevard urbain sera réorganisé pour favoriser les déplacements décarbonés. La desserte en Trambus pourrait par ailleurs être optimisée dans l'hypothèse d'une connexion à moyen-long terme avec une halte ferroviaire (à proximité immédiate du croisement des deux futures lignes T1 et T3).
Dans une logique d'optimisation de la desserte en transport en commun, une densification du tissu urbain sera recherchée avec mixité de programmation en complément des rez de chaussées commerciaux.
 - **Le secteur rue de Saint-Malo / Robiquette** : un second secteur de renouvellement urbain a été identifié le long du boulevard de la Robiquette et de la rue de Saint-Malo. Il s'étend depuis le sud du boulevard jusqu'au pourtour du centre commercial Grand Quartier. Les évolutions possibles de la façade Ouest du centre commercial Grand Quartier offrent l'opportunité de constituer un nouveau front urbain, faisant face au parc de la ZAC Porte de Saint-Malo et permettant de traiter une nouvelle entrée de Ville. Le secteur Saint-Malo / Robiquette, dont la maîtrise foncière est entièrement privée, s'inscrit dans une logique de diversification des fonctions urbaines avec une destination potentielle pour du logement.
 - **Le secteur Donelière – Gros Malhon** : l'avenue Gros Malhon sera aménagée pour le passage de la ligne T3 du trambus. Le long de cet axe, de forts enjeux de recomposition et de densification urbaine existent avec une fonction résidentielle en premier rang. Ce secteur sera structuré autour d'une nouvelle centralité de quartier qui reste à définir en terme de programmation,

un espace vitrine en lien avec l'économie sociale et solidaire, et un lieu de vie et d'activités animé par des acteurs associatifs.

Ces secteurs de renouvellement urbain sont amenés à évoluer de manière progressive en différentes phases opérationnelles. L'OAP intercommunale est ainsi modifiée afin d'intégrer ces nouvelles orientations à l'échelle du site et pour chacun des secteurs de développement.

Le zonage évolue également sur chacun de ces secteurs ponctuellement vers un zonage opérationnel UO1 ou UO3 en fonction des réflexions menées avec les porteurs de projet. Les dispositions en matière de hauteur, de coefficient de végétalisation et de mixité sociale sont modifiées en cohérence à l'évolution du zonage pour favoriser un développement adapté aux ambiances urbaines et programmations souhaitées sur chacun des secteurs et définies dans le cadre du plan guide élaboré sur le territoire. Ainsi, une hauteur maximale de R+4+A/C/P est intégrée sur le secteur de la Nouvelle Robiquette. Le plan de stationnement est également modifié sur ces secteurs pour favoriser la mutualisation des stationnements.

Sur le secteur Chesnay-Beauregard, un secteur de constructibilité limitée a été intégré au plan de zonage de manière à poursuivre les réflexions nécessaires à un projet cohérent à l'échelle du secteur et répondant aux enjeux identifiés dans l'OAP. Ces réflexions seront menées dans l'objectif d'affiner l'évolution urbaine et paysagère qui pourra être traduite ultérieurement dans le PLUi lors d'une prochaine procédure d'adaptation.

Le centre commercial Leclerc Saint-Grégoire, locomotive située à l'est du territoire étudié fait l'objet de réflexions pour la modernisation et l'extension de ces équipements existants. L'évolution du site permettra de répondre également au développement de nouveaux usages pour favoriser une mixité fonctionnelle horizontale et verticale et optimiser une emprise foncière dans une logique de sobriété foncière. Ces réflexions s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble et nécessite une évolution réglementaire pour le développement de bureaux. Un périmètre à potentiel de mixité tertiaire est ainsi intégrée au plan de zonage pour répondre à ce besoin.

Par ailleurs, les servitudes et emplacements réservés de voirie et piétons-cycle présents au plan de zonage sont supprimés ou adaptés pour assurer un maillage cohérent aux nouvelles orientations en matière de déplacement sur le site.

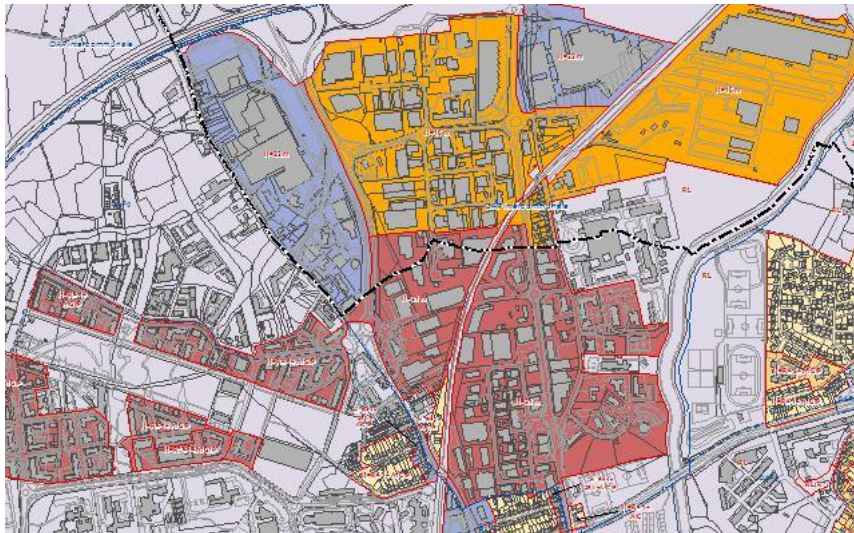
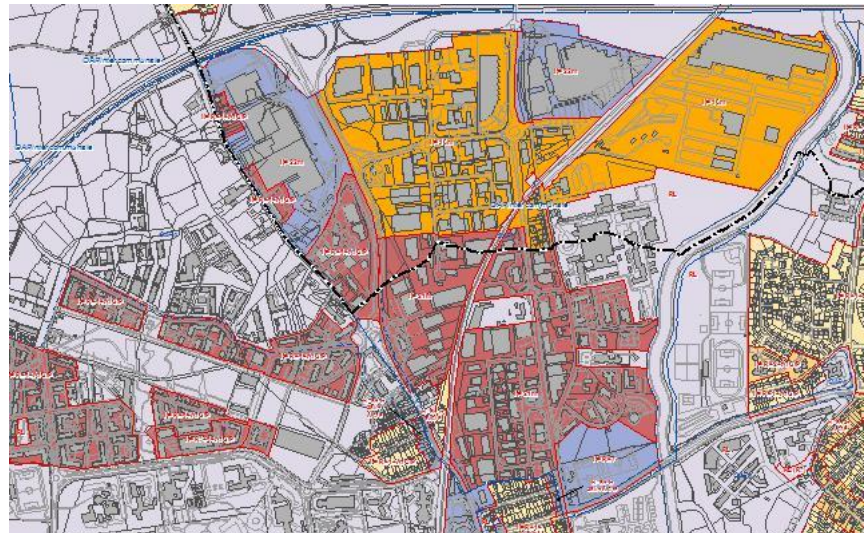


Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

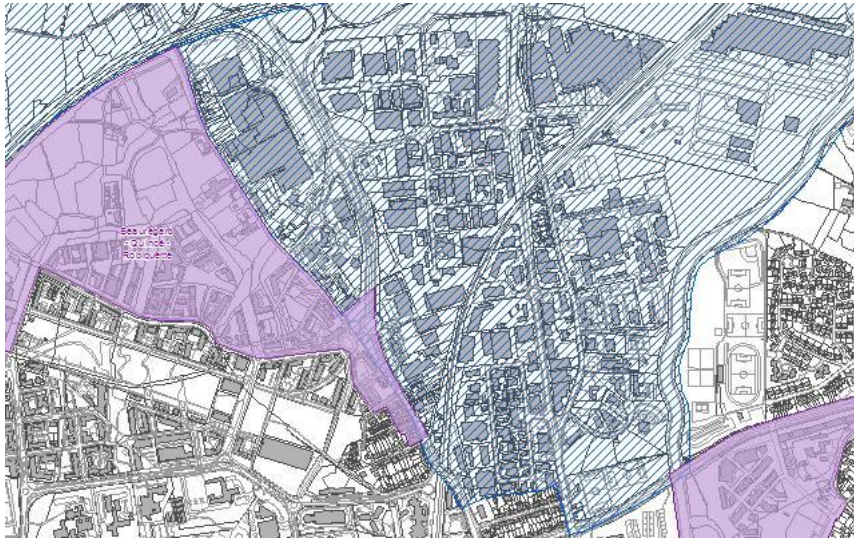
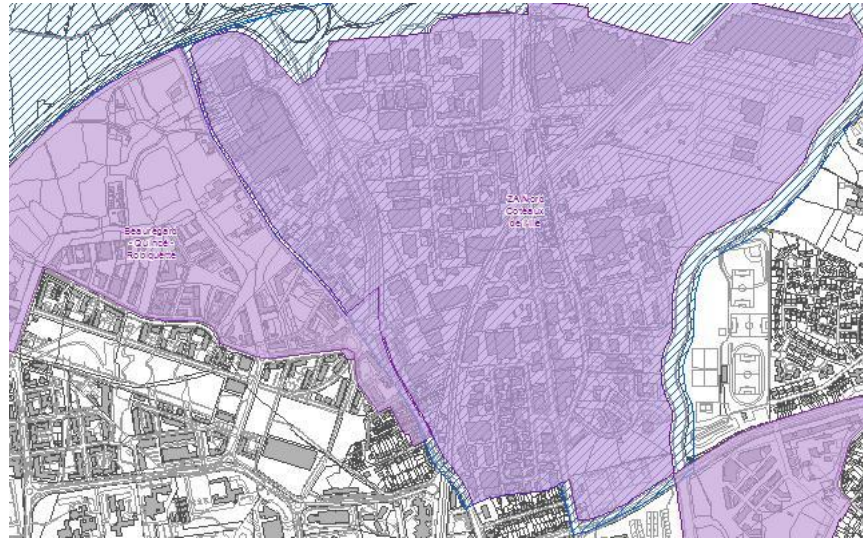
- C-1-2 Les secteurs d'enjeux intercommunaux, p 121 à 133, p 153 à 158
- D-2-1-1 Plans de zonage n°071, 087, 088
- D-2-1-2 Plans de synthèse du zonage communal n°16, 23, 45
- D-2-2-1 Plans thématiques Hauteurs n°14, 17, 20
- D-2-2-2 Plans thématiques Coefficient de végétalisation n°14, 17, 20
- D-2-2-4 Plans thématiques stationnement n°14, 17, 20, 41
- D-2-2-6 Plans thématiques mixité sociale n°14, 17, 20, 41
- D-2-2-7 Plans thématiques Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°07, 08, 11

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°071, 087, 088		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 23, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°14, 17, 20		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°14, 17, 20		

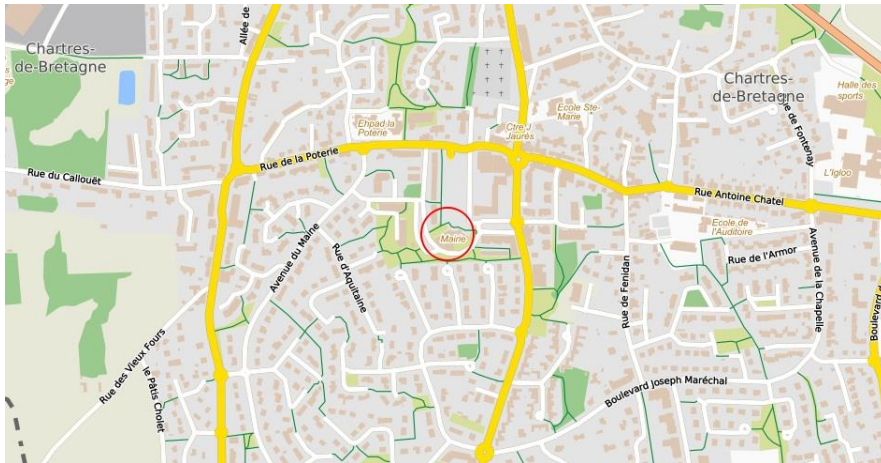
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°14, 17, 20, 41</p>		
<p>D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°14, 17, 20, 41</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°07, 08, 11	 Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) en vigueur. Le plan montre un quartier urbain avec une zone d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°07, 08, 11 délimitée par une ligne violette. La zone est hachurée en diagonale. Le quartier est bordé par la rivière d'Ille à l'est. Des légendes sont présentes sur le plan, notamment 'Bâtiments à caractère religieux' et 'Bâtiments à caractère scolaire'.	 Extrait de la modification proposée du PLUi. Le plan montre le même quartier urbain que l'extrait précédent, mais avec une extension de la zone d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°07, 08, 11, délimitée par une ligne violette plus étendue. La zone est hachurée en diagonale. Les légendes 'Bâtiments à caractère religieux' et 'Bâtiments à caractère scolaire' sont également présentes.

Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais

Localisation

Le site de la Janais est situé à la limite entre Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. Il est entouré par les voies RD 837, RD 177, RD 34 et la rue André Léo. Il accueille un site industriel.



Présentation et justifications de la modification

Présentation

Plusieurs adaptations réglementaires sont proposées pour traduire les grandes orientations et évolutions sur le site. Elles concernent :

- L'OAP intercommunale la Janais, dans sa partie graphique et écrite ;

- Le règlement graphique du PLUi avec notamment une évolution des limites de zonages, le classement en Patrimoine Bâti d'intérêt Local (PBIL) du bâtiment 34 et la création de deux nouvelles servitudes de localisation de voirie ;
- Le plan thématique du coefficient de végétalisation ;
- Le plan thématique du stationnement.

Justifications

Le projet de modification vise à traduire les ambitions de la Métropole au travers un projet urbain cohérent sur l'ensemble du site. Il s'agit d'organiser son aménagement à court et moyen terme, afin d'anticiper les évolutions futures (libération foncières progressives) et optimiser son utilisation pour l'ensemble des acteurs et parties prenantes concernés. À mi-chemin entre projet économique et projet urbain, il s'agit de créer les conditions favorables à l'émergence d'un nouveau parc industriel majeur à La Janais et de poursuivre les ambitions déjà établies dans la ZAC de La Janais, pour faire émerger un Pôle d'Excellence Industrielle sur l'ensemble du site. Une étude urbaine a permis de faire émerger un plan guide, qui traite plusieurs enjeux : les mobilités, le stationnement, la trame végétale, l'organisation spatiale du site, la qualité architecturale des projets etc. Les grandes conclusions et orientations sont donc traduites dans cette modification du PLUi. Par ailleurs une nouvelle ZAC va être créée sur l'ensemble du site.

Évolutions programmatiques

- Les polarités de service

Les évolutions du projet en terme de programmation concernent en particulier la création de plusieurs nouvelles polarités servicielles sur l'ensemble du site. Ces polarités ont pour but de répondre aux besoins des salariés actuels et futurs de la zone avec des spécificités pour chacune d'entre elles. Ces nouvelles polarités sont décrites dans l'OAP graphique et écrite de la Janais.

L'augmentation des utilisateurs et du nombre d'entreprises sur le site de La Janais va conduire à l'augmentation de la demande en terme de service.

Tout d'abord, la polarité de l'entrée Nord, servant de porte d'entrée au secteur industriel de la Janais. Une polarité connectée aux transports en commun et qui constitue une porte d'entrée de la zone. Les actifs y retrouvent un hub mobilité et une offre de service du quotidien

Ensuite, le secteur de la Calvenais, situé au Nord-Ouest et du fait de sa proximité avec la halte ferroviaire et de son rôle d'entrée de site, ce secteur est positionné stratégiquement pour accueillir les activités de services mutualisés. Le bâtiment dit de la Calvenais et son périmètre en immédiate proximité sera donc destiné à accueillir des programmes immobiliers de services et de loisirs bénéficiant aux salariés et entreprises de la zone. L'objectif est d'y développer un espace servant à l'ensemble des salariés et des utilisateurs de la Janais et des zones d'activités voisines : restauration, salles de sport ou offre de loisirs, et services divers. Ce pôle de service devra permettre de mieux vivre au quotidien et augmentera à terme l'attractivité du site constituant un avantage pour les entreprises désirant s'y installer. De ce fait le zonage prévu pour les polarités de services est resserré sur le périmètre immédiat du bâtiment de la Calvenais et ne recouvre plus le lot A du permis d'aménager porté par Eiffage, au nord.

Un troisième secteur autour de l'entrée est et du bâtiment 34 est identifié pour accueillir un certain nombre de services mutualisés. La polarité Est bénéficie d'un environnement naturel à valoriser. Le site permet de travailler une polarité plus apaisée orientée vers de nouvelles manières de travailler et vers de nouveaux services aux salariés qui favoriseront l'attractivité du site auprès des investisseurs. Aussi un zonage spécifique polarité de service est placé sur le bâtiment 34 et ses abords. De plus le bâtiment 34, du fait de son histoire particulière et de sa qualité architecturale est inventorié en tant que Patrimoine Bâti d'intérêt local au règlement graphique du PLUi afin de le valoriser et de le préserver.

Un quatrième secteur est identifié autour du bâtiment 78 au cœur du site. Du fait de sa localisation préférentielle ce secteur fait naturellement centralité. Le projet se verra ouvert sur l'ensemble du secteur avec un travail de l'espace public, avec la création d'une place centrale sur le parvis d'accès au bâtiment 78, conviviale et attractive. Des activités tertiaires d'accompagnement du tissu industriel viendront caractériser cet espace et en affirmer les contours. De la petite restauration pourra également venir compléter l'offre déjà présente sur le secteur de la Calvenais

Enfin, une dernière polarité au sud du site viendra assurer le maillage complet de l'offre de services sur le site, avec la création possible d'un espace d'accueil pour des micro mobilités et des espaces publics pouvant accueillir de la restauration mobile.

- Le secteur du ferroutage

Ce secteur à fort potentiel, grâce à son embranchement rail-route et à son parking, pourrait accueillir et associer à terme des activités industrielles et logistiques, ou s'orienter vers une logique de mutualisation via une plateforme logistique commune, privilégiant une organisation verticale. L'implantation d'un tel mode de transport offrirait une capacité de liaison entre le quadrant sud-ouest et le reste du territoire (métropolitain ou national).

Le chantier de transport combiné est pour l'instant privilégié sur Baud-Chardonnet à Rennes, dans le cadre du contrat de plan État Région (CPER) et celui de la Janais, bien que maintenu, est repoussé à ce stade à une échéance plus lointaine de moyen terme. Aussi, afin de garantir la faisabilité de ce projet, le zonage du PLUi évolue afin de préserver les possibilités à terme, tout en resserrant à ce stade sur un zonage dédié aux activités industrielles

Évolutions concernant les mobilités

Sur le sujet des mobilités, plusieurs modifications substantielles sont justifiées du fait de l'évolution de divers projets, notamment en ce qui concerne le réseau express vélo de Rennes Métropole, mais également l'avancement de certains travaux réalisés sur le carrefour C3 en particulier.

En outre, suite aux conclusions de l'étude urbaine et la réalisation du plan guide, une voie de desserte interne sera également créée et est matérialisée à l'OAP graphique afin de prolonger la rue Katherine Johnson et permettant de relier la rue Pierre et Marie Curie jusqu'au secteur Ferrage et connecter avec le nouveau carrefour à créer sur la rue André Léo. De plus, une servitude de localisation de voirie vient matérialiser cette intention au règlement graphique du PLUi.

Par ailleurs, une liaison piéton/cycle au sud du Bois Noir, déjà présente à l'OAP graphique, est doublée d'une servitude de localisation de voirie au règlement graphique du PLUi, afin de s'assurer à terme d'une maîtrise foncière des fonciers concernés pour permettre la réalisation d'un tel ouvrage par la collectivité.

Sur la question du stationnement automobile, les futurs projets devront chercher autant que possible à s'inscrire dans une démarche de mutualisation du stationnement automobile, aussi bien pour les salariés que pour les visiteurs. Ces démarches de partage des espaces de stationnement pourront se faire soit, sous la forme d'une recherche de mutualisation avec les autres projets en cours de développement en immédiate proximité, soit en faisant usage

des secteurs de stationnement aériens prévus dans le cadre du projet urbain du Pôle d'Excellence Industriel de la Janais, et permettant de répondre aux besoins des entreprises.

Afin de réduire l'autosolisme, l'implantation de parkings mutualisés favorisant le covoiturage permettra de valoriser des nouvelles habitudes de déplacement plus durables.

De ce fait le plan thématique stationnement du règlement graphique est modifié afin de faire passer l'ensemble du secteur de la Janais en périmètre non réglementé.

Évolutions concernant la prise en compte de l'environnement

Du fait de son faible taux de végétalisation, le site devra poursuivre une logique de restauration écologique. Afin d'assurer la désimperméabilisation et de valoriser le maintien et la création d'espace vert, il est demandé aux différents projets de participer à la création de nouveaux corridors écologiques, cohérents à l'échelle de l'ensemble du site. Des surépaisseurs situées sur les lots privés seront demandées afin de densifier la trame verte globale, à la fois sur des trames existantes ou implantées sur les futurs espaces publics de la ZAC. La localisation des espaces verts privés seront réfléchis sur l'ensemble de la nouvelle opération d'aménagement.

Pour se faire, le coefficient de végétalisation ne sera pas exigé au règlement graphique du PLUi, afin de garantir l'optimisation maximale des parcelles pour leur activité industrielle, dans une logique de sobriété foncière, tout en exigeant une végétalisation sur des secteurs stratégiques permettant d'assurer une cohérence des continuités écologiques à l'échelle de l'ensemble du site.

Aussi des nouveaux principes de continuités écologiques existantes ou à créer sont ajoutés au plan de l'OAP graphique.

Évolutions concernant la qualité paysagère et architecturale des constructions

L'étude du plan guide a fait ressortir un intangible d'aménagement à conserver sur le site de la Janais, avec la présence d'une trame orthogonale très lisible issu de l'histoire de l'aménagement du site. Ce plan en cardo decumanus présente l'avantage de permettre d'optimiser les parcelles économiques et une grande évolutivité dans le temps. Aussi, des axes de composition sont ajoutés à l'OAP graphique pour garantir la préservation de ce plan masse d'ensemble.

Par ailleurs de nouvelles façades urbaines à structurer sont ajoutées ou agrandies à l'OAP graphique et écrite sur les secteurs de l'entrée Est, du Bois Noir et de la façade sud au regard des évolutions pressenties sur ces différents sites.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-2 Les secteurs d'enjeux intercommunaux, p 159 à 179
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°143, 144, 152, 153
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°30, 33, 34, 35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°27, 28, 31
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°27, 28, 31
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°27, 28, 31, 41
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 18, 21.

Ces pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier d'enquête publique.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°143, 144, 152, 153		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°30, 33, 34, 35, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°27, 28, 31		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°27, 28, 31		

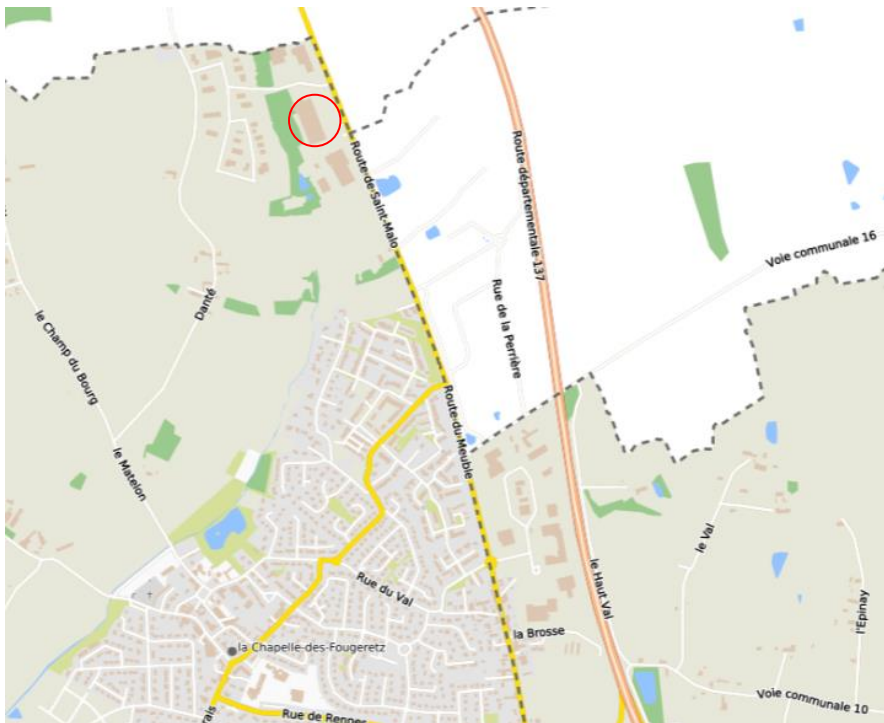
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°27, 28, 31, 41		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 18, 21		

Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la route du Meuble

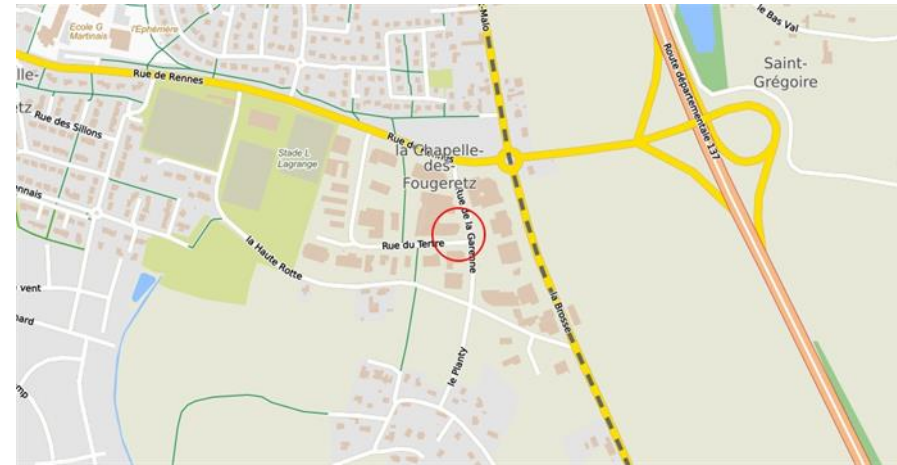
Localisation

La modification concerne deux sites le long de la Route du Meuble :

- Le secteur du Haut-Danté au nord de la commune



- un secteur au sud de la commune, dans les zones d'activités de La Brosse et Croix-Rouge



Présentation de la modification et justifications

Pour plus de précisions, se reporter au cahier communal de La Chapelle des Fougeretz :

- Fiche n°4 "Permettre la diversification de l'offre dans la Zone d'Activité du Haut Danté dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique"
- Fiche n°5 "Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la Route du Meuble - La Brosse et Croix-Rouge"



Procéder à des ajustements divers

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

La modification du PLUi vise à :

- Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions
- Encadrer les hébergements dans les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif
- Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements
- Conserver la transparence des vitrines commerciales
- Ajuster la règle de hauteur des rez-de-chaussée
- Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public
- Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles
- Affiner les indicateurs de suivi du PLUi

1. Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions

Présentation

La modification consiste à intégrer les 2 nouvelles sous-destinations des constructions dans tous les tableaux de destinations autorisées ou interdites :

- la sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" est désormais créée, au sein de la destination "autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire". Ces constructions sont interdites dans les périmètres de centralité commerciales, axes de flux, zones résidentielles UE et dans les zones d'activités productives UI1. Elles sont autorisées dans le diffus en limitant leur surface de plancher à 100 m², les parcs d'activités tertiaires UI3 sous condition de mixité fonctionnelle et dans les périmètres de ZACom définies au SCoT en zone UI2.

- la sous-destination lieux de culte qui, jusqu'à présent, relevait de la sous-destination "Autres équipements recevant du public" est créée au sein de la destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination est donc créée en reprenant les mêmes possibilités de réalisation que le PLUi en vigueur : les lieux de culte restent possibles dans les zones où ils sont actuellement autorisés et interdits là où ils le sont déjà actuellement.

Les 23 sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme :

EXPLOITATION-AGRICOLE-ET-FORESTIÈRE	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
HABITATION	Logement
	Hébergement
COMMERCE-ET ACTIVITÉS-DE-SERVICE	Artisanat & Commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtel
	Autre hébergement touristique
ÉQUIPEMENTS-D'INTÉRÊT-COLLECTIF-ET-SERVICES-PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieu de culte
Autres équipements recevant du public	
AUTRES-ACTIVITÉS-DES-SECTEURS-PRIMAIRES,-SECONDAIRE-OU-TERTIAIRE	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Cuisine dédiée à la vente en ligne
	Centre de congrès et d'exposition

En rouge : les nouvelles sous-destinations créées par décret du 22 mars 2023

Pour le détail, se reporter au règlement littéral :

- Titre II "Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités" : tableaux de destinations autorisées ou interdites
- Titre IV : Définitions des destinations et sous-destinations des constructions.

Justifications

Le code de l'urbanisme prévoit 5 destinations de constructions subdivisées en 21 sous-destinations (articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) qui permettent aux plans locaux d'urbanisme de définir des interdictions et restrictions d'implantation de constructions dans certaines zones du territoire.

Dans un décret du 22 mars 2023, la Première Ministre et le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires ont apporté des modifications au code de l'urbanisme en créant 2 nouvelles sous-destinations.

Leur intégration au règlement du PLUi permet d'encadrer plus finement ces constructions.

La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre "les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place." Ce changement vient répondre notamment aux nombreuses questions résultant du développement de la pratique des "dark kitchen" consistant à la préparation de plats avant livraison rapide.

La modification est l'occasion de les encadrer dans les centres villes où il y a risque de rupture du linéaire commercial et de nuisances liées aux livraisons, dans les secteurs résidentiels et dans les zones d'activités productives dans le but de préserver ces dernières pour des activités industrielles et artisanales, en cohérence avec l'interdiction des restaurants et commerces. Elles restent autorisées dans les autres quartiers urbains mixtes en limitant leur surface, dans les zones UI3 (parcs d'activités tertiaires) sous condition de mixité fonctionnelle pour favoriser la densification de ces zones et dans les zones commerciales UI2. Elles sont interdites en campagne car incohérentes avec la vocation des zones A, N et NP.

La sous destination "lieux de culte" correspond aux constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. La modification ne change pas les possibilités d'implantation.

2. Encadrer les hébergements dans les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif

Présentation

La modification consiste à fixer une nouvelle condition pour la réalisation de constructions relevant de la sous-destination Hébergements dans les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics UG1 et UG2. Ces hébergements doivent désormais être directement liés aux établissements de la zone.

Pour le détail, se reporter au tableau des destinations autorisées ou interdites des zones UG1 et UG2 du Titre II "Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités".

Justifications

La vocation de ces zones est d'accueillir des équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

Afin de mieux encadrer la réalisation des hébergements dans ces secteurs, la modification fixera une condition supplémentaire de lien avec les établissements de la zone (par exemple : internat du lycée dans une zone comprenant un lycée, hébergement dédié aux gendarmes dans un site de gendarmerie...).

3. Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements

Présentation

La modification consiste à :

- Supprimer les emplacements réservés lorsque les équipements ont été réalisés ou lorsque les terrains sont désormais maîtrisés par le bénéficiaire de l'emplacement réservé,
- Corriger des incohérences entre la largeur indiquée dans la liste des emplacements réservés et la largeur mesurée sur le règlement graphique,
- Ajuster la localisation ou l'emprise de certains emplacements réservés.

Pour le détail, se reporter aux fiches dans les communes concernées.

Justifications

Des emplacements réservés en vue de créer ou élargir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont délimités au règlement graphique par une trame spécifique et un numéro. Ils sont répertoriés dans une liste qui indique la surface ou largeur concernée, le bénéficiaire et la destination de chaque emplacement réservé.

Depuis l'approbation du PLUi en 2019 et suite au recalage des données du PLUi sur la nouvelle représentation parcellaire cadastrale unique (RCPU), des adaptations de certains emplacements réservés s'avèrent nécessaires.

4. Conserver la transparence des vitrines commerciales

Présentation

La modification consiste à fixer une règle pour garantir la transparence des vitrines des activités commerciales sur au moins 75% de leur surface en prévoyant une dérogation pour les cas nécessitant une opacité (cabines de soins par exemple).

Pour le détail, se reporter au point 4.2.3. Vitrines du chapitre 4. Qualités architecturales des constructions du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones" dans le règlement littéral.

Justifications

Rennes Métropole s'est dotée d'un règlement local de publicité intercommunal en juin 2022 dans le but de mieux encadrer les publicités, préenseignes et enseignes au regard des objectifs suivants :

- Renforcer la dimension paysagère du territoire métropolitain dans le respect de la ville-archipel
- Concilier la préservation du cadre de vie et du patrimoine avec l'attractivité économique
- Mettre en œuvre la transition écologique et énergétique

Ce document fixe des règles notamment pour les enseignes et publicités posées sur la partie extérieure des vitrines mais ne peut pas réglementer les dispositifs de vitrophanie (film

adhésif, opaque ou transparent, imprimé et collé sur la partie intérieure des vitrines). Dans certains cas, les vitrines sont largement couvertes par ce système contraire aux objectifs poursuivis par la Métropole en terme environnemental et de cadre de vie. Le règlement local de publicité intercommunal ne pouvant pas agir sur ces dispositifs, le PLUi pourrait y répondre.

La modification consiste donc à fixer une règle pour limiter l'opacité des vitrines des activités commerciales et de services afin de maintenir une part importante de transparence dans le but d'assurer une intégration paysagère des constructions et de concilier la préservation du cadre de vie avec l'attractivité économique.

5. Ajuster la règle de hauteur des rez-de-chaussée

Présentation

La modification apportée consiste à modifier la hauteur des rez-de-chaussée indiqués par un symbole R* au règlement graphique et le long des linéaires commerciaux : la profondeur de la bande à l'intérieur de laquelle s'applique une hauteur minimale de 3,50 m pour les rez-de-chaussée est réduite en la passant de 20 m aux constructions de premier rang situées dans la profondeur de la bande d'implantation de la zone concernée.

Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 2.1.1.6 Rez-de-chaussée (*) du chapitre 2. Hauteur des constructions du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones"

Justifications

Le PLUi encadre la hauteur maximale des constructions soit en mètres, soit en nombre de niveaux avec des distinctions entre les 3 parties constitutives des bâtiments : le rez-de-chaussée qui constitue le socle, les étages courants et le sommet.

Certaines règles existantes méritent d'être ajustées pour des cas spécifiques sans pour autant remettre en cause l'esprit de la règle.

Pour la hauteur des rez-de-chaussée indiqués par un symbole R* au règlement graphique et le long des linéaires commerciaux, l'objectif est notamment de tenir compte du bâti implanté perpendiculairement par rapport à la voie Cette disposition concerne les rez-de-chaussée

dans les périmètres de centralité de Rennes et de Vern-sur-Seiche et le long des linéaires commerciaux indiqués au règlement graphique sur différentes communes de la métropole.

6. Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public

Présentation

Les nouvelles voies automobiles ouvertes au public créées doivent être adaptées à leur niveau de trafic et prendre en compte le cheminement de tous les modes de déplacement.

La modification consiste à réduire la largeur minimale des voies automobiles ouvertes au public pour certaines zones comme suit :

- 3,20 m pour les voies à sens unique
- 5,50 m pour les voies à double sens.
- 3,25 m pour chaque sens pour les voies empruntées par les bus

au lieu de :

- 8m en zone urbaine mixte (zones UA, UB, UC et UD)
- 12 m en zone d'activités UI
- 6 m dans les secteurs pavillonnaires UE et patrimoniaux UP.

Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 8.1 Desserte par les voies ouvertes au public du chapitre 8. Équipements et réseaux du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones"

Justifications

Cette règle est modifiée afin de mieux prendre en compte les voies à sens unique, dans l'objectif de réduire la place de la voiture et dans le contexte de sobriété foncière.

7. Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

Présentation

Les différents ajustements suivants sont apportés :

- Constructions annexes aux constructions existantes : les autoriser dans les zones où elles sont interdites dès lors qu'il s'agit d'une annexe à une construction existante pour être cohérent avec la possibilité existante de réaliser des extensions de constructions existantes dont la destination n'est plus autorisée.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 2.2 en complément dans les zones U du chapitre 2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées du Titre II "Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités".
- Préciser que les constructions annexes s'implantent à 2 m minimum de l'emprise de la voie ferrée de manière à mettre le PLUi en cohérence avec la servitude d'utilité publique qui s'applique le long des voies ferrées indépendamment de la règle fixée par le PLUi.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 1.1.1 Voies ferrées du chapitre 1. Implantation des constructions du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones".
- Clarifier les constructions autorisées et les règles dans les marges de recul applicables le long de certaines voies : les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que celles nécessaires aux réseaux d'intérêt public sont ajoutées dans la liste des constructions possibles pour être cohérent avec les autres types de marges de recul et la surélévation des constructions existantes est autorisée sur la totalité de l'emprise au sol de la construction existante. La modification vise à faciliter la gestion des constructions existantes dans ces marges de recul dans les zones de loisirs (UGI, 1AUGI) et les zones A, N et NP.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 1.2.3 Marges de recul applicables le long de certaines autres voies du Titre III Légende du règlement graphique.
- Assouplir la disposition relative à l'intégration des réseaux divers en précisant qu'ils doivent préférentiellement être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

- Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 8.2.5 Réseaux divers du chapitre 8. Équipements et réseaux du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones".
- Actualiser la règle de collecte des déchets ménagers concernant les déchets alimentaires. Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 8.2.6 Collecte des déchets ménagers et assimilés du chapitre 8. Équipements et réseaux du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones".
 - Zones UB1 et UD1 : Permettre le découplage de bande de hauteur et implantation même s'il n'y a pas de PBIL ou arbres dans la limite de 5 m et sous condition de végétaliser l'espace libéré et d'y interdire le stationnement automobile.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral à la définition des bandes d'implantation et de hauteur du Titre VI "Définitions"
 - Zones UE1 : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies à l'identique des clarifications apportées dans les zones UE2 lors de la précédente modification du PLUi : si une partie de la construction est en retrait de la voie, cet espace doit être végétalisé (hors espaces de stationnement et accès). Des aménagements peuvent néanmoins y être réalisés en surface semi-perméable (terrasse, allée, ...).
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au chapitre 1. Implantation des constructions de la zone UE1 du Titre V "Règles littérales applicables à certaines zones".
 - Zones UE2b et UE2d : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation et la règle de hauteur pour le cas des terrains de second rang sans changer l'esprit de la règle afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral aux chapitres 1. Implantation des constructions, chapitres 2. Hauteur des constructions, de la zone UE2 du Titre V "Règles littérales applicables à certaines zones".
 - Zones UG2a et UG2h : Clarifier l'écriture de la règle hauteur pour lever toute ambiguïté d'interprétation sans modifier l'esprit de la règle.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au chapitre 2. Hauteur des constructions, de la zone UG2 du Titre V "Règles littérales applicables à certaines zones".

- Constructions de premier et second rang : Clarifier la définition pour lever toute ambiguïté d'interprétation en précisant qu'il s'agit des constructions le plus en avant des voies et/ou emprises ouvertes au public.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral à la définition des constructions ou terrains de premier rang et de second rang du Titre VI "Définitions"
- Qualité architecturale des locaux et équipements techniques : Clarifier la règle pour préciser que leur intégration doit être harmonieuse au sein de la construction, d'un muret ou de clôtures sans imposer de les dissimuler.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 4.5 Locaux et équipements techniques du chapitre 4. Qualités architecturales des constructions du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones".
- Gestion des eaux pluviales : les plans thématiques du règlement graphique sont actualisés par le recalage des données sur la nouvelle représentation parcellaire cadastrale unique (RPCU). Les périmètres de gestion des eaux pluviales sont modifiés au regard de l'évolution des zones UA, des périmètres des sols argileux, des nouveaux secteurs d'information des sols, ...

En complément, des améliorations de forme sont apportées au règlement littéral : numérotation des règles, ajout de titres...

Justifications

La modification du PLUi est l'occasion d'améliorer l'écriture de certaines règles pour les rendre plus compréhensibles, de mettre en cohérence certaines règles avec des documents indépendants du PLUi et d'ajuster certaines règles sans modifier l'esprit de la règle.

8. Affiner les indicateurs de suivi du PLUi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLUi fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux sont précisés :

- La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLUi, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 6 ans à compter de l'approbation du PLUi ;
- L'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLUi et selon le type d'indicateurs.

Sur la base des engagements du PADD et du volet réglementaire, mais également des données disponibles dans l'état initial de l'environnement a été créé le tableau de bilan – évaluation du PLUi.

Il vise à définir un tableau de bord réaliste et pragmatique pouvant être renseigné de manière reproductible au cours de la durée de d'application du PLUi.

Il est proposé d'adapter et/ou renforcer les indicateurs de suivi des effets du PLUi au regard :

- de la nécessité d'ajuster certains indicateurs au regard de la disponibilité de la donnée ;
- de l'objectif d'améliorer la pertinence des indicateurs de suivi au regard du champ d'action du PLUi pour tenir compte notamment des évolutions de contexte réglementaire et d'enjeux sur les volets consommation foncière/ZAN, changement climatique, Loi Climat et Résilience, mais aussi de l'évolution des indicateurs de suivi du PCAET et des objectifs de la présente modification du PLUi.

Présentation

Les adaptations apportées aux indicateurs sont présentées ci-après en reprenant les thématiques et les orientations du PADD analysées :

Suivi des effets du PLUi sur le patrimoine et le paysage :

Faciliter le maintien ou la formation de villes compactes et préserver la qualité des paysages composant le territoire (6.5)

- Indicateurs supprimés :
 - Nombre de demandes de PC : permis de démolir partielle et total - Démolition / reconstruction, Extension ou réhabilitation
- Indicateurs ajoutés :
 - Densité globale
 - Évolution des surfaces naturelles protégées par le PLUi dans le tissu urbain et mixte
 - Nb de PBIL en zone A et N
 - Évolution des changements de destination des PBIL (*en zones A et N*)

Renforcer le tourisme comme vecteur du développement, d'attractivité, de rencontres, de valorisation du patrimoine urbain et rural et de préservation des espaces naturels (1.6)

- Indicateurs modifiés :
 - Nombre de Monuments historiques / Nombre de sites classés

Remplacés par :

- Évolution des périmètres protégés au titre d'un intérêt patrimonial (Monuments Historiques, Périmètres Délimités des Abords, zonages h inscrits au PLUi)
- Indicateurs ajoutés :
 - Évolution du nombre total de PBIL

Favoriser le maillage de modes actifs au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser et entre les communes (5.5)

- Indicateurs modifiés :
 - Linéaire de cheminements doux créés le long de l'eau

Remplacés par :

- Évolution des linéaires de liaisons douces vélo créées (*dont Réseau Express Vélo*)
- Indicateurs ajoutés :
 - Nombre d'emplacements réservés pour des liaisons douces

Suivi des effets du PLUi sur la consommation des espaces naturels et agricoles :

Renforcer et densifier le cœur de la métropole, les communes pôles d'appui et pôles structurants de bassin de vie (4.1) / Structurer ainsi le développement du territoire par une intensification urbaine (4.2) / Affirmer la ville archipel en valorisant les espaces agronaturels et en préservant les champs-urbains identifiés par le SCoT (7.2) / Conforter la fonction productive des espaces agricoles tout en les ouvrant vers des usages et fonctions compatibles (7.4)

- Indicateurs modifiés :
 - Surface d'espaces agricoles consommés en urbain mixte et en secteur d'activités
 - Surface d'espaces naturels consommés en urbain mixte et en secteur d'activités

Remplacés par :

- Surfaces ENAF consommées total
- Consommation d'espaces (MOS) par typologie principale
- Indicateurs modifiés :
 - Surfaces agricoles en espaces cultivés à préserver (prescription graphique)

Remplacés par :

- Part surfaces agricoles dans les zones A, N, Np

- Indicateurs ajoutés :
 - Surface Artificialisation
 - Taux de renaturation
 - Surface Artificialisation Nette

Pour le volet renouvellement urbain :

- Indicateurs ajoutés :
 - Part de logements produits en Renouvellement Urbain et en Extension Urbaine
 - Nb de logements produits dans la tâche urbaine
 - Densité résidentielle des nouvelles opérations
 - Surface (m²) d'activités construites et part RU/EU
 - Densification autour des dessertes TC performants (*Métro / Trambus / Gare*)

Suivi des effets du PLUi sur la biodiversité et la trame verte et bleue :

Révéler la géographie, les paysages et la trame verte et bleue (7.1)

- Indicateurs modifiés :
 - Nouvelles surfaces construites dans les Réservoirs de Biodiversité (MNIE) couverts par un zonage N
 - Nouvelles surfaces construites dans les Réservoirs de Biodiversité (MNIE) couverts par un zonage A

Remplacés par :

- Évolution des surfaces protégées au titre de MNIE
- Indicateurs supprimés :
 - Surface en défrichement/déboisement d'éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité
 - Nouvelles surfaces construites sur les fonds de vallées
 - Nouvelles surfaces construites sur les corridors écologiques

- Nouvelles surfaces construites dans zones tampons des cours d'eaux
- Indicateurs modifiés :
 - Linéaire de haie bocagère sur l'ensemble du territoire

Remplacés par :

- Part linéaire protégé par le PLUi par rapport au linéaire de bocage existant
- Indicateurs ajoutés :
 - Évolution des surfaces protégées au titre d'un intérêt environnemental (total surfaces MNIE, EIPE/EBC, zones humides, SNC)
 - Évolution des surfaces de Sites Naturels de Compensation
 - Évolution des surfaces protégées au titre d'EIPE et EBC
 - Évolution des surfaces de zones humides protégées
 - Évolution des surfaces de zones Np

Suivi des effets du PLUi sur les ressources naturelles :

Garantir la qualité et la ressource en eau et renforcer le respect du cycle de l'eau dans les différents projets d'urbanisation (8.3) / Incrire le territoire dans une dynamique de limitation de la consommation de la ressource en eau potable et de sécurisation de son approvisionnement (8.4)

- Indicateurs supprimés :
 - Volume de rétention construit sur le domaine privé
 - Linéaire de réseau séparatif /unitaire
 - Eaux usées / eaux pluviales
- Indicateurs ajoutés :
 - Volumes vendus
 - Prélèvements d'eau pour l'activité économique

Suivi des effets du PLUi sur la transition énergétique :

- Indicateurs supprimés :
 - Tous ceux liés au suivi de l'orientation du PADD "Valoriser l'armature agro-naturelle pour structurer le développement du territoire (7)", qui sont répartis dans les autres rubriques

Engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique (9)

- Indicateurs modifiés :
 - En lien avec la mise en œuvre du PCAET : Évolution des modes de transport : Nombre et distance des trajets effectués en voiture en moyenne par les habitants / Taux d'occupation moyen des véhicules / Part des véhicules non thermiques dans la flotte de véhicules des services publics de la Métropole / Part des trajets effectués via des modes de mobilité douce / Nombre de jours de télétravail par habitant et par an
 - Évolution de la production d'énergie renouvelable et récupération : Thermique, Électrique, Réseaux de chaleur
 - Évolution des émissions de GES par secteur et en particulier pour les secteurs émetteurs (Transport, résidentiel, tertiaire, industrie, agriculture) en lien avec le PCAET
 - En lien avec le PCAET, Consommations énergétiques : Niveau de consommation d'énergie annuel et déclinaison par type d'énergie (électricité, chaleur, etc.) / Flux (imports/exports) d'énergie aux bornes de la Métropole / Niveau d'énergie "à haute valeur environnementale" achetée / Pic de consommation annuel pour l'électricité / Contenu carbone moyen de l'électricité consommé à l'échelle de la Métropole / Nombre de constructions neuves, et distinction entre logement et tertiaire ainsi que certaines informations associées (surfaces des constructions, niveau de consommation d'énergie par rapport à la surface)
 - Nombre de logements qualifiés de "passoire énergétique" sur le territoire de la Métropole / Nombre de personnes en situation de précarité énergétique
 - Évolution de la part d'utilisation des énergies renouvelables et de récupérations

- Bilan des DPE : part de logements économes (classes E à G)

Remplacés par :

- Véhicules km par jour
- Parts modales
- Taux d'occupation des véhicules
- Trafic vélo
- Offre et fréquentation TC (réseau urbain Star)
- Véhicules motorisés personnels en circulation
- Émissions de GES par secteur et par habitant
- Consommations finales d'énergie
- Livraisons des réseaux de chaleur
- Diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements
- Consommation moyenne d'électricité et de gaz par abonné
- Énergies de chauffage des résidences principales
- Dispositif MaPrimRenov
- Dispositif Anah Habiter Mieux
- Dispositif écoTravo de Rennes Métropole
- Dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE)
- Rénovation du parc social
- Dispositif Terres de Sources

Poursuivre la dynamique en cours de réduction des déchets à la source et de leur valorisation maximale (8.6)

- Indicateurs modifiés :
 - Tonnage de déchets par habitant

Remplacés par :

- Déchets collectés par habitant et par an (kg)

- Indicateurs ajoutés :

- Modes de traitement des déchets collectés

Suivi des effets du PLUi sur le thème de la santé et de l'environnement :

Éviter ou réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques et aux risques naturels, technologique et industriels (8.5)

- Indicateurs modifiés :

- Concentrations en polluants atmosphériques : En lien avec le PDU : Concentration moyenne annuelle de NO₂ dans l'air ; Concentration moyenne annuelle de PM₁₀ et de PM_{2,5} dans l'air ; Concentration moyenne annuelle d'ozone dans l'air ; Nombre de jours de dépassement des seuils de recommandations, d'information et d'alerte pour le NO₂ et les PM₁₀.
- Nombre d'habitants (part de la population) exposés au bruit routier intensif
- Nombre d'habitants (part de la population) Nombre d'entreprises en zone inondable : crue centennale / périmètre PPRI
- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
- Nombre de PC en aléa retrait gonflement des argiles
- Nombre d'ICPE dans les zones U et AU / Nombre total d'ICPE
- Nombre de PPRT et site SEVESO
- Nombre de sites potentiellement pollués / Nombre de sites suivis / en zones U et AU / Nombre total de sites (Indicateur à mettre à jour avec les SIS)

Remplacés par :

- Indice ATMO
- Émissions de polluants Oxydes d'azote (Nox Particules fines (PM₁₀, PM_{2,5}) Ammoniac (NH₃) Ozone)
- Vignettes Crit'Air du parc de véhicules personnels en circulation
- Part de la population exposée au bruit routier intensif
- Part de la population et entreprises en zone inondable
- Part ICPE en zone U et AU

Justifications

Dans le contexte actuel d'accélération du changement climatique, de raréfaction du foncier (ZAN) et de nécessité de préservation des ressources (cycle de l'eau), les enjeux d'évaluation de la planification urbaine sont encore plus prégnants.

À ce titre, il apparaît nécessaire d'améliorer les indicateurs d'impact du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) afin de les analyser et répondre en termes de planification urbaine à la hauteur de ces enjeux.

La Métropole, en collaboration avec l'Agence d'urbanisme, a ainsi mené depuis la modification n°1 un travail de refonte des indicateurs de suivi suite à l'avis de la MRAe sur le PLUi approuvé. Les résultats de ce travail seront intégrés dans le dossier du Rapport de Présentation dans une prochaine procédure de modification n°2 du PLUi. Les indicateurs retenus dans le cadre de ce travail seront renseignés dans le document dès la mise à disposition de ces données et de manière rétroactive à l'élaboration du PLUi, afin de constater les évolutions depuis sa mise en œuvre.

Ces éléments serviront également de base au bilan réglementaire obligatoire avant l'échéance de 6 ans (soit avant fin 2025).

En somme, l'adaptation et le renseignement des indicateurs d'impact du PLUi de Rennes Métropole est une étape nécessaire pour mesurer l'effet du document et en préparation de l'analyse des résultats qui sera fait avant les 6 ans de la date d'approbation du document conformément à l'article L153-27 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, dans le cadre de cet ajustement des indicateurs, une priorisation et attention particulière a été portée à la biodiversité, à la sobriété foncière, à la transition énergétique, au paysage et au patrimoine.

Certains indicateurs ont été supprimés pour les raisons suivantes :

- Difficulté d'accès à la donnée. En effet, certaines informations liées aux autorisations d'urbanisme ne sont pas disponibles (exemple : les permis de démolir ne sont pas toujours soumis à autorisation selon les communes). Dans certains cas, les informations requises sont liées à des aménagements réalisés par différents maîtres d'ouvrage qui ne disposent pas de données consolidées

(exemple : les cheminements doux créés le long de l'eau peuvent relever de l'initiative de différentes collectivités) ;

- Évolution des indicateurs de suivi du PCAET suite au bilan à mi-parcours et à la mise en révision du document.

Des indicateurs ont été ajoutés pour les raisons suivantes :

- Substitution à des indicateurs supprimés pour les remplacer par des indicateurs relevant de données effectivement disponibles (exemple : évolution des surfaces naturelles protégées par le PLUi dans le tissu urbain et mixte) ;
- Prise en compte des enjeux majeurs liés au Zéro Artificialisation Nette et prise en compte de nouveaux outils qui n'existaient pas lors de l'élaboration du PLUi. En particulier, le MOS (Mode d'Occupation des Sols) a été mis au point à l'échelle de la Région Bretagne pour mesurer de manière précise et harmonisée la consommation de l'espace ; les indicateurs de suivi de la consommation des espaces naturels et agricoles ont donc été adaptés pour exploiter au mieux cette donnée, ainsi que celle issue des indicateurs officiels nationaux de l'OCSGE concernant l'artificialisation et la renaturation.

En outre, des indicateurs plus fins de suivi de la production en renouvellement urbain ont été intégrés. À ce titre un travail est en cours par l'Agence d'Urbanisme via son Observatoire Habitat et Foncier, et les résultats de cette nouvelle méthodologie seront intégrés lors d'une prochaine procédure.

Mise en place d'indicateurs plus pertinents pour l'analyse des effets du PLUi. Ainsi, concernant les questions de paysages et patrimoine, les indicateurs ont été ajustés et rendus plus pertinents afin de mesurer l'évolution des formes urbaines, de la nature en ville, des paysages et des protections patrimoniales.

- Prise en compte des nouveaux indicateurs de suivi du PCAET ;
- Prise en compte d'objectifs de la modification n°2 du PLUi ; par exemple, la traduction de la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole amène à retenir des indicateurs qui mesurent les outils de protection du PLUi et comment ils évoluent depuis son approbation afin de renforcer la préservation écologique des espaces (indicateurs sur toutes les mesures de protection par rapport à l'état existant).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Évaluation environnementale, p 100 à 108 (Indicateurs)
- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus, p 32, 33, 117, 123, 129, 142
- D-1-1 Règlement littéral, p 23, 26 à 53, 57, 58, 100, 105, 111, 112, 138, 141, 168, 170 à 173, 180, 210 à 212, 213, 216, 218
- D-2-1 Plans de zonage (emplacements réservés)
- D-2-2-3 Plans thématiques gestion des eaux pluviales
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

Dans le présent dossier d'enquête publique, il convient de se reporter à la pièce "Évaluation environnementale de la modification n°2".